

### Dringliche Anfrage

Hannover, den 27.01.2025

Fraktion der AfD

#### **Sozialwohnungsmangel bringt Familien in Wohnungsnot - was bewirkt die Landeswohnungsgesellschaft?**

Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen steckt aufgrund politischer Rahmenbedingungen in der Krise. Hohe Baukosten, Klimaschutzvorgaben und Bürokratie vermindern Investitionen in Neubauten. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen warnte 2024, dass ein massiver Abbau von Baukapazitäten drohe.<sup>1</sup> Ein „Zusammenbruch der Neubauinvestitionen“ werde sich fortsetzen. Bauherren stoppen Bauprojekte, weil sich kaum noch ausreichend Renditen erwirtschaften lassen.

Verschärft wird der Mangel an Wohnraum durch die Anforderungen an die Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen. So hat sich die Zahl der Wohnungslosen in Niedersachsen in den letzten zwei Jahren verdreifacht; nach Angabe des Landesamtes für Statistik sind Wohnungslose durchschnittlich zweieinhalb Jahre ohne Wohnung - Betroffene mit deutschem Pass sogar noch ein Jahr länger.<sup>2</sup>

Besonders vom Wohnungsmangel betroffen sind Familien. Passende Wohnungen werden seltener gebaut und angeboten als noch vor zehn Jahren, wie eine Studie eines Immobilienportals im Mai 2024 ergab.<sup>3</sup> Der Anteil von Wohnungsangeboten mit vier oder mehr Zimmern sank 2023 unter 10 %, die durchschnittliche Anzahl von Wohnräumen in Neubauten sank 2023 auf unter drei Zimmer.

Die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen hat sich in den letzten acht Jahren fast halbiert.<sup>4</sup> Nach Schätzungen von Experten fehlten bereits 2022 rund 100 000 Sozialwohnungen in Niedersachsen.<sup>5</sup> Der Mangel ist seither noch größer geworden.

Laut Bauministerium soll die Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH im Jahr 2025 rund 700 neue Wohnungen und im folgenden Jahr 800 Wohnungen finanzieren, die zum Jahr 2027 fertiggestellt werden sollen.<sup>6</sup> Demgegenüber könnten nach Berechnung der NBank bis zum Jahr 2027 rund 6 350 noch existierende Sozialwohnungen aus der Sozialbindung herausfallen.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> vdw: Soziale Wohnungswirtschaft zieht trübe Jahresbilanz, Pressemeldung vom 8.8.2024. <https://vdw-online.de/soziale-wohnungswirtschaft-zieht-truebe-jahresbilanz-investitionen-stark-ruecklaeufig-verbandsdirektorin-dr-schmitt-klimaziele-sind-in-gefahr-hohe-baukosten-schicken-neubau-in-den-tiefflu/>

<sup>2</sup> NDR Niedersachsen, 32.1.2025: [https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover\\_weser-leinegebiet/Wohnungslose-in-Niedersachsen-Zahl-in-zwei-Jahren-verdreifacht,wohnungsls160.html](https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Wohnungslose-in-Niedersachsen-Zahl-in-zwei-Jahren-verdreifacht,wohnungsls160.html)

<sup>3</sup> ImmoScout24, Marktanalyse, Meldung vom 29.5.2024: <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/zu-wenig-platz-fuer-familien-in-deutschlands-grossstaedten/>

<sup>4</sup> dpa/STERN, Meldung vom 18.1.2025: Bestand an Sozialwohnungen bricht ein. <https://www.stern.de/gesellschaft/regional/niedersachsen-bremen/immobilien--bestand-an-sozialwohnungen-bricht-ein-35391424.html>

<sup>5</sup> <https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Sozialwohnungen-in-Niedersachsen-Bestand-weiter-zu-rueckgegangen,sozialwohnungen148.html> sowie <https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Sozialer-Wohnungsbau-Lage-in-Niedersachsen-dramatisch,wohnung286.html>

<sup>6</sup> dpa/Antenne Niedersachsen, Meldung vom 20.1.2025: Bestand an Sozialwohnungen bricht ein. [https://www.antenne.com/niedersachsen/regionalnachrichten/news\\_niedersachsen/Bestand-an-Sozialwohnungen-bricht-ein-id1267466.html](https://www.antenne.com/niedersachsen/regionalnachrichten/news_niedersachsen/Bestand-an-Sozialwohnungen-bricht-ein-id1267466.html)

<sup>7</sup> *Hannoversche Allgemeine Zeitung* vom 4.10.2024: Millionen Menschen sollen Anspruch auf eine Sozialwohnung erhalten. <https://www.haz.de/lokales/hannover/anspruch-auf-eine-sozialwohnung-fuer-millionen-haushalte-in-niedersachsen-DZXGL3SYIV-EXFE7WKFGDAIZ5TY.html#:~:text=Ende%202023%20gab%20es%20den,Wohnungen%20aus%20der%20Sozialbindung%20fallen.>

Wir fragen die Landesregierung:

1. Mit welchen Maßnahmen plant die Landesregierung, die Bauwirtschaft von Bundesgesetzen oder EU-Richtlinien zu entlasten?
2. Wie viele der entstehenden 1 500 Wohnungen der WohnRaum Niedersachsen GmbH sind Sozialwohnungen, und wie viele sind als Drei- oder Vierzimmerwohnungen für Familien geeignet?
3. Die Mietsteigerungen der letzten Jahre resultieren vor allem aus erhöhten Wohnungsnebenkosten: für Strom, Warmwasser, Heizung, Gas, Heizöl, CO<sub>2</sub>-Steuer und neu berechneter Grundsteuer. Welchen Handlungsbedarf sieht die Landesregierung hinsichtlich dieser Nebenkosten?

Jens-Christoph Brockmann

Parlamentarischer Geschäftsführer

(Verteilt am 27.01.2025)