

Sozialer Wohnungsbau: Mini-Schritte statt Gesamtkonzept!

Die staatliche Infrastruktur hat schlechte Zeiten hinter sich. Der jahrelange Sparkult hat die Substanz von Straßen, Schulen, Krankenhäusern und anderen Bereichen ausgehöhlt. Aber nicht nur das: Im blinden Vertrauen auf die Effizienz der Märkte kam in den 90er Jahren eine Privatisierungswelle in Gang, der bis heute viele öffentliche Güter zum Opfer fielen. Das gilt auch für die Wohnungsbestände, die großflächig an profitorientierte Investoren verscherbelt wurden. Als Folge gingen unzählige Sozialwohnungen verloren, wodurch Menschen mit geringem Einkommen erheblich unter Druck geraten sind. Niedersachsen ist dafür ein Paradebeispiel!

Rückblick: Bis 2005 war das Land ein mächtiger Akteur auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt und konnte regulierend eingreifen. Von Borkum bis Duderstadt, von Wolfsburg bis Osnabrück besaß es an insgesamt 58 Standorten 30.000 Wohnungen. Dann kam durch den Verkauf der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) das landeseigene Tafelsilber unter den Hammer. Seitdem betreibt das Land in Eigenverantwortung keinen sozialen Wohnungsbau mehr. Stattdessen sollen Kommunen, Genossenschaften und die private Wohnungswirtschaft das alleine regeln. Dafür erhalten sie staatliche Fördergelder.

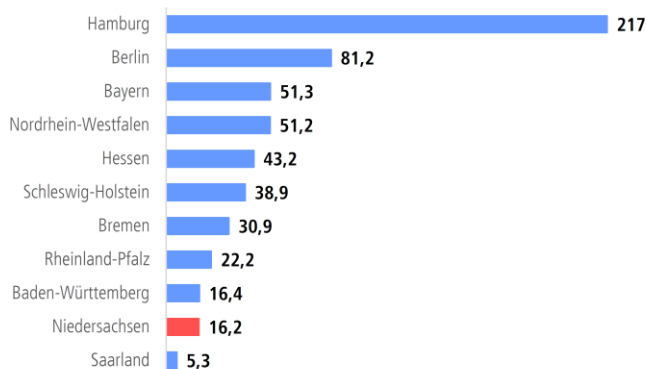
Das Resultat ist erschreckend: Seit 2005 ist der Bestand an Wohnungen mit Mietpreisbindung um fast ein Viertel eingebrochen. Mittlerweile gibt es weniger als 75.000 von ihnen. In den letzten drei Jahren sind auf 100.000 Menschen durchschnittlich nur 16 Sozialwohnungen neu entstanden. Mit dieser Leistung landet Niedersachsen im westdeutschen Vergleich als Vorletzter mitten in der Abstiegszone (siehe Grafik). Ganz offensichtlich ist das bisherige Fördersystem an seine Grenzen gestoßen. Die vom Land eingesetzten Mittel waren viel zu dürrig, um den augenscheinlichen Bedarf abdecken zu können. Das Nachsehen haben alle Menschen, die auf diese Angebote zwingend angewiesen sind!

Nun hat die Landesregierung nachgelegt. Das neue Förderprogramm stockt die Gelder auf und verbessert die finanziellen Anreize. Das ist zwar zu begrüßen, aber es sind nur Mini-Schritte. Ein wirklicher Durchbruch gelingt damit nicht. Denn der Plan des Landes greift zu kurz: Selbst wenn wie vorgesehen 40.000 neue Sozialwohnungen bis 2030 entstehen sollten, fallen schon bis 2025 über 50.000 bereits bestehende aus der Sozialbindung. Der Niedergang wird also lediglich verlangsamt, nicht gestoppt. Die Lücke wird sich um mindestens 10.000 Wohnungen vergrößern. Die heizt die Spannungen in Ballungsgebieten, in die der Zuzug nicht abebbt, weiter an. Von einer Wende kann keine Rede sein.

Die Landesregierung darf sich auf den bisher getroffenen Maßnahmen nicht ausruhen. Sie werden nicht ausreichen. Um die Krise zu bewältigen, ist ein Gesamtkonzept notwendig. Dafür muss das Land selbst wieder Wohnungskapazitäten aufbauen. Durch die Wiedergründung einer landeseigenen Wohnbaugesellschaft, wie sie mit der NILEG bereits einmal bestanden hat, kann es dafür sorgen, dass langfristig genügend Sozialwohnungen mit dauerhafter Preisbindung entstehen. Nun muss die Devise lauten: Selbst ist der Staat!

Entstandene Sozialwohnungen je 100.000 Einwohner von 2016 bis 2018

– Angaben in absoluten Zahlen / Durchschnittswerte für Westdeutschland –



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019; eigene Darstellung