

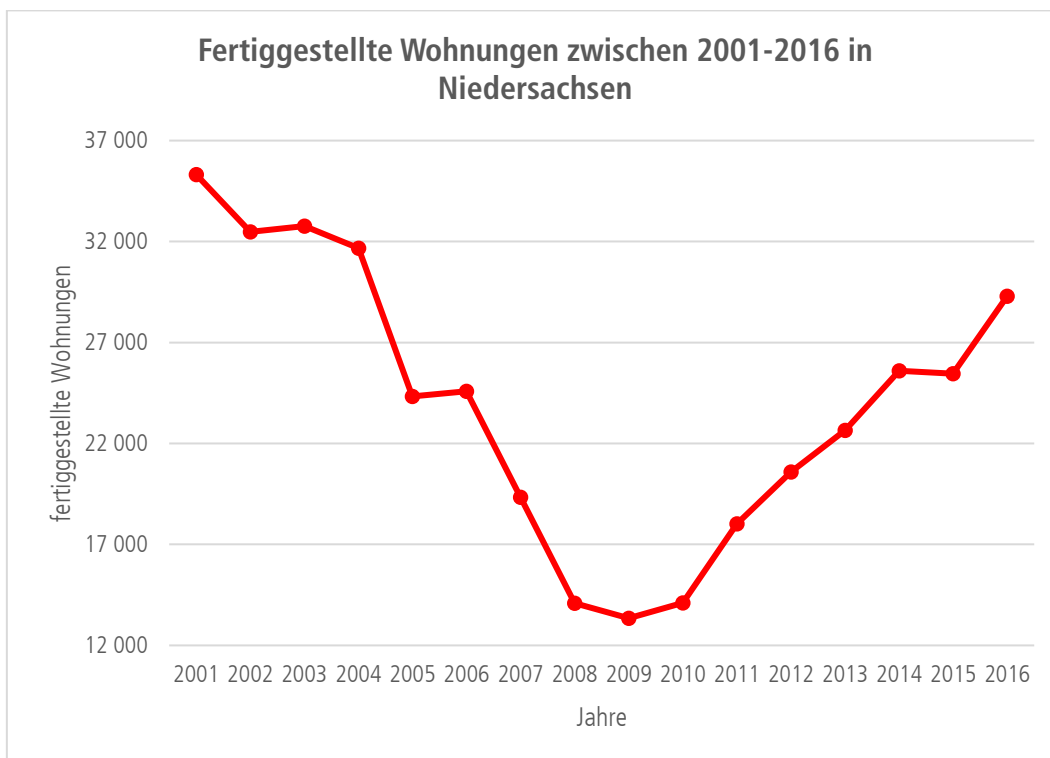


1. Ausgangslage

Die Lage auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt spitzt sich zu!

Gigantische Baulücke in Niedersachsen

Während die Anzahl der Haushalte in Niedersachsen in der jüngeren Vergangenheit zugenommen hat, erlahmte parallel dazu die Bautätigkeit von Wohnungen. Wie in der folgenden Grafik zu sehen ist, hat sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren zwischen 2001 und 2009 niedersachsenweit mehr als halbiert. Zuletzt gab es zwar einen aufstrebenden Trend, allerdings wurde noch nicht wieder das Bauniveau des Jahres 2004 erreicht. **Diese große Baulücke der Jahre 2004 bis 2016 ist längst auf die regionalen Wohnungsmärkte durchgeschlagen.** Es müssten also wesentlich mehr Wohnungen gebaut werden, um diese Lücke auszugleichen. Und klar ist auch: Nicht aller Wohnraum, der derzeit geschaffen wird, ist auch bezahlbarer Wohnraum.



Quelle: Daten des Statistischen Bundesamts und des LSN; eigene Darstellung

Dramatische Mietpreisentwicklung in Niedersachsen

Als Folge dieser Verknappung auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt kommt es in vielen Städten zu **stark steigenden Mietpreisen**. Dieser Trend ist zunächst für das gesamte Land festzustellen, wie ein Blick auf den Index der Nettokaltmieten zeigt: Dieser hat zwischen den Jahren 2010 (=100) und 2017 (=109,5) niedersachsenweit um 9,5 Punkte deutlich zugelegt. Besonders brisant ist die aktuelle Situation in Ballungsräumen, prosperierenden Regionen und Universitätsstädten: In Braunschweig kam es im Zeitraum von 2010 bis 2016 bei den 100qm-Wohnungen den Mietpreisspiegeln der Stadt zu Folge zu einem Anstieg der Mietpreise von ca. 20 Prozent, bei einer Wohnungsgröße von 30qm bzw. 60 qm belief sich die Steigerung auf ca. 7 Prozent. In Wolfsburg konnte nach Angaben eines Wohnungsportals im Zeitraum von 2011 bis 2016 ein noch stärkerer Anstieg der Mieten beobachtet werden. Dort kam es demnach zu einer Preissteigerung von ca. 65 Prozent bei 60qm- und 100qm-Wohnungen und zu 25 Prozent Steigerung bei 30qm-Wohnungen. Nach den Mietspiegeln sind in Hannover, Osnabrück, Lüneburg und Göttingen ähnliche Tendenzen zu erkennen, wenngleich der Anstieg dort nicht ganz so stark ausfällt. Weiterhin sind in vielen niedersächsischen Kommunen die **Wiedervermietungs-mieten stark ansteigend**. In Braunschweig lagen die Wiedervermietungs-mieten im Jahr 2014 nach Angaben der NBank gut ein Drittel über den ortsüblichen Bestandsmieten. Ähnliche Anstiege sind für 44 niedersächsische Kommunen zu verzeichnen, beispielsweise in Wolfsburg, Göttingen und Oldenburg.

Hohe Mitbelastungen nicht nur bei Menschen mit kleineren Einkommen

Insbesondere in den niedersächsischen Großstädten leiden viele Menschen unter einer kaum noch tragbaren Belastung durch hohe Mieten. Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann nur relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung verfügbar bleibt, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen. **Bei den Mietbelastungsquoten hat sich die Lage in Teilen Niedersachsens dramatisch zugespitzt**: 44 Prozent aller Haushalte in Oldenburg müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens allein für ihre Miete (bruttokalt) 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 sogar 23,7 Prozent der Haushalte 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

MBQ > 30 Prozent	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

Sozialwohnungen in Niedersachsen faktisch abgeschafft

In Niedersachsen sieht die Situation im Bereich Sozialwohnungen aktuell wie folgt aus: Das Pestel-Institut konnte einen Bedarf von ca. 350.000 Sozialwohnungen für Niedersachsen ermitteln. Allerdings standen im Jahr 2016 nur noch 86.000 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung, allein in den Jahren 2018-2020 wird bei 27.600 Wohnungen die Sozialbindung wegfallen (Wohnungsbaubericht 2016/17). Das bedeutet: Bereits jetzt kann der **Bedarf nur zu 25 Prozent gedeckt** werden. Sollte der rasante Abbau des Sozialwohnungsbestands nicht gestoppt werden, gibt es **im Jahr 2026 in Niedersachsen keine Sozialwohnungen mehr**.

2. Zentrale wohnungspolitische Ziele

Der Wohnungsmarkt in Niedersachsen ist in einer immensen Schieflage, die den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft gefährdet. Durch die gegenwärtige Dramatik sind zahlreiche Menschen von Armut bedroht oder werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Im Kern muss es darum gehen, deutlich **mehr bezahlbaren Wohnraum** insbesondere für folgende Zielgruppen zur Verfügung zu stellen:

- *Alleinerziehende und Haushalte mit geringem Einkommen*
- *Auszubildende und Studierende*
- *Familien*
- *Ältere Menschen*
- *Menschen mit Fluchthintergrund*

Dazu sind aus Sicht des DGB **folgende Schritte** dringend notwendig:

- **Anhebung der Bautätigkeit** in Niedersachsen auf 35.000 Wohnungen jährlich.
- **Schaffung von tausenden neuen, preis- und belegungsgebundenen Wohnungen** jährlich, um die auslaufenden Sozialbindungen auszugleichen. Sukzessive muss der Sozialwohnungsbestand und das Angebot an bezahlbaren Wohnraum auf das Bedarfsniveau in allen Regionen Niedersachsens angehoben werden.
- Deutliche **Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus** über landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Es ist wirtschaftlich, die Renditen des Wohnungsbaus nicht nur privaten Investoren zu überlassen, sondern auch seitens des Staates zu realisieren. Gleichzeitig bekommt der Staat durch einen ausgebauten eigenen Wohnungsbestand ein unmittelbares Steuerungsinstrument für den Mietwohnungsmarkt. Hierbei sollten wesentliche Gestaltungsspielräume für mehr Investitionen in den Wohnungsbau durch die Einrichtung eines Landesinvestitionsfonds geschaffen werden. Der öffentliche Wohnungsbau muss zu Tarifkonditionen durchgeführt werden. Neben der Stärkung der Tarifbindung in Niedersachsen ist hierfür auch ein Grund, die hiesige tarifgebundene Bauwirtschaft vor Dumpingkonkurrenz zu schützen.

- Einhaltung von **Qualitätsstandards**. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum darf es nicht nur um Quantität und Rendite gehen, sondern es muss um Qualität gehen, um Wohnraum mit Langfristperspektive zu schaffen.
- Aufbau eines **altersgerechten Wohnungsbestandes** zu bezahlbaren Mietpreisen, der heutigen und zukünftigen Bedarfen Rechnung trägt.
- **Stärkung von Genossenschaften** in der Ausweitung ihrer Aktivitäten.
- Deutliche **Steigerungen der privaten Investitionen in den Mietwohnungsbau**. Die Abschreibungsmöglichkeiten müssen auf 4 Prozent erhöht werden. Hierfür muss sich das Land Niedersachsen auf Bundesebene einsetzen.
- Bessere finanzielle Förderungen für die **energetische Sanierung des aktuellen Gebäudebestandes** sowie verlässliche politische Rahmenbedingungen, die Bauherren und MieterInnen Planungssicherheit bieten.
- **Wohnungspolitische Maßnahmenpakete** zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen und Ghettoisierungen.
- Schaffung von Regelungen, die Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen wirksam verhindern. Eine **Begrenzung der Mietpreise bei Wieder- und Neuvermietungen** ist dringend erforderlich.
- **Verlängerung der Bemessungszeiträume der Mietspiegel** von 4 auf 10 Jahre zum Schutz der MieterInnen vor Wucher.
- Zügiger **Umbau von leerstehende Büroflächen in Wohnungen** in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten.
- Aufnahme einer **Privatisierungsbremse** in die niedersächsische Verfassung. In Niedersachsen muss bereits im Vorfeld von geplanten Privatisierungen eine umfassende demokratische Mitbestimmung für den Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge gewährleistet sein. Das betrifft auch kommunale Wohnbestände.
- **Öffentliche Liegenschaften** dürfen nicht zu Höchstpreisen und ohne Auflagen an private Investoren veräußert werden.