



**Reden  
wir über...**  
DER ZUKUNFTSDIALOG



## Bezahlbarer Wohnraum für eine lebenswerte Stadt

Eine Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover



DGB-Region Niedersachsen-Mitte | Juni 2019

## **Impressum**

Herausgeberin:

DGB-Region Niedersachsen-Mitte

Otto-Brenner-Str. 1

30159 Hannover

[www.niedersachsen-mitte.dgb.de](http://www.niedersachsen-mitte.dgb.de)

Verantwortlich: Torsten Hannig

Erstellt von: Ruben Eick

Hannover, Juni 2019

# Inhalt

1	Wohnen ist ein Menschenrecht .....	5
2	Baulücke statt Investitionen: Wohnungsfertigstellungen in Hannover .....	7
3	Gefahr für die Mittelschicht: Die Entwicklung der Mietpreise und die drohende Immobilienblase .....	10
4	Eine lebenswerte Stadt für alle: Sozialer Wohnungsbau gegen Ausgrenzung und Preistreiberei .....	15
5	Im Fokus: Studentisches Wohnen in Hannover .....	20
6	Zentrale wohnungspolitische Ziele des Deutschen Gewerkschaftsbundes.....	23

# Vorwort

Bezahlbarer Wohnraum ist in Hannover kaum noch zu finden. Die Preise steigen und steigen und sorgen so für eine zunehmende Spaltung der Stadt. Wohnen wird immer mehr zum Luxusgut.

Diese Entwicklung ist eine Katastrophe und muss gestoppt werden. Längst finden viele Menschen keine geeigneten und bezahlbaren Wohnungen mehr. Auch die vielen Mitglieder der DGB-Gewerkschaften sind diesen prekären Bedingungen ausgeliefert. In Hannover sind mittlerweile ganze Bevölkerungsgruppen vom Wohnungsmarkt abgehängt worden. Und an Grundstücks- oder Wohnungskäufe ist augenblicklich überhaupt nicht mehr zu denken.

Der Deutsche Gewerkschaftsbund hat klare Anforderungen an eine solidarische und soziale Wohnungspolitik in Hannover. Wir haben die Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt analysiert und Handlungsoptionen formuliert. Denn eine gute, faire und soziale Wohnungspolitik ist ein zentraler Baustein für das Zusammenleben in unserer Stadt.

Für uns steht fest: Wohnen muss bezahlbar sein. Der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften werden nicht locker lassen und für ihre Überzeugungen streiten.

Torsten Hannig

(Geschäftsführer DGB-Region Niedersachsen-Mitte)

Werner Preissner

(Vorsitzender DGB-Stadtverband Hannover)

# 1 Wohnen ist ein Menschenrecht

Wohnen ist ein Menschenrecht. Alle Menschen haben einen Anspruch auf offenen und diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum, der in ausreichendem Maße bereitgestellt werden muss. Alle staatlichen Ebenen sind dazu angehalten, diese Aufgabe zu meistern.

So einfach es in der Theorie klingt, so kompliziert gestaltet sich das Thema Wohnen in der Praxis. Explodierende Miet- und Kaufpreise, Spekulationen auf dem Immobilienmarkt und der dramatische Rückgang des kommunalen Wohnungsbaus sind nur einige Entwicklungen, die das Grundrecht auf eine Wohnung immer mehr gefährden. Hier liegt sozialer Sprengstoff, der das Zusammenleben der Menschen schwieriger macht und die Ausgrenzung ökonomisch schwächerer Personengruppen fördert.

Der Deutsche Gewerkschaftsbund und seine Mitgliedsgewerkschaften stehen für eine solidarische Gesellschaft, die die Teilhabe aller fördert und allen Menschen die Freiheit bietet, sich zu entfalten, zu engagieren und Einfluss zu nehmen. Wenn aber immer weniger Zeit und Geld zur Verfügung stehen, werden diese Möglichkeiten aufs Spiel gesetzt. In jüngster Zeit ist die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt weitgehend entkoppelt von den Löhnen.

Für die Gewerkschaften ist es nicht länger hinnehmbar, dass die eigenen Mitglieder, also die hart arbeitenden Kolleginnen und Kollegen, kaum noch zu akzeptablen Preisen Wohnraum mieten oder gar kaufen können. Das allgemeine Wohlstandsversprechen, der Aufbau einer eigenen, generationsübergreifenden Existenz wird de facto zugunsten einer Verteilung nach oben aufgekündigt.

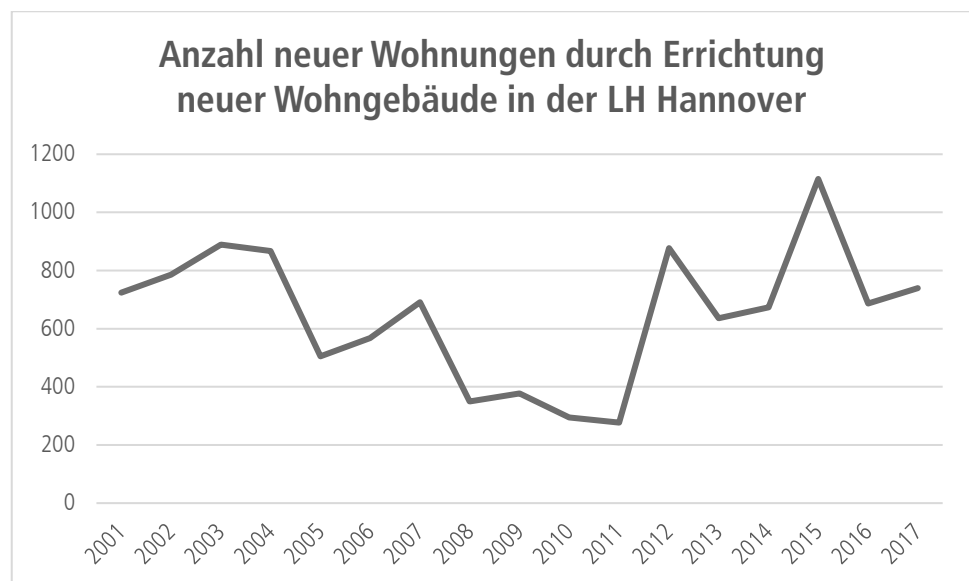
Wohnen muss bezahlbar sein, dieser Grundsatz ist aktueller denn je. Denn von der aktuellen Preistreiberei sind viele Menschen betroffen:



Für einen Großteil der Bevölkerung ist ein Politikwechsel oberstes Gebot. Der Bund, die Länder und die Kommunen müssen ihrer Verantwortung endlich wieder gerecht werden.

## 2 Baulücke statt Investitionen: Wohnungsfertigstellungen in Hannover

Die prekäre Lage auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt bedroht langfristig das Ziel einer diversen und leistungsstarken Stadtgesellschaft. Eine Ursache der gegenwärtigen Situation liegt in der viel zu geringen Bautätigkeit. Hannover ist eine wachsende Stadt mit einem steigenden Bedarf an Wohnungen und Wohngebäuden, dennoch klafft eine riesige Baulücke und lähmt so eine dynamische Entwicklung für mehr bezahlbaren Wohnraum. In Hannover werden schlichtweg viel zu wenige Wohnungen fertiggestellt, der Bedarf wird längst nicht mehr gedeckt.

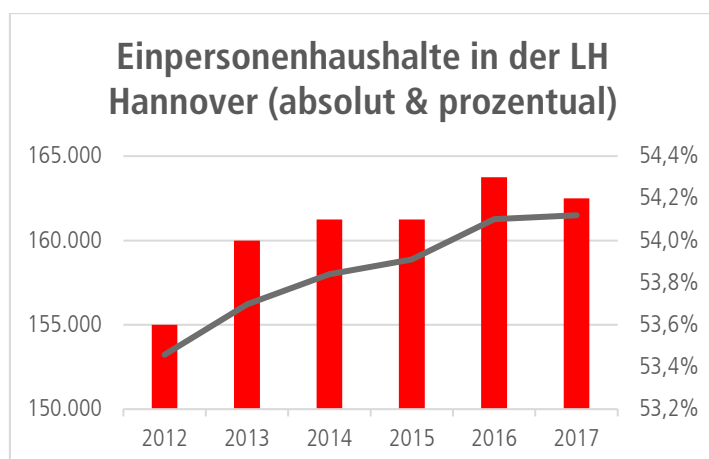
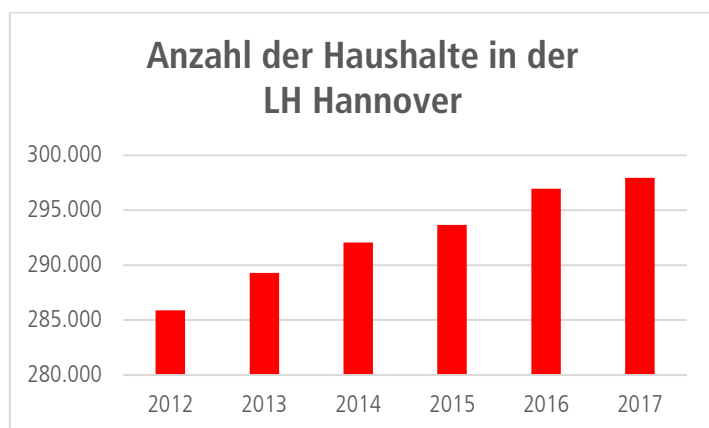


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen: Baufertigstellungen in Niedersachsen, Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude (ohne Wohnheime), Gebietsstand: 01.07.2017; eigene Darstellung

Im Zeitraum zwischen 2001 und 2011 sank die Zahl der jährlich fertiggestellten neuen Wohnungen von über 700 auf knapp 280. Zwar ist seitdem eine ansteigende Tendenz festzustellen, die entstandene Baulücke kann so jedoch nicht ausgeglichen werden.

Deutlich wird dies, wenn die Entwicklung der Anzahl der hannoverschen Haushalte hinzugezogen wird. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 stieg deren Zahl von 286.000

auf knapp 298.000 Haushalte an. Es gilt also nicht nur, die bestehenden Defizite auszugleichen, sondern darüber hinaus mehr Wohnraum zu schaffen, da der Bedarf kontinuierlich wächst. Dies belegt im Übrigen auch die Zunahme an Einpersonenhaushalten – sie machen mittlerweile über die Hälfte der Haushalte in Hannover aus.



Quelle: Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke der LH Hannover; eigene Darstellung



Nötig ist daher eine massive Ausweitung der Bautätigkeit, um langfristig eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen. Denn Wohnungen fehlen vor allem im unteren und mittleren Segment. Das Pestel-Institut geht aktuell von einem Defizit von knapp 12.000 neuen Wohnungen in Hannover aus. Berechnungen des Instituts ergeben, dass bis 2035 über 26.000 neue Wohnungen nötig sind – im Schnitt also 1.400 pro Jahr.

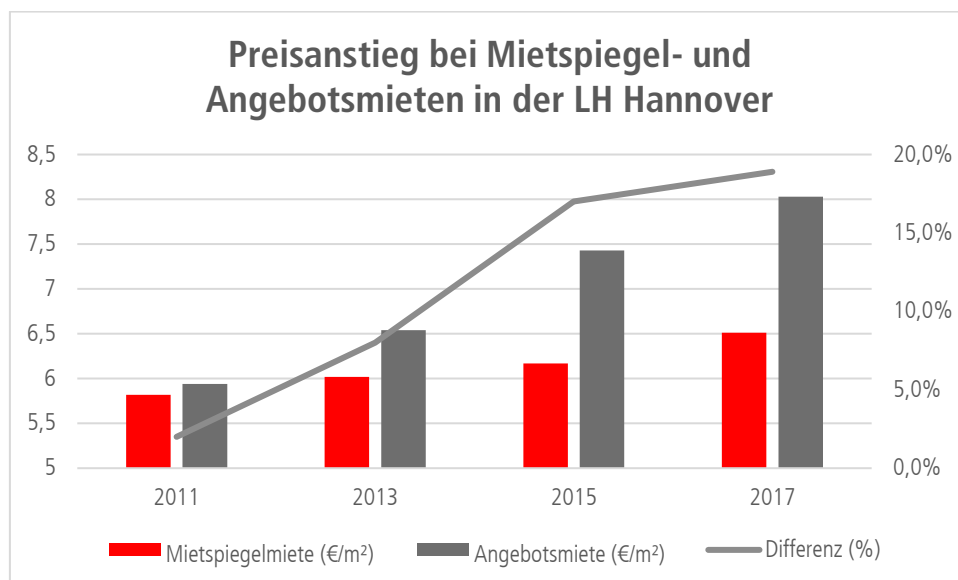
Das Jahr 2015 mit über 1.100 fertiggestellten Wohnungen belegt, dass es möglich ist, Wohnraum in nennenswerten Größenordnungen zu schaffen. Es gilt nun, den positiven Trend zu verstärken und zu beweisen, dass es sich nicht um eine kurzfristige Erscheinung, sondern eine langfristige Strategie handelt und diese auch intensiv weiterverfolgt wird. Nötig ist eine sofortige Ausweitung der Bautätigkeit, um die aktuellen Defizite auszugleichen. Langfristig muss der Bedarf von 1.400 neuen Wohnungen pro Jahr gedeckt werden.

Klar ist allerdings auch: Nicht aller Wohnraum, der derzeit geschaffen wird, ist auch bezahlbar – doch eine lebenswerte Stadt muss allen Bevölkerungsgruppen ein auswahlfähiges Angebot an Wohnraum zu günstigen Preisen garantieren.

### 3 Gefahr für die Mittelschicht: Die Entwicklung der Mietpreise und die drohende Immobilienblase

Durch die zugespitzte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover kommt es seit einigen Jahren zu einem dramatischen Preisanstieg bei den Mieten. Dies gilt sowohl für die Mietspiegelmieten (also den Preisen für bereits vermietete Wohnungen) als auch die Angebotsmieten (also den Preisen bei Neuvermietungen).

Auffallend sind die deutlich unterschiedlichen Entwicklungen: Während die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten im Jahr 2011 bei 2 Prozent lag (5,82 € zu 5,94 €) kann für 2017 ein Auseinanderdriften auf 19 Prozent festgestellt werden (6,51 € zu 8,03 €).



Quelle: LH Hannover, Analyse des Angebots an Mietwohnungen und Wohnimmobilien 2012 bis 2017 & Wohnungsmarktbeobachtung in Hannover, AG KomWoB 2017; eigene Darstellung

Diese Preistreiberei bei den Wiedervermietungs-mieten ist besorgniserregend und nicht hinnehmbar. Es ist dringend geboten, politisch gegenzusteuern und die Mietpreise langfristig auf einem akzeptablen Maß zu stabilisieren.

Doch die negative Entwicklung für die Mieterinnen und Mieter geht ungebremst weiter: Zahlen von empirica-systeme unterstreichen für die Landeshauptstadt den extremen Preisanstieg der Angebotsmieten. Vom ersten Quartal 2014 bis zum ersten Quartal 2018 ist gar eine Steigerung um 27 Prozent nachweisbar – von 7,03 € auf 8,93 € pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Die Inflation stieg im gleichen Zeitraum um 5,5 Prozent.

So ist es nicht verwunderlich, dass in Hannover viele Menschen unter der kaum noch tragbaren Belastung durch die völlig überhöhte Mieten leiden. Bei SozialwissenschaftlerInnen wie bei ImmobilienexpertInnen gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil nur relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung steht, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen.

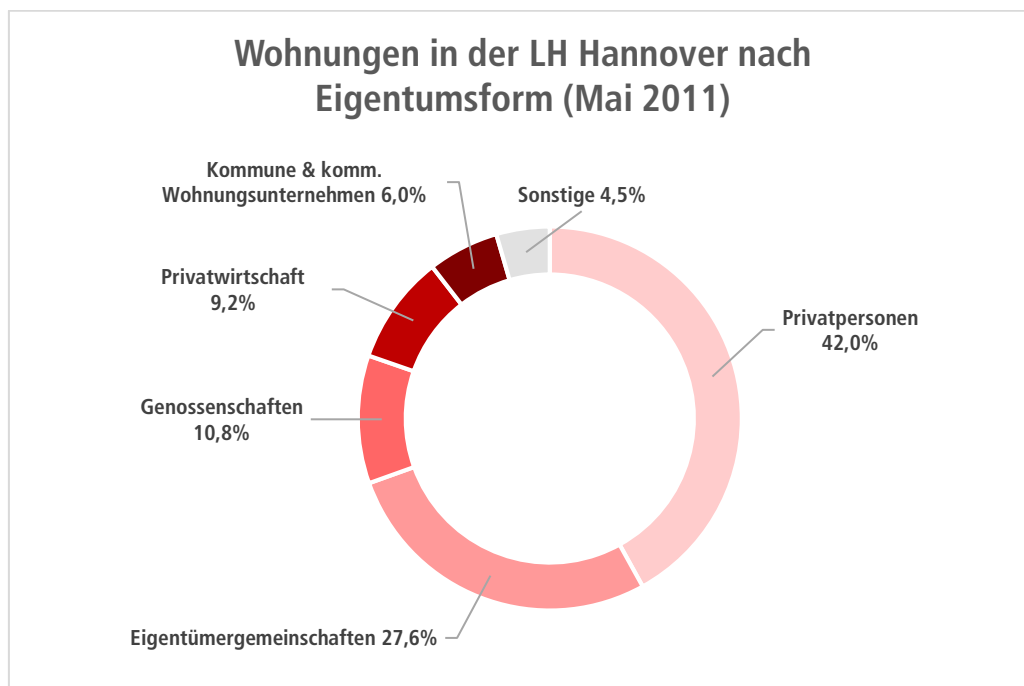
In Hannover hat sich die Lage dabei dramatisch zugespitzt: 43 Prozent aller Haushalte müssen mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens allein für ihre Miete (bruttokalt) ausgeben. Jeder fünfte Haushalt in Hannover wendet sogar über 40 Prozent für die Miete auf. Der Median der Mietbelastungsquote der Hannoveranerinnen und Hannoveraner liegt darüber hinaus mit 27,7 Prozent des Nettoeinkommens leicht über dem von der Hans-Böckler-Stiftung errechneten Wert in 77 deutschen Großstädten (26,8 Prozent).

	<b>MBQ (Median)</b>	<b>MBQ &gt; 30</b>	<b>MBQ &gt; 40</b>
<b>LH Hannover</b>	27,7%	43,3%	19,9%
<b>Ø 77 Großstädte</b>	26,8%	40,0%	18,7%

*Quelle: Hans-Böckler-Stiftung 2017; eigene Darstellung*

Die zunehmende Belastung privater Haushalte durch Preissteigerungen für Mieten belegt den dringenden Handlungsbedarf. Ein Anstieg der Quoten wird die soziale Spaltung in der Stadtgesellschaft weiter verschärfen. Das Armutsrisiko, auch für die Mittelschicht, steigt augenblicklich massiv an.

Um zu verstehen, wie die Mechanismen des hannoverschen Wohnungsmarktes funktionieren, lohnt ein Blick auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse bei den Wohnungen. Hierbei wird deutlich, wie gering der Anteil der Kommunalwohnungen tatsächlich ist.



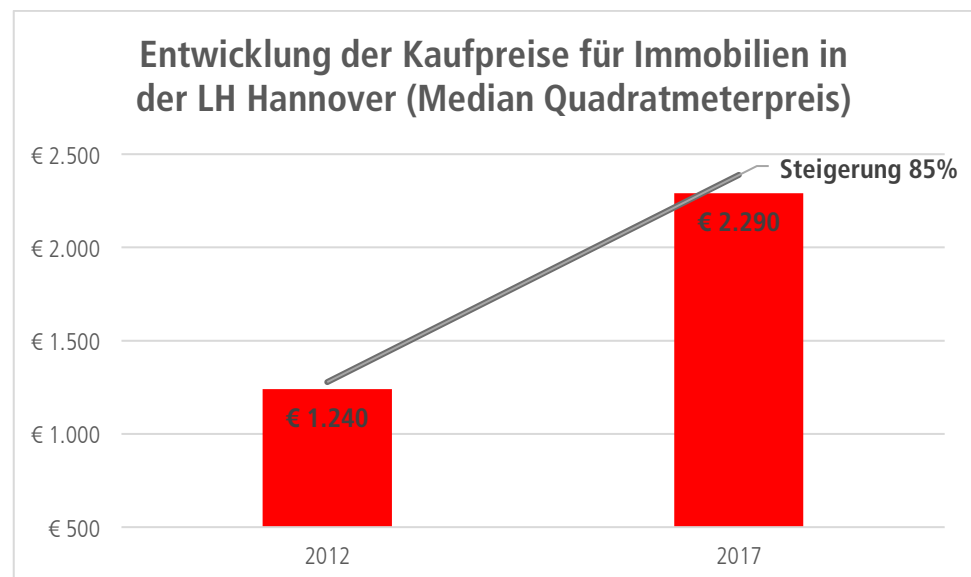
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder - Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011; eigene Darstellung

Die vorliegenden Daten aus dem Jahr 2011 zeichnen ein eindeutiges Bild der Besitzverhältnisse auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt. Wenn die Kommune künftig wieder mehr Einfluss auf die Verteilungsfragen in diesem Segment gewinnen möchte, sollte der kommunale Wohnungsbau deutlich gestärkt werden. Die Quoten anderer untersuchter Großstädte belegen, dass das Potential in der Landeshauptstadt Hannover längst nicht erschöpft ist: So weist etwa Darmstadt eine Quote von 16,5 Prozent an kommunalen

Wohnungen auf, in Frankfurt am Main sind es 15 Prozent und in Bremen immerhin 10,5 Prozent.

Eine weitere Möglichkeit besteht im kommunalen Ankauf von bestehenden Wohngebäuden, um den Bestand zu erhöhen und so letztlich auf die Preisentwicklung einzuwirken. Und natürlich versprechen auch genossenschaftliche Modelle für die Zukunft eine nachhaltige Umgestaltung des Wohnungsmarktes.

Nicht nur die Preise für Mietwohnungen entwickeln sich rasant, auch die Kaufpreise für Immobilien sind in den vergangenen Jahren explodiert. Aktuelle Zahlen zeigen sogar, dass die Entwicklung in Hannover deutschlandweit am heftigsten ausfällt.



Quelle: Kaufpreisbarometer immowelt.de, 2017; eigene Darstellung

Zwischen 2012 und 2017 stieg der Median der Angebotspreise je Quadratmeter bei Wohnhäusern um 85 Prozent – keine andere der 79 untersuchten Großstädte weist eine derartige Steigerungsrate auf.

Gestützt werden diese Ergebnisse von jüngsten Veröffentlichungen des Internationalen Währungsfonds (IWF): Demnach drohen in einigen deutschen Großstädten – darunter die Landeshauptstadt Hannover – Immobilienblasen aufgrund deutlich überhöhter Kaufpreise für Wohnhäuser. Diese liegen in Hannover knapp 30 Prozent über den vom IWF errechneten Preisen aufgrund der Fundamentaldaten.

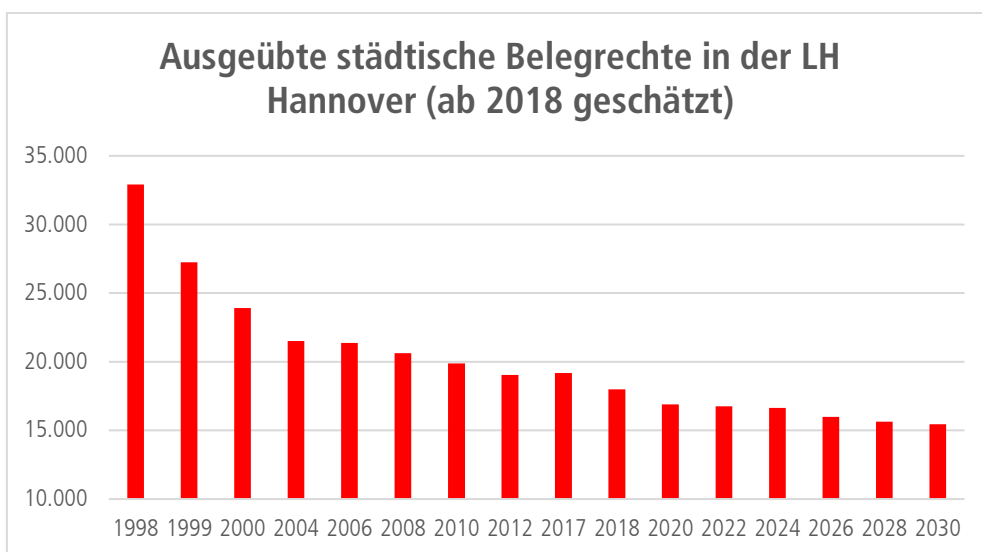
Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien längst eine reale Bedrohung für die Mittelschicht geworden sind und dringend politisch gedämpft werden müssen. Letztlich findet derzeit eine Umverteilung in Richtung der ImmobilienbesitzerInnen statt, die so nicht länger tragbar ist.

## 4 Eine lebenswerte Stadt für alle: Sozialer Wohnungsbau gegen Ausgrenzung und Preistreiberei

Eine Option, steigende Mietbelastungen abzumildern, ist die Förderung oder der Bau von Sozialwohnungen. So könnte der massiven Preissteigerung effizient entgegen gewirkt werden. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt, um den Bedarf an Wohnungen für einkommensschwache Personen zu gewährleisten. Es wird hierzu eine höchstzulässige Miete festgelegt und durch Wohnberechtigungsscheine sichergestellt, dass diese Wohnungen von Personengruppen genutzt werden, die eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Um in Niedersachsen Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben, darf das Jahreseinkommen (brutto) einer alleinstehenden Person 17.000 € und das eines 2-Personen-Haushalts 23.000 € nicht überschreiten.

Der soziale Wohnungsbau in Hannover ist in den vergangenen Jahren jedoch sträflich vernachlässigt worden. Auch aufgrund auslaufender Sozialbindungen sinkt die Zahl der ausgeübten Belegrechte seit Jahren dramatisch.

Nach Schätzungen der Stadt Hannover wird diese Entwicklung nahtlos fortlaufen und sich von über 32.000 Belegrechtsausübungen im Jahr 1998 auf 15.000 im Jahr 2030 mehr als halbieren, während die Landeshauptstadt ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat.



*Quellen: Sozialbericht 2008, Sozialbericht 2013 der LH Hannover, Schätzung ab 2018: LH Hannover, Sachgebiet Wohnraumförderung, Stand 11/2016; eigene Darstellung*

Diese Entwicklung ist erschreckend und kann nur durch Investitionen und verstärkte Bautätigkeit der Kommune ausgeglichen werden. Eine lebenswerte Stadt darf sich nicht nur mit Hochglanz-Projekten schmücken, wenn gleichzeitig der Bedarf an Sozialwohnungen steigt. Die fortschreitende Spaltung der Gesellschaft und die Marginalisierung ökonomisch schwächerer Haushalte müssen gestoppt werden.

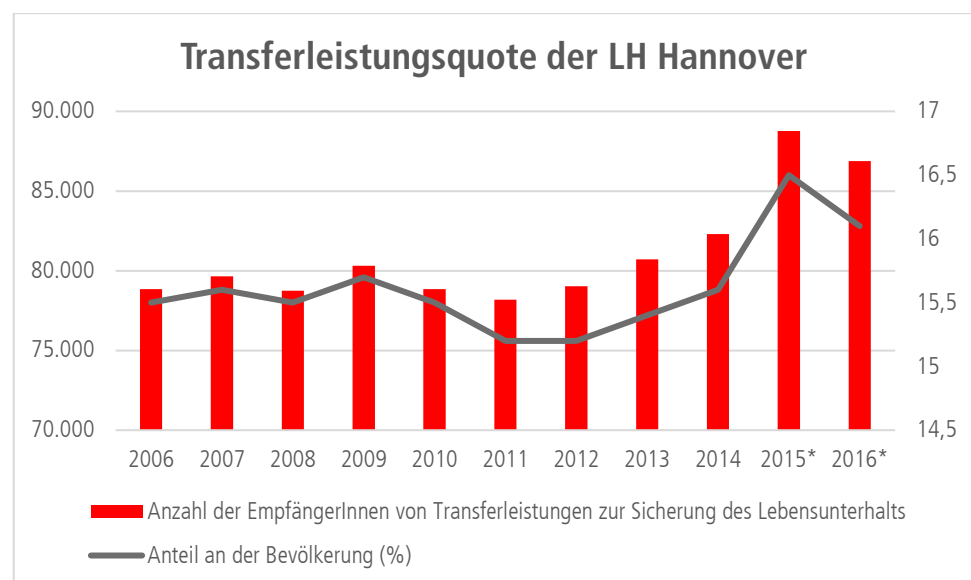
Klar ist, dass das Prinzip der Mietpreisbindung auf dem völlig überhitzten Wohnungsmarkt an Grenzen stößt. Auch hier gilt also der Grundsatz, dass es im Interesse der Stadt sein muss, verstärkt selbst als Bauherrin aufzutreten und kommunale Wohnungen zu schaffen, bei denen keine Mietpreisbindung vorliegt.

Die regelmäßigen Sozialberichte der Stadtverwaltung geben ein sehr genaues Bild der gesellschaftlichen Entwicklungen und Herausforderungen. Bezogen auf die Analyse des Wohnungsmarktes lohnt es sich, bestimmte Indikatoren genau zu beobachten, um Rückschlüsse auf Bedarfe am Wohnungsmarkt ziehen zu können.



Im Rahmen der kommunalen Berichterstattung sollen hierbei insbesondere die Entwicklung einkommensschwacher Haushalte berücksichtigt werden, für die bezahlbarer Wohnraum ein Schlüssel zu einem selbstbestimmteren Leben ist. Soziale Teilhabe und Engagement für die Stadtgesellschaft werden zwar oftmals eingefordert, aber die Rahmenbedingungen sind für große Teile der Bevölkerung schlicht und ergreifend zu herausfordernd.

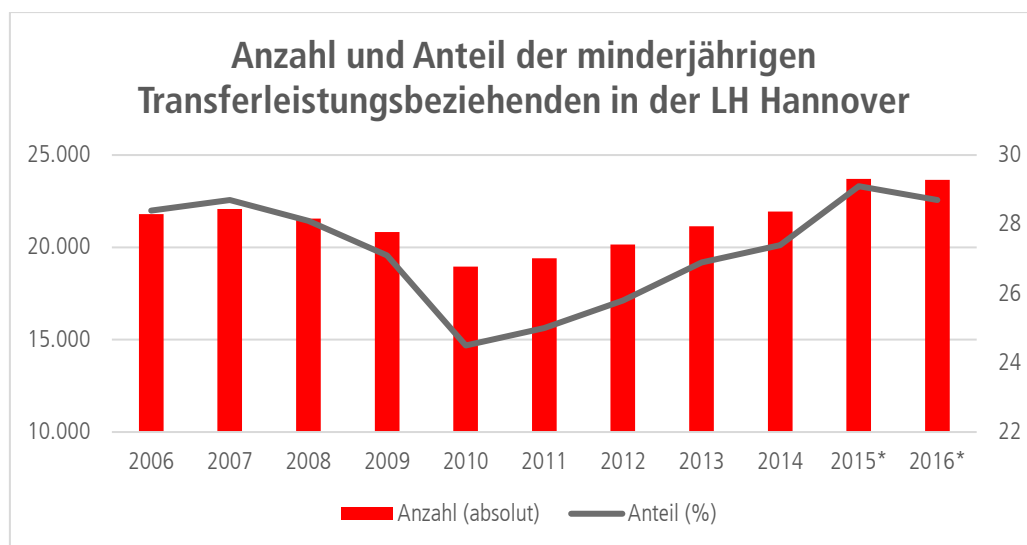
Die Preisexplosion der Mieten in Hannover steht in einem scharfen Gegensatz zur sozialen Realität in der Stadt. Der Bezug von Transferleistungen sowie die Entwicklung der Kinder- und Altersarmut sprechen hier eine deutliche Sprache.



Quelle: Sozialbericht 2008, Sozialbericht 2013, Armut in Zahlen 2017 der LH Hannover; \*andere Datengrundlage aufgrund von Änderungen der Erfassung von Asylbewerberleistungsbeziehenden; eigene Darstellung

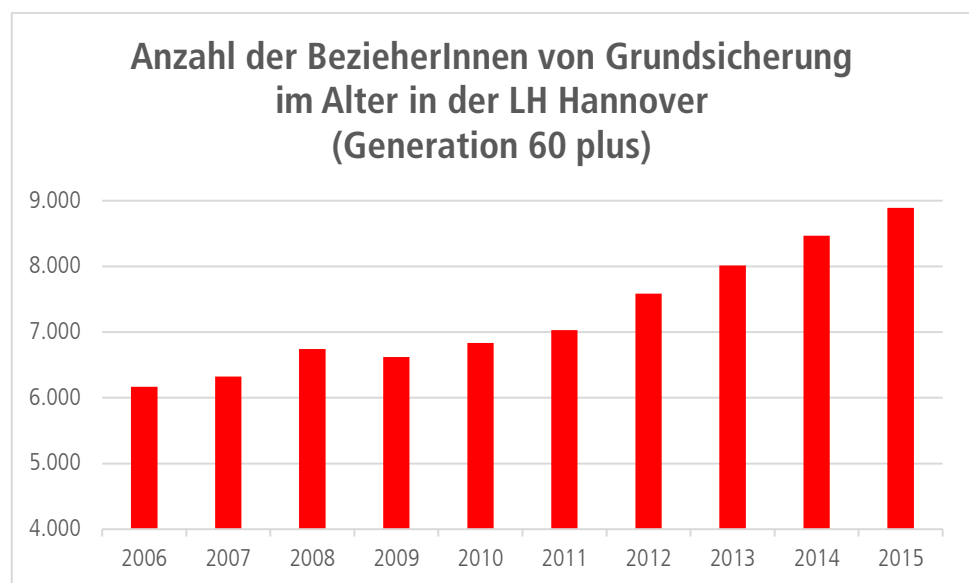
Seit 2011 steigt der prozentuale Anteil von BezieherInnen von staatlichen Transferleistungen wieder jährlich an, seit 2013 liegt die Anzahl der Hannoveranerinnen und Hannoveraner, die auf diese Unterstützung angewiesen sind, bei über 80.000.

Erschreckend ist auch die Entwicklung der Kinderarmut. Hierfür gibt die Stadt den Anteil der Minderjährigen in Haushalten mit Sozialleistungsbezug an. Seit 2010 ist ein kontinuierlicher Anstieg von 24,5 auf 29 Prozent festzustellen, betroffen sind über 23.000 Kinder und Jugendliche. Diese Zahlen sind alarmierend und unterstreichen den massiven Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für einkommensschwache Familien.



Quelle: LH Hannover, Kinderarmut in Zahlen 2014, Armut in Zahlen 2017; \*andere Datengrundlage aufgrund von Änderungen der Erfassung von Asylbewerberleistungsbeziehenden; eigene Darstellung

Ähnlich dramatisch entwickelt sich die Altersarmut. Der Bezug von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung der Generation 60 plus nimmt zu – zwischen 2006 und 2015 stieg die Anzahl der BezieherInnen von 6.100 auf knapp 9.000 Personen an.



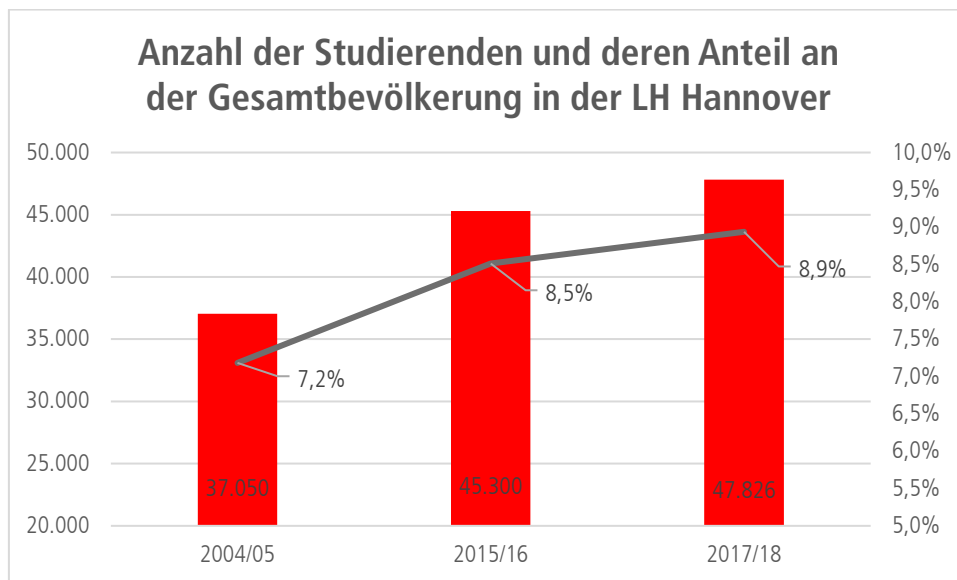
*Quelle: Landesamt für Statistik, EmpfängerInnen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) nach Altersgruppen, Geschlecht und Staatsangehörigkeit, Gebietsstand: 1.11.2016; eigene Darstellung*

Diese Zahlen belegen eindrücklich, dass die Entwicklungen des Wohnungsmarktes in keinem Verhältnis zur sozialen Realität in Hannover stehen. Ein kraftvolles politisches Umsteuern ist daher unabdingbar, soll Hannover auch zukünftig eine soziale, diverse und lebenswerte Stadt sein.

## 5 Im Fokus: Studentisches Wohnen in Hannover

Eine Gruppe leidet besonders unter der voranschreitenden Wohnungskrise: Studierende. Jedes Jahr beginnen viele junge Menschen an einer der hannoverschen Hochschulen mit dem Studium und sorgen so für eine kontinuierliche Verjüngungskur und sichern künftige Fachkräftebedarfe.

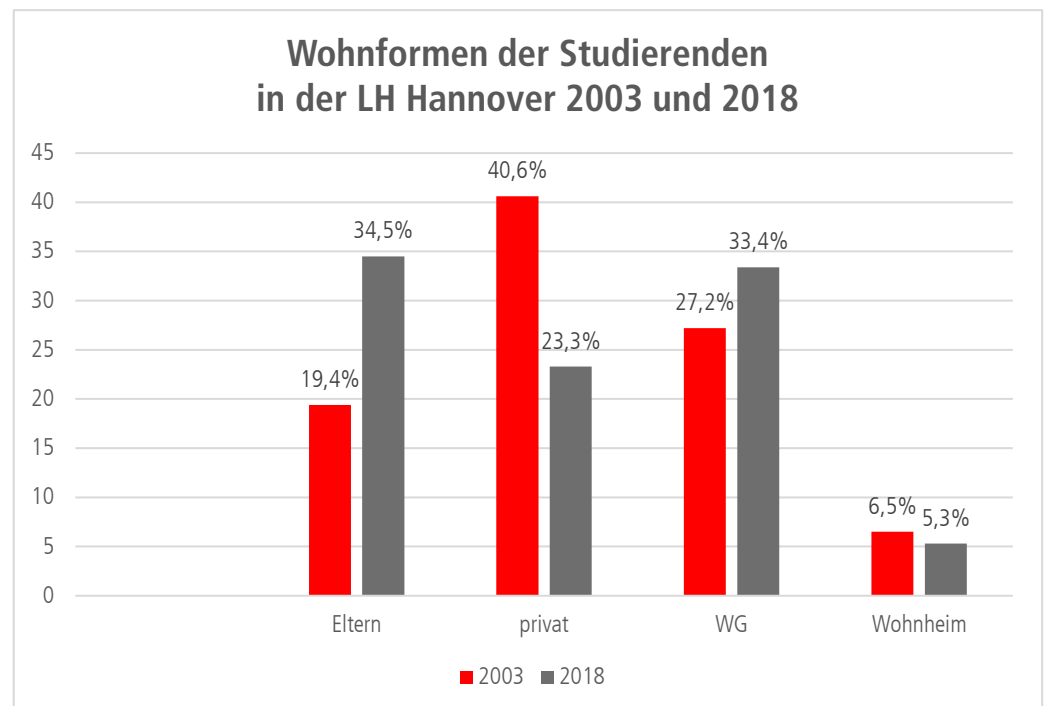
Die Anzahl der Studierenden wächst seit Jahren. Allein zwischen 2004 und 2017 stieg ihre Zahl um 10.000 Personen an. Mittlerweile machen Studentinnen und Studenten knapp neun Prozent der Bevölkerung der Landeshauptstadt Hannover aus – Tendenz steigend.



Quelle: Regionalauswertung der 21. Sozialerhebung des DSW, durchgeführt vom DZHW für das Studentenwerk Hannover und Landesamt für Statistik; eigene Darstellung

Doch der Wohnungsmarkt kann mit dieser Entwicklung nicht mithalten. Für junge Menschen, die neu nach Hannover ziehen wollen, reicht das Angebot an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum bei weitem nicht aus. Ergebnis ist, dass nach Berechnungen des Centrum für Hochschulentwicklung über ein Drittel der Studierenden in Hannover

bei den eigenen Eltern leben muss. In den letzten 15 Jahren ist dieser Wert geradezu explodiert und liegt sogar über dem Wert der studentischen Wohngemeinschaften.



*Quelle: CHE-Ranking: Studentisches Wohnen 2003 und 2018. Wo Studierende unterkommen – gestern und heute. Berghoff/Hachmeister 2019; eigene Darstellung*

Und natürlich ist die regelmäßige Mietzahlung auch eine große finanzielle Belastung. Studierende in Hannover geben laut der aktuellen Regionalauswertung des Deutschen Studentenwerks 326 € pro Monat für ihre Miete aus – dies ist der mit Abstand höchste Ausgabenposten. Er liegt sowohl über dem Bundes- (323 €) als auch dem Niedersachsendurchschnitt (305 €).

	<b>betroffene Studierende</b>	<b>Beträge (Mittelwert)</b>
<b>Miete (einschl. Nebenkosten)</b>	98%	326 €
<b>Ernährung</b>	98%	170 €
<b>Auto</b>	22%	81 €
<b>öff. Verkehrsmittel mit Semesterticket</b>	56%	87 €
<b>öff. Verkehrsmittel ohne Semesterticket</b>	19%	33 €
<b>Krankenversicherung, Arztkosten, Medikamente</b>	47%	79 €
<b>Freizeit, Kultur, Sport</b>	74%	61 €
<b>Kleidung</b>	82%	46 €
<b>Kommunikation (Telefon, Internet etc.)</b>	90%	33 €
<b>Lernmittel</b>	77%	23 €

*Quelle: Regionalauswertung der 21. Sozialerhebung des DSW, durchgeführt vom DZHW für das Studentenwerk Hannover; eigene Darstellung*

Es ist also höchste Zeit, mehr in den Bau von geeigneten Wohnungen für Studierende und Auszubildende zu investieren. Besonders ärgerlich ist aus Sicht des DGB der Verkauf der ehemaligen Landesfrauenklinik durch die Region Hannover im studentisch geprägten Stadtteil Nordstadt. Anfang 2017 wurde der Komplex an einen privaten Investor veräußert, der das Areal nun als Luxus-Immobilie in attraktiver Lage anbietet.

Das Beispiel belegt eindrucksvoll, welche Konsequenzen für ohnehin angespannte Wohnungsmärkte durch den Verkauf öffentlicher Liegenschaften an private Immobiliengesellschaften drohen. Die Überhitzung auf dem Wohnungsmarkt wird so weiter angetrieben. Statt das Gelände zu verkaufen, wären eigene Investitionen angemessen gewesen, um das Quartier öffentlich zu sanieren und zu bebauen. Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende, Mehrgenerationenprojekte oder erschwingliche Wohnungen in kommunalem Besitz wären möglich gewesen.

## 6 Zentrale wohnungspolitische Ziele des Deutschen Gewerkschaftsbundes

- Deutliche Anhebung der Bautätigkeit auf 1.400 Wohnungen pro Jahr in der Landeshauptstadt Hannover.
- Deutliche Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus. Es ist wirtschaftlich, die Renditen des Wohnungsbaus nicht nur privaten Investoren zu überlassen, sondern auch seitens des Staates zu realisieren. Gleichzeitig bekommt der Staat durch einen ausgebauten eigenen Wohnungsbestand ein unmittelbares Steuerungsinstrument für den Mietwohnungsmarkt. Der öffentliche Wohnungsbau muss zu Tarifkonditionen durchgeführt werden. Neben der Stärkung der Tarifbindung in Niedersachsen muss zusätzlich die hiesige tarifgebundene Bauwirtschaft vor Dumpingkonkurrenz geschützt werden.
- Öffentliche Baugrundstücke sollten im öffentlichen Eigentum verbleiben. Sie können öffentlich bebaut oder durch Erbbaurecht Dritten zur Verfügung gestellt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So werden preistreibende Spekulationen verhindert.
- Vereinfachung der Genehmigungsverfahren und mehr Personal im Bauamt der Landeshauptstadt Hannover, um zügig mehr Wohnraum schaffen zu können.
- Schaffung von neuen, preis- und belegungsgebundenen Wohnungen jährlich, um die auslaufenden Sozialbindungen auszugleichen. Sukzessive muss der Sozialwohnungsbestand und das Angebot an bezahlbaren Wohnraum auf das Bedarfsniveau angehoben werden.
- Sicherstellung der Diversität in neu geschaffenen Quartieren durch Berücksichtigung verschiedener Wohnungsgrößen und Preislagen. Eine nachhaltige soziale Durchmischung stärkt das Gemeinwesen und verhindert Verdrängungsprozesse und Ghettoisierungen. Entscheidend ist hierbei auch die umfassende Förderung von sozialer Quartiersarbeit.
- Einhaltung von Qualitätsstandards. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum darf es nicht nur um Quantität und Rendite gehen, sondern um Qualität. So kann die Schaffung von Wohnraum mit Langfristperspektive sichergestellt werden.

- Aufbau eines altersgerechten Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen, der heutigen und zukünftigen Bedarfen Rechnung trägt.
- Stärkung von Genossenschaften in der Ausweitung ihrer Aktivitäten beispielsweise durch die Versorgung mit Baugrundstücken im öffentlichen Besitz durch Erbbaurecht.
- Nutzung aller Potentiale zur Wohnraumschaffung im Bestand zum Beispiel durch Umbau ungenutzter Büroflächen zu Wohnungen, Verminderung von Leerstand oder Ausbau von Dachgeschossen.
- Bessere finanzielle Förderungen für die energetische Sanierung des aktuellen Gebäudebestandes sowie verlässliche politische Rahmenbedingungen, die Bauherren und MieterInnen Planungssicherheit bieten.
- Schaffung von Regelungen, die Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen wirksam verhindern. Eine Begrenzung der Mietpreise bei Wieder- und Neuvermietungen ist dringend erforderlich.
- Verlängerung der Bemessungszeiträume der Mietspiegel von 4 auf 10 Jahre zum Schutz der MieterInnen vor Wucher.
- Aufnahme einer Privatisierungsbremse in die niedersächsische Verfassung. In Niedersachsen sollte bereits im Vorfeld von geplanten Privatisierungen eine umfassende demokratische Mitbestimmung für den Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge gewährleistet sein. Das betrifft auch kommunale Wohnbestände.
- Aufbau einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Diese kann Lücken schließen, die sich aus dem bisherigen Wohnungsbau ergeben und im Rahmen von öffentlich-öffentlichen Partnerschaften die kommunalen Wohnungsunternehmen gezielt unterstützen.





