

Bezahlbarer Wohnraum für Niedersachsen

Bestandsaufnahme zur niedersächsischen Wohnungsmarktsituation

Bezahlbarer Wohnraum für Niedersachsen

Bestandsaufnahme zur niedersächsischen Wohnungsmarktsituation

Inhalt

1. Wohnen als Grundbedürfnis	03
2. Wohnmarktsituation in Deutschland und Niedersachsen	04
3. Der soziale Wohnungsbau: Entwicklungen, Zielgruppen, Bedarfe	09
4. Bezahlbarer Wohnraum für Niedersachsen	15

1. Wohnen als Grundbedürfnis

In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt zugespitzt. Insbesondere in Großstädten wie München, Stuttgart oder Köln gab es im Jahr 2015 nach Auswertungen eines Wohnungsportals im Durchschnitt zwischen 50 bis 80 Bewerbungen auf eine Wohnung. In Niedersachsen ist die Situation ebenfalls angespannt, in Hannover gab es beispielsweise 45 Interessierte pro Wohnung und in Braunschweig 39.¹

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) definiert Wohnen als Grundbedürfnis des Menschen. Die Erfüllung dieses Grundbedürfnisses kostet in Deutschland jedoch überdurchschnittlich viel Geld. Nach Angaben der OECD geben die deutschen Haushalte durchschnittlich 21,5 Prozent ihres bereinigten verfügbaren Bruttoeinkommens für ihre Wohnung aus, damit liegt Deutschland über dem OECD-Schnitt.² Nach Angaben des Statistischen Bundesamts liegt der Wert sogar bei knapp über 27 Prozent. Niedersachsen liegt dabei leicht über dem Bundesschnitt.³

Besonders brisant ist die aktuelle Situation in Ballungsräumen, prosperierenden Regionen, Universitätsstädten aber auch in diversen ländlichen Regionen, in denen es aufgrund von fehlendem Wohnraum teilweise zu extremen Mietsteigerungen kam. Unter den hohen Mieten und den jüngsten Preissteigerungen leiden vor allem einkommensschwache Haushalte. Diese müssen überdurchschnittlich viel von ihrem Einkommen für das Wohnen aufwenden. Der von Armut gefährdete Teil der Bevölkerung muss über die Hälfte seines verfügbaren (und eh schon geringen) Einkommens für Wohnen ausgeben.⁴ Die Erfüllung der Grundbedürfnisse und die gesellschaftliche Teilhabe sind dadurch für viele Menschen in Deutschland massiv gefährdet. Zudem erschweren teure Lebenshaltungskosten das Leben in den Städten oder treiben die Menschen ins Umland, was mitunter längere Pendelwege zur Folge hat. Die Vereinbarkeit von Arbeit und Privatem kommt damit immer mehr unter Druck, da die Menschen wertvolle (Frei-)Zeit in Verkehrsmitteln verbringen müssen. Auch für den Städtebau und den Klimaschutz bringt diese Entwicklung zusätzliche Herausforderungen mit sich.

¹ Kühnel, J. (2016): Konkurrenz bei der Wohnungssuche: München ist Spitzenreiter, Nachfrageatlas von ImmobilienScout24.

² OECD Better Life Index (o. J.): Wohnverhältnisse.

³ Statistisches Bundesamt (o. J.): Wohnen.

⁴ Ebd.

2. Wohnungsmarktsituation in Deutschland und Niedersachsen

Trotz des sogenannten demographischen Wandels, der grundsätzlich von einem Rückgang der Bevölkerung ausgeht, ist die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt bundesweit und auch in Teilen Niedersachsens sehr angespannt. Wie lässt sich das erklären?

Zunächst muss festgestellt werden, dass ein Rückgang der Bevölkerung für Niedersachsen derzeit nicht nachweisbar ist. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lebten im Jahr 2014 so viele Menschen in Niedersachsen wie 1996. Und auch aktuelle Vorausberechnungen zeichnen Szenarien, wonach die niedersächsische Bevölkerung bis in das Jahr 2035 sogar wachsen könnte.⁵ Gleichzeitig haben sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geändert, da die Haushalte kleiner werden und immer weniger Menschen immer mehr Wohnungen benötigen. Allein im Zeitraum von 1991 bis 2009 ist die Gesamtzahl der Haushalte in Deutschland von 35 Mio. auf 40 Mio. Haushalte angestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der Einpersonenhaushalte um mehr als ein Drittel und die Zweipersonenhaushalte um 27 Prozentpunkte angewachsen, während die größeren Haushaltsgrößen deutlich abgenommen haben. Vorausberechnungen für das Jahr 2030 lassen vermuten, dass in diesem Punkt grundsätzlich keine Umkehr zu erwarten ist.⁶ Entsprechend hat in Niedersachsen die Anzahl der Haushalte im Jahr 2015 mit 3,9 Mio. einen Höchststand erreicht, im Jahr 2003 lag die Zahl noch bei 3,7 Mio. Haushalte. Im Jahr 2013 waren 40 Prozent der niedersächsischen Haushalte Singlehaushalte, die Zahl der Mehrpersonenhaushalte hat in Niedersachsen zwischen 2003 und 2013 um gut 16 Prozent abgenommen.⁷

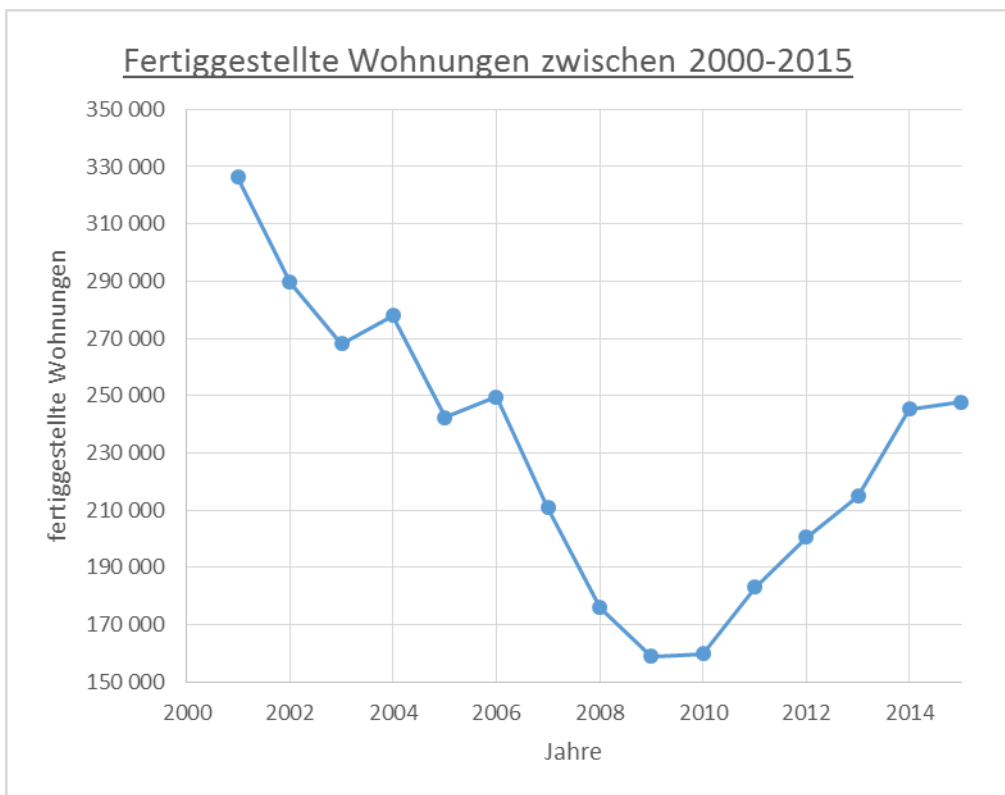
Während also die Anzahl der Haushalte in Deutschland und Niedersachsen in der jüngeren Vergangenheit zugenommen hat, erlahmte parallel dazu die Bautätigkeit von Wohnungen. Wie in der folgenden Grafik zu sehen ist, hat sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren zwischen 2001 und 2009 bundesweit halbiert. Zuletzt gab es zwar einen aufstrebenden Trend, allerdings wurde zunächst lediglich das Bauniveau des Jahres 2006 wieder

⁵ Thomsen, Margot (2016): Ergebnisse einer Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Niedersachsen unter Berücksichtigung verstärkter Zuzüge aus dem Ausland.

⁶ Pötzsch, Olga (2011): Entwicklung der Privathaushalte bis 2030: Ende des ansteigenden Trends. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.

⁷ Landesamt für Statistik Niedersachsen (2015): Jeder vierte Haushalt in Niedersachsen ist ein Einpersonenhaushalt; Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017): Themenbereich: Haushalte und Familien, Mikrozensus und freiwillige Haushaltsbefragungen.

erreicht. Im Jahr 2015 wurden in Deutschland bundesweit 270.00 Genehmigungen für den Wohnungsbau ausgestellt.⁸ Es wurden 220.000 Wohnungen fertiggestellt.⁹ Die Bautätigkeit liegt damit nach wie vor deutlich unter dem Niveau des Jahres 2001. Zudem macht sich die große Baulücke der Jahre 2006 bis 2014 längst auf den regionalen Wohnungsmärkten bemerkbar. Es müssten also wesentlich mehr Wohnungen gebaut werden, um diese Lücke zunächst erstmal auszugleichen. Und klar ist auch, dass nicht aller Wohnraum, der derzeit geschaffen wird, auch bezahlbarer Wohnraum ist.



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.¹⁰

⁸ Statistisches Bundesamt (2016): Bautätigkeit Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland.

⁹ Ebd.

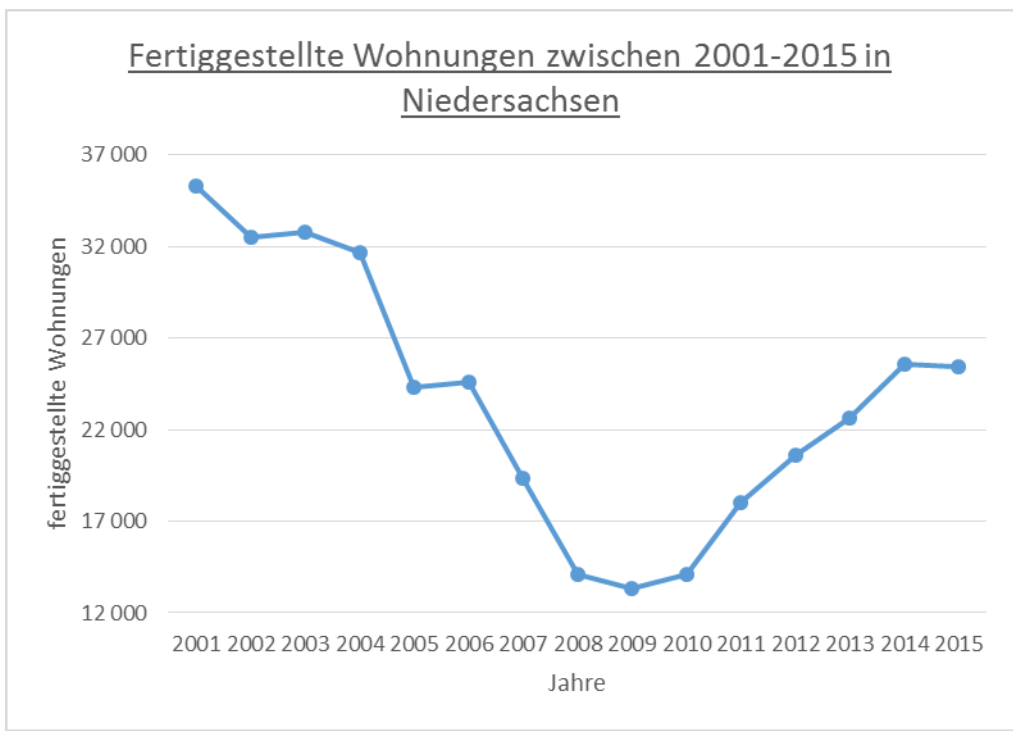
¹⁰ Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen, Wiesbaden, S.25.

Hinzu kommt, dass sich die Wanderungsströme verändert haben und ein größerer Anteil an Menschen in die Städte zieht, als noch vor einigen Jahren.¹¹ Menschen ziehen an Orte, an denen Sie eine möglichst große gesellschaftliche Teilhabe erreichen können. Dabei spielt der Zugang zum Arbeitsmarkt eine entscheidende Rolle. Deswegen kann es nicht verwundern, dass prosperierende Wirtschaftszentren eine hohe Anziehungskraft insbesondere auf junge Menschen ausüben. In peripheren, ländlichen Gebieten hingegen nehmen die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen deutlich zu. Ein (regionaler) demographischer Wandel in Form von Abwanderungen und damit verbundenen rückläufigen Geburten sowie einer Alterung der Bevölkerung findet in einzelnen Regionen folglich sehr wohl statt, auch wenn bundes- und landesweit die Bevölkerungszahlen derzeit nahezu konstant bleiben. Während es also in diesen Regionen sogar zu Wohnungsleerständen kommt, verstärkt sich der Druck auf den Wohnungsmärkten der Ballungszentren deutlich.

Wie sieht also die aktuelle Situation in Niedersachsen aus? Auch in Niedersachsen lässt sich in der folgenden Grafik die „Baulücke“ in den Jahren um 2009 nachvollziehen. Auch heute ist das Niveau von Anfang des Jahrtausends noch nicht wieder erreicht. Laut Landesamt für Statistik wurden im Jahr 2015 ca. 25.500 Wohnungen in Niedersachsen fertiggestellt.¹² Es ist nicht davon auszugehen, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2016 wesentlich höher ausfällt.

¹¹Demografie Portal des Bundes und der Länder (2015): Immer mehr Menschen ziehen in Großstädte und Ballungsgebiete.

¹² Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): Wohnungsbau in Niedersachsen auf hohem Niveau.



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.¹³

Die daraus resultierende Wohnungsnot verhält sich in den verschiedenen Regionen Niedersachsens unterschiedlich. In wirtschaftlich schwachen Regionen, beispielsweise in Südniedersachsen, überwiegen die Fortzüge und es kommt zu Leerständen. Dynamische Regionen mit günstigen Arbeitsmarktperspektiven im Westen von Niedersachsen verzeichnen hingegen mehr Zuzüge als Fortzüge.¹⁴ Daher lässt sich dort eine besonders angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt erkennen. Betroffen davon sind vor allem Großstädte und Ballungszentren. Eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt lässt sich in Braunschweig, Oldenburg und Göttingen beobachten. In diesen Städten stieg die Nachfrage nach Wohnungen stärker als das Angebot und es kam zusätzlich zu starken Preissteigerungen bei den Mieten.¹⁵ Auch in

¹³ Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen, Wiesbaden, S.25.

¹⁴ NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035, Heft 22, Hannover.

¹⁵ NBank (2015): Welche Entwicklungen des Immobilienmarktes in Niedersachsen müssen vermietende Eigentümer kennen?, Hannover, S. 11, 13.

Wolfsburg lässt sich diese Situation beobachten. Seit dem Jahr 2012 wächst die Stadt jährlich um ca. 600 Personen an.¹⁶ Laut Oberbürgermeister Mohrs fiel der Zuwachs noch größer aus, wenn genügend Wohnungen zur Verfügung stünden. Dieser Zuwachs lässt sich unter anderem durch die gute wirtschaftliche Lage der Stadt erklären.¹⁷ In Lüneburg ist die Lage für Studierende besonders kritisch, was mitunter bunte Blüten treibt: Hier wurde eine Vermittlung von der Universität eingeführt, die Studierende und VermieterInnen zusammenbringen soll. Als Gegenleistung für die Unterkunft helfen die Studierende bei Dingen des täglichen Lebens, wie z.B. Babysitten oder Gartenarbeit.¹⁸ Dass dies mehr eine Mangelverwaltung darstellt, liegt auf der Hand. In Hannover ist eine ähnlich angespannte Situation zu beobachten, hier gibt es ca. 45 Personen die sich für eine Wohnung interessieren.¹⁹ Hinzu kommt eine steigende Zahl an Obdachlosen. Da keine offizielle Statistik vorhanden ist, kann man die Anzahl an Obdachlosen lediglich schätzen. Laut der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe waren in Niedersachsen im Jahr 2012 ca. 24.800 Menschen ohne Wohnung. Zwischen den Jahren 2012 bis 2014 stieg die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland um 18 Prozent an.²⁰ Auch dieser deutliche Anstieg darf nicht ignoriert werden.

Als Folge dieser Verknappung auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt kommt es in vielen Städten zu stark ansteigenden Mietpreisen. In Braunschweig kam es im Zeitraum von 2010 bis 2016 bei den 100qm-Wohnungen 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.²¹ Es ist zu erkennen, dass es insbesondere zu hohen Preissteigerungen bei den Wohnungsgrößen kam, die für Haushalte mit mehreren Personen wie beispielsweise Familien von Bedeutung sind. 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

¹⁶ Stadt Wolfsburg (2016): Bevölkerungsbericht 2016, Wolfsburg, S.23.

¹⁷ HAZ (2014): Ostniedersachsen leidet unter Wohnungsnot.

¹⁸ HAZ (2013): Suche Zimmer – biete Gartenarbeit.

¹⁹ Kühnel, J. (2016): Konkurrenz bei der Wohnungssuche: München ist Spitzenreiter, Nachfrageatlas von ImmobilienScout24.

²⁰ BAG W - Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2015): Zahl der Wohnungslosen. Keine Wohnungslosenstatistik in Deutschland – nur Schätzung möglich; Weserkurier (2012): Niedersachsen zählt Obdachlose.

²¹ Stadtverwaltung Braunschweig (2009): Mietspiegel von Braunschweig 2010 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Braunschweig, S. 6 und Stadtverwaltung Braunschweig (2016): Mietspiegel von Braunschweig 2016 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Braunschweig, S. 7.

einer Preissteigerung von ca. 65 Prozent bei 60qm- und 100qm-Wohnungen und zu 25 Prozent Steigerung bei 30qm-Wohnungen.²² 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 Wiedervermietungsflächen stark ansteigend. In Braunschweig lagen die Wiedervermietungsflächen im Jahr 2014 gut ein Drittel über den ortsüblichen Bestandsflächen. Ähnliche Anstiege sind für 44 niedersächsische Kommunen zu verzeichnen, beispielsweise in Wolfsburg, Göttingen und Oldenburg. Dabei ist die Entwicklung rasant: Im Durchschnitt lagen im Jahr 2010 in Niedersachsen die Angebotsflächen „nur“ 13 Prozent über den Bestandsflächen. Im Jahr 2014 betrug der Unterschied landesweit bereits satte 21,1 Prozent.²³

3. Der soziale Wohnungsbau: Entwicklungen, Zielgruppen, Bedarfe

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden vom Staat öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt, durch die Wohnungen gebaut werden, die den Bedarf von einkommensschwachen Personen gewährleisten sollen. Die Besonderheit bei dieser Art von Wohnungen liegt darin, dass eine höchstzulässige Miete festgelegt ist. Außerdem wird durch den Wohnberechtigungsschein sichergestellt, dass diese Wohnungen von der entsprechenden Personengruppe genutzt werden.²⁴ Den sogenannten Wohnberechtigungsschein können Personen beantragen, die eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten.²⁵ Diese Einkommensgrenze ist in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich hoch. Um in Niedersachsen Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben, darf beispielsweise das Bruttojahreseinkommen von einer alleinstehenden Person 17.000 Euro und von einem 2-Personen-Haushalt 23.000 Euro nicht überschreiten.²⁶

In den letzten Jahrzehnten wurde durch eine Vermarktlichung des Wohnungssektors der soziale Wohnungsbau in Deutschland kontinuierlich geschwächt. Bereits in den 1980er Jahren wurde der soziale Wohnungsbau durch die damalige CDU geführten Bundesregierung auf

²² wohnungsboerese.net (2016): Mietspiegel Wolfsburg 2016.

²³ Daten nach: NBank (2015): Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Hannover, S. 8 ff.

²⁴ Definition nach: mein-wirtschaftslexikon.de (2016): Sozialer Wohnungsbau.

²⁵ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), §27, Abs. 1-5 und Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), § 5.

²⁶ Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG), § 3, Abs. 1,2.

74.000 Einheiten pro Jahr bundesweit reduziert, obwohl Engpässe in Ballungsräumen bereits sichtbar wurden. Spätestens mit Amtsantritt der rot-grünen Bundesregierung im Jahr 1998 wurde die Wohnungspolitik durch eine Wohnungsmarktpolitik ersetzt. So wurde zwar richtigerweise die Nachfrageseite beispielsweise durch ein verbessertes Mietrecht und eine Anpassung des Wohngeldgesetzes gestärkt, die Angebotsseite aber weitestgehend aus dem Fokus genommen und der Staat spielte als Anbieter auf dem Wohnungsmarkt kaum noch eine Rolle. Durch das Konzept der sozialen Wohnraumförderung wurde das Engagement für den sozialen Wohnungsbau weiter deutlich reduziert. Im Jahr 2006 wurden somit nur noch 35.000 Wohnungen gefördert, die meisten davon waren Bestandswohnungen.²⁷ Auch die Abschaffung der steuerlichen Erleichterung des Baus von freifinanzierten Mietwohnungen durch die degressive Abschreibung sowie die Streichung der Eigenheimzulage sorgten dafür, dass immer weniger gebaut wurde.²⁸

Im Jahr 2006 wurde die Kompetenz des Wohnungsbaus im Rahmen der Föderalismusreform von der Bundesregierung an die Bundesländer übergeben. Damit die Länder den Wohnungsbau finanzieren können, bekommen sie jährlich bis zum Jahr 2019 518 Mio. Euro von der Bundesregierung zur Verfügung gestellt.²⁹ Von diesen 518 Mio. entfielen bis 2015 jährlich 38,5 Mio. Euro und seit dem Jahr 2016 78,3 Mio. Euro auf Niedersachsen.³⁰ Um den Wohnungsbau anzukurbeln, hat das Bundesbauministerium in 2016 eine Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau um 500 Mio. Euro für die nächsten beiden Jahre beschlossen. Das bedeutet, dass jeweils 1 Mrd. Euro für die Jahre 2017 und 2018 zur Verfügung stehen, um diesen zu fördern.³¹ Von diesen zusätzlichen 500 Mio. Euro der Bundesregierung entfallen dann für die Jahre 2017 und 2018 46,6 Mio. Euro für Niedersachsen.³² Nach Art 143c des Grundgesetzes sind solche Finanzhilfen des Bundes allerdings nur noch bis zum Jahr 2019 vorgesehen.

²⁷ Egner Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945.

²⁸ Ewald, Norbert (2012): Wohnungsnot und Verdrängung. In: Gegenblende [online].

²⁹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Soziale Wohnraumförderung.

³⁰ Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): „Wohnraumförderung in Niedersachsen - Bezahlbaren Wohnraum schaffen“.

³¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Soziale Wohnraumförderung.

³² Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): „Wohnraumförderung in Niedersachsen - Bezahlbaren Wohnraum schaffen“.

Trotz dieser kurzfristigen Aufstockung der Bundesmittel führte die zuvor erfolgte politische Abkehr vom sozialen Wohnungsbau zu einer Abwicklung der Wohnungsbestände mit Sozialbindungen. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes sank die Zahl der öffentlich geförderten und damit gebundenen Wohnungen alleine in den Jahren 2002 bis 2010 bundesweit um ein Drittel von 2,4 Mio. Wohnungen auf 1,6 Mio. Wohnungen. Da kontinuierlich Preis- und Belegungsbindungen auslaufen, gehen in Deutschland zudem jährlich 100.000 Sozialwohnungen verloren.³³ Nach Angaben von Matthias Günther, Vorstand des Pestel Instituts Hannover, wurden zuletzt bundesweit nur noch etwa 12.000 Mietsozialwohnungen jährlich gebaut.³⁴ Nach Presseberichten wurde die Marke von 1,5 Mio. Sozialwohnungen dadurch bereits im Jahr 2013 unterschritten.³⁵

Die Folge ist eine Lücke im Bestand der Sozialwohnungen, deren Auswirkung kontinuierlich an Dramatik gewinnt. So gibt es laut einer Studie des Pestel Instituts aus dem Jahr 2012 deutschlandweit einen Bedarf an sozialem Wohnraum in Höhe von 5,6 Mio. Wohnungen.³⁶ Gemeint ist hiermit Wohnraum für Menschen, die Wohngeld, einen Mietszuschuss oder Grundsicherung erhalten und die Personen, die einen Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein haben. Der jetzige Stand an Sozialwohnungen reicht bundesweit somit nicht mal aus um 30 Prozent des Bedarfs zu decken.³⁷

Als Anbieter von Sozialwohnungen rücken vielfach kommunale Wohnungsunternehmen in den Fokus. In der jüngeren Vergangenheit wurden ehemals kommunale Wohnungen in vielen deutschen Städten an große Finanzinvestoren verkauft. Medial viel Aufmerksamkeit erregte beispielsweise der Verkauf des kompletten kommunalen Wohnungsbestands in Dresden. Durch diese Privatisierungen erhofften sich die Kommunen neue Spielräume für die öffentlichen Haushalte. Für die Wohnungsmärkte hat dies mitunter katastrophale Folgen, da nun private Renditeinteressen das Geschehen bestimmen. In entspannten Wohnungsmärkten kommt es zwar seltener zu Mietsteigerungen in Folge von Privatisierungen, allerdings ist oftmals eine Vernachlässigung bei den Instandhaltungen und Investitionen zu beobachten. Die Wohnqualität in den betroffenen Quartieren nimmt ab, was zu Abwanderung, Segregation und Ghettobildung führen kann. In angespannten Wohnungsmärkten sind hingegen oftmals

³³ Deutscher Mieterbund (o. J.): DMB-Forderungen.

³⁴ DGfM (2015): Mehr bezahlbarer Wohnraum muss dringend gebaut werden- aber wieviel und wie?

³⁵ SpiegelOnline (2015): Immobilien: Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland.

³⁶ Pestel Institut (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover.

³⁷ Ebd.

Mietsteigerungen die direkte Folge von Privatisierungen. Im Fall Frankfurt a. M. kam es infolge von Privatisierungen vereinzelt sogar zu Mietsteigerungen um 30 Prozent.³⁸

In Niedersachsen sieht die Situation im Bereich Sozialwohnungen aktuell wie folgt aus: Es konnte ein Bedarf von ca. 350.000 Sozialwohnungen ermittelt werden, allerdings stehen derzeit lediglich 93.400 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung.³⁹ Dies führt dazu, dass nur ein Fünftel des Bedarfs in Niedersachsen gedeckt werden kann.⁴⁰ Diese Situation ist unter anderem auf den Rückgang der Sozialwohnungen zurückzuführen. Seit dem Jahr 2000 sind in Niedersachsen nach Angaben des NDR 40.000 Sozialwohnungen weggefallen.⁴¹ Allein in den Jahren 2012 und 2013 ist die Zahl dieser Wohnungen in Niedersachsen um 3.500 geschrumpft.⁴² Dies kann dadurch erklärt werden, dass die Sozialwohnungen nach einigen Jahren aus der Sozialbindung fallen und die VermieterInnen ab diesem Zeitpunkt den Mietpreis frei bestimmen können.⁴³ Die Sozialbindung endet, wenn die öffentlichen Mittel, die in Form von Darlehn zur Verfügung gestellt wurden, zurückgezahlt sind.⁴⁴ Das dauert in der Regel 30 Jahre.⁴⁵ Sollte ein Darlehen vorzeitig zurückgezahlt sein, endet die Bindung mit der Rückzahlung des Darlehns.⁴⁶

In vielen Gebieten von Niedersachsen werden somit bezahlbare Wohnungen sowie Sozialwohnungen benötigt. Dies betrifft die Ballungszentren und Universitätsstädte wie Hannover, Göttingen und Lüneburg, aber auch ländliche Landkreise wie etwa Cloppenburg, Vechta und Harburg.⁴⁷ Auf Basis der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Förderbank des

³⁸ DGB Bundesvorstand (2011): Privatisierung – Verscherbelung kommunalen Tafelsilbers. Auswirkungen auf den Staat, die Verbraucher und die Beschäftigten. Berlin.

³⁹ NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035, Heft 22, Hannover; Pestel Institut (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover.

⁴⁰ Pestel Institut (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover.

⁴¹ NDR (2016): Auch auf dem Land fehlen Sozialwohnungen.

⁴² NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035, Heft 22, Hannover.

⁴³ Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), § 16.

⁴⁴ Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), § 16, Ziffer 2.

⁴⁵ Mieterverein (2008): Mieterhöhung nach Bindungsauslauf oft zu üppig.

⁴⁶ Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), § 15, Ziffer 1a.

⁴⁷ NDR (2016): Auch auf dem Land fehlen Sozialwohnungen.

Landes Niedersachsen NBank sind dabei folgende gesellschaftliche Gruppen besonders in den Blick zu nehmen⁴⁸:

- *Alleinerziehende und Haushalte mit geringem Einkommen*

Alleinerziehende und Haushalte mit einem geringen Einkommen sind oftmals auf sozialen Wohnraum angewiesen. In Niedersachsen besteht jeder achte Haushalt aus Alleinerziehenden. Gerade diese Personengruppe besitzt häufig ein geringes Einkommen und ist oft von Armut bedroht.⁴⁹ Insgesamt liegt die Armutsgefährdungsquote in Niedersachsen bei 15,3 Prozent. 22 Prozent der niedersächsischen Beschäftigten arbeitete 2010 im Niedriglohnsektor. 2,5 Prozent der Menschen in Niedersachsen sind so genannte Geringverdiener. Unter Geringverdienern, versteht man Personen, die ein Einkommen aus selbständiger oder abhängiger Beschäftigung erzielen, welches allerdings nicht für ihren Lebensunterhalt reicht und deshalb zusätzliche Leistungen von der Bundesagentur für Arbeit beziehen.⁵⁰ Insbesondere für diese Personengruppe ist es schwierig, von ihrem sehr geringen Einkommen eine Wohnung bezahlen zu können. Aus diesem Grund müssen Sozialwohnungen für sie zur Verfügung stehen.

- *Auszubildende und Studierende*

Auch für Auszubildende und Studierende müssen bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Derzeit ist es laut Presseberichten für viele Studierende in den Universitätsstädten wie zum Beispiel Göttingen, Lüneburg, Osnabrück oder Hannover fast unmöglich, eine bezahlbare Wohnung oder einen Platz im Studierendenwohnheim zu finden.⁵¹ Der AStA der Universität Hannover sowie der Universität Lüneburg fordert ihre Studierende dazu auf, freie Schlafplätze wie zum Beispiel Sofas oder WG-Zimmer zur Zwischenmiete auf der Bettenbörse zu melden, da viele neue und alte Studierende nicht rechtzeitig zu Semesterbeginn ein bezahlbares Zimmer finden.⁵²

⁴⁸ NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035, Heft 22, Hannover.

⁴⁹ Ebd.

⁵⁰ Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2015) : Handlungsorientierte Sozialberichterstattung Niedersachsen, Hannover, S.80f.

⁵¹ HAZ (2013): Suche Zimmer – biete Gartenarbeit.

⁵² AStA Universität Hannover (2016): AStA Schlafplatzbörse; AStA Universität Lüneburg (o.J.): Bettenbörse.

- *Familien*

Im Westen von Niedersachsen ist die Dichte der Familienhaushalte am größten. In diesen Haushalten mit drei oder mehreren Mitgliedern lebt oft mindestens ein Kind.⁵³ Gerade für diese werden Wohnungen mit ausreichend Platz benötigt. Entscheidend ist, dass die Wohnungen nicht nur eine angemessene Größe besitzen, sondern auch bezahlbar sind. Aus einer Studie der Bertelsmann Stiftung geht hervor, dass 20 Prozent der Kinder, deren Familien SGB-II-Leistungen erhalten, in Wohnungen mit nicht ausreichend vielen Zimmern wohnen.⁵⁴ Dies zeigt, wie dringend Wohnungen in angemessener Größe zur Verfügung stehen müssen.

- *Ältere Menschen*

In den nächsten Jahren wird die Bevölkerung in Niedersachsen Vorausberechnungen zu Folge spürbar altern.⁵⁵ Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen steigen wird. Außerdem ist gerade diese Personengruppe zunehmend von Altersarmut betroffen. Der Trend ist alarmierend: Seit 2006 nahm die Armut bei der Gruppe der über 65-jährigen um 37,5 Prozent zu.⁵⁶ Für ein altersgerechtes Wohnen ist folglich bezahlbarer Wohnraum elementar.

- *Menschen mit Fluchthintergrund*

Weiterhin werden Wohnungen für Menschen mit Fluchthintergrund benötigt. Derzeit befinden sich viele geflüchtete Menschen in Erstaufnahmestellen und in Gemeinschaftsunterkünften. Diese Unterbringungsmöglichkeiten stellen in Bezug auf die Integration in die Gesellschaft keine langfristige Lösung dar. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass auch für diese Personengruppe ausreichend bezahlbare Wohnungen vorhanden sind.

⁵³ NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035, Heft 22, Hannover.

⁵⁴ Lietzmann, Torsten; Wenzig, Claudia; Tophoven, Silke: Kinder- und Familienarmut (2015): Lebensumstände von Kindern in der Grundsicherung, Bertelsmann Stiftung, Nürnberg, S.14.

⁵⁵ Niedersächsische Staatskanzlei (2012): Handlungskonzept Demografischer Wandel, Hannover, S.9.

⁵⁶ Krause, Nina Ricarda; Schneider, Ulrich; Gwendolyn Stilling; Woltering, Christian (2015): Die zerklüftete Republik. Bericht zur regionalen Armutsentwicklung in Deutschland 2014, Der Paritätische Gesamtverband, Berlin, S.19.

4. Bezahlbarer Wohnraum für Niedersachsen!

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Folgen des vernachlässigten Wohnungsbaus steigende Mieten bedeuten, unter denen insbesondere Personen mit geringem Einkommen in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen, den Universitätsstädten und Ballungsgebieten stark leiden: Ihr verfügbares Einkommen sinkt und es droht ihnen Verdrängung aus den Städten. Aber auch in vielen ländlichen Regionen ist der Zugang zu bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum längst nicht für alle Menschen sicher gestellt. Der soziale Zusammenhalt unserer Gesellschaft ist durch diese Entwicklungen im höchsten Maße gefährdet, was durch Ausgrenzung, Segregation und Ghettobildung räumlich sichtbar wird. Aus gutem Grund hält die Mehrheit der Deutschen Sozialwohnungen auch in Zukunft für unverzichtbar. In einer Umfrage aus dem Jahr 2012 sprachen sich 98 Prozent der Bevölkerung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau aus.⁵⁷ Die Bestandsaufnahme zeigt allerdings, dass sich die Politik in den letzten Jahrzehnten faktisch aus dem sozialen Wohnungsbau verabschiedet hat. Erst zuletzt ist wieder ein verstärktes Engagement zu beobachten, das gemessen an den Bedarfen allerdings nur „einen Tropfen auf den heißen Stein“ darstellt.

Für den DGB ist eindeutig: Wohnen darf auch in prosperierenden Regionen und Ballungsgebieten nicht zum Luxusgut werden. Es ist ein elementares Grundbedürfnis und muss für jeden Menschen erschwinglich sein. Klar ist dabei auch: Das Recht auf eine Sozialwohnung nützt nichts, wenn es diese nicht mehr gibt. Aus diesen Gründen brauchen wir den sozialen Wohnungsbau!

Der DGB fordert deshalb einen Mix aus verstärkten Investitionen in den Mietwohnungsbau, bessere Abschreibungsmöglichkeiten und vor allem eine Wiederbelebung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus. Bezahlbarer Wohnraum muss jetzt besonders für einkommensschwache Familien, für Menschen mit Fluchthintergrund, für Arbeitslose und prekär Beschäftigte geschaffen werden. Pro Jahr werden in Deutschland 400.000 bis 450.000 Neubauwohnungen benötigt, um den Mangel zu beseitigen. Der Staat ist gefordert, entsprechend zu einer wachstumsorientierten Ausgabenpolitik zurückzukehren. Die teils dramatischen Bedarfe beim Wohnungsbau zeigen, dass die in Folge der fehlgeleiteten Austeritätspolitik entstandene

⁵⁷ Umfrage des Nürnberger Marktforschungsinstituts GfK im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), nach Deutscher Mieterbund (2012): Umfrage: Deutschland braucht Sozialwohnungen.

Schuldenbremse zu einer Handlungsbremse geworden ist, die es dringend zu lösen gilt. Der Staat muss wieder zu einem Anbieter auf dem Wohnungsmarkt werden, dazu bedarf es unmittelbar einer Investitionsoffensive. Klar ist aber auch, dass damit nur an einer Dimension der wachsenden Ungleichheit in Deutschland angesetzt würde. Eine umfassende Bekämpfung von Armut, von Arbeitslosigkeit und prekärer Beschäftigung wird dadurch nicht geleistet. Dieses muss durch einen umfassenden Politikwechsel geschehen, der wirkungsvoll den sozialen Ausgleich und die soziale Gerechtigkeit zur politischen Priorität erhebt. Die Renaissance des sozialen Wohnungsbaus wäre aus Sicht des DGB ein Baustein eines solchen Politikwechsels.

In Niedersachsen wurden im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes die Fördermittel für das Wohnraumförderprogramm im Jahr 2015 um 400 Mio. Euro aufgestockt, sodass bis zum Jahr 2019 mehr als 700 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen.⁵⁸ Diese Aufstockung reicht aber aufgrund der zu niedrigen Anzahl neugebauter Wohnungen längst nicht aus. Angesichts zehntausender Wohnungen, die in Niedersachsen in den vergangenen Jahren nicht gebaut wurden, ist das Niveau der Bautätigkeit wesentlich zu gering, um diese Lücke auszugleichen. Als DGB in Niedersachsen fordern wir den Neubau von jährlich 35.000 Wohnungen. Dabei muss nicht nur der Rückgang an Sozialwohnungen gestoppt werden, sondern den Bestand an Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum muss sukzessive wieder bis zur Bedarfsdeckung aufgebaut werden. Für die Schaffung neuer Sozialwohnungen sollten deshalb nicht nur die vom Bund gezahlten Kompensationsmittel in Höhe von knapp 80 Mio. Euro pro Jahr eingesetzt werden. In Analogie zur früheren Regelung des sozialen Wohnungsbaus sollten zusätzliche Landesmittel in identischer Höhe eingesetzt werden, so dass jährlich mindestens 160 Mio. Euro für den sozialen Wohnungsbau verfügbar sein sollten. Darüber hinaus sind aus Sicht des DGB folgende Eckpunkte elementar, um die aktuelle Wohnmarktsituation unmittelbar zu entspannen.

⁵⁸ Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): Wohnungsbau in Niedersachsen auf hohem Niveau.

Zentrale Eckpunkte zur Wohnungspolitik in Niedersachsen:

- Anhebung der Bautätigkeit in Niedersachsen auf 35.000 Wohnungen jährlich.
- Schaffung von tausenden neuen, preis- und belegungsgebundenen Wohnungen jährlich, um die auslaufenden Sozialbindungen auszugleichen. Unmittelbar ist der soziale Wohnungsbau durch zusätzliche Landesmittel in Höhe von 80 Mio. Euro pro Jahr zu stärken. Sukzessive muss der Sozialwohnungsbestand und das Angebot an bezahlbaren Wohnraum auf das Bedarfsniveau in allen Regionen Niedersachsens angehoben werden.
- Aufbau eines altersgerechten Wohnungsbestands zu bezahlbaren Mietpreisen, der heutigen und zukünftigen Bedarfen Rechnung trägt.
- Deutliche Steigerungen der Investitionen in den Mietwohnungsbau. Die Abschreibungsmöglichkeiten müssen in Engpassregionen auf 4 Prozent erhöht werden bei gleichzeitig obligatorischer Mietbindung. 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.

- Nutzung der Gestaltungsspielräume der Schuldenbremse für mehr Investitionen in den Wohnungsbau. Gleichzeitig muss sich das Land Niedersachsen für die Abschaffung der grundgesetzlich verankerten Schuldenbremse einsetzen, die als Zukunftsbremse für unser Land wirkt.
- 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.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- ASTa Universität Hannover (2016): ASTa Schlafplatzbörse, [online] <http://www.asta-hannover.de/2016/09/06/asta-schlafplatzboerse/>, 10.01.2017.
- ASTa Universität Lüneburg (o.J.): Bettenbörse, [online] <http://www.asta-lueneburg.de/bettenboerse/>, 10.01.2017.
- BAG W - Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2015): Zahl der Wohnungslosen. Keine Wohnungslosenstatistik in Deutschland – nur Schätzung möglich, [online] http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html, 06.01.2017.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Soziale Wohnraumförderung, [online] <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>, 10.01.2017.
- Demografie Portal des Bundes und der Länder (2015): Immer mehr Menschen ziehen in Großstädte und Ballungsgebiete, [online] https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Wanderungssaldo_Kreise.html, 10.01.2017.
- DGB Bundesvorstand (2011): Privatisierung – Verscherbelung kommunalen Tafelsilbers. Auswirkungen auf den Staat, die Verbraucher und die Beschäftigten. Berlin.
- Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (2015): Mehr bezahlbarer Wohnraum muss dringend gebaut werden- aber wieviel und wie?, [online] <http://www.dgfm.de/presse/sv/artikel/mehr-bezahlbarer-wohnraum-muss-dringend-gebaut-werden-aber-wieviel-und-wie.html>, 05.01.2017.
- Deutscher Mieterbund: DMB-Forderungen. [online] <http://www.mieterbund.de/politik/dmb-forderungen.html>, 05.01.2017.
- Egner Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945, [online] <http://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945?p=all#fr-footnode8>, 05.01.2017.
- Ewald, Norbert (2012): Wohnungsnot und Verdrängung. In: Gegenblende [online] <http://gegenblende.dgb.de/37-2016/+++co+++cc1bd38a-e861-11e1-b4aa-52540066f352>, 09.01.17.
- Hannoversche Allgemeine Zeitung (2013): Suche Zimmer – biete Gartenarbeit. [online] <http://www.haz.de/Nachrichten/Der-Norden/Uebersicht/Wohnungsnot-viele-Studenten-noch-ohne-Zimmer>, 10.01.2017.

- Hannoversche Allgemeine Zeitung (2014): Ostniedersachsen leidet unter Wohnungsnot, [online] <http://www.haz.de/Nachrichten/Der-Norden/Uebersicht/Ostniedersachsen-leidet-unter-Wohnungsnot-Probleme-in-Braunschweig-Wolfsburg-und-Salzgitter>, 10.01.2017.
- Krause, Nina Ricarda; Schneider, Ulrich; Gwendolyn Stilling; Woltering, Christian (2015): Die zerklüftete Republik. Bericht zur regionalen Armutsentwicklung in Deutschland 2014, Der Paritätische Gesamtverband, Berlin.
- Kühnel, J. (2016): Konkurrenz bei der Wohnungssuche: München ist Spitzenreiter, Nachfrageatlas von Immo-bilienScout24, [online] <http://news.immobilienscout24.de/rund-um-die-immobilie/konkurrenz-bei-der-wohnungssuche-muenchen-ist-spitzenreiter,123606.html>, 05.01.2017.
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (2015): Jeder vierte Haushalt in Niedersachsen ist ein Einpersonenhaushalt. [online] <http://www.statistik.niedersachsen.de/aktuelles/presse/pressearchiv/jeder-vierte-haushalt-in-niedersachsen-ist-ein-einpersonenhaushalt-131654.html>, 06.01.2017.
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017): Themenbereich: Haushalte und Familien, Mikrozensus und freiwillige Haushaltsbefragungen. [online] http://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themenbereiche/haushalte_familien_mikrozensus/themenbereich-haushalte-und-familien-mikrozensus-und-freiwillige-haushaltsbefragungen---tabellen-129568.html, 06.01.2017.
- Lietzmann, Torsten; Wenzig, Claudia; Tophoven, Silke (2015): Kinder- und Familienarmut: Lebensumstände von Kindern in der Grundsicherung, Bertelsmann Stiftung, Nürnberg.
- Mieterverein (2008): Mieterhöhung nach Bindungsauslauf oft zu üppig, [online] <https://www.mieterverein-bochum.de/mietrecht/artikel/artikel/mieterhoehung-nach-bindungsauslauf-oft-zu-ueppig/>, 10.01.2017.
- mein-wirtschaftslexikon.de (2016): Sozialer Wohnungsbau, [online] <http://www.mein-wirtschaftslexikon.de/s/sozialer-wohnungsbau.php>, 10.01.2017.
- NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15. Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035, Heft 22, Hannover.
- NBank (2015): Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Hannover.
- NBank (2015): Welche Entwicklungen des Immobilienmarktes in Niedersachsen müssen vermietende Eigentümer kennen?, Hannover.
- Norddeutscher Rundfunk (2016): Auch auf dem Land fehlen Sozialwohnungen, [online] <http://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Auch-auf-dem-Land-fehlen-Sozialwohnungen,sozialwohnungen116.html>, 12.01.2017.

- Niedersächsische Staatskanzlei (2012): Handlungskonzept Demografischer Wandel, Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2015) : Handlungsorientierte Sozialberichterstattung Niedersachsen, Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): Wohnungsbau in Niedersachsen auf hohem Niveau. [online] <http://www.ms.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/wohnungsbau-in-niedersachsen-auf-hohem-niveau-144082.html>, 10.01.2017.
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): „Wohnraumförderung in Niedersachsen - Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ , [online] <http://www.ms.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/wohnraumfoerderung-in-niedersachsen---bezahlbaren-wohnraum-schaffen-147027.html>, 10.01.2017.
- Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) § 3, Abs. 1,2.
- OECD Better Life Index (o. J.): Wohnverhältnisse. [online] <http://www.oecdbetterlifeindex.org/de/topics/housing-de/>, 05.01.2017.
- Pestel Institut (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover.
- Pöttsch, Olga (2011): Entwicklung der Privathaushalte bis 2030: Ende des ansteigenden Trends. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- SpiegelOnline (2015): Immobilien: Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland, [online] <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/sozialwohnungen-bundeslaender-schaffen-weniger-wohnraum-a-1045439.html>, 05.01.2017.
- Stadt Wolfsburg (2016): Bevölkerungsbericht 2016, Wolfsburg.
- Stadtverwaltung Braunschweig (2009): Mietspiegel von Braunschweig 2010 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Braunschweig.
- Stadtverwaltung Braunschweig (2016): Mietspiegel von Braunschweig 2016 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Braunschweig.
- Statistisches Bundesamt (2016): Bautätigkeit Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland, [online] <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Tabellen/Baugenehmigungen.html> und <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Tabellen/Baufertigstellungen.html>, 10.01.2017.
- Statistisches Bundesamt: Wohnen. [online] https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/AnteilWohnkostenHEinkommen_SILC.html#Fussnote1 und

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Mietbelastungsquote.html>, 05.01.2017.

Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen, Wiesbaden.

Thomsen, Margot (2016): Ergebnisse einer Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Niedersachsen unter Berücksichtigung verstärkter Zuzüge aus dem Ausland. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen 5/2016, S. 229-235.

Umfrage des Nürnberger Marktforschungsinstituts GfK im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), nach Deutscher Mieterbund (2012): Umfrage: Deutschland braucht Sozialwohnungen. [online] <http://www.mieterbund.de/suchergebnisse/suche-news-ansicht/article/14071-dpa-umfrage-deutschland-braucht-sozialwohnungen.html?cHash=b48c63bc78439c50cea1f6851c5d2c13>, 09.01.17.

Weserkurier (2012): Niedersachsen zählt Obdachlose. [online] http://www.weserkurier.de/region_artikel,-Niedersachsen-zaehlt-Obdachlose-_arid,401210.html, 06.01.2017.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), § 5; § 15, Ziffer 1a; § 16; § 16, Ziffer 2.

wohnungsboerese.net (2016): Mietspiegel Wolfsburg 2016, [online] <http://www.wohnungsboerese.net/mietspiegel-Wolfsburg/5166>, 05.01.2017.

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), §27, Abs. 1-5.