

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz, Omid Najafi und Dennis Jahn (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
namens der Landesregierung

Leerstandsquote am Wohnungsmarkt in Niedersachsen

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz, Omid Najafi und Dennis Jahn (AfD), eingegangen am
25.02.2025 - Drs. 19/6656,
an die Staatskanzlei übersandt am 28.02.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
namens der Landesregierung vom 31.03.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

Ein wichtiger Indikator im Immobiliensektor ist die Leerstandsquote, die den Anteil nicht genutzter Wohn- oder Gewerbeimmobilien abbildet. Eine hohe Leerstandsquote kann auf ein Überangebot an Immobilien, strukturelle Probleme oder auf eine abnehmende Nachfrage in einer Region hinweisen. Im Gegensatz dazu deutet eine niedrige Leerstandsquote auf einen angespannten Markt hin. Die Leerstandsquote spielt eine wesentliche Rolle in der Stadtplanung und bei Investitionsentscheidungen, sie beeinflusst zudem die Mietpreise.

Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2022 ergab für Niedersachsen folgende Leerstände: „Zum Stichtag des Zensus waren in Niedersachsen insgesamt 160 007 der rund 3,9 Millionen vorhandenen Wohnungen leerstehend. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,1 %“¹. Einem Leerstand von rund 160 000 Wohnungen steht gegenüber, dass einer Studie zufolge in Niedersachsen in den nächsten fünf Jahren rund 120 000 Sozialwohnungen fehlen werden.² Hinzu tritt, dass im Jahre 2024 bundesweit die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauten um 16,8 % gesunken ist.³

Nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen bestehen erhebliche regionale Unterschiede bei den Leerständen: „In den westlich gelegenen Landkreisen war die Leerstandsquote gering, während in den östlich und südöstlich gelegenen Landkreisen und kreisfreien Städten höhere Leerstandsquoten verzeichnet wurden. Die Spannweite reicht vom südöstlichen Landkreis Goslar mit 8,8 % bis zum westlich gelegenen Landkreis Vechta mit 2,1 % Leerstand.“⁴ Nach Auffassung von Beobachtern bestätigt die geringe Leerstandsquote in Westniedersachsen einen Wohnungsmangel, während sich die Frage nach den Gründen des Leerstands in Ost- und Südniedersachsen stelle.

In der Spitze stand rund die Hälfte der Wohnungen seit mehr als einem Jahr leer, in einigen Kommunen betraf der Leerstand jede siebte Wohnung. Medien berichten immer wieder von ähnlichen Vorkommnissen in einzelnen Städten oder Regionen. So stand im Sommer 2024 in Hannover eine Block-Immobilie mit 24 Wohnungen seit zwei Jahren leer, weil ein geplanter Umbau, insbesondere

¹ LNS: Statistisch gesehen, 28.11.2024. <https://magazin.statistik.niedersachsen.de/wohnungseerstand-in-niedersachsen-ergebnisse-der-gwz-2022/>

² *Nordwest Zeitung*: Bezahlbare Wohnungen werden in Niedersachsen zunehmend Mangelware, 05.02.2025. https://www.nwzonline.de/wirtschaft/sozialwohnungen-in-niedersachsen-zunehmend-mangelware-pestel-studie-zeigt-luecke-von-120000-preisgebundenen-wohnungen-bis-2030_a_4,1,3945522205.html

³ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 061 vom 18.2.2025. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html

⁴ LNS, a. a. O.

die energetische Sanierung, aufgrund der Baukosten nicht wirtschaftlich gewesen sei.⁵ Im Landkreis Lüneburg gab es zur gleichen Zeit rund 3 000 Wohnungen, die nicht genutzt wurden.⁶ Während die Stadt Osnabrück eine Kontaktstelle zur Meldung leerstehenden Wohnraums eingerichtet hat⁷, sah sich die Stadt Braunschweig nicht in der Lage, den Leerstand überhaupt zahlenmäßig zu ermitteln⁸, weil das Baulücken- und Leerstandskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) nicht wie gewünscht einzusetzen war.

1. Welche aktuellen Daten zum Wohnungsleerstand in den Landkreisen und Städten kann die Landesregierung vorlegen?

Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022 bietet einen landesweiten Überblick über den Wohnungsleerstand in Niedersachsen. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) analysiert in seinem Online-Magazin „Statistisch gesehen“ in einer Artikelserie den Wohnungsleerstand in Niedersachsen umfassend. Zudem haben Kommunen, die mit einem Monitoringsystem ihren Wohnungsleerstand analysieren, detailliertere Daten und Erkenntnisse. Die niedersächsischen Kommunen können hierzu das Baulücken- und Leerstandskataster nutzen. Das Baulücken- und Leerstandskataster ist ein speziell für niedersächsische Kommunen entwickelter Dienst zur internen Verwendung.

Den niedrigsten Leerstand in Deutschland zeigt der Zensus 2022 für die Städte Troisdorf und Hamburg (beide 1,9 %), gefolgt von Berlin und Norderstedt (beide 2 %). Auf den Plätzen zehn und zwölf folgen München (2,4 %) und Köln (2,5 %), weiter auf den Plätzen 29 und 33 Düsseldorf (2,9 %) und Frankfurt a. M. (3,1 %) und schließlich Stuttgart auf Platz 52 mit 3,5 %. Zwischen den „Big Seven“ finden sich u. a. die niedersächsischen Städte Oldenburg, Osnabrück, Hannover sowie Delmenhorst und Lüneburg (Platz 56) mit Werten zwischen 2,7 und 3,5 %. Die im Zensus 2022 ebenfalls erfragten Nettokaltmieten in diesen 56 deutschen Städten zeigen eine sehr große Bandbreite von 5,70 Euro/qm in Lünen bis 12,90 Euro/qm in München. Insgesamt stehen in diesen Städten zusammen gut die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen kurzfristig („in weniger als drei Monaten“) zur Vermietung zur Verfügung, ein weiteres knappes Viertel wird durch geplante oder laufende Umbaumaßnahmen ertüchtigt. Nur 3 % sollen abgerissen oder rückgebaut werden, 6 % verkauft und 4 % künftig selbst vom Eigentümer genutzt werden. Über jeden zehnten Wohnungsleerstand ist zu den Gründen nichts weiter bekannt. Diese Verhältnisse gelten auch für die insgesamt 43 000 leerstehenden Wohnungen in den zwölf größten niedersächsischen Städten Hannover bis Celle.

Der Leerstandsanteil am niedersachsenweiten Leerstand der 14 Kommunen mit weniger als 2 % Leerstand beträgt 1 %. Der Anteil der 95 Kommunen mit Leerstandsquoten zwischen 2 und 3 % beträgt 13 %. Höhere Quoten über 5 % zeigten sich in 102 Kommunen, Anteil am Gesamtleerstand: 35 %. Das heißt, die Hälfte aller Wohnungsleerstände befindet sich in Kommunen mit einem Leerstand zwischen 3 und 5 %. Die zwölf größten niedersächsischen Städte mit insgesamt 40 von 160 Tsd. Wohnungsleerständen spiegeln diese Heterogenität wider: relativ niedrige Quoten bis 3,5 % in Oldenburg, Osnabrück, Hannover, Lüneburg und Delmenhorst vs. höhere Quoten über 5 % in Celle, Wolfsburg, Wilhelmshaven und Salzgitter.

Zur Einordnung der oben genannten Leerstandsquoten wurde von Rink und Wolff (2015) ausführlich eine Kategorisierung erarbeitet. Nach dieser Kategorisierung weisen die meisten Kommunen eine „angemessene“ Leerstandsquote mit Werten zwischen 3 bis 5 % auf.

⁵ *Hannoversche Allgemeine*: Trotz Wohnungsmangel. <https://www.haz.de/lokales/hannover/hannover-hannova-laesst-haeuserblock-jahrelang-leerstehen-A73L43ZGCRF4BNZFP5WS6lL66l.html>

⁶ *Landeszeitung*: Der Bedarf an Wohnraum im Landkreis Lüneburg wächst, 23.08.2024. <https://www.landeszeitung.de/lokales/lueneburg-ik/der-bedarf-an-wohnraum-im-landkreis-lueneburg-waechst-IUJM6SP7O5C57KVO6M66BQK5DA.html>

⁷ <https://bauen.osnabrueck.de/de/service/kontaktstelle-wohnraum/>

⁸ *regionalHeute.de*: Angespannter Wohnungsmarkt: Doch die Leerstände bleiben ein Rätsel, 04.06.2024. <https://regionalheute.de/braunschweig/angespannter-wohnungsmarkt-doch-leerstaende-bleiben-ein-raetsel-braunschweig-1717495086/>

Kategorisierung von Leerstandsquoten und Wohnungsmärkten nach Rink und Wolf

Leerstandsquoten		In der Literatur verwandte Begriffe	Marktgängigkeit der Wohnungen	Wohnungsversorgung der Bevölkerung
in %	deskriptiv			
15 %	extrem hoch	(schwere) Leerstandskrise	krisenhafter Wohnungsmarkt	massive Übersversorgung
	sehr hoch			
10 %	hoch	Mieter- bzw. Käufermarkt	problematischer Wohnungsmarkt	sehr gute Versorgung
7 %	moderat	entspannter Wohnungsmarkt	angespannter Wohnungsmarkt	gute Versorgung
5 %	angemessen	normale, natürliche bzw. optimale Leerstandsquote	gute Marktgängigkeit	angemessene Versorgung
3 %	niedrig	angespannter Markt Vermietermarkt „echte“ Leerstandsreserve „zweckseitige“ Fluktationsreserve	sehr gute Marktgängigkeit	angespannte Versorgung Wohnungsknappheit Wohnungsnot
2 %	sehr niedrig			

Rink, D. und M. Wolff (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, Raumforschung und Raumordnung 73, S. 311 bis 325.

2. Wo befinden sich aktuell die besonderen Problemgebiete, sowohl was eine überdurchschnittliche Wohnungsknappheit, als auch einen überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand betrifft?

In den Kommunen in Niedersachsen, die überdurchschnittliche Mietpreise (Bestandsmieten > 7,50 Euro, siehe Gebäude- und Wohnungszählung [GWZ] des Zensus 2022) aufweisen, kann der Wohnungsmarkt als angespannt bezeichnet werden. Dies betrifft die Arbeitsmarktzentren in Niedersachsen und deren Einzugsgebiete. Hier ist die Leerstandsquote mit durchschnittlich 3,3 % deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt. Zudem sind in diesen Regionen Wohnungen meist nur vorübergehend nicht vermietet: Entweder sind diese innerhalb von drei Monaten für den Bezug wieder verfügbar (52 %) oder sobald diese saniert und aufgewertet wurden (22 %). Höhere Leerstandsquoten zeigen sich in peripheren, abseits von Arbeitsmarktzentren gelegenen Regionen mit unterdurchschnittlichen Mieten (Bestandsmieten < 5,50 Euro, siehe GWZ des Zensus 2022). In diesen Regionen fallen Wohnungen und Häuser wegen geringer Nachfrage leer (durchschnittliche Leerstandsquote 5,7 %). Hier entspricht der Wohnraum teilweise nicht mehr dem heutigen Standard. Teilweise sind aufwendige Sanierungen fällig, die sich häufig genauso wenig rechnen wie Abriss und Neubau.

3. Unternimmt das Land Niedersachsen eine regelmäßige und systematische Erfassung der Leerstandsquote oder bleibt dies den einzelnen Kreisen und Kommunen überlassen?

Eine aussagefähige Erfassung von Leerständen, die auch Gründe für den Leerstand liefert, kann nur durch eine Zählung/Befragung erfolgen. Die GWZ des Zensus ist hierfür ein geeignetes Instrument. Mit dem „Baulücken- und Leerstandskataster“ unterstützt das Land Niedersachsen die Kommunen, um ungenutzte Grundstücke und unbewohnte Gebäude zu ermitteln und zu verwalten. In der Wohnbaulandumfrage 2024 des Landes Niedersachsen gaben 108 Kommunen an, dass sie ein Leerstandskataster betreiben oder gerade aufbauen.

4. Welche Maßnahmen wurden seitens des Landes, der Kreise oder Kommunen ergriffen, um den Wohnungsleerstand zu reduzieren?

Das Land Niedersachsen hat mit dem Niedersächsischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 72) die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass Gemeinden bei Wohnraumangel eigenverantwortlich gegen eine Zweckentfremdung von Dauerwohnraum vorgehen können. Mit dem am 05.04.2019 in Kraft getretenen Gesetz

wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Sofern die Gemeinde in der Satzung nichts anderes bestimmt, gilt u. a. als Zweckentfremdung, wenn der Wohnraum länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht. Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, kann die Gemeinde anordnen, dass die Zweckentfremdung beendet, der Wohnraum wiederhergestellt und Wohnzwecken zugeführt wird. Sie hat zudem die Möglichkeit, ein Bußgeld bis zur Höhe von 100 000 Euro zu verhängen.

Soweit bekannt, haben die Hansestadt Lüneburg, die Stadt Göttingen und sechs der sieben ostfriesischen Inselgemeinden eine Satzung aufgrund des NZwEWG beschlossen. Die Landeshauptstadt Hannover ist nach einem Bericht in der *Hannoverschen Allgemeinen Zeitung* vom 30.12.2024 dabei, einen Satzungsentwurf zu erarbeiten. Von einzelnen weiteren Gemeinden ist zu hören, dass sie ebenfalls überlegen, von ihrem Satzungsrecht nach dem NZwEWG Gebrauch zu machen.

Das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz ermöglicht Kommunen, gegen Vermieter vorzugehen, die Mindeststandards nicht einhalten.

Mit der niedersächsischen Mietwohnraumförderung wird preiswerter Wohnraum u. a. im Bestand geschaffen durch Unterstützung von Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen. Diese finanziellen Anreize fördern Investitionen in den Wohnungsbestand und helfen, die Mietpreise für einkommensschwache Haushalte zu stabilisieren.

Im Rahmen der Städtebauförderung wird in Niedersachsen die Schaffung von Wohnraum durch die Sanierung von Leerständen nachhaltig unterstützt. Dabei können Maßnahmen im Bereich der Leerstandsaktivierung durch Konzepte und bauliche Umsetzung in den Fördergebieten mit Städtebaufördermitteln umgesetzt werden. Dazu bedarf es keiner besonderen Initiative, die Kommunen haben dazu das nötige Werkzeug und können dies bedarfsbezogen in ihre Gesamtmaßnahmen aufnehmen.

Die Stadt Osnabrück fördert die Reaktivierung von ungenutztem - leerstehendem - Wohnraum. Zur Vermeidung von untergenutztem Wohnraum werden auch Umbaumaßnahmen von selbstbewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen gefördert, wenn hierdurch zusätzliche Wohneinheiten entstehen und der bisherige Wohnraum effizienter genutzt wird.

Um geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsleerstands zu ermitteln, ist eine aussagefähige Erfassung von Leerständen notwendig. Das Land Niedersachsen unterstützt mit der zur Verfügungstellung des Instruments „Baulücken- und Leerstandskataster“ die Kommunen, um ungenutzte Grundstücke und unbewohnte Gebäude zu ermitteln und zu verwalten.

5. Wie viele der rund 160 000 leerstehenden Wohnungen könnten im 2. und 3. Quartal 2025 für Vermietungen oder Belegungen ertüchtigt werden?

Laut den Ergebnissen der GWZ waren 64 152 Wohnungen innerhalb der nächsten drei Monate für eine Vermietung oder einen Bezug verfügbar. Diese 40,1 % des Gesamtleerstandes können als marktaktiver Leerstand beschrieben werden, weil die Wohnungen zeitnah dem Wohnungsmarkt zur Verfügung standen (*LSN Online-Magazin* „Statistisch gesehen“, <https://magazin.statistik.niedersachsen.de/wohnungsleerstand-in-niedersachsen-ergebnisse-der-gwz-2022/>).

Eine weitere Abschätzung darüber, wie viele der weiteren zurzeit leerstehenden Wohnungen kurzfristig zur Vermietung zur Verfügung stehen, ist nicht möglich. Es ist nicht vorauszuberechnen, wie lange im Einzelfall begonnene Baumaßnahmen bzw. Ersatzneubauten andauern oder ob verkaufte Wohnungen wiedervermietet werden. Zudem sind weitere Gründe für den Leerstand im Einzelfall sehr unterschiedlich und damit differenziert zu betrachten.

6. Was sind die Haupteinflussfaktoren für den Wohnungsleerstand in bestimmten Regionen?

Häufigster Grund für Wohnungsleerstand ist der Mieterwechsel. Zudem sind fehlende Nachfrage aufgrund von Bevölkerungsrückgang und/oder fehlende Marktgängigkeit der Wohnungen - z. B. aufgrund von Sanierungsstau - weitere Gründe.

7. Gibt es Hindernisse bei der Vermarktung leerstehender Wohnungen?

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor. Da die Gründe für den jeweiligen Leerstand sehr unterschiedlich sind, ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

8. Inwiefern beeinflusst der Leerstand die Mietpreise in den betroffenen Gebieten?

Leerstand beeinflusst nicht den Mietpreis, sondern ist eine Folge des Marktgeschehens: In Märkten mit hoher Wohnungsnachfrage und hohen Mietpreisen gibt es in der Regel kaum Wohnungsleerstand, oft liegt dieser sogar unter der Fluktuationsreserve. In Märkten mit geringer Wohnungsnachfrage und damit auch geringeren Mietpreisen kommt es häufiger zu Wohnungsleerstand. Dies betrifft dann vor allem Wohnungen, die wegen nicht passenden Wohnungsgrößen oder -zuschnitten, schlechterer Lage oder fehlender Qualitäten nicht nachgefragt werden. Für die Benennung der Ursachen des Leerstands in den jeweiligen Kommunen bedarf es immer einer Einzelfallbetrachtung.

9. Gibt es nach aktuellem Kenntnisstand der Landesregierung erfolgreiche Modelle in anderen Bundesländern, die den Leerstand mit der Wohnungsnachfrage in Einklang bringen?

Etliche Bundesländer haben, wie Niedersachsen auch (siehe Antwort zu Frage 4), ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz erlassen. Die darin enthaltenen Vorschriften zum Thema Leerstand können im Einzelfall inhaltlich unterschiedlich ausgestaltet sein. Sie dienen aber übergreifend dazu, dass in Gebieten mit einem Wohnraummangel eine rechtliche Handhabe besteht, um Leerstandszeiten von Wohnungen vermeiden oder jedenfalls begrenzen zu können.

Darüber hinaus haben einige Länder auf Nachfrage die nachstehenden Informationen über ihre Aktivitäten zum Thema „Vermeidung/Begrenzung von Leerständen“ zur Verfügung gestellt.

Baden-Württemberg**Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“**

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ unterstützt Städte und Gemeinden bei der Mobilisierung von Flächen u. a. für Wohnzwecke. Neben der Erarbeitung klassischer Innenentwicklungskonzepte werden auch Konzepte und Planungsprozesse zur Aktivierung und Umnutzung leerstehender Gebäude sowie innovative und neue Ansätze zur Nutzung potenzieller Flächen für Wohnen gefördert. Seit 2009 konnten mit dem Programm mehr als 470 Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung mit einem Volumen von knapp 14 Millionen Euro gefördert werden. Seit 2016 ist zudem der Einsatz einer kommunalen Flächenmanagerin / eines kommunalen Flächenmanagers förderfähig. Die Förderung beträgt maximal 120 000 Euro für bis zu drei Jahre und ist als Anschubfinanzierung gedacht. Die Hauptaufgabe dieser kommunalen Kümmerer ist es, verschiedene lokale Akteure miteinander ins Gespräch zu bringen, um gemeinsam für vorhandene Flächenpotenziale Lösungen zu finden, die dem Bedarf an Flächen insbesondere für Wohnzwecke Rechnung tragen. Ein entscheidender Beitrag der Förderung ist dabei auch, die notwendigen personellen Ressourcen für eine aktive Innenentwicklung und zugleich die Akzeptanz hierfür in Politik und Bevölkerung zu schaffen. Bislang wurden im Rahmen des Förderprogramms 36 Stellen für kommunale Flächenmanagerinnen und -manager - überwiegend in Städten und Gemeinden - geschaffen und mit einem Gesamtvolumen von rund 2,1 Millionen Euro unterstützt.

Kompetenzzentrum Wohnen BW

Den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg steht der Prämienkatalog des Kompetenzzentrums Wohnen BW zur Verfügung. Der Prämienkatalog ist ein wichtiges Instrument zur Reduzierung von Wohnungsleerstand und schafft landesseitig Anreize für Kommunen, leerstehenden und ungenutzten Bestandswohnraum zu aktivieren. Der Prämienkatalog umfasst die im Jahr 2020 eingeführte „Wiedervermietungsprämie“ und die zum 01.04.2023 neu hinzugekommene „Beratungsprämie“.

Wiedervermietungsprämie: Kommunen erhalten für Beratungs- und Vermittlungsaktivitäten, die zur Wiedervermietung von Wohnraum führen, eine Prämie in Höhe von zwei Nettomonatskaltmieten bzw. maximal 2 500 Euro je vermieteter Wohnung, sofern der Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens sechs Monate leer steht.

Beratungsprämie: Mithilfe der „Beratungsprämie“ können die Kommunen ein neues Beratungsangebot schaffen: Die Eigentümer eines Einfamilienhauses sollen mit der Beratung durch einen Architekten eine erste Einschätzung erhalten, wie ungenutzter Wohnraum aktiviert werden kann. Die Prämie beträgt pauschal 400 Euro je durchgeführter Beratung.

Städtebauförderung

Auch die Städtebauförderung ist ein Element, um Leerstand entgegenzuwirken. Die Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien zur Schaffung von Wohnraum ist ein wichtiger Programmschwerpunkt der Programme der Städtebauförderung. Hierfür besteht sogar ein ausdrücklicher Fördervorrang.

Bayern

In Bayern gibt es seit dem Jahr 2016 die Förderinitiative „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“. Ziel der Förderinitiative ist die Schaffung von Wohnraum durch die Sanierung von Leerständen in den Ortskernen und innerstädtischen Lagen. Voraussetzung für eine Förderung ist die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung und die Lage des Sanierungsobjekts in einem Fördergebiet der Städtebauförderung. Als Anreiz zur Belebung von Leerständen wird im Rahmen der Förderinitiative ein erhöhter Fördersatz von 80 % (bzw. bis zu 90 % in besonders struktur- und finanzschwachen Gemeinden) gegenüber dem Regelfördersatz der Städtebauförderung in Bayern von 60 % der förderfähigen Ausgaben geboten. Die Erhöhung der Förderung wird über Landesmittel finanziert.

Brandenburg

In Brandenburg gibt es folgende Modelle auf Initiative einzelner Städte und Gemeinden:

Probewohnen auf Zeit in Guben

Die Stadt lädt Personen nach Guben ein und bietet ihnen für einige Monate kostenlosen Wohnraum an. Ziel ist es, dass sich die Personen in Guben auf Dauer ansiedeln. Mittlerweile ist das Modell mit einer Personalstelle untersetzt.

Summer of Pioneers in Wittenberge und Herzberg

Die Städte haben vergünstigten möblierten Wohnraum mit Internet sowie Zugang zu einem Coworking Space angeboten. Damit wurden junge Kreative auf Zeit gewonnen, die kreatives Neuland in die Städte brachten. Am Ende führte dies teilweise zu dauerhaften Ansiedlungen.

Hessen

Das im Jahr 2021 aufgelegte Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ bietet die Möglichkeit, durch neue und kreative Nutzungs- und Raumkonzepte Leerstände zu aktivieren.

Das Digitale Potenzialflächenkataster, das das Land Hessen seit 2023 allen Kommunen in Hessen zur fakultativen Nutzung anbietet, sieht für die Kommunen die Möglichkeit vor, neben Innenentwicklungspotenzialen anonymisiert auch Wohnungsleerstände zu erfassen. Bei der Teilnahme am Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen ist die Nutzung des Digitalen Potenzialflächenkatasters für die Kommunen zur Erfassung der Leerstände verpflichtend.

10. Worin bestanden die technischen Defizite des Baulücken- und Leerstandskataster des LGLN, und konnten diese seither behoben werden? Welche Städte haben dieses System eingesetzt oder einzusetzen versucht und mit welchen Erfahrungen?

Das Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) für Kommunen ist eine Dienstleistung der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) und wird von den Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) angeboten. Das BLK ist dafür konzipiert, ungenutzte Grundstücke und leerstehende Gebäude zu erkennen. Es ist nicht für ein Monitoring des Wohnungsleerstandes entwickelt worden. Derzeit nutzen 136 Kommunen, davon 32 Städte, das BLK in unterschiedlicher Ausprägung.

Folgende Städte nutzen das BLK:

Bad Bentheim, Bad Gandersheim, Bad Lauterberg im Harz, Bad Pyrmont, Bad Sachsa im Harz, Bad Salzdeffurth, Bergen, Bleckede, Bockenem, Brake, Buchholz i. d. Nordheide, Bückeburg, Cloppenburg, Dassel, Diepholz, Dinklage, Dissen am Teutoburger Wald, Duderstadt, Elze, Hardeggen, Haselünne, Herzberg am Harz, Hessisch Oldendorf, Holzminden, Munster, Northeim, Rehburg-Loccum, Sulingen, Syke, Verden (Aller), Walsrode und Uelzen.

Technische Defizite des BLK sind der Landesregierung ebenso wenig bekannt wie die Erfahrungen der Kommunen.

Das BLK ist ein ausschließlich internes Hilfsmittel für die Kommunen, um die Lücken und Leerstände zu verwalten, die von den Kommunen selbst erhoben werden. Das LGLN betreibt technisch das BLK-System, die Nutzung liegt jedoch vollständig in den Händen der teilnehmenden Kommunen.

11. Welche regulatorischen Hemmnisse und Bauvorschriften ließen sich gegebenenfalls abschaffen, um die Sanierungskosten für leerstehende Wohnimmobilien auf ein rentables Maß zu reduzieren?

Einen sehr großen Schritt mit Standardabsenkungen hat die Landesregierung mit der letzten Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgenommen, die zum 01.07.2024 in Kraft getreten war. Mit den Änderungen wird insbesondere der Umbau von Bestandsimmobilien ganz erheblich vereinfacht, indem materielle Standards, auch im Brandschutz, gesenkt werden. Diese gesetzliche Standardabsenkung ist bundesweit einmalig. Auch für den Neubau sind zahlreiche Neuerungen enthalten. So wurde z. B. die Pflicht zur Errichtung von Einstellplätzen für Autos aufgehoben. Grenzabstände wurden verringert, sodass das Grundstück besser bebaubar ist. Mit einer Innovationsklausel werden Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen ermöglicht. Zudem wurde mit der Novelle der landesrechtliche Teil des „Bau-Turbo-Pakts“ umgesetzt, der zwischen Bund und Ländern Anfang November 2023 geschlossen wurde. Mit dem Pakt sollen Baulücken rascher genutzt, Dächer einfacher bebaut oder auch brachliegende Flächen in Wohnraum umgewandelt werden.

12. Hat die Landesregierung Pläne, den Wohnungsleerstand durch eine Investitions-Initiative der Landeswohnungsgesellschaft oder der NBank zu verringern? Welche Instrumente könnten hier spezifisch ansetzen?

Die NBank ist die Bewilligungsstelle für die Wohnraumförderung des Landes. Die Mittel der Wohnraumförderung können auch für Modernisierung eingesetzt werden, sodass bislang leerstehende Wohnungen wieder genutzt werden können. Die erfolgreiche Beseitigung eines Leerstandes setzt jedoch voraus, dass überhaupt eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum besteht, was insbesondere in Regionen mit negativer demografischer Entwicklung fraglich ist.

Die Markteintrittsstrategie der noch im Aufbau befindlichen Gesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH (WRN) beinhaltet, weitgehend durchgeplante Projekte zu erwerben und damit deren Umsetzung zu ermöglichen, also neue Wohnungen zu schaffen. Anliegen, die den Ankauf und die Modernisierung von leerstehenden Wohnungsbeständen beinhalten, sind bereits mehrfach an die WRN

herangetragen worden. Vor dem personellen sowie wirtschaftlichen Hintergrund der WRN besteht derzeit aber keine Möglichkeit, entsprechende Projekte anzunehmen.

13. Welche messbaren Effekte hatte die „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen auf den Wohnungsleerstand in Niedersachsen?

Da die „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ des BMWSB erst im Januar 2025 veröffentlicht wurde, liegen derzeit noch keine messbaren Effekte zu den vorgeschlagenen Maßnahmen vor.

Jedoch können kommunale Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“ in Niedersachsen schon länger genutzt werden. Bundesweit startete das KfW-Programm „Jung kauft Alt“ am 03.09.2024. Niedersachsen gehört zu den Bundesländern, in denen es bereits vor dem Start des bundesweiten KfW-Programms ähnliche kommunale Förderinitiativen gab. Niedersachsen ist eines der Bundesländer mit den meisten Gemeinden, die solche „Jung kauft Alt“-Modelle anbieten. Das neue bundesweite KfW-Programm ergänzt nun diese bestehenden kommunalen Initiativen und bietet Familien in Niedersachsen zusätzliche Möglichkeiten, beim Erwerb und der Sanierung von älteren Immobilien finanzielle Unterstützung zu erhalten.

14. Haben nach Kenntnis der Landesregierung einzelne niedersächsische Städte erfolgreiche Melde- oder Belegungsverfahren zur Behebung von Wohnungsleerstand eingesetzt?

Die Region Hannover hat eine Richtlinie zum Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Wohnungsbestand eingeführt. Dieses Programm zielt darauf ab, leerstehende Wohnungen für einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte verfügbar zu machen.

Die Stadt Osnabrück hat eine Kontaktstelle Wohnraum eingerichtet, bei der Bürger leerstehende Wohngebäude melden können. Die Mitarbeiter versuchen dann, mit den Eigentümern in Kontakt zu treten und Unterstützung bei der Wiedervermietung anzubieten.

Die Stadt Göttingen hat ein Meldesystem eingerichtet, bei dem leerstehende Wohnungen gemeldet werden können. Die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen bietet anschließend kostenlose Beratungen zur Umsetzung gemeinschaftlicher und flächensparender Wohnformen an.

Das Land Niedersachsen bietet ein Förderprogramm zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an. Vermieter können zwischen fünf- und zehnjährigen Bindungen wählen und erhalten dafür Zuschüsse. Dieses Programm wird von der NBank bewilligt und steht allen niedersächsischen Kommunen zur Verfügung.

(Verteilt am 02.04.2025)