

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

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

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

Stand der Förderprogramme und des Gesetzesrahmens für die Wohnungsbauförderung

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi, Holger Kühnlenz und Dennis Jahn (AfD), eingegangen am 07.11.2025 - Drs. 19/8948, an die Staatskanzlei übersandt am 11.11.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung vom 26.11.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

Staatliche Förderungen für Wohnungsbauvorhaben umfassen Programme auf EU-Ebene (InvestEU, EFRE, EIB)¹, Bundesebene (KfW-Bank), Landesebene (NBank) und kommunaler Ebene. Zu den größten Wohnungsbau-Projekten in Niedersachsen zählen u. a. die hannoverschen Neubaugebiete „Kronsrode/Kronsberg Süd“ mit 3 200 Wohneinheiten und „Wasserstadt Limmer“ mit rund 1 800 Wohneinheiten. Derzeit stehen Kommunen vor großen Herausforderungen: Wohnungsnot, Gewerbe-Leerstand, Brachflächen, wirtschaftlicher und demografischer Wandel. Eine der Maßnahmen, mit denen die Landesregierung den Wohnungsbau intensivieren wollte, war das 2020 beschlossene Niedersächsische Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NESWoG).

1. Welches waren nach Kenntnis der Landesregierung zwischen 2022 und 2025 die zehn größten Wohnungsbauprojekte in Niedersachsen (bitte um tabellarische Auflistung für jedes einzelne Jahr: Entwicklungsstand [Planung, im Bau, abgeschlossen], Name der Kommune, Bauträger bzw. Wohnungsgesellschaft, Zahl der Wohneinheiten sowie Aufschlüsselung der bei jedem Projekt in Anspruch genommenen Förderprogramme von Bund, Land und Kommune; dazu Angabe der Höhe der Projektförderung und prozentualer Anteil an den Entwicklungs- und Baukosten)?

Eine zentrale, flächendeckende Datenerhebung oder Datenbank, aus der für jedes einzelne Jahr im Zeitraum 2022 bis 2025 die zehn „größten“ Wohnungsbauprojekte einschließlich der angefragten Detailangaben (Entwicklungsstand, Kommune, Bauträger/Wohnungsgesellschaft, Zahl der Wohneinheiten, eingesetzte Förderprogramme von Bund/Land/Kommunen sowie Höhe der Projektförderung und deren prozentualer Anteil an Entwicklungs- und Baukosten) unmittelbar abgeleitet werden könnte, existiert nicht.

Teilinformationen liegen fragmentiert vor (z. B. in kommunalen Bauakten, bei lokalen Förderstellen, bei einzelnen Zuwendungsempfängerinnen und -empfängern oder in Förder- beziehungsweise Berichtssystemen bestimmter Förderprogramme), sind jedoch nicht systematisch zusammengeführt, nicht vollständig vergleichbar und nicht in der anfragerrelevanten Granularität zentral verfügbar.

1 https://germany.representation.ec.europa.eu/news/eu-fordert-sozialen-wohnraum-hannover-mit-60-millionen-euro-2022-08-31_de

2. Wie viele Wohnungen waren/sind bei diesen zehn Projekten des jeweiligen Jahres von 2022 bis 2025 mietpreisgebundene Sozialwohnungen (pro Jahr, Projekt und in Summe)?

Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

3. Welches Verhältnis von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen (darin separat die Sozialwohnungen) besteht nach Kenntnis der Landesregierung bei den Neubaugebieten Kronsrode/Kronsberg Süd und Wasserstadt Limmer, und welche Fördermittel von EU, Bund, Land und Kommune wurden jeweils für das eine und andere Baugroßprojekt in Anspruch genommen? Welcher Anteil an mietpreisgebundenen Sozialwohnungen war jeweils nötig, um öffentliche Förderungen zu erhalten?

Der Landesregierung liegen keine Daten über das Verhältnis von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen einschließlich der darin enthaltenen Sozialwohnungen für die Neubaugebiete Kronsrode / Kronsberg Süd und Wasserstadt Limmer vor. Eine zentrale oder systematische Erfassung der genannten Parameter erfolgt nicht; auf die Antwort zu Frage 1 wird insoweit verwiesen.

Soweit für Wohnraum in den genannten Neubaugebieten die Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen worden ist, können Angaben über die Inanspruchnahme von Fördermitteln der EU, des Bundes und der Kommunen gemacht werden, soweit diese im Rahmen des Zuwendungsverfahrens angezeigt oder der Bewilligungsbehörde bekannt geworden sind:

Neubaugebiet Kronsrode/Kronsberg Süd (PLZ 30539) - Fördermittel in Euro			
EU	Bund	Land	Kommunen
0,00 EUR	3.153.833,24 EUR	65.060.550,00 EUR	7.714.847,00 EUR

Neubaugebiet Wasserstadt Limmer (PLZ 30453) - Fördermittel in Euro			
EU	Bund	Land	Kommunen
0,00 EUR	168.000,00 EUR	1.598.300,00 EUR	210.000,00 EUR

In den landesrechtlichen Regelungen der Wohnraumförderung sind für deren Inanspruchnahme keine projektübergreifenden oder pauschalen Mindestquoten an mietpreisgebundenen Sozialwohnungen vorgesehen. Die Förderung erfolgt projektbezogen nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen und förderrechtlichen Bestimmungen. Eine generelle notwendige Quote als Fördervoraussetzung besteht nicht.

4. Welche Effizienzhausstandards wurden bei den Bauprojekten umgesetzt, und in welchem Umfang (Summe und Prozent) verteuerten sich die Baukosten im Vergleich zu dem nächstniedrigeren Effizienzhausstandard?

Die Landesregierung geht davon aus, dass sich die Frage auf die in der Frage 3 angesprochenen Neubaugebiete Kronsrode / Kronsberg Süd und Wasserstadt Limmer bezieht.

Soweit für Wohnraum in diesen Neubaugebieten die Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen worden ist, können Angaben über die geplanten Effizienzhausstandards gemacht werden. Demnach werden im Neubaugebiet Kronsrode / Kronsberg Süd 93 Wohneinheiten im KfW40 Plus-Standard, 12 Wohneinheiten im KfW55-Standard und 264 Wohneinheiten im Niedrigenergiehaus Plus-Standard (NEH Plus) umgesetzt. Im Neubaugebiet Wasserstadt Limmer werden sieben Wohneinheiten im KfW40 Plus-Standard umgesetzt.

Daten bezüglich einer Vertauung von Baukosten im Vergleich zu dem nächstniedrigeren Effizienzhausstandard sind der Landesregierung nicht bekannt. Eine solche Vergleichsgröße wird im Rahmen der Bewilligungs- und Förderverfahren nicht erhoben. Für jedes Bauvorhaben liegt die zuwendungsrechtlich erforderliche Kostenkalkulation vor, nicht jedoch eine alternative Berechnung für einen hypothetischen niedrigeren Energiestandard. Valide Aussagen über Kostensteigerungen im Vergleich zu anderen Effizienzhausstandards können daher nicht gemacht werden.

5. Welche aktuellen Förderprogramme bietet die NBank für öffentliche Einrichtungen, Privatpersonen und Unternehmen zur Schaffung oder Sanierung von Wohnraum bzw. den Städtebau allgemein? Welche Summen wurden in jeder Kategorie jeweils von 2022 bis 2025 ausgereicht? Welche Förderprogrammstruktur ist bis 2027 geplant?

Wohnraumförderung:

Bezüglich der aktuellen Förderprogramme sowie der geplanten Förderprogrammstruktur bis 2027 wird auf die Beantwortung der Fragen 1 und 3 in der Landtagsdrucksache 19/8476 verwiesen.

Die Bewirtschaftung der Förderprogramme erfolgt nicht nach den Kategorien „öffentliche Einrichtungen“, „Privatpersonen“ oder „Unternehmen“, sondern nach programmatischen Förderbereichen, wie etwa Neubau von Mietwohnungen, Modernisierung von Mietwohnraum, Neubau von Wohnheimen für Studierende. Eine Darstellung der ausgereichten Mittel nach den genannten Kategorien ist insoweit nicht möglich. In den Jahren 2022 bis 2025 (Stand: 30. Oktober 2025) wurden insgesamt rund 1,391 Milliarden Euro bewilligt.

Städtebauförderung:

Im Rahmen der Städtebauförderung werden durch die NBank aktuell drei Städtebauförderprogramme bewilligt, in denen u. a. auch Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung von bestehendem Wohnraum innerhalb festgelegter Fördergebiete unterstützt werden können. Hierzu zählen die Programme „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, „Lebendige Zentren“ sowie „Sozialer Zusammenhalt“.

Für das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurden den Städten und Gemeinden im Zeitraum 2022 bis 2025 insgesamt 127 414 000 Euro bereitgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden für das Programm „Lebendige Zentren“ 267 308 000 Euro und für das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ 91 884 000 Euro zur Verfügung gestellt. Diese Mittel stammen jeweils zur Hälfte aus Bundes- und Landesmitteln.

Die Modernisierung und Instandsetzung von bestehendem Wohnraum innerhalb der Fördergebiete ist in allen Programmen grundsätzlich förderfähig. Ein genauer Anteil der hierfür eingesetzten Fördermittel ist jedoch nicht bezifferbar, da entsprechende Maßnahmen als integraler Bestandteil der Gesamtumsetzung des jeweils zugrunde liegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert werden. Die Mittelverwendung erfolgt daher programm- und gebietsbezogen.

Eine Änderung der Förderprogrammstruktur ab 2027 ist derzeit nicht geplant.

6. Wie viele Förderprogramme für Wohnungsbauprojekte bieten derzeit die Kommunen in Niedersachsen an, und in welcher Höhe werden diese finanziell unterlegt?

Die Landesregierung verfügt über keine zentrale Übersicht über kommunale Förderprogramme im Bereich des Wohnungsbaus in Niedersachsen. Kommunale Förderprogramme werden im Rahmen des eigenen Wirkungskreises der Städte, Gemeinden und Landkreise ausgestaltet (Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz, Artikel 57 Niedersächsische Verfassung), und dementsprechend besteht keine Verpflichtung der Kommunen, dem Land eigene Förderprogramme mitzuteilen oder darüber zu berichten. Entsprechend nimmt die Landesregierung keine systematische Erhebung oder zentrale Erfassung solcher Programme vor.

7. Wie hoch waren nach Kenntnis der Landesregierung die Mittel, die niedersächsische Kommunen von Bund und Land im Rahmen des ausgelaufenen Programms „Städtebauförderung Stadtumbau-West“ erhalten haben, und wie viele Wohneinheiten wurden im Zuge dessen neu gebaut?

Für das inzwischen ausgelaufene Programm „Stadtumbau West“ wurden in Niedersachsen im Zeitraum 2007 bis 2019 letztmalig im Jahr 2019 Fördermittel bereitgestellt. Insgesamt standen in diesem Zeitraum 238 650 200 Euro zur Verfügung, jeweils zur Hälfte finanziert aus Bundes- und Landesmitteln.

Der Neubau von Wohneinheiten ist im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig. Daher liegen keine Kenntnisse darüber vor, wie viele neue Wohneinheiten im Zusammenhang mit der Schaffung oder Bereitstellung von Wohnbauflächen unter Einsatz der Mittel der Städtebauförderung entstanden sind.

8. In welchen Kommunen in Niedersachsen sind derzeit größere Quartiersprojekte entsprechend § 171b BauGB oder § 142 BauGB geplant oder eingeleitet?

Im Rahmen der Städtebauförderung werden Maßnahmen, deren gebietsbezogene Planungen gemäß § 171b BauGB oder § 142 BauGB erfolgen, erst mit der Neubeantragung von Fördermaßnahmen durch die jeweiligen Kommunen an das Land herangetragen.

Vor Einreichung entsprechender Anträge liegen keine Kenntnisse über kommunale Planungen oder über bereits eingeleitete Verfahren vor. Eine systematische Erfassung vorbereitender kommunaler Planungsüberlegungen ist im Rahmen der Städtebauförderung nicht vorgesehen.

9. Wie hoch war die Zahl der Wohnungen, die zwischen 2020 und 2025 direkt auf die Verabschiedung des NESWoG zurückzuführen ist? Plant die Landesregierung eine weitergehende Ausgestaltung des NESWoG, um mit substanziellen Vereinfachungen von Bauvorschriften zu mehr und kostengünstigerem Wohnungsbau in Niedersachsen zu kommen?

Hinsichtlich des Neubaus von Wohnungen, die zwischen 2020 und 2025 direkt auf die Verabschiedung des NESWoG zurückzuführen sind, liegen der Landesregierung keine Zahlen vor. Sie wären auch nicht ermittelbar, weil Baugenehmigungen nicht direkt auf einzelne Erleichterungen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zurückgeführt werden können. Das NESWoG hatte Maßgaben für die Anwendung der NBauO geschaffen. Dabei ging es darum, dass im Falle der Errichtung von Gebäuden in Baulücken oder durch Änderungen von Gebäuden keine Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen bestand, wenn die Anträge oder Mitteilungen hierfür bis zum 31.12.2025 eingereicht werden. Das NESWoG schaffte damit für einen befristeten Zeitraum Sonderregelungen. In den Folgejahren wurden weitere Erleichterungen direkt in der NBauO festgelegt, sodass eine weitere Ausgestaltung des NESWoG nicht erforderlich war und ist. Insbesondere wurde im Jahr 2024 die Regelung des § 9 Abs. 3 Satz 3 NBauO gestrichen, nach der bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen die Herstellung eines Spielplatzes für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren verlangt werden kann. Dieser Prozess wird fortgesetzt. Die Landesregierung plant, noch in dieser Legislaturperiode einen weiteren Vorschlag zur Änderung der NBauO einzubringen.