

Stellungnahme des DGB und der Mitgliedsgewerkschaften

**zum Entschließungsantrag „Aktiv die Trendumkehr für mehr
Wohnungsbau schaffen, anstatt die Krise mit einer Landeswoh-
nungskaufgesellschaft zu verschärfen“ der niedersächsischen
Landtagsfraktion der CDU (Drucksache 19/3036)**

Stand März 2024

Herausgeber:
DGB Bezirk Niedersachsen - Bremen - Sachsen-Anhalt
Otto-Brenner-Str. 1
30159 Hannover

verantwortlich:
Johannes Grabbe, Abteilungsleiter Wirtschaft, Umwelt, Europa

Mitgliedsgewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes:

- IG Bauen-Agrar-Umwelt
- IG Bergbau, Chemie, Energie
- EVG - Eisenbahn- und Verkehrsgewerkschaft
- Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft
- IG Metall
- Gewerkschaft Nahrung-Genuss-Gaststätten
- Gewerkschaft der Polizei
- ver.di - Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft

Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) in Niedersachsen und seine Mitgliedsgewerkschaften bedanken sich für die Gelegenheit, zu dem Entschließungsantrag (Drs. 19/3036) der niedersächsischen Landtagsfraktion der CDU Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen, dass sich der Landtag mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt intensiv beschäftigt. Aus Sicht des DGB ist die Lage dramatisch. Richtigerweise verweist der Antrag auf die große Problematik, die sich aus fehlenden Wohnungen einerseits und rückläufigen Baugenehmigungen andererseits ergibt. Auch der Analyse, dass bezahlbarer Wohnraum in Niedersachsen fehlt, stimmen wir ausdrücklich zu. Der Wohnungsmarkt ist allerdings bereits seit längerem vielerorts äußerst angespannt. Die aktuellen Rahmenbedingungen (steigende Baukosten, höheres Zinsniveau) vergrößern den Druck, doch auch davor war ein Marktversagen auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Dieses drückt sich in einem erheblichen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Regionen und Ballungsräumen aus.

Die Folgen dieser Wohnungskrise bekommen die privaten Haushalte deutlich zu spüren. Im Schnitt müssen Haushalte in Niedersachsen hohe 28 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Bei denjenigen, die monatlich weniger als 1.500 Euro zur Verfügung haben, sind es sogar über 44 Prozent (Vgl. Stat. Ämter des Bundes und der Länder 2023). Parallel dazu ist der Bestand an Sozialwohnungen in Niedersachsen eingebrochen. Ende 2022 wurden landesweit nur noch 52.600 von ihnen gezählt. Innerhalb von etwas mehr als zwanzig Jahren hat sich ihr Bestand um 60 Prozent reduziert (Vgl. NBank 2023). Eine aktuelle Studie des Pestel Instituts ergibt, dass in Niedersachsen 108.000 Sozialwohnungen fehlen (Vgl. Pestel Institut 2024). Vor diesem Hintergrund spricht sich der DGB für Initiativen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Aktivitäten zum Ausbau des Bestands von Sozialwohnungen aus.ⁱ

Mietpreisdämpfende Maßnahmen stehen allerdings nicht im Fokus des Antrags, sondern das

Antragsbegehren bringt mögliche Erleichterungen für die Bautätigkeit in die Debatte ein. Dabei stimmen wir seitens des DGB der Einschätzung zu, dass eine verstärkte Bautätigkeit zu moderateren Miet- und Immobilienpreisen führen sollte, weshalb das Antragsbegehren im Grundsatz eine hohe Relevanz hat. Allerdings stimmen wir nur mit einzelnen, aber nicht mit allen Schlussfolgerungen des Antrags überein:

Zur Landeswohnungsgesellschaft:

Aufgrund der beschriebenen Situation auf dem Wohnungsmarkt hat der DGB in Niedersachsen seit Jahren die Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft gefordert. Da der Markt nicht genügend bezahlbaren Wohnraum anbietet, muss es das Ziel sein, deutlich mehr Wohnungen durch öffentliche Gesellschaften von Land und Kommunen zu dauerhaft bezahlbaren Konditionen anzubieten. Als DGB haben wir deshalb die aktuelle Gründung der WohnRaum Niedersachsen GmbH begrüßt.ⁱⁱ Uns ist dabei klar, dass es für den Aufbau eines wirkungsvollen Bestands an landeseigenen Wohnungen einen langen Atem bedarf. Aber in der gegenwärtigen Situation hilft jede weitere bezahlbare Wohnung. Die Kritik des Antrags an der Landeswohnungsgesellschaft teilen wir deshalb ausdrücklich nicht. Die These des Antrags, dass die Landeswohnungsgesellschaft die Krise am Wohnungsmarkt sogar verschärfen könnte, können wir nicht nachvollziehen, zumal die Ausführungen dazu völlig unzureichend sind. Wir weisen an dieser Stelle auch nochmal darauf hin, dass wir als Gewerkschaften den Verkauf der NILEG mit ihren 30.000 Wohnungen unter der CDU-geführten Landesregierung im Jahr 2005 als Fehler ansehen, der nun richtigerweise, aber mit einiger Mühe korrigiert wird.

Zu Steuererleichterungen für den Immobilien-erwerb:

Ein richtiges Ziel wäre, dass sich nicht nur Vermögende und Topverdiener*innen eine Wohnimmobilie zur Eigennutzung leisten können, sondern auch Menschen mit kleinen oder mittleren

Einkommen. Simple Steuersenkungsversprechungen halten wir allerdings nicht für zielführend. Die im Antrag dargelegten Ansätze (2. und 5.) sind nicht auf die Zielgruppe der Menschen mit niedrigen oder mittleren Einkommen zugeschnitten, reine Mitnahmeeffekte wären deshalb garantiert. Gleichzeitig würden sie die Einnahmehasis der öffentlichen Haushalte schwächen.

Zu den weiteren Punkten des Antrags:

- Wir begrüßen die Intention des Antrags, die kommunalen Bauverwaltungen (3.) zu stärken.
- Bei einer gewissenhaften Prüfung der Angemessenheit von Standards muss ein verantwortungsvolles Niveau der diversen Standards und Schutzziele stets gewährleistet bleiben.
- Ein Förderprogramm zur Altlastensanierung halten wir für sinnvoll.

ⁱ Wir verweisen auf die Stellungnahmen und Positionen veröffentlicht auf unserer Internetseite, bspw. unter: <https://www.dgb.de/themen/++co++b733c420-80da-11e7-ba15-525400e5a74a>

ⁱⁱ Vgl.: DGB Niedersachsen: PM 048 vom 11.12.2023. Der Grundstein ist gelegt – DGB begrüßt Start der Landeswohnungsgesellschaft. Abrufbar unter: <https://niedersachsen.dgb.de/presse/++co++e158e72e-97f0-11ee-b3b0-001a4a160123>