

Antrag

Fraktion DIE LINKE

Hannover, den 15.09.2009

Mit einem Wohnraumförderprogramm gezielt und nachhaltig in den Wohnungsmarkt eingreifen

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Immer mehr Menschen sind in Niedersachsen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Der Blick auf diese Tatsache wird ein wenig dadurch verstellt, dass der Wohnraummangel ungleich verteilt ist. Wer in der Stadt oder in ländlichen Ballungsgebieten keine Wohnung findet, dem kann aufgrund von Arbeitsplatz- und/oder Familienbindung nicht durch den Wohnungsleerstand in anderen Regionen geholfen werden. Die Wohnungswirtschaft ist ein klassisches Beispiel dafür, dass der Markt die Grundbedürfnisse der Menschen nicht lösen kann. Hier muss die Politik steuernd eingreifen. Ähnlich steht es in der Frage der gelebten Wohnformen und des Wohnbedarfs. Die Zunahme an allein lebenden Personen, der Wunsch nach Mehrgenerationen-Projekten und der dringliche Bedarf an behindertengerechtem respektive barrierefreiem Wohnraum kann insbesondere unter sozialen Gesichtspunkten nicht durch einen privatwirtschaftlich strukturierten Wohnungsmarkt erfüllt werden.

In einem Bericht des Sozialdezernenten der Stadt Oldenburg vom 17.08.2009 an den Sozialausschuss des Rates heißt es: „Es ist insgesamt festzustellen, dass die seit Jahren zu beobachtende Entwicklung des knapper werdenden Wohnraums in Oldenburg sich besonders für kleine Wohnungen noch verstärkt hat. Für Wohnungssuchende mit Sozialleistungsbezug bzw. Haushalten mit gering darüber liegendem Einkommen ist diese Entwicklung besonders schwierig. Außerdem wird auch die Anzahl der Wohnungen geringer, die noch provisionsfrei anzumieten sind.“ (...) „Der Bestand an Sozialwohnungen sinkt durch den Auslauf der Förderzeiträume, der Wohnungsneubau beschränkt sich weitgehend auf Wohnungen mit gehobenem Standard, öffentliche Fördermaßnahmen des Sozialen Wohnungsbaus für die Schaffung kleiner Wohnungen sind derzeit nicht bekannt.“ (Vorlagen-Nr.: 09/0594)

Dieser Bericht ist ein Einzelbeispiel, das sich keinesfalls auf alle, aber immerhin auf eine Reihe niedersächsischer Kommunen und Regionen übertragen lässt. Nach einer neuen Studie des Pestel-Institutes (Hannover, August 2009) existiert aktuell eine Mangelsituation in und um die städtischen Ballungszentren in Niedersachsen: in Hannover, Braunschweig, Osnabrück, Oldenburg, Göttingen, Hildesheim und in der Peripherie Hamburgs, aber auch im Emsland und in den Kreisen Cloppenburg und Vechta.

Der Wohnungsmangel besteht in den genannten Gebieten teilweise im Bereich der Single-Wohnungen und an Wohnungen für Kinderreiche. Überall mangelt es an behindertengerechten Wohnungen. Ein besonderer Wohnbedarf besteht für altersgerechte Wohnungen, die entsprechend der sozialen Situation vieler Menschen auch bezahlbar sind.

Ein Spiegelbild der schlechten Wohnraumversorgung ist die rückläufige Bautätigkeit. Im Jahre 2008 wurden nach den Zahlen des statistischen Bundesamtes nur 176 000 Wohnungen in ganz Deutschland neu gebaut, das ist der niedrigste Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. In Niedersachsen waren es 2008 sogar nur 14 000 neue Wohnungen - also deutlich weniger als 10 % der Gesamtsumme. Das Pestel-Institut geht indes sogar von einem Bedarf von 20 000 Wohnungen aus. Eine gezielte Förderung des Wohnungsbaus ist deshalb notwendig. Darüber hinaus besteht ein akuter Nachholbedarf an Modernisierung vorhandener Bausubstanz, vor allem in energetischer Hinsicht.

Langfristig gilt es, insbesondere einer Entwicklung zur Ghettoisierung und Isolierung sozial benachteiligter Personengruppen entgegen zu wirken. Derartige Prozesse - die in einigen deutschen Städten bereits weit fortgeschritten sind - verursachen soziale Probleme auf differenten Ebenen, die haushaltspolitisch nur schwer zu quantifizieren sind.

Der Landtag stellt fest:

1. Die vom Bund an das Land Niedersachsen zur Verfügung gestellten Mittel von jährlich 40 Mio. Euro stehen nur bis 2013 zur Verfügung. Sie sind sowohl in ihrer Höhe als auch in ihrem zeitlichen Rahmen zu gering, um zielführend in den Wohnungsmarkt einzugreifen.
2. Der unzureichend regulierte Wohnungsmarkt hat wirtschaftliche und soziale Folgen, die durch den Faktor Zeit erschwert sind: wir müssen heute den Mangel von morgen verhindern.
3. Der von der Landesregierung vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung der Wohnraumförderung (Drs. 16/630) wird den bedarfsorientierten Anforderungen im Wohnungsbau nicht gerecht und muss daher überarbeitet werden. So ist in diesem Entwurf nicht geregelt, in welcher Weise gefördert werden soll und wie die Mittel aufgrund der regional heterogenen Entwicklungen eingesetzt werden sollen. Alle wesentlichen Fragen sollen in untergesetzlichen Vorschriften geregelt werden. Der Entwurf ist insofern als nicht zielführend und zu wenig regulierend zu bewerten. Für die individuelle Förderung werden zudem Einkommensgrenzen gesetzt, die nur wenige Menschen in Niedersachsen in den Genuss von Fördermaßnahmen bringen würden.
4. Die Wirkung der Konjunkturpakete I und II läuft in absehbarer Zeit aus. Dies wird weitere gravierende Folgen für den Arbeitsmarkt zur Folge haben. Sodass sowohl der Bedarf an weiteren Konjunktur belebenden Maßnahmen als auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst.

Der Landtag fordert die Landesregierung daher auf:

1. ein Wohnungsbauprogramm für Mietwohnungen aufzulegen, durch das die mit der Beendigung des sozialen Wohnungsbaus eingestellte Objek-Förderung wieder aufgenommen wird. Diese Förderung ist gezielt auf Orte und Bereiche mit Mangelsituationen anzusetzen. Als Finanzierungsgrundlage sind die entsprechenden Bundesmittel aufzunehmen, zu verstetigen und durch eigene Landesmittel zu erhöhen, die sich durch ersparte Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII refinanzieren ließen, sowie das Mietniveau durch das Förderprogramm auf ein reelles Maß gesunken ist,
2. in diesem Wohnungsbauprogramm Mietobergrenzen für Empfänger staatlicher Bauhilfen bindend festzulegen. Diese müssen gewährleisten, dass der staatlich geförderte Wohnraum auch für Menschen der unteren Einkommensbereiche finanzierbar ist,
3. kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften als Empfänger der staatlichen Bauhilfen vorrangig zu berücksichtigen, da sich die Verbindlichkeit dieser Organisationen in Bezug zur langfristigen sozialen Mietpreisbildung und ihre Rolle als staatsferne Instanzen der Verwaltung sozialen Wohnraums in besonderer Weise bewährt haben,
4. eine Bundesratsinitiative für eine Verlängerung und Erhöhung der aktuellen Bundesmittel zur Wohnraumförderung anzustoßen.

Begründung

Artikel 6 a der Niedersächsischen Verfassung legt fest, dass das Land darauf hinzuwirken hat, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der freie Markt regelt diese Versorgung nicht. Die Nichtregulierung kommt nicht allein sozial Benachteiligten teuer zu stehen, sondern auch den Kommunen, da sie nach den Bestimmungen des SGB II und SGB XII verpflichtet sind, für die Bezieher von Sozialleistungen die Kosten der Unterkunft zu tragen, auch wenn diese Kosten durch Wohnraum Mangelsituationen am örtlichen Markt unverhältnismäßig hoch getrieben sind. Ein gezieltes Wohnungsbauprogramm lässt sich durch die Einsparungen im Bereich der Kosten der Unterkunft nach Hatz IV refinanzieren. Das zeigt folgende Berechnung:

Bundesweit tragen gegenwärtig die Kommunen Kosten der Unterkunft in Höhe von 14 Mrd. Euro. Nach der Größe des Landes Niedersachsen müssten dies umgerechnet etwa 1,4 Mrd. sein, die in diesem Land aufzubringen sind. Wenn es gelingt, durch gezielte Objektförderung zusätzliche Wohnangebote dort zu schaffen, wo gegenwärtig Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht, würde das Mietpreisniveau in der jeweiligen Kommune flächendeckend sinken. Dies wäre nicht nur für alle Mieterinnen und Mieter gut. Wenn dadurch auch nur 10 % der Kosten der Unterkunft bei den Beziehern von Sozialleistungen eingespart werden könnten, wären das immerhin 140 Mio. Euro, das ist das 3,5-fache von dem, was gegenwärtig der Bund dem Land zur Verfügung stellt. Mit einem Programm von 180 Mio. Euro, also 40 Mio. weitergeleiteter Bundesmittel und 140 Mio. zugeschossener Landesmittel, könnte ein Wohnungsbauprogramm aufgelegt werden, das diesen Namen auch verdient und das sich durch Einsparungen der Kommunen des Landes zum größten Teil refinanziert. Bei den Zuweisungen des Landes an die Kommunen könnte dies dann berücksichtigt werden, sobald die Mietpreis regulierenden Effekte eingetreten sind. Aus eigener Kraft könnten die Kommunen derartige Programme nicht auflegen, weil dies ihre Verschuldung weiter erhöhen würde. Dieses wiederum impliziert, dass die Haushalte vieler Kommunen mittelfristig nicht mehr genehmigungsfähig wären.

Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung wurde im Zuge der Föderalismusreform mit Wirkung vom 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern obliegt künftig das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich und zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Anstelle von Bundesfinanzhilfen erhalten sie hierfür zunächst bis einschließlich 2013 vom Bund eine Kompensation in Höhe von 518,2 Mio. Euro jährlich. Laut Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. entfallen davon auf Niedersachsen pro Jahr 39,9 Mio. Euro. Der vom Bund ausgeschüttete Betrag entspricht mehr als dem Doppelten der Finanzhilfen, welche die Länder nach der geltenden Finanzplanung in den nächsten Jahren erhalten hätten. Die Länder haben also nach der Übertragung der sozialen Wohnraumförderung eine zunächst bessere Finanzierungsperspektive für die künftige Aufgabenwahrnehmung in eigener Verantwortung. Die Mittel sind aber gleichwohl nicht ausreichend und sie sind bis 2013 begrenzt.

Grundlegend für die aufgeführten Eckpunkte der EntschlieÙung bleibt ein eklatanter Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt, der durch die Privatwirtschaft nicht aufgegriffen werden kann. In den Worten des Pestel-Institutes: „Mehr Markt‘ in der Wohnungswirtschaft wird in den Zentren zu deutlich steigenden Mieten führen“ (...) „Hält die niedrige Neubautätigkeit an, werden sich regional bestehende Wohnungsknappheiten verschärfen und in gegenwärtig ausgeglichenen Märkten neue Knappheiten entstehen. Den Anforderungen aus der Alterung der Bevölkerung und durch den Klimaschutz wird der Wohnungsbestand so nicht gerecht werden können. Wenn die Wohnungspolitik nicht reagiert, wird sich die Qualität des Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung nicht erhalten lassen.“

Gewinner der in der EntschlieÙung geforderten neuen Wohnungsbaupolitik wäre - neben den künftigen Mieterinnen und Mietern des sozialen Wohnungsbaus und den klammen Kommunen - nicht zuletzt auch die Bauwirtschaft. Dort würden zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Verlierer der geforderten Wohnungsbaupolitik wären Vermieter, die gegenwärtig überdurchschnittlich hohe Mieten am Markt durchsetzen können. Letzteres dürfte als hinnehmbar bewertet werden.

Christa Reichwaldt
Parlamentarische Geschäftsführerin