



## Wohnraum-Offensive 2.0

von Dr. Dieter Hildebrandt  
Erster Vorsitzender des  
H + G Göttingen e. V.

Die Stadt Göttingen ist durch Beschluss der Landesregierung zum Gebiet mit angespannten Wohnungsmarktverhältnissen erklärt wurden. Wir haben hierüber in unserem Mitteilungsblatt zum Jahreswechsel 2016 berichtet. Grundlage für die Entscheidung der Landesregierung war ein Gutachten der NBank Niedersachsen. Diese prognostizierte einen dringenden Wohnungsbedarf.

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Göttingen war darüber hinaus von der Stadt Göttingen ein Gutachten des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) eingeholt worden. Dieses Gutachten ergab einen

Wohnungsbedarf von 4.800 Einheiten bis zum Jahr 2030. Vor diesem Hintergrund irritiert dann ein Bericht im Göttinger Tageblatt vom 28.07.2017, dass laut einem wiederum von der NBank in Auftrag gegebenen Gutachten des Instituts für Regionalwirtschaft in Hannover (CIMA) die Einwohnerzahl für die Stadt Göttingen bis zum Zeitraum 2035 abnehme und somit die Haushaltsanzahl sich von 74.825 auf 71.560 verringere und somit 3.265 Wohnungen weniger benötigt würden. Im Rahmen des zweiten Treffens in dem Bündnis für Wohnen hielt der Oberbürgermeister der Stadt Göttingen daran fest, dass das GEWOS-Gutachten das zutreffendere Gutachten sei. Dieses beruhe nicht nur auf Modellrechnungen, sondern auch auf konkreten Befragungen der Akteure am Wohnungsmarkt unter besonderer Berücksichtigung des studentischen Wohnungsmarktes.

Die Stadt Göttingen hat jedenfalls in ihrem kürzlich verabschiedeten Flächennutzungsplan für die Stadt Göttingen Wohnflächenreserven ausgewiesen, also Baubereiche, in denen Wohnflächen errichtet werden könnten. Jeder Bürger kann sich auf der Seite der Stadt Göttingen – [www.goettingen.de/fnp](http://www.goettingen.de/fnp) – über diese Flächen informieren. In dem Untermenü „Dokumentensammlung“ finden sich Hinweise im Bereich Siedlungsentwicklung, die Flächensteckbriefe sind dort ebenfalls zu finden. Für konkrete Anfragen steht die Fachbereichsleitung Planung, Bauordnung und Vermessung der Stadt Göttingen zur Verfügung. Jeder, der also neu bauen will, kann sich über solche Flächenreserven informieren.

Aus Sicht der Stadt Göttingen, die feststellen muss, dass in den kommenden Jahren die Anzahl der Wohnungen, die

dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, weniger werden, weil die Bindungsfristen auslaufen, besteht ein Bedürfnis, hier Ersatz zu schaffen. Das aus der Vergangenheit bekannte Wohnungsbindungsgesetz mit den Regelungen über die Kostenmiete ist jedoch ein Auslaufmodell und genau genommen Geschichte. Ohne dass dieses in der breiten Öffentlichkeit wahrgenommen wurde, hat sich die Gesetzgebungszuständigkeit von dem Bund zu den Bundesländern im Jahr 2009 geändert. Mit den Mitteln des Bundes hat das Land Niedersachsen einen Wohnraumförderfonds Niedersachsen im Jahr 2009 geschaffen, der vom übrigen Vermögen des Landes getrennt gehalten wird und in dem in Zukunft Einnahmen aus den zurückgezahlten Darlehen und Zinsen verbleiben werden. Aus diesem Topf sollen die Wohnraumförderungsmaßnahmen im Lande Niedersachsen gespeist werden. Die Förderbe-

reiche der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen umfassen jedoch nicht nur die **Mietwohnraumförderung**, für die sich selbstverständlich die Wohnungsgenossenschaften oder die Städtische Wohnungs-GmbH besonders interessieren, sondern es steht auch die Eigentumsförderung und die **Modernisierungsförderung** im Vordergrund. Dieses ist ein Bereich, der auch für unsere Mitglieder im Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet interessant sein kann und darüber möchte ich hier berichten.

Ziel der **Eigentumsförderung** ist es nämlich, insbesondere Personen, die ohne finanzielle Unterstützung dazu nicht in der Lage wären, die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu ermöglichen. Sie richtet sich insbesondere an **Personen, die Kinder zu versorgen haben** und an **Menschen mit Behinderungen**.

Die Wohnungsmodernisierungsförderung hat die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes, aber auch der nachhaltigen Energieeinsparung im Wohnungsbestand zum Ziel. Hier stehen teilweise erhebliche finanzielle Mittel auf Seiten des Landes Niedersachsen zur Verfügung, ohne dass diese abgerufen werden, weil ihre Nutzungsmöglichkeiten nicht bekannt sind. Ansprechpartner ist hier insbesondere die schon zitierte NBank. Ich verweise insoweit auf deren Internet-Seite – [www.nbank.de](http://www.nbank.de) –, Dort können verschiedene interessante Darlehensmöglichkeiten abgerufen werden und es kann selbst genutztes Wohneigentum, das für das Wohnen mit Kindern angepasst werden soll, mit Förderkredit ausstattet werden. Aber auch Neubauten oder der Kauf können hier gefördert werden. Hauseigentümer, die über ein älteres, selbst genutztes

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Bereich Sonderverträge Referat 24199  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/tausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/tausundgrund)

Besondere günstige Konditionen für Mitglieder

## Koltze, Rose & Partner

**Dr. Hildebrandt**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Ralf B. Mühlberg**  
Tätigkeitsschwerpunkte  
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte  
Koltze, Rose & Partner  
Waageplatz 8  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 - 49 90 00  
Fax: 0551 - 49 90 0 22  
[www.koltze-rose.de](http://www.koltze-rose.de)

**pb**  
In Bürogemeinschaft mit  
Rechtsanwalt Patrick Barz  
Rechtsgebiete: Agrarrecht,  
Jagdrecht, Insolvenzrecht,  
Allgemeines Zivilrecht  
[www.rechtswalt-barz.de](http://www.rechtswalt-barz.de)

Wohngebäude (Fertigstellung bis zum 01.01.1995) verfügen und dieses energetisch modernisieren wollen, können ebenfalls bei der NBank

### **Darlehen für die energetische Modernisierung**

erhalten. Förderfähig ist in diesem Zusammenhang nicht nur die Durchführung der energetischen Modernisierung, sondern auch die Änderung des Zuschnitts und der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung, des Schallschutzes, der sanitären Einrichtungen, aber auch der **Sicherung vor Diebstahl und Gewalt**.

Soll die eigengenutzte Wohnung altersgerecht modernisiert werden – zum Beispiel durch

### **barrierereduzierende Maßnahmen bei der Wohnraumanpassung,**

die Anpassung der Raumgeometrie von Wohn- und Schlafräumen sowie Küche, Bad und Flur sowie die Anpassung von Bedienelementen und Sanitärobjekten – kann dieses mit Mitteln der NBank umgesetzt werden. Sind Behinderungen vorhanden oder stellen diese sich zum Beispiel durch die Rollstuhlgebundenheit ein, ist in der Regel ein besonderer baulicher Aufwand erforderlich, um die Wohnung behindertengerecht zu gestalten. Auch hier können Haushalte auf Förderungsmöglichkeiten zurückgreifen.

Immer wieder zu Problemen führt die Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere dann, wenn die Zusammensetzung in der Wohnungseigentümergeinschaft nicht homogen ist und nicht alle Wohnungseigentümer über die gleiche finanzielle Ausstattung verfügen. Hier hat die NBank eine interessante Möglichkeit geschaffen: Es können

### **Landesbürgschaften für Darlehen an Wohnungseigentümergeinschaften**

zur Verfügung gestellt werden. Hier können Beträge von bis zu 20.000,00 EUR Bürgschaft pro Wohneinheit abgefragt

werden. Es geht insbesondere um die CO<sub>2</sub>-Minderung, die Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbaren Energien sowie die nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührenden Außenflächen beheizter Räume, Fenster und Außentürerneuerung, Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe und Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Da die Stadt Göttingen eine Stadt mit entsprechend angespannten Wohnverhältnissen ist und wiederum auch entsprechende Wohnraumkonzepte seitens der Stadt vorhanden sind, bietet sich insbesondere im Stadtgebiet Göttingen an, solche Fördermaßnahmen – vermittelt durch die NBank – in Anspruch zu nehmen.

Betrachtet man diese Förderungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz für Niedersachsen, so wird deutlich, dass Schlagzeilen – wie jüngst im Göttinger Tageblatt vom Dienstag, den 29.08.2017:

### **„Eigene Wohnung schon mit 1260 Euro Netto-Einkommen möglich“**

durchaus realistisch sind. Leider fehlt in dem Artikel der Hinweis auf die Förderungsmöglichkeiten, die dieses überhaupt realisierbar machen, nämlich beim Land Niedersachsen in der Wohnraumförderung, sondern es findet sich der Hinweis, mit der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde die Förderung faktisch eingestellt. Dieser Hinweis ist irreführend, weil er wiederum nicht darauf hinlenkt, dass es auch für die Bildung von Wohnungseigentümer Fördermaßnahmen – wie dargelegt – gibt. Die Einkommensgrenze für einen 2-Personenhaushalt liegt bei einem Nettoeinkommen von 23.000,00 EUR und sind zwei Kinder vorhanden, erhöht sich somit die Einkommensgrenze auf 29.000,00 EUR jährlich. Dies sind monatlich 2.416,00 EUR netto. Somit wird deutlich, dass der Kreis derjenigen, die von der Mieterseite zur Wohnungseigentümerseite wechseln wollen, durchaus realistisch ist, wenn sie denn Kenntnis von den Förderungsmöglichkeiten des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes, das es seit 2009 gibt, hat.

Neben den Eigentumsbildungsmaßnahmen enthält das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz aber auch

### **interessante Möglichkeiten im Bereich des Mietwohnungsbaus:**

Dies ermöglicht nämlich nicht nur die Schaffung von Wohnraum für Mieten bis 5,60 EUR, sondern je nach Einkommensgruppe derjenigen, die über einen entsprechenden Berechtigungsschein verfügen für eine Miete von 7,00 EUR, die 3 Jahre lang fest vereinbart sein muss. In der Folgezeit kann dann an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden, jedoch nicht mehr als 15 % in 3 Jahren. Damit ist auch für den Bereich des preisgünstigen Wohnraumes eine Fördermöglichkeit vom Landesgesetzgeber geschaffen worden, die durchaus marktübliche Mieten im unteren Preissegment schaffen lassen. Auf diese Möglichkeiten hat die Stadt Göttingen im Rahmen der zweiten Gesprächsrunde im Bündnis Wohnen hingewiesen und wir wollen diese Hinweise gern an Sie weitergeben.

Die Schaffung von geeignetem Wohnraum zu marktüblichen Preisen stellt sicher, dass eine Mietpreisbremse nicht erforderlich ist. Die Vorstellungen des Deutschen Mieterbundes, der Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen einschränken möchte, der eine sogenannte Warmmietneutralität fordert und die Absenkung der Mieterhöhungen an die ortsübliche Vergleichsmiete an den in den letzten 10 Jahren vereinbarten Mieten orientieren will zeigt, dass konstruktive Vorschläge fehlen. Vielmehr gilt es, Eigentümer zu motivieren, Wohnraum als bezahlbares Wohnungseigentum oder als angemessenen Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen. Deren Miethöhen müssen so gestaltet sein, dass eine angemessene Refinanzierung möglich ist und Wohnungsbestände nicht auf Kosten zukünftiger Generationen ausgelagert werden.