

position

The logo for the DGB (Deutscher Gewerkschaftsbund) is located in the top right corner. It consists of a red parallelogram shape with the letters 'DGB' in white, bold, sans-serif font inside it.

DGB

Stellungnahme des DGB und der Mitgliedsgewerkschaften

zu der Änderung der Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung des Landes

Impressum

Herausgeber:

DGB Bezirk Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt

Otto-Brenner-Str. 1

30159 Hannover

www.niedersachsen.dgb.de

verantwortlich: Johannes Grabbe

Stand: August 2021

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

Soziale Wohnraumförderung

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz gibt dem Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB), Bezirk Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt, mit Schreiben vom 8. Juli 2021 Gelegenheit, zu der Änderung der Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Stellung zu nehmen.

In den letzten zwanzig Jahren wurden in Niedersachsen viel zu wenige Wohnungen gebaut. Gleichzeitig hat das Land seine Wohnungen verkauft und Preisbindungen für Sozialwohnungen sind massenhaft ausgelaufen. Dies hat die Situation auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt vielerorts dramatisch zugespitzt: Wohnungen fehlen, Mieten steigen rasant.

Für den DGB sind die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen ein zentrales Thema. Seit Jahren machen wir als Gewerkschaften auf die fatalen Fehlentwicklungen aufmerksam. So hat der DGB Niedersachsen im Januar 2017 in einer großen Bestandsaufnahme zur niedersächsischen Wohnungsmarktsituation u. a. eine „Renaissance des sozialen Wohnungsbaus“ gefordert.¹ Im Januar 2019 haben wir diese Forderung mit einem umfassenden wohnungspolitischen Konzept unterlegt:

DGB-Bezirk Niedersachsen –Bremen –Sachsen-Anhalt, 2019: Schritte aus der Wohnungskrise in Niedersachsen. Bezahlbarer Wohnraum für alle! Abrufbar unter: <https://niedersachsen.dgb.de/presse/++co++0a7e00ae-22d4-11e9-aa86-52540088cada>

In diesem Konzept schlagen wir als DGB u. a. vor:

- eine Landeswohnungsbaugesellschaft zu gründen, die bezahlbare Wohnungen für alle baut. Dazu muss sie mit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunter-

¹ Vgl.: DGB-Bezirk Niedersachsen –Bremen –Sachsen-Anhalt, 2017: Bezahlbarer Wohnraum für Niedersachsen. Bestandsaufnahme zur niedersächsischen Wohnungsmarktsituation. Abrufbar unter: <https://niedersachsen.dgb.de/themen/++co++421ec924-e890-11e6-ba5c-525400e5a74a>

Soziale Wohnraumförderung

nehmen kooperieren. Ziel muss sein, bis 2030 mindestens 40.000 landeseigene Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten anzubieten.

- die soziale Wohnraumförderung so aufzustellen, dass 100.000 Sozialwohnungen neu entstehen. Langfristiges Ziel muss die vollständige Bedarfsdeckung mit dauerhaften Mietpreisbindungen bis 2040 sein.
- öffentliche Baugrundstücke in angespannten Wohnungsmärkten im öffentlichen Eigentum zu belassen. Sie können öffentlich bebaut oder durch Erbbaurecht Dritten zur Verfügung gestellt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

Wir haben in verschiedenen weiteren Publikationen – etwa unserer Newsletter-Reihe „Schlaglicht“ – weitere Vorschläge zugefügt, wie eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten erreicht werden kann.²

Angesichts der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt halten wir es nach wie vor dringend geboten, diese Vorschläge zügig umzusetzen. Eine aktuelle Sonderauswertung der N-Bank zeigt, dass die Mieten gerade in niedersächsischen Großstädten wie Hannover immer weiter steigen.³ Dabei sind nicht nur untere Einkommensgruppen von der Wohnungsmarktkrise betroffen, insbesondere die Mitte der Gesellschaft wird durch den Mietenwahnsinn stark getroffen. Hierbei handelt es sich um Berufsgruppen wie die Facharbeiterschaft, Krankenhaus- und Pflegepersonal oder Handwerker*innen. 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. Denn in der Regel haben Haushalte mit mittlerem Einkommen weder ein Anrecht auf Wohngeld noch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung.

² Vgl. exemplarisch: #schlaglicht 23/2021: Hohe Mietkosten per Mietenstopp ausbremsen! Abrufbar unter: <https://niedersachsen.dgb.de/themen/++co++7f3cf650-cf3b-11eb-8bd8-001a4a160123>

³Vgl.: Hannoverscher Allgemeine vom 12.07.2021: Mieten in Hannover steigen weiter – Wohnungsneubau reicht nicht aus. Abrufbar unter: <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Mieten-in-Hannover-Wohnungsneubau-reicht-nicht-um-Preise-zu-daempfen>

Soziale Wohnraumförderung

Gleichzeitig gibt es durch auslaufende Mietpreisbindungen immer weniger Sozialwohnungen. Dies trifft vor allem Menschen, die dringend Unterstützung brauchen: Erwerbslose, Alleinerziehende, Geringverdiener*innen oder auch Auszubildende.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu der Änderung der Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung wie folgt Stellung:

Zunächst stimmen wir der Schlussfolgerung vollkommen zu, dass es unverändert erforderlich ist, geförderten Mietwohnraum für Haushalte zu schaffen, die vor allem aufgrund geringeren Einkommens bei der Wohnungssuche benachteiligt und deshalb auf staatliche Hilfe angewiesen sind. Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen von rund 132.000 auf nunmehr knapp über 60.000 regelrecht eingebrochen. Damit hat sich der Bestand in zwanzig Jahren mehr als halbiert. Trotz bereits verbesserter Förderbedingungen wurden in Niedersachsen 2020 insgesamt nur 1.584 Wohnungen gefördert, im ersten Quartal 2021 wurden insgesamt 19 Mietbauten mit 385 Wohnungen bewilligt. Damit ist Niedersachsen sehr weit von der gesteckten Zielmarke von 4.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr entfernt. Wobei wir an dieser Stelle nachdrücklich darauf hinweisen, dass das Erreichen dieser Zielmarke nicht mal ausreichen würde, um den Bestand an Sozialwohnungen konstant zu halten. Denn im Jahr 2020 hat es in Niedersachsen 7.070 Sozialwohnungen weniger gegeben als 2019. Das ist der größte Rückgang unter den Bundesländern. Wenn diese Entwicklung nicht kurzfristig gebrochen wird, wird es in Niedersachsen in absehbarer Zeit keine nennenswerten Sozialwohnungsbestände mehr geben.

Deshalb ist es richtig, dass das Land tätig wird, um die soziale Wohnraumförderung wieder in Schwung zu bringen.

Besonders begrüßen wir die Erweiterung der Förderung von Wohnheimen für Studierende um den Personenkreis der Auszubildenden. Durch den Ausbildungsreport der DGB Jugend wissen wir, dass über 70% der Auszubildenden bei Eltern oder Verwandten wohnen, obwohl nur gut

Soziale Wohnraumförderung

ein Viertel dort auch gerne wohnt. Vielen Auszubildenden fehlt aber die Möglichkeit von Zuhause ausziehen. Nur 1% der Auszubildenden hat einen Wohnheimplatz. Mehr Wohnheimplätze wären aber sehr wichtig, weil über die Hälfte (54%) der Auszubildenden „weniger gut“ oder „gar nicht“ von ihrer Vergütung leben können.⁴ Vor diesem Hintergrund muss auch die im aktuellen „Aktionsplan Ausbildung“⁵ eingeführte Richtlinie Mobilität des Landes Niedersachsen betrachtet werden. Diese hat zum Ziel, junge Menschen zu motivieren, einen Ausbildungsplatz auch jenseits der regionalen Angebote vor Ort oder in der Region aufzugreifen. Diese Richtlinie verpufft jedoch, wenn die jungen Menschen zwar einen Ausbildungsplatz in einer anderen Stadt finden, sie jedoch diesen Ausbildungsplatz nicht aufgreifen können, weil sie keine bezahlbare Wohnung oder Unterkunft finden.

Zu den weiteren Änderungen der Förderkulisse in diesem Beteiligungsverfahren geben wir zu bedenken, dass dies nicht die ersten Verbesserungen dieser Art sind. Bisher haben verbesserte Förderbedingungen aber an den – auch in dieser Stellungnahme skizzierten – grundsätzlichen Problemen wenig geändert. Vor diesem Hintergrund verweisen wir auf unsere o. g. Vorschläge und Positionen. In der Begründung der Änderungen steht nun, dass die Änderungen „dem Meinungsbild der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rechnung [tragen]“. Zu diesem Punkt würden wir uns mehr Informationen wünschen. In welcher Form wurde dieses Meinungsbild erstellt und welche konkreten Erwartungen sind mit den Änderungen der Wohnraumförderung verbunden? Wichtig wäre aus unserer Sicht zudem, kontinuierlich zu evaluieren, welche Förderung von welchen Teilen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (nicht) abgerufen wird, um ggf. nachsteuern zu können. An dieser Stelle sollten insbesondere kommunale, genossenschaftliche und gemeinnützige Unternehmungen in den Blick genommen werden, da diese in Niedersachsen den sozialen Wohnungsbau stemmen und auch in Zukunft stemmen müssen.

⁴ Vgl.: DGB-Jugend Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt, 2021: Ausbildungsreport Niedersachsen – Bremen 2020. Abrufbar unter: <https://niedersachsen.dgb.de/presse/++co++bb2c5d24-2d8b-11eb-8196-001a4a160123>

⁵Vgl.: Niedersächsisches Kultusministerium, 2020. Abrufbar unter: https://www.mk.niedersachsen.de/startseite/schule/ausserschulische_berufsbildung/aktionsplan_ausbildung_fur_niedersachsen/18-millionen-euro-zur-stabilisierung-der-berufsausbildung-aktionsplan-ausbildung-fur-niedersachsen-startet-193628.html

Soziale Wohnraumförderung

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass insbesondere die zeitliche Befristung von Mietpreisbindungen für den Sozialwohnungsbestand problematisch ist, da dadurch bezahlbare Wohnungen quasi mit einem Mindesthaltbarkeitsdatum versehen werden. Dies ist vor allem dann ein Problem, wenn auslaufende Mietpreisbindungen – wie derzeit – nicht ausreichend ersetzt werden können. Vor diesem Hintergrund sehen wir es kritisch, dass nun die Bindungsdauer in besonderen Fördergebieten reduziert werden soll. Eine kürzere Bindung wird vor allem dadurch attraktiv, dass später die Mieten angehoben werden können. Damit Mieten dauerhaft bezahlbar bleiben, muss deshalb eine möglichst langfristige Bindung das Ziel sein. Darüber hinaus sprechen wir uns als DGB dafür aus, dass viel mehr Wohnungen im öffentlichen Besitz sein sollten, um diese dem privaten Renditebestreben zu entziehen und die Mieten dauerhaft bezahlbar zu halten. Neben einer Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen schlagen wir dazu die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft vor (s. o.).