



DGB



**Reden
wir über...**
DER ZUKUNFTSDIALOG

Bezahlbarer Wohnraum für alle!

Schritte aus der Wohnungskrise in Niedersachsen

DGB-Bezirk Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt

Impressum

Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)
Bezirk Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt
Abteilung Wirtschaft, Umwelt, Europa
Otto-Brenner-Straße 7
30159 Hannover

Verantwortlich: Dr. Mehrdad Payandeh
Erarbeitet von: Johannes Grabbe, Sebastian Meise
Redaktion: Tina Kolbeck-Landau, Marcel Schwarzenberger

Telefon +49 (0)511-12601-0
Telefax +49 (0)511-12601-57
bezirk.nds-hb-lsa@dgb.de
<http://www.niedersachsen.dgb.de>

Der DGB Niedersachsen auf Facebook
<http://www.facebook.com/DGBniedersachsen>
und bei Twitter
www.twitter.com/dgb_nds

Hannover, Januar 2019

Bildnachweise:

Titel: 123rf.com, ahfotobox
S. 5: Iris Klöpfer
S. 8: depositphotos.com, andreevae
S. 9: depositphotos.com, gena96
S. 11: DGB/colourbox.com
S. 12: depositphotos.com, XXLPhoto
S. 13: DGB/colourbox.com (Erwin Wodicka)
S. 14: DGB/Simone M. Neumann
S. 15: DGB/colourbox.com (HighwayStarz)
S. 17: DGB/Fabio Balbi/123RF.com
S. 19: DGB/pressmaster/123RF.com
S. 21: depositphotos.com, surasak
S. 28: DGB/colourbox.com
S. 30: DGB/Fasphotograohic/123RF.com

Satz und Layout: S:DESIGN, Langenhagen
Druck: BWH GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	5
Eckpunkte im Überblick	6
1. Ausgangslage	8
Gigantische Baulücke in Niedersachsen	8
Hohe Mietbelastungen nicht nur bei Menschen mit kleineren Einkommen	8
Land spielt als Anbieter auf dem Wohnungsmarkt fast keine Rolle	13
2. Wege aus der Wohnungskrise	19
Bezahlbaren Wohnraum schaffen!	19
10 Schritte aus der Wohnungskrise	20
3. Öffentlicher Wohnungsbau in Niedersachsen	22
Zielgruppen: Von Haushalten mit geringem Einkommen bis zur Mitte der Gesellschaft	23
Landeswohnbaugesellschaft als elementare Säule der Wohnungspolitik!	24
Öffentliches Geld für öffentlichen Wohnungsbau nutzen!	25
Mehr Bauland: Öffentliche Grundstücke für öffentlichen Wohnungsbau nutzen!	27
Eckpunkte zum Aufbau einer Landeswohnbaugesellschaft	29



VORWORT

Wohnen ist die neue soziale Frage in Deutschland. Dies ist zur Zeit in vielen Kommentaren in Medien, aber auch in zahlreichen politischen Reden zu hören. Kein Wunder: Bezahlbaren Wohnraum zu finden, wird für immer mehr Menschen schwieriger. Die verfehlte Wohnungspolitik der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu massiven Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt geführt: Wohnungen fehlen, Mieten steigen.



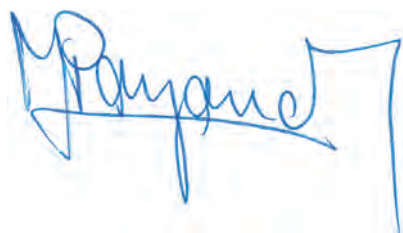
Dr. Mehrdad Payandeh

Wohnungspolitik ist ein wichtiges Aktionsfeld auch für Gewerkschaften. Die Belange der Beschäftigten enden nicht am Werkstor. Ein Großteil von ihnen wohnt zur Miete oder hat Kinder, die für ihre Ausbildung oder ihr Studium eine bezahlbare Wohnung suchen. Viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer finden keine passende und bezahlbare Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstätte. Die Folge sind längere Pendeldistanzen. Obwohl Gewerkschaften kürzere Arbeitszeiten erkämpft haben, müssen also immer mehr Menschen Zeit im Stau verbringen statt bei ihren Familien. In vielen Großstädten sind die Mieten stark gestiegen. Die Folge: Die Tarifabschlüsse bringen den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mitunter deutlich höhere Löhne. Aber die Beschäftigten haben wenig davon, wenn ein Großteil der Lohnsteigerung von der Miete aufgeessen wird.

Gute Wohnungspolitik nimmt auch die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft in den Blick. Die Zahl der Unternehmen, die nicht mehr nach Tarifverträgen entlohnen, ist in den letzten Jahren gestiegen. Der Druck auf die Beschäftigten ist deutlich angestiegen. In den Kommunen fehlt ausreichend Personal, um Bauvorhaben rasch planen und durchführen zu können. Nicht zuletzt braucht es qualifizierte Fachkräfte, die Neubaumaßnahmen und energetische Sanierungen zu tariflich festgeschriebenen Löhnen durchführen.

In Niedersachsen hat die Landesregierung das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ eingerichtet, um der Krise Herr zu werden. Aus Sicht des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) und seiner Mitgliedsgewerkschaften reicht das aber bei weitem nicht aus. Als DGB setzen wir uns deshalb mit Nachdruck für eine soziale und nachhaltige Wohnungspolitik ein. In dieser Broschüre sind unsere grundlegenden Argumente, Positionen und vor allem die Vorschläge zusammengefasst, mit deren Umsetzung Schritte aus der Wohnungskrise in Niedersachsen gelingen können.

Eine interessante Lektüre wünscht



Dr. Mehrdad Payandeh

Vorsitzender des DGB-Bezirks Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt

Eckpunkte im Überblick

Problemlage

- In Niedersachsen wird viel zu wenig gebaut. Vor allem in Ballungszentren und sich gut entwickelnden Regionen fehlen Wohnungen. Als Folge explodieren vielerorts die Mieten. Angebotsmieten von über 9 €/qm sind in Ballungsräumen, prosperierenden Regionen und Universitätsstädten oftmals die Regel.
- Die Mitte der Gesellschaft wird durch den Mietenwahnsinn stark getroffen. In der Regel haben Haushalte mit mittlerem Einkommen kein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. Hierbei handelt es sich um Berufsgruppen wie die Facharbeiterschaft, Krankenhaus- und Pflegepersonal oder HandwerkerInnen. Menschen, die in den Städten arbeiten und das städtische Leben in Gang halten, können sich die Mieten nicht mehr leisten und werden verdrängt. Für diese Gruppe gibt es auch durch den Staat zu wenige Angebote. Sie müssen dann lange Pendelwege in Kauf nehmen. Andernfalls tragen sie eine viel zu hohe Mietbelastung. Für die sonstige Lebensführung bleibt dann immer weniger Geld übrig.
- Gleichzeitig gibt es durch auslaufende Mietpreisbindungen immer weniger Sozialwohnungen. Allein in den Jahren 2016 bis 2020 wird bei 31.100 Wohnungen in Niedersachsen die Sozialbindung wegfallen. Dies trifft vor allem Menschen, die dringend Unterstützung brauchen: Erwerbslose, Alleinerziehende, GeringverdienerInnen.

Analyse

- Das bisherige System der Wohnraumförderung hat diese Entwicklung nicht verhindert. Die entscheidende Schwäche: Mietpreisbindungen sind zeitlich begrenzt. Nun laufen sie reihenweise aus und verstärken die Probleme massiv.
- Wohnraum im öffentlichen Besitz kann zwar dauerhaft zu bezahlbaren Konditionen angeboten werden. In Niedersachsen fristet der öffentliche Wohnungsbau allerdings ein Schattendasein. Das Land verkaufte vor 13 Jahren seinen kompletten Bestand von 30.000 Wohnungen an einen privaten Investor. Seitdem ist das Land kein eigenständiger Akteur mehr auf dem Wohnungsmarkt und schiebt die Verantwortung in Richtung der kommunalen Wohnbaugesellschaften. Aber auch der Anteil von kommunalen Wohnungen ist in Niedersachsen – auch im Bundesvergleich – viel zu gering.

Eckpunkte im Überblick

DGB-Vorschlag

- Die angespannten Wohnungsmärkte brauchen Entlastung durch bessere Angebote. Dazu müssen in Niedersachsen jedes Jahr mindestens 35.000 neue Wohnungen entstehen. Tausende Sozialwohnungen mit dauerhaften Mietpreisbindungen müssen jährlich gebaut werden, um langfristig die Bedarfe zu decken.
- Der öffentliche Wohnungsbau muss als elementare Säule der Wohnraumschaffung gestärkt werden. Hierfür muss das Land eine Landeswohnbaugesellschaft gründen. Darüber hinaus muss das Land die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen, im Sinne einer öffentlich-öffentlichen Partnerschaft.
- Investitionsziel der Landeswohnbaugesellschaft: 40.000 landeseigene Wohnungen bis 2030.
- Investitionsvolumen: 7,3 Mrd. Euro, davon 6,2 Mrd. Euro (85 %) Darlehensvolumen und 1,1 Mrd. Euro (15 %) Kapitaleinlage.
- Die gebauten landeseigenen Immobilien werden zur Sicherung der Darlehen verwendet. Die vollständige Tilgung erfolgt innerhalb der Darlehenszeit.

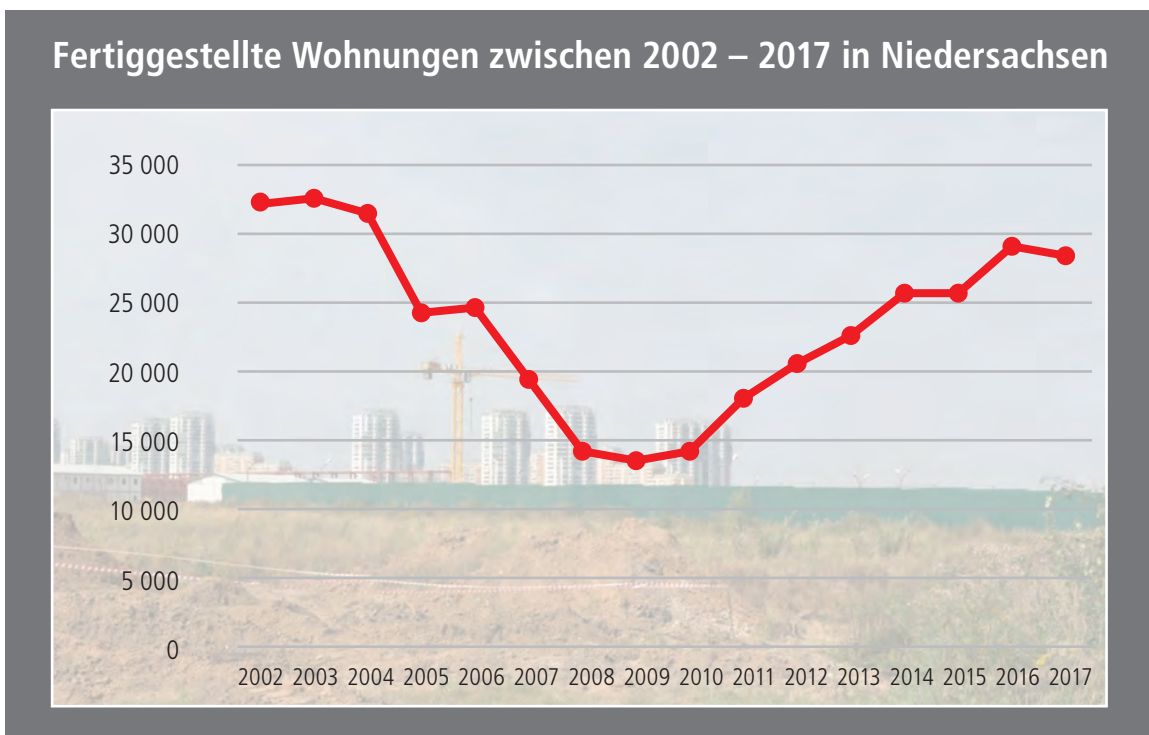
Vorteile

- Eine Landeswohnbaugesellschaft stellt dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung. Es gibt keine zeitlich begrenzte Mietpreisbindung.
- Sie erhöht spürbar das Angebot an Wohnraum insbesondere in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt.
- Die Angebote richten sich an alle Menschen. Der Bedarf der Mitte der Gesellschaft wird ebenso berücksichtigt wie der soziale Wohnungsbau.
- Die Schaffung von Wohnraum entwickelt sich zum plan- und steuerbaren Instrument. Sie hängt nicht von Anreizen für bzw. Absichtserklärungen von privaten Wohnungsunternehmen ab.
- Durch die bezahlbaren Mieten bei den landeseigenen Wohnungen nimmt das Land mäßigenden Einfluss auf die Mietpreisbildung auf dem Wohnungsmarkt.
- Das Land baut qualitativ hochwertige Wohnungen und garantiert die Instandhaltung.
- Durch die Landeswohnbaugesellschaft wird öffentliches Vermögen aufgebaut, da die Wohnungen der öffentlichen Hand gehören.
- Die Landeswohnbaugesellschaft leistet einen Beitrag zur sozial integrativen Quartiersentwicklung in den Städten und auf dem Land.

1. AUSGANGSLAGE

Gigantische Baulücke in Niedersachsen

In der jüngeren Vergangenheit nahm die Anzahl der Haushalte in Niedersachsen deutlich zu: Laut Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) gab es im Jahr 2017 200.000 niedersächsische Haushalte mehr als im Jahr 2011. Mit der Zunahme an Haushalten geht ein höherer Bedarf an Wohnungen einher. Fatal ist dabei, dass sich zwischen 2002 und 2009 die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen niedersachsenweit mehr als halbiert hat. Zuletzt gab es zwar einen aufstrebenden Trend, allerdings wurde noch nicht wieder das Bauniveau des Jahres 2004 erreicht. Diese große Baulücke der Jahre 2005 bis 2015 schlägt sich spürbar auf die regionalen Wohnungsmärkte nieder. Es müssten also wesentlich mehr Wohnungen entstehen, um diese Lücke auszugleichen und den zunehmenden Bedarf zu decken. Und noch schlimmer: Nicht jeder Wohnraum, der gegenwärtig geschaffen wird, ist bezahlbarer Wohnraum. Allein in den Großstädten Niedersachsens fehlen 110.000 bezahlbare Wohnungen (Studie der Hans-Böckler-Stiftung 2018).



Quelle: Daten des Statistischen Bundesamts und des Landesamtes für Statistik (LSN); eigene Darstellung

Hohe Mietbelastungen nicht nur bei Menschen mit kleineren Einkommen

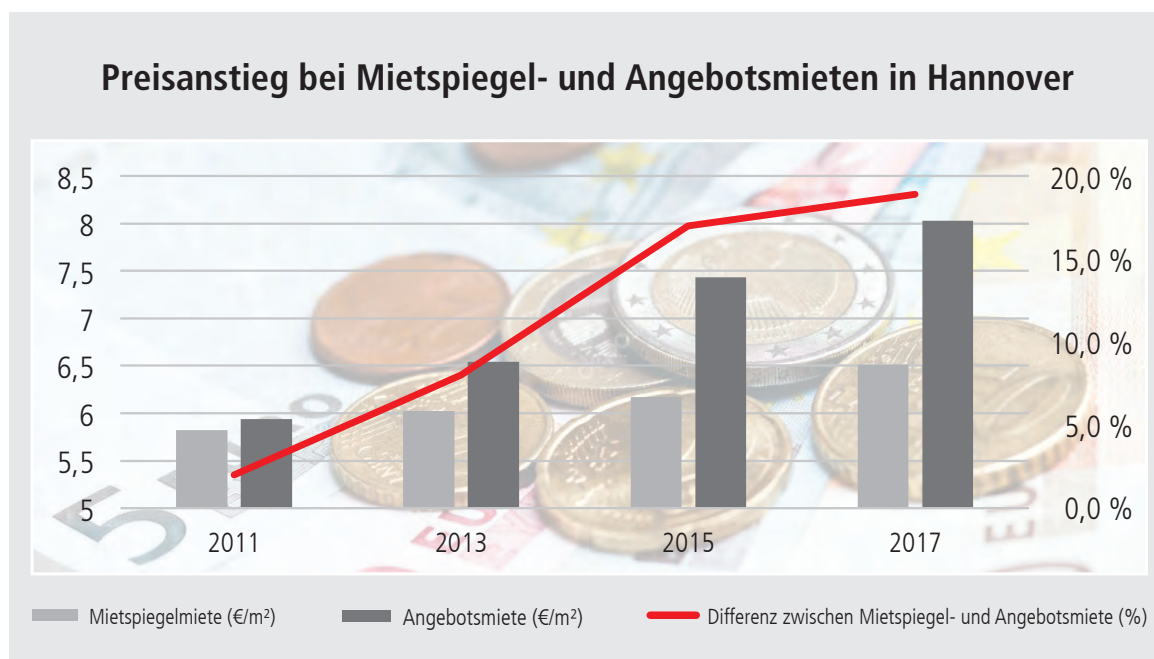
Als Folge dieser Verknappung auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt kommt es in vielen Städten zu stark steigenden Mietpreisen. Insbesondere in den niedersächsischen Großstädten leiden viele Menschen unter einer kaum noch tragbaren Belastung durch hohe Mieten. Vor allem bei Neubauten liegen die Angebotsmieten weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Höchstwerte durchschnittlicher Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Jahr 2015 in niedersächsischen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten

Stadt	Nettokaltmiete/m ² in €
Hannover	11,50
Wolfsburg	10,80
Braunschweig	9,90
Göttingen	9,70
Harburg	9,40
Osnabrück	9,30
Lüneburg	9,20
Gifhorn	9,10

Quelle: Daten der Wohnungsmarktbeobachtung der N-Bank; eigene Darstellung

Und die Preisspirale dreht sich immer weiter. Bei einem Vergleich der Mietspiegelpreise (also den Preisen für bereits vermietete Wohnungen) und den Angebotsmieten (also den Preisen bei Neuvermietungen) fällt auf, wie rasant die Preissteigerung bei den Mieten vielerorts ist. In der Landeshauptstadt Hannover zum Beispiel lagen im Jahr 2017 die Angebotsmieten satte 19 Prozent über den Bestandsmieten.



Quelle: Daten der LH Hannover, Analyse des Angebots an Mietwohnungen und Wohnimmobilien 2012 bis 2017 & Wohnungsmarktbeobachtung in Hannover, AG KomWoB 2017; eigene Darstellung

Ein Blick auf aktuelle Wohnungsannoncen zeigt, dass Wohnungen zum oben genannten Quadratmeter-Preis heute mitunter schon Schnäppchen sind. Eine exemplarische Suchanfrage bei einem großen Wohnungssuchportal hat ergeben, dass zum Zeitpunkt der Anfrage in keiner Kategorie die Wohnungen unter 7,40 €/qm zu haben sind. Schnell durchbrachen die Mietpreise die 10-Euro-Grenze und stiegen in einzelnen Fällen sogar bis auf 18 €/qm an.

Zielgruppe: Familien

Suchanfrage: 4-Zimmer-Wohnung mit 100 – 120 qm in Hannover.

Billigste Nettokaltmiete: 931 Euro, entspricht 8,6 €/qm

Teuerste Nettokaltmiete: 1.930 Euro, entspricht 18 €/qm

In den letzten 4 Jahren sind die Mietpreise für Wohnungen in dieser Stadt laut diesem Portal **um 16,6 %** gestiegen.

Zielgruppe: Drei-Personenhaushalte

Suchanfrage: 3-Zimmer-Wohnung mit 70 – 90 qm in Osnabrück.

Billigste Nettokaltmiete: 530 Euro, entspricht 7,5 €/qm

Teuerste Nettokaltmiete: 1.050 Euro, entspricht 12,5 €/qm

In den letzten 4 Jahren sind die Mietpreise für Wohnungen in dieser Stadt laut diesem Portal **um 16,8 %** gestiegen.

Zielgruppe: Zwei-Personenhaushalte

Suchanfrage: 3-Zimmer-Wohnung mit 50 – 70 qm in Oldenburg.

Billigste Nettokaltmiete: 403 Euro, entspricht 7,4 €/qm

Teuerste Nettokaltmiete: 715 Euro, entspricht 11 €/qm

In den letzten 4 Jahren sind die Mietpreise für Wohnungen in dieser Stadt laut diesem Portal **um 15,0 %** gestiegen.

Zielgruppe: Auszubildende und Studierende

Suchanfrage: 1-Zimmer-Wohnung mit 30 – 40 qm in Göttingen.

Billigste Nettokaltmiete: 295 Euro, entspricht 7,4 €/qm

Teuerste Nettokaltmiete: 515 Euro, entspricht 13,5 €/qm

In den letzten 4 Jahren sind die Mietpreise für Wohnungen in dieser Stadt laut diesem Portal **um 17,6 %** gestiegen.

Quelle: Immobilien Scout GmbH; eigene Abfrage bei immobilien Scout24.de am 11.09.2018 und 17.12.2018

Die Mietbelastungsquote ist der Anteil eines Haushaltsnettoeinkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss. Bei SozialwissenschaftlerInnen wie ImmobilienexpertInnen gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann nur relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung verfügbar bleibt. Das gilt insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen. Mit Blick auf die Mietbelastungsquoten hat sich die Lage in Teilen Niedersachsens dramatisch zugespitzt: 44 Prozent der Haushalte in Oldenburg müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens allein für ihre Miete ausgeben. In Hannover sind es 43,3 Prozent, in Braunschweig 41,1 Prozent, in Osnabrück 40,4 Prozent und in Göttingen 35,4 Prozent. In Oldenburg müssen 23,7 Prozent der Haushalte sogar mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. In Hannover sind es 19,9 Prozent, in Osnabrück 19 Prozent, in Braunschweig 18,7 Prozent und in Göttingen 15,8 Prozent (Daten der Hans-Böckler-Stiftung).

Mietbelastungsquote (MBQ) von mehr als 30 Prozent in Niedersachsen

Stadt	Anteil Haushalte in %
Oldenburg	44,0
Hannover	43,3
Braunschweig	41,1
Osnabrück	40,4
Göttingen	35,4

Quelle: Hans-Böckler-Stiftung 2017; eigene Darstellung

Beispielrechnung: Eine vierköpfige Familie in Hannover sucht eine 4-Zimmer-Wohnung. Die Angebotsmiete bei Neu- und Wiedervermietungen bei dieser Wohnungsgröße (> 105 qm) betrug im Jahr 2016 9 €/qm (Nettokaltmiete). Die Wohnung kostet einschließlich der Betriebskosten eine Bruttokaltmiete von schätzungsweise 1.067 €. Damit die Miete für die Familie bezahlbar bleibt (Mietbelastungsquote < 30 %), braucht sie ein Nettohaushaltseinkommen von mindestens 3.557 €. Das Problem: In Niedersachsen hatten im Jahr 2016 über 50 Prozent der Mehrpersonenhaushalte ein niedrigeres Nettohaushaltseinkommen. 27 Prozent der Familien mit zwei Kindern hatten sogar ein Nettohaushaltseinkommen von unter 2.600 €. Sie können sich diese Wohnung schlicht nicht leisten! Im Jahr 2008 hätte für diese Wohnung dieses Einkommen nahezu gereicht, da die Wohnung damals nur etwa 790 € (bruttokalt) gekostet hätte.

Quelle: Daten der Landeshauptstadt Hannover nach empirica-Preisdatenbank und des LSN nach Mikrozensus 2016 und dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes; eigene Berechnungen



Lange Pendelwege: Schlecht für Umwelt, Beschäftigte und die Wirtschaft!

Da viele Beschäftigte keine arbeitsnahen Wohnungen finden, pendeln in Deutschland immer mehr Menschen. Dies verursacht einerseits massive Verkehrsprobleme mit entsprechenden ökologischen Folgen. Aber auch volkswirtschaftlich sind die langen Pendelwege schädlich, da durch die Pendelwege die Produktivität der Beschäftigten sinkt. Das zeigen entsprechende Befragungen: 43 Prozent der Berufstätigen in Deutschland pendeln täglich länger als 90 Minuten (Studie PageGroup 2016), dabei geben 37 Prozent der PendlerInnen an, die Pendelzeit sei nutzlos und überflüssig (Regus-Studie 2016). Außerdem: Je länger Beschäftigte unterwegs sind, desto unzufriedener äußern sie sich zu ihrem Gesundheitszustand und desto negativer fällt ihre Selbsteinschätzung aus (British Household Panel Survey).

Land spielt als Anbieter auf dem Wohnungsmarkt fast keine Rolle

Der zugespitzten Lage in vielen Bereichen des niedersächsischen Wohnungsmarkts ging eine fatale politische Fehlentscheidung voraus: Der Verkauf des landeseigenen Wohnungsbestands im Jahr 2005. Bis dahin befanden sich über die Immobilientochter Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) der Landesbank Nord/LB 30.000 Wohnungen in Landesbesitz. Diese lagen vor allem in Ballungsräumen wie Hannover, Braunschweig und Osnabrück – also in regionalen Wohnungsmärkten, die heute extrem angespannt sind. Die NILEG verwaltete Wohnungsbestand, fungierte als Bauträger und hielt Minderheitenbeteiligungen an kommunalen Wohnungsunternehmen und etwa 50 weitere Beteiligungen an Immobilienunternehmen und Projektgesellschaften. Sie wurde im Jahr 2005 unter Verantwortung der schwarz-gelben Landesregierung von Ministerpräsident Christian Wulff an den US-Finanzinvestor Fortress für eine kolportierte Summe von 1,5 Mrd. Euro verkauft. Damit gab die niedersächsische Landesregierung eines der größten norddeutschen Wohnungsunternehmen und damit ein wichtiges Instrument für die Wohnungsmarktpolitik in private Hände und zog sich als eigenständiger wohnungspolitischer Akteur komplett zurück. Schon damals warnten Mieterverbände nachdrücklich vor den Folgen. Es war bereits absehbar, dass die Mieten angehoben und Erhaltungsmaßnahmen zurückgefahren werden, um auf die Zielrendite des privaten Investors zu kommen (vgl. Medienberichterstattung in der Welt: Fortress sackt die Nileg ein, 14.7.2005). Für die Mieterinnen und Mieter war dies eine Fehlentscheidung mit katastrophalen Folgen, die bis heute nicht korrigiert wurde.

Das Land Niedersachsen beschränkt sich seitdem weitestgehend auf den (zunehmend erfolglosen) Versuch, über Förderungen die Mieten bezahlbar zu halten. Das Fördersystem sieht u. a. vor, Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Im Gegenzug dazu verpflichten sich die Fördermittelempfänger zu



Mietpreisbindungen. Die Wohnungen stehen dann für einkommensschwache Mieter mit Wohnungsbescheinigungsschein zu einem vergleichsweise günstigen Mietpreis zur Verfügung. Der Knackpunkt dabei: Die Mietpreisbindungen sind zeitlich begrenzt. Da kontinuierlich mehr Preisbindungen auslaufen als neue Sozialwohnungen geschaffen werden, nimmt die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen dramatisch ab. Standen im Jahr 2000 noch 132.000 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung, waren es im Jahr 2016 nur noch 86.000 (Deutscher Bundestag Drucksache 18/11403; NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17). Und die Zahl der Mietpreisbindungen befindet sich weiter im freien Fall: Allein in den Jahren 2016 bis 2020 wird bei 31.100 Wohnungen die Sozialbindung wegfallen (NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17). Bereits im Jahr 2012 hatte das Pestel-Institut in einer Studie berechnet, dass der Bedarf an Sozialmietwohnungen in Niedersachsen lediglich zu einem Fünftel gedeckt wird. Die Unterversorgung ist zum traurigen Normalfall geworden.

Die temporären Mietpreisbindungen sind dabei ein Fehler im System. Sie führen zu Verschärfungen auf angespannten Mietmärkten – und zwar immer dann, wenn die Mietpreisbindung ausläuft. Häufig kommt es dann zu Mietsteigerungen. So werden nicht selten die Sanierungskosten auf die Mieterschaft umgelegt. Vor diesem Hintergrund wäre es wichtig, die Wohnraumförderung grundsätzlich hin zu dauerhaften Mietpreisbindungen zu verändern. Neue Förderungen sollten kein Bindungsende mehr haben, um die Wohnungen dauerhaft als Sozialwohnungen zu halten.

Darüber hinaus ist der öffentliche Wohnungsbau in diesem Zusammenhang bedeutsam. Der große Vorteil von Wohnungen im öffentlichen Besitz ist, dass hier keine Mietpreisbindungen auslaufen müssen. Die öffentliche Hand kann den Mietpreis selbst bestimmen und für die Menschen bezahlbaren Wohnraum anbieten. Neben dem Land gilt dies auch für die Kommunen. Tatsächlich kommen viele Kommunen in Niedersachsen





– anders als das Land – ihrer Verantwortung nach und stellen über kommunale Wohnungsunternehmen Wohnraum im öffentlichen Besitz zur Verfügung. Die Frage ist allerdings, in welchem Umfang dies tatsächlich geschieht und welche Kommunen über derartige Gestaltungsmöglichkeiten verfügen. Ein Beispiel: Die Stadt Osnabrück hat einen äußerst angespannten Wohnungsmarkt. Über 40 Prozent der Haushalte müssen eine Mietbelastungsquote von mehr als 30 Prozent verkraften (s. o.). Ohne den Bau neuer Sozialwohnungen werden im Landkreis Osnabrück laut Medienberichten (NOZ, 3.5.2018) bereits im Jahr 2023 alle Mietpreisbindungen ausgelaufen sein. Derzeit gibt es keine kommunale Wohnbaugesellschaft, die hier effektiv entgegensteuert und neue, bezahlbare Wohnungen schafft. Nun wird ein Bürgerbegehren für eine kommunale Wohnungsgesellschaft durchgeführt, um diese durchzusetzen.

Wieviel Wohnraum ist also in Niedersachsen im öffentlichen Besitz? Das Statistische Landesamt LSN verwies nach einer aktuellen DGB-Anfrage auf Daten von 2011. Es ist davon auszugehen, dass es bei der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt in jüngerer Vergangenheit zu keinen deutlichen Verschiebungen zu Gunsten des Wohnraums im öffentlichen Besitz gekommen ist. Somit bietet die Datenlage einen gewissen Hinweis, in welchem Umfang öffentlicher Wohnungsbestand in Niedersachsen zur Verfügung steht. Demnach gehörten im Jahr 2011 lediglich 3,1 Prozent der Wohnungen in Niedersachsen einer Kommune bzw. einem kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Wohnungen im Landesbesitz wurden – wie dargestellt – im Jahr 2005 weitestgehend veräußert.

Wohnungen in Niedersachsen nach Eigentumsform am 9. Mai 2011

Privatpersonen

70,6 %

Gemeinschaft von Wohnungseigentümern

17,4 %

Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen

3,9 %

Wohnungsgenossenschaft

3,2 %

Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen

3,1 %

Sonstige (Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, Bund oder Land, Organisation ohne Erwerbszweck)

1,9 %

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011; eigene Darstellung

Im Ländervergleich befindet sich Niedersachsen in Bezug auf kommunalen Wohnbestand damit in der Schlussgruppe. Vor allem ostdeutsche Bundesländer sowie die Stadtstaaten weisen wesentlich höhere Quoten aus. Aber auch westdeutsche Flächenländer wie Hessen und Bayern liegen vor Niedersachsen.

Anteil der Wohnungen im kommunalen Besitz am 9. Mai 2011 nach Bundesländern

Mecklenburg-Vorpommern	20,9 %
Brandenburg	16,8 %
Sachsen-Anhalt	14,8 %
Hamburg	14,4 %
Sachsen	11,2 %
Bremen	11,1 %
Berlin	10,9 %
Thüringen	9,8 %
Hessen	5,3 %
Bayern	3,5 %
Rheinland-Pfalz	3,4 %
Niedersachsen	3,1 %
Nordrhein-Westfalen	3,0 %
Saarland	2,7 %
Schleswig-Holstein	1,5 %
Baden-Württemberg	k. A.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011; eigene Darstellung

Zudem sind die Kommunen höchst unterschiedlich aufgestellt, wie ein Blick auf die Städte mit dem höchsten Anteil kommunaler Wohnungen verrät.

Höchster Anteil (>5 %) kommunaler Wohnungen in Niedersachsen am 9. Mai 2011

Wolfsburg	19,0 %
Wesermarsch	9,1 %
Salzgitter	8,1 %
Hildesheim	6,5 %
Stadt Hannover	6,0 %
Braunschweig	5,8 %
Goslar	5,4 %

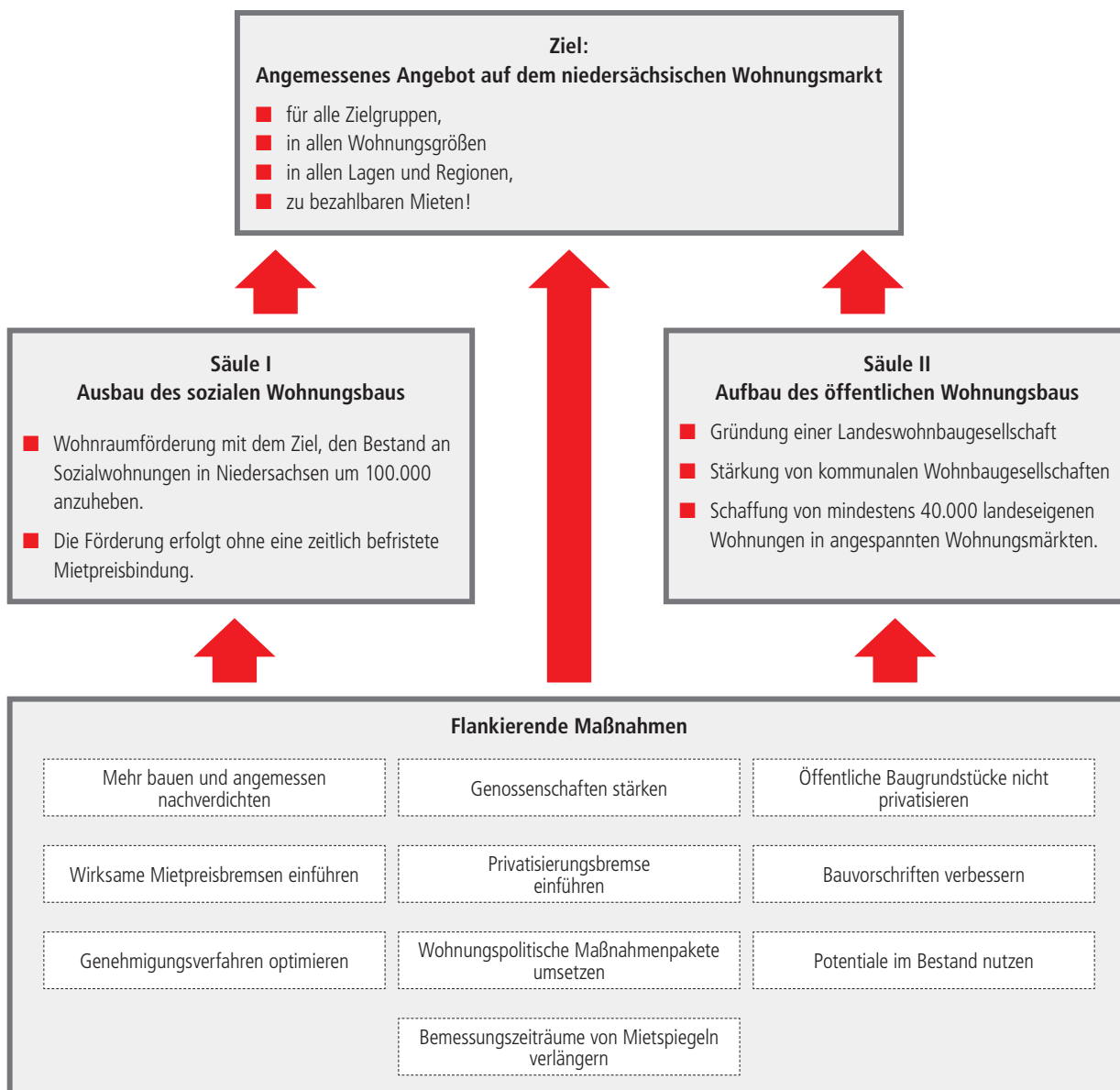
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Der Spitzenreiter Wolfsburg ist ein deutlicher Ausreißer nach oben, was u. a. mit der besonderen Rolle der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH zu erklären ist, die maßgeblich am Aufbau der Stadt beteiligt war und nach eigenen Angaben heute 12.000 Mietwohnungen besitzt. Die Stadt Hannover hatte im Jahr 2011 lediglich einen kommunalen Wohnungsbestand von 6,0 Prozent. Leipzig – zu diesem Zeitpunkt eine Stadt mit nahezu identischer Einwohnerzahl – verzeichnete mit 11,9 Prozent den doppelten Wert. Es gibt etliche



weitere Beispiele mit einem wesentlich höheren Anteil an kommunalen Wohnungsbestand, darunter Bremen (10,5 Prozent) oder Frankfurt a. M. (15,0 Prozent). Vor allem in den Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt ist der Anteil der kommunalen Wohnungen zu niedrig. Oldenburg ist trauriger Spitzenreiter bei der Mietbelastungsquote (s. o.), wies im Jahr 2011 aber lediglich einen Anteil kommunaler Wohnungen von 1,8 Prozent aus.

DGB-Vorschlag zur niedersächsischen Wohnungspolitik



2. WEGE AUS DER WOHNUNGSKRISE

Bezahlbaren Wohnraum schaffen!

Wohnen gehört nicht nur zu den existenziellen Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Es ist auch ein Menschenrecht. Das Recht auf Wohnen ist sowohl in Artikel 25 (1) der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte als auch in Artikel 11 (1) des UN-Sozialpakts verankert. In seiner Landesverfassung hat sich das Land Niedersachsen den Auftrag gegeben, dass die Menschen in Niedersachsen mit angemessenem Wohnraum versorgt sind. Derzeit wird das Land seinem Verfassungsauftrag nicht gerecht. Das Land muss dringend handeln.

*Das Land wirkt darauf hin, [...] dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist.
Niedersächsische Landesverfassung, Art. 6a.*

Um die Wohnungskrise zu beenden, muss deutlich mehr gebaut werden. Es ist eine massive Anhebung der Bautätigkeit in Niedersachsen auf dauerhaft mindestens 35.000 Wohnungen jährlich notwendig, um die Baulücke der Jahre 2005 bis 2015 sukzessive zu schließen. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum darf es nicht nur um Quantität gehen, auch die Qualität ist entscheidend. Es geht um Wohnraum mit langfristiger Perspektive, der beispielsweise auch energetisch den aktuellen Ansprüchen genügt. Gleichwohl ist zu prüfen, ob Bauvorschriften in sinnvoller Weise gelockert werden können, um den Wohnungsbau zu erleichtern. Hier ist etwa ein Sofortprogramm vorstellbar, das den Ausbau von Dachgeschossen vereinfacht.

Im Kern muss es darum gehen, deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um die auslaufenden Mietpreisbindungen zu kompensieren, müssen tausende neue Sozialwohnungen jährlich geschaffen werden. Doch die Wohnungskrise betrifft nicht nur die Menschen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Für weite Teile der Mittelschicht fehlen bezahlbare Wohnungen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen deutlich zu erhöhen.



10 SCHRITTE AUS DER WOHNUNGSKRISE

- **Anhebung der Bautätigkeit in Niedersachsen auf 35.000 Wohnungen jährlich.** Priorität müssen stadt- und arbeitsplatznahe Wohnungen haben, etwa durch angemessene Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken. Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren sind zu überprüfen.
- **Ausbau des sozialen Wohnungsbaus:** Der Bestand an Sozialwohnungen in Niedersachsen muss dauerhaft um 100.000 Wohneinheiten angehoben werden. Langfristiges Ziel muss die vollständige Bedarfsdeckung mit dauerhaften Mietpreisbindungen bis 2040 sein. Darüber hinaus muss eine neue Wohngemeinnützigkeit geschaffen werden, um einen nicht-profitorientierten Wohnungssektor zu schaffen.
- **Aufbau des öffentlichen Wohnungsbaus** als elementare Säule der Wohnraumschaffung durch Gründung einer Landeswohnbaugesellschaft sowie durch Stärkung der kommunalen Wohnbaugesellschaften. Ziel muss sein, bis 2030 mindestens 40.000 landeseigene Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten anzubieten.
- **Öffentliche Baugrundstücke in angespannten Wohnungsmärkten sollten im öffentlichen Eigentum verbleiben.** Sie können öffentlich bebaut oder durch Erbbaurecht Dritten zur Verfügung gestellt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So werden preistreibende Spekulationen verhindert.
- **Stärkung von Genossenschaften** in der Ausweitung ihrer Aktivitäten beispielsweise durch die Versorgung mit Baugrundstücken im öffentlichen Besitz durch Erbbaurecht.
- **Nutzung aller Potentiale zur Wohnraumschaffung im Bestand** zum Beispiel durch Umbau ungenutzter Büroflächen zu Wohnungen, Verminderung von Leerstand, Ausbau von Dachgeschossen, besseren Abgleich der Wohnungswünsche.
- **Wohnungspolitische Maßnahmenpakete zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen und Ghettoisierungen.** Entscheidend ist hierbei auch die umfassende Förderung von sozialer Quartiersarbeit.
- Schaffung von Regelungen, die **Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen wirksam verhindern**, bei umfassender Nutzung der Möglichkeiten des Mieterschutzes nach BGB § 556d – § 559. Auf Bundesebene muss sich die Landesregierung für eine wirksame Mietpreisbremse ohne Ausnahmen einsetzen.
- **Verlängerung der Bemessungszeiträume der Mietspiegel** von 4 auf 10 Jahre zum Schutz der MieterInnen vor Wucher.
- **Aufnahme einer Privatisierungsbremse in die niedersächsische Verfassung.** In Niedersachsen sollte bereits im Vorfeld von geplanten Privatisierungen eine umfassende demokratische Mitbestimmung für den Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge gewährleistet sein.



3. ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU IN NIEDERSACHSEN

Ein entscheidendes Instrument, um die Wohnungskrise in Niedersachsen zu beenden, ist der öffentliche Wohnungsbau. Bei Wohnungen im öffentlichen Besitz bleiben die Mieten dauerhaft bezahlbar. Das bisherige System der temporären Mietpreisbindungen hat direkt in die aktuelle Wohnungskrise geführt. Ein reines „Weiter so“ zu besseren Bedingungen löst das Problem der auslaufenden Mietpreisbindungen nicht. Um für langfristige Stabilität zu sorgen, darf sich der Staat seiner Verantwortung nicht entziehen und muss als eigenständiger Akteur in die Mietmärkte eingreifen. Der öffentliche Wohnungsbau muss zu einer elementaren Säule der Wohnraumschaffung in Niedersachsen werden. Öffentliche Unternehmen müssen keine Gewinnerwartungen erfüllen. Somit können Wohnungen günstiger gebaut und erwirtschaftete Überschüsse für die Ausweitung und Modernisierung des Bestands verwendet werden. Wenn öffentliche Wohnungsunternehmen bauen, gehören die Wohnungen dem Staat und damit den Menschen, die den Bau finanzieren: den Bürgerinnen und Bürgern dieses Landes. Öffentliche Wohnungsunternehmen bilden folglich Staatsvermögen.

Im direkten Vergleich zwischen der reinen Wohnraumförderung und dem öffentlichen Wohnungsbau werden zahlreiche Vorteile des öffentlichen Wohnungsbaus deutlich.

Wohnungsbau direkt durch die öffentliche Hand	Wohnungsbau gefördert durch öffentliche Gelder
Öffentliche Unternehmungen müssen keine Gewinnerwartungen erfüllen, da Ausschüttungen und Dividendenzahlungen ausgeschlossen werden können.	Die Förderung muss so hoch ausfallen, dass die Rendite für die Immobilienunternehmen stimmt.
Die neu gebauten Wohnungen gehören der öffentlichen Hand, Mietpreise können dauerhaft bestimmt werden.	Die Förderung garantiert nur zeitlich begrenzte Mietpreisbindungen, danach richten sich die Mieten nach dem Marktgeschehen.
Öffentliche Wohnungsunternehmen verwenden die Gelder, um einen öffentlichen Kapitalstock aufzubauen. So steigt das Staatsvermögen.	Die Fördermittel gehen an Wohnungsunternehmen, die ihre Immobilienbestände damit vergrößern.
Das Land und die Kommunen werden durch eigene Wohnungsgesellschaften selbst Akteure beim Mietwohnungsbau. Sie können damit dauerhaft und nach spezifischem Bedarf mit eigenen Angeboten in die Preisbildung eingreifen.	Das Land ist kein eigenständiger Marktakteur und auf andere angewiesen, um in das Marktgeschehen einzugreifen.
Das Land hat als eigenständig auftretender Bauherr Planungssicherheit. Es kann genau planen und steuern, wann Wohnungen in welcher Anzahl zur Verfügung stehen.	Das Land kann nicht planen und muss sich auf Absichtserklärungen der Immobilienwirtschaft verlassen. Ob bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, hängt einzig und allein davon ab, ob die Anreize wirken.

Wohnungsbau direkt durch die öffentliche Hand	Wohnungsbau gefördert durch öffentliche Gelder
Öffentliche Wohnungsunternehmen können zielgruppenspezifische Angebote schaffen. Sie sind nicht auf das Angebot von Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsschein festgelegt.	Die Wohnbauförderung zielt im Kern auf die Schaffung von Sozialwohnungen. Dies ist sehr wichtig, aber es muss darüber hinaus bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.
Öffentliche Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur sozial integrativen Stadtentwicklung, da sie Angebote für alle Bevölkerungsgruppen schaffen und nicht auf die Segregationsbestrebungen des Luxussegments Rücksicht nehmen.	Förderung schließt die Gefahr von Segregation und Ghettoisierung nicht effektiv aus.
Chancen für öffentlich-öffentliche Partnerschaften entstehen, wenn z. B. eine kommunale Liegenschaft durch eine landeseigene Wohnbaugesellschaft bebaut wird.	Durch öffentlich-private Partnerschaften entstehen Risiken.

Zielgruppen: Von Haushalten mit geringem Einkommen bis zur Mitte der Gesellschaft

Der Ausbau von Sozialwohnungen ist von hoher Bedeutung, da sich viele Menschen, etwa Alleinerziehende, GeringverdienerInnen oder Erwerbslose, sonst keinen angemessenen Wohnraum leisten können. Allerdings darf hier das Engagement nicht enden. Ansonsten besteht die akute Gefahr, dass die Mitte vergessen wird. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen handelt es sich um Berufsgruppen wie Facharbeiterschaft, Kaufleute, Beschäftigte des öffentlichen Dienstes, ErzieherInnen und HandwerkerInnen. Menschen, die in den Städten arbeiten und das städtische Leben in Gang halten, können sich oft die Mieten nicht mehr leisten und werden verdrängt. Sie müssen dann lange Pendelwege in Kauf nehmen oder haben eine zu hohe Mietbelastung zu tragen. Der Staat muss sich viel stärker als bisher um diese Menschen kümmern. Alle Einkommensgruppen brauchen bezahlbare Angebote.

Ohne Wohnungen keine Fachkräfte!

Längst ist die Situation auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt zu einem harten Standortfaktor geworden. Unternehmen haben es schwer, Fachkräfte für sich zu gewinnen, wenn diese keine bezahlbare Wohnung finden. Dies ist für sich entwickelnde Regionen ein Problem. So sagte der Wolfsburger Oberbürgermeister Klaus Mohrs bereits im Jahr 2014 angesichts der starken Zunahme an Arbeitsplätzen in der Stadt: „Wir haben Zuwachs, der sicher noch sehr viel stärker ausfallen würde, wenn wir genügend Wohnraum hätten“ (aus Bericht der HAZ). Eine der negativen Folgen sind starke Pendlerbewegungen mit enormen Verkehrsproblemen.

Auch wird es immer schwieriger, die öffentliche Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten, wenn die Beschäftigten sich das Wohnen nicht mehr leisten können. Um beispielsweise den dringend benötigten KiTa-Ausbau voranzutreiben, brauchen die Kommunen Erzieherinnen und Erzieher. Diese werden aber aufgrund der explodierenden Mieten immer größere Probleme haben, eine Wohnung zu finden.

Unterm Strich sind sowohl Beschäftigte als auch die Wirtschaft die Leidtragenden der Wohnungskrise.

Eine Stärke des öffentlichen Wohnungsbaus ist, dass hierüber verschiedene Zielgruppen in den Blick genommen werden können.



Landeswohnbaugesellschaft als elementare Säule der Wohnungspolitik!

Das Land Niedersachsen muss dringend wieder als eigenständiger Akteur auf den Wohnungsmarkt zurückkehren. Dies geht nur durch den Aufbau einer weiteren Säule des Wohnungsbaus: der Landeswohnbaugesellschaft. Diese kann Lücken schließen, die sich aus dem bisherigen Wohnungsbau ergeben. Die Landeswohnbaugesellschaft tritt vor diesem Hintergrund als logische Erweiterung zum privaten Wohnungsbau auf und ist eine wichtige Ergänzung zu den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Kennziffern einer Landeswohnbaugesellschaft

Ziel: Schaffung von 40.000 landeseigenen Wohnungen bis zum Jahr 2030

Angebot: Bezahlbare Wohnungen in allen Größen vom Ein-Zimmer-Apartment bis zur Familienwohnung. Ø Wohnungsgröße: 70 qm

Stellschrauben für Baukostenreduzierung: serielles Bauen, keine Gewinnerwartung, öffentliche Liegenschaften

Investitionsvolumen: Insgesamt 7,3 Mrd. Euro bis zum Jahr 2030 mit einem Darlehensvolumen von 6,2 Mrd. Euro (85 %) und einer Kapitaleinlage von 1,1 Mrd. Euro (15 %), die schrittweise aufgebaut wird. Die gebauten Immobilien werden zur Sicherung der Darlehen verwendet. Die vollständige Tilgung erfolgt innerhalb der Darlehenszeit.

Öffentliches Geld für öffentlichen Wohnungsbau nutzen!

Um die gegenwärtige Wohnungskrise zu überwinden, braucht es Engagement von allen Seiten. Deshalb kann es nicht darum gehen, den geförderten Sozialen Wohnungsbau durch den landeseigenen Wohnungsbau zu ersetzen. Die Wohnraumförderung steht allen offen und bildet damit auch beihilferechtlich konform die Basis für die Aktivitäten Landeswohnbaugesellschaft. Die Zielsetzung muss sein, öffentliches Geld für den öffentlichen Wohnungsbau zu nutzen. Die Landeswohnbaugesellschaft kann zudem Kosten reduzieren, wenn öffentliche Liegenschaften bebaut werden. Ausschüttungen und Dividendenzahlungen sind bei der Landeswohnbaugesellschaft auszuschließen. Erwirtschaftete Gewinne werden zum Erhalt und Erweiterung des Bestandes eingesetzt. Gebaut wird zu Tarifbedingungen.

Das Plenum im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Wohnraumförderung, der Förderbedingungen und Fördersätze beschlossen. Die Investitionen sollen über eine Kapitalaufnahme (bis zu 85 % der Kosten) finanziert werden. Zu diesen Konditionen sollte auch die Landeswohnbaugesellschaft bauen.

Darlehen

Das Investitionsvolumen wird neben der Kapitaleinlage (u. a. Grundstücke) über eine Kapitalaufnahme (85 % der Kosten) durch die N-Bank realisiert. Jedes Darlehen wird mit einem Tilgungsplan versehen, der die vollständige Tilgung innerhalb der Darlehenslaufzeit vorgibt. Tilgung und Rückstellungen für Instandhaltung erfolgen über die Mieteinnahmen.

Konditionen der Kapitalaufnahme:

Für Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen:

Zinsloses Darlehen mit einer Laufzeit von 35 Jahren mit Ausstieg nach 30 Jahren ohne Nachwirkfrist. Tilgungsnachlass von 30 % nach 20 Jahren.

Für Mietwohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen:

Zinsloses Darlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren mit Ausstieg nach 20 Jahren ohne Nachwirkfrist.

Die Darlehenskonditionen sind unter Berücksichtigung der gedeckelten Mieten so auszugestalten, dass eine vollständige Tilgung spätestens nach 30 bzw. 35 Jahren möglich ist.

Eine grundlegende Veränderung der gegenwärtigen Wohnraumförderung ist zudem bei den Mietpreisbindungen geboten. Öffentliches Geld sollte dafür eingesetzt werden, um die Mieten dauerhaft bezahlbar zu halten. Damit dies gewährleistet ist, darf die Förderung nicht an temporäre Mietpreisbindungen gekoppelt werden. Dies muss für alle Akteure gelten, die die Wohnraumförderung in Anspruch nehmen – also auch für die Landeswohnbaugesellschaft. Für private Investoren bleibt das Fördermodell dann interessant, wenn die Kommunen eine Baugenehmigung von einem Mindestanteil an preisgebundenen Wohnungen abhängig machen (bspw. 30 % oder 50 % in einer Baumaßnahme).

Bindungsdauer

Keine zeitlich begrenzte Bindung: Die Mieten bleiben garantiert dauerhaft bezahlbar.

Die Landeswohnbaugesellschaft schafft bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen. Schwerpunkte liegen bei Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen und Sozialwohnungen. Die Mietbelastungsquote von 25 % soll möglichst nicht überschritten werden. Bei der Wohnungsvergabe werden soziale Kriterien berücksichtigt. Ziel ist es, in den Gebäuden und Quartieren eine heterogene Sozialstruktur zu etablieren. Basis für die Mietstufen bilden die Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung. Allerdings müssen diese insbesondere bei den Einkommensgrenzen geprüft und ggf. angepasst werden.

Mieten

Für die Eingruppierung ist eine jährliche Überprüfung des Einkommensnachweises notwendig. Zudem muss die Größe des Wohnraums seiner Zweckbestimmung angemessen sein. Eine Mietsteigerung von bis zu 2 % jährlich darf nicht überstiegen werden und ist erst ab dem 4. Jahr in Anlehnung an das EZB-Inflationsziel möglich.

Sozialwohnungen (min. 30 % des Bestands der Landeswohnbaugesellschaft)

Zielgruppe: Haushalte mit geringem Einkommen bzw. Wohnscheinberechtigung.

Die Einkommensgrenze liegt nach § 3 NWoFG für einen Einpersonenhaushalt bei 17.000 € Gesamtjahreseinkommen und 23.000 € für einen Zweipersonenhaushalt. Bei Berücksichtigung der Werbungskosten und pauschalen Abzügen für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung liegen sie entsprechend höher.

Mietstufen für Haushalte mit niedrigen Einkommen (nach Staffelung der in den Gemeinden geltenden Mietstufen nach dem Wohngeldgesetz):

Nettokaltmiete: 5,60 €/m², 5,80 €/m², 6,10 €/m²

Bezahlbarer Wohnraum (min. 50 % des Bestands der Landeswohnbaugesellschaft)

Zielgruppe: Haushalte mit mittlerem Einkommen z. B. Facharbeiterschaft, Kaufleute, Beschäftigte des öffentlichen Dienstes sowie mittlere BeamtInnen, ErzieherInnen, HandwerkerInnen

Bisher können die Einkommensgrenzen für dieses Segment bis zu 60 % über den Einkommensgrenzen für die Erlangung einer Wohnscheinberechtigung liegen (Vgl. § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG). Es ist zu prüfen, ob diese Einkommensgrenzen zu eng gefasst sind, um tatsächlich die Mitte der Gesellschaft zu erfassen. Ziel muss sein, dass die Mietbelastungsquote 25 % möglichst nicht übersteigt. Die Einkommensgrenzen sind entsprechend anzupassen.

Mietstufen für Haushalte mit mittlerem Einkommen (nach Staffelung der in den Gemeinden geltenden Mietstufen nach dem Wohngeldgesetz):

Nettokaltmiete: 7 €/m², 7,20 €/m², 7,50 €/m²

Denkbar wäre auch eine Aufteilung des mittleren Segments in zwei Miet- und Einkommenshöhen bei gleichzeitiger Anhebung der Einkommenshöchstgrenze auf 180 %.

Hochpreissegment (max. 20 % des Bestands der Landeswohnbaugesellschaft):

Zielgruppe: Alle weiteren Haushalte mit einem höheren Einkommen.

Für das Hochpreissegment werden keine Fördermittel eingesetzt.

Sollte die Landespolitik aus wohnungs- oder sozialpolitischen Erwägungen geringere Mieten oder sonstige Vergünstigungen wünschen, so kann der Landeswohnbaugesellschaft das nötige Kapital durch das Land in Form eines Betrauungsaktes EU-beihilfekonform zur Verfügung gestellt werden.

Mietbelastungsquoten unter 25 %: Beispielrechnungen

Beispiel I: Ein/e FriseurIn (StylistIn) mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 1.300 € mietet eine 45qm-Wohnung. Bei einer Nettokaltmiete von 5,80 € pro Quadratmeter, ergibt sich eine geschätzte Bruttokaltmiete (inklusive Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser) von 313 € und eine Mietbelastungsquote von 24 %.

Beispiel II: Eine vierköpfige Familie mit einem mittlerem Einkommen von 3.498 € netto im Monat (Nominales mittleres Nettomonatseinkommen einer vierköpfigen Familie im Jahr 2017 in Deutschland nach WSI) mietet eine 100qm-Wohnung. Bei einer Nettokaltmiete von 7,50 € pro Quadratmeter ergibt sich schätzungsweise eine Bruttokaltmiete von 866 € und eine Mietbelastungsquote von gut 24,75 %.

Die Einkommensgrenzen und Mietstufen sind in der Wohnraumförderung so zu gestalten, dass die Mietbelastungsquoten 25 % möglichst nicht übersteigen.

Mehr Bauland: Öffentliche Grundstücke für öffentlichen Wohnungsbau nutzen!

Ein besonders wichtiger Punkt für die Schaffung von Wohnraum ist die schnelle Mobilisierung von Baugrundstücken. Instrumente, die hierbei helfen können, sind:

- ein öffentlicher Bodenfonds des Landes, um insbesondere Kommunen zu unterstützen, deren Möglichkeiten für die eigene Grundstückspolitik zu begrenzt sind, um genügend Bauland zu mobilisieren oder zu rekommunalisieren,
- eine Ausweitung des Vorkaufsrechts der Kommunen,
- öffentliche Bebauung von öffentlichen Grundstücken, damit Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen gebaut werden können (der Grundstückspreis macht derzeit bis zu 35 % der Gestehungskosten eines Gebäudes aus),
- die Nutzung des Erbbaurechts bei der Bebauung öffentlicher Baugrundstücke durch Dritte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum; Eigentümer des Bodens bleibt die öffentliche Hand, sie erhält Erbbaupacht und am Ende der Nutzungsdauer fällt das Grundstück an die öffentliche Hand zurück (Bodenspekulationen werden so ausgeschlossen).

Bei der Grundstückspolitik dürfen keine unwiderruflichen Fehler gemacht werden. Denn in den angespannten Wohnungsmärkten lassen sich derzeit Baugrundstücke zu Höchstpreisen verkaufen. Die öffentliche Hand könnte in die Versuchung geraten, ihre Haushalte kurzfristig durch Verkauf ihrer werthaltigen, öffentlichen Baugrundstücke zu entlasten. Die langfristigen Folgekosten wären enorm, denn ein solcher Verkauf ist kaum wieder rückgängig zu machen. Privatisierungen und Spekulationen sind Treiber des derzeitigen Mietwahn-

sinns. Beides zu unterbinden, muss im originären Interesse der öffentlichen Hand liegen. Der einfachste Weg ist hierbei, die Grundstücke nicht aus der (öffentlichen) Hand zu geben.

In angespannten Wohnungsmärkten müssen öffentliche Baugrundstücke im öffentlichen Eigentum verbleiben. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, können sie öffentlich bebaut oder an Dritte durch Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden.

Beispiel einer innovativen Grundstückspolitik in Ulm

Im Fokus der Ulmer Grundstückspolitik steht der Bevorratungsgedanke. Die Stadt Ulm kauft dabei gezielt und oftmals Jahre und Jahrzehnte im Voraus Flächen auf, um sie später zur Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten einzusetzen. Neues Bauland wird nur ausgewiesen, wenn es sich im kommunalen Besitz befindet. So hat die Kommune immer das Erstnutzungsrecht. Sollte sie das Bauland an Dritte verkaufen, diktiert sie die Nutzungsbedingungen. Auf 30 Prozent der Flächen muss vergünstigter Wohnraum angeboten werden. Ein spekulativer Weiterverkauf ist ausgeschlossen. Denn sollte das Grundstück nicht mehr zum ursprünglichen Zweck verwendet werden, kann es nur an die Stadt Ulm verkauft werden – zu dem Preis, den es beim Kauf gekostet hatte. 4.500 Hektar werden derzeit so genutzt – das entspricht einem Drittel der Stadtfläche.

33 Millionen Euro investierte die Stadt Ulm im Jahr 2017 für den Ankauf neuer Grundstücke!

Quelle: Deutschlandfunk Kultur.



Eckpunkte zum Aufbau einer Landeswohnbaugesellschaft

- Die Landeswohnbaugesellschaft hat die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen dauerhaft zur Verfügung zu stellen.
- Die Landeswohnbaugesellschaft greift als eigenständiger Akteur direkt in das Marktgeschehen auf dem Wohnungsmarkt ein, um zwei Fehlentwicklungen entgegenzuwirken:
 1. Die Landeswohnbaugesellschaft leistet einen Beitrag, die gegenwärtige Unterversorgung mit Wohnraum zu beenden. Sie wird das Angebot an Wohnraum insbesondere in Regionen mit angespanntem Mietmarkt spürbar erhöhen.
 2. Die Landeswohnbaugesellschaft leistet einen Beitrag, den explosiven Anstieg der Mieten zu dämpfen. Durch die bezahlbaren Mieten bei den landeseigenen Wohnungen nimmt das Land mäßigenden Einfluss auf die Mietpreisbildung auf dem Wohnungsmarkt.
- Sie leistet einen Beitrag zur sozialintegrativen Quartiersentwicklung in den Städten und auf dem Land. Die soziale Mischung der Mieterschaft wird in jeder Immobilie gewährleistet. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen entstehen sozial gemischte Mieterschaften. Single-Haushalte wohnen mit Mehr-Personen-Haushalten Tür an Tür.
- Im Angebot sollen sich Wohnungen in allen Größen befinden. Es werden sowohl Ein-Zimmer-Apartments gebaut (< 40 qm), z. B. für Auszubildende und Studierende, als auch kleinere Typen für Single- und Zweipersonenhaushalte (40-60 qm) sowie größere für Mehrpersonenhaushalte (> 70 qm). Aus dem sehr heterogenen Angebot ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 Quadratmeter.
- Die Landeswohnbaugesellschaft stärkt in ihrem Bestand die Mitsprache der Mieter.
- Die Mietbelastungsquote der Mieterschaft soll 25 Prozent möglichst nicht übersteigen.
- Es werden qualitativ hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Mieten angeboten. Eine kontinuierliche Instandhaltung garantiert eine gleichbleibend hohe Wohnqualität.
- Damit sich die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen, muss die Landeswohnbaugesellschaft im unveräußerlichen Landesbesitz sein, etwa in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts.
- Als Kapitaleinlage erhält die Landeswohnbaugesellschaft insgesamt 1,1 Mrd. Euro aus Haushaltsmitteln des Landes. Kapitalentnahmen sind ausgeschlossen.
- Das Stammkapital beträgt 100 Mio. Euro. Die restliche Kapitaleinlage erfolgt schrittweise durch Geldmittel und Grundstückswerte.

- Das weitere Investitionsvolumen wird durch eine Kapitalaufnahme über die N-Bank in Funktion einer Hausbank generiert.
- Die Landeswohnbaugesellschaft baut eine eigene Bausparte auf, um selbst Wohnungen bauen zu können.
- Um mehr bauen zu können, muss Beschäftigung in der Bauwirtschaft aufgebaut werden. Hierfür braucht es die entsprechend ausgebildeten Fachkräfte. Das Land legt ein massives Bildungsprogramm auf, um das Personal für die Bausparte der Landeswohnbaugesellschaft zu entwickeln. Exemplarisch genannt seien die Auflage eines Stipendiensystems oder die Einführung eines Dualen Studiums, um BauingenieurInnen an die Landeswohnbaugesellschaft zu binden.
- Die Landeswohnbaugesellschaft darf keine Gewinne ausschütten. Die Mieteinnahmen werden vollständig für Investitionen, Bestandserhalt und stabile Mieten eingesetzt. Aus den Einnahmen, die über der Kostendeckung liegen, werden zudem Rückstellungen für die Instandhaltung gebildet.
- Beteiligungen an kommunalen Wohnbaugesellschaften sind möglich. Hierdurch kann der kommunale Wohnungsbau kooperativ angekurbelt werden.
- Öffentliche Baugrundstücke in angespannten Wohnungsmärkten sollten im öffentlichen Eigentum verbleiben. Sie können durch die landeseigene oder kommunale Wohnbaugesellschaften bebaut oder durch Erbbaurecht Dritten zur Verfügung gestellt werden. So werden preistreibende Spekulationen verhindert.
- Die Landeswohnbaugesellschaft ist der logische Partner für alle Kommunen – insbesondere für Kommunen ohne eigene Wohnbaugesellschaft. Hier ergeben sich massive Chancen für öffentlich-öffentliche Partnerschaften.



