

Positionspapier zur AG 6 „Öffentliches Wohnungswesen“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen Niedersachsen

1. Die bisherige Wohnungspolitik führt spätestens seit Aufgabe der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989 in eine strukturelle Sackgasse:
 - Verlust gemeinnütziger Akteure/Investoren und Bestandshalter
 - Verlust eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegmentes
 - Verlust Mietekorrekktiv
 - Kauf ehem. gemeinnütziger Wohnungen durch Börsen notierte WUs
 - Überproportionaler Anstieg der Mietbelastungsquote (Renditeorientierung börsennotierter Wus, Modernisierungsumlage, Nebenkosten)
 - Steigende Belastung öffentlicher Haushalte durch Subjektförderung (KdU, Wohngeld, BaFöG)

2. Bisher vorgeschlagene Maßnahmen des Bündnisses sind Symptom orientiert und greifen zu kurz:
 - Die angestrebte Zahl von 4.000 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr bzw. 40.000 bis 2030 reicht nicht aus, den prognostizierten Verlust an Sozialwohnungen in Niedersachsen zu kompensieren; zumal wenn lediglich ca. 50% der zu fördernden Wohnungen auf B-Schein Berechtigte entfallen, die die Einkommensgrenzen einhalten
 - Die Dauer der Bindungen ist auf max. 35 Jahre beschränkt
 - Private Akteure handeln nach Auslaufen der Bindungen Markt orientiert
 - Zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrages bleiben die großen Städte auf eigene zusätzliche Förderprogramme / Subventionen und kommunale Unternehmen angewiesen
 - Eine Umkehr von steigenden Ausgaben der Subjektförderung (KdU, Wohngeld) auf die an sich für die öffentlichen Haushalte effizientere Objektförderung wird nicht erreicht und auch nicht angestrebt

3. Strukturelle Lösungen sind erforderlich und möglich:
 - Ein langfristiger Wiederaufbau eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegmentes erscheint im Hinblick auf die soziale Versorgungsfunktion sowie eine ergänzende Wohnungsmarktfunktion (zumindest in regionalen Schwerpunkten Niedersachsens) notwendig
 - Der Bedarf hierfür muss sich an den Transferleistungsempfängern und der zunehmenden Altersarmut orientieren. Der DGB will 100.000 Wohnungen mit Sozialbindung. In den großen Städten ist eine Quote von 17 bis 20% des jeweiligen Wohnungsbestandes erforderlich. Hierfür würden 100.000 Wohnungen gerade ausreichen.
 - Der DGB fordert dauerhafte Bindungen für die öffentlich geförderten Wohnungen, die es laut Bundesverwaltungsgericht per se nicht geben darf.
 - Am effektivsten erscheint hierfür eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die allen Akteuren – auch partiell – offen steht; vgl. hierzu die (2017 im Bundestag mehrheitlich abgelehnten) Konzepte und Gesetzesinitiativen der Linken (Drs. 18/7415) und der Grünen (Drs. 18/8081)
 - Der DGB schlägt eine Orientierung der Sozialmieten an einer Mietbelastungsquote von 25% vor. Ist das praktikabel und sinnvoll im Unterschied zu der gegebenen Praxis der Vereinbarten Förderung mit gedeckelten Mieterhöhungsspielräumen und einem unternehmerischen Restrisiko?

- Kurzfristig möglich ist die Wiedereinführung der erhöhten Abschreibung für Wohnungen mit Sozialbindungen entsprechend dem (2014) suspendierten § 7k EStG; dadurch ggf. begünstigten vorzeitigen Ablösungen müsste entgegengewirkt werden; eine allgemeine, zeitlich begrenzte Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau ist nicht zielgenau und begünstigt im Zweifel eher die private Vermögensbildung
 - Eine neue Landeswohnbaugesellschaft (nach Verkauf der NILEG 2005) übernimmt räumliche, sächliche und ästhetische Lenkungen (was sollte wo und wie gebaut werden?); sie ist als AÖR organisiert und damit politisch direkter zu steuern als eine GmbH; ihr Aufbau ist mühsam aber durch langfristigen sozialen und wirtschaftlichen Nutzen (Vermögensaufbau anstatt –verzehr) gerechtfertigt; die vom DGB vorgeschlagene Grundausrüstung (100 Mio. €) und Zusicherung der Haushaltsmittel (1 Mrd. €) sowie deren Auszahlungszeitpunkte (ggf. in mehreren Raten) sind im Gründungsakt festzulegen, um wechselnden politischen Einflüssen vorzubeugen;
Hinweis: die vom DGB geforderte 1 Mrd. € erscheint nicht kompatibel mit den vom DGB angestrebten 100.000 Sozialwohnungen;
Die Schwierigkeiten bei der Umsetzung sind zu erörtern: Organisationsform ggf. in Koordination mit NLG? wie lassen sich negative Zinsen in der Anfangszeit vermeiden? Baulandbeschaffung, Personalfindung, Bewirtschaftung vor Ort etc.?
(Vorreiter ist die BayernHeim GmbH – ähnliche Bestrebungen gibt es derzeit in Thüringen, sowie von der SPD in Baden-Württemberg und NRW)
 - Ergänzend zur sozialen Wohnraumförderung des Landes auf Basis des bestehenden und von der N-Bank verwalteten revolvingierenden Fonds wird die Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds bei der N-Bank vorgeschlagen; die Baulandvergabe erfolgt vorrangig zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und auf Erbpachtbasis (ähnliche Bestrebungen gibt es in Mecklenburg-Vorpommern)
4. Verzahnung der Wohnungs- und Bodenpolitik des Landes mit der Wohnungs- und Bodenpolitik auf Bundes- und Kommunalebene:
- dies gilt auf Bundesebene für die Bindungsmöglichkeiten der Bundesmittel nach Art. 104d GG für die soziale Wohnraumförderung (Bevorzugung bestimmter Akteure, Festlegung räumlicher Schwerpunkte etc.); für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit; für erhöhte Abschreibungen für Sozialwohnungen;
Änderungen des BauGB: Sozialbindung auch im nicht überplanten Innenbereich (§34 BauGB); Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechtes für soziale Wohnraumbeschaffung und den Planungswertausgleich
 - dies gilt auf Kommunalebene für eine ausschließlich kumulativ zu nutzende und untereinander abgestimmte kommunale, regionale und staatliche soziale Wohnraumförderung;; extensive Nutzung des Allgemeinen Städtebaurechts (Festlegung von Quoten für Sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen für Wohngebiete) und des Besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Erhaltungssatzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes und Reprivatisierung zugunsten von Wohnungen mit Sozialbindung vorzugsweise im Eigentum junger Genossenschaften)