

Inwieweit können Kommunen bezahlbaren Wohnraum fördern?

Bezahlbarer Wohnraum ist ein Dauerbrenner in den politischen wie gesellschaftlichen Debatten. In Niedersachsen klafft aufgrund der regionalen Disparitäten der Wohnungsmarkt stark auseinander: Während es in vielen Großstädten ein „zu wenig“ an Wohnraum gibt, ist es insbesondere in den ländlichen Gegenden ein „zu viel“. In den Städten und Ballungsräumen sind einkommensschwache Bürger_innen und Familien stark von der Situation betroffen, doch auch die städtischen Mittelschichten spüren den Anstieg der Mietpreise zunehmend, da sie aufgrund ihrer höheren Einkommen kein Anrecht auf eine Sozialwohnung haben. Gleichzeitig laufen Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand vermehrt aus und der Anteil der Sozialwohnungen schwindet immer weiter. Auch gibt es aufgrund des faktischen Baustopps im staatlich geförderten Wohnungsbau zwischen 2005 und 2014 eine enorme Baulücke, da in dieser Zeit kaum neue Wohnungen fertig gestellt wurden. Zudem traf das Land eine folgenreiche Entscheidung: Im Jahr 2005 verkaufte Niedersachsen seine Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) und damit die im Landesbesitz befindlichen 30.000 Wohnungen, an den privaten US-Finanzinvestor Fortress. Ein zweites Problem ist, dass Neubauten, wenn sie denn gebaut werden, häufig viel zu teuer in ihrer Konstruktion sind und sich dies entsprechend in den späteren Mietpreisen niederschlägt. Es wird also nicht nur zu wenig, sondern auch noch zu teuer gebaut.

Doch es gibt auch vielfältige Ansätze aus kommunaler Ebene, um diese Probleme anzugehen. Das Münsteraner Modell zum Beispiel: Dort werden die Grundstücke nur an jene Anbieter abgegeben, welche die niedrigste Startmieten anbieten. Darüber hinaus werden Baurechte für Mehrfamilienhäuser nur an den- oder diejenige vergeben, der/die sich dazu bereit erklärt, die Hälfte des Grundstückes an die Stadt zu verkaufen. Auch hier gilt wieder: Wer die niedrigste Startmiete vorweisen kann, der bekommt das Grundstück und die Baugenehmigung. Neubauten haben zudem den Vorteil, dass sie geringere Instandhaltungskosten tragen. Denn die Sanierung von Altbauten ist teuer, zumal ihre Nebenkosten durch energieineffiziente Bauweisen häufig sehr hoch sind.

Für Niedersachsen hat der DGB einige Ideen formuliert. So fordert er den Ausbau der Neubauten auf 35.000 Wohnungen jährlich ebenso wie den Ausbau des öffentlichen Wohnungsbaus. Auch die Stärkung von Genossenschaften oder die Anpassung der Wohnungsarten (insbesondere Single- und altersgerechte Wohnungen) an die Bedürfnisse der Bewohner_innen und die Veränderungen durch den demografischen Wandel könnten Abhilfe beim Problem rund um den bezahlbaren Wohnraum schaffen.