

Stabilisierung des Wohnungsmarktes nur im Zusammenspiel mit allen Ebenen möglich

Osnabrück. Im heutigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt stehen mehrere Vorlagen der Linksfraktion zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ auf der Tagesordnung. Zunächst wird sich der Ausschuss mit dem Ankauf von Belegungsbindungen beschäftigen. Darüber hinaus stehen noch „Zweckentfremdungsverbote“ und „Soziale Erhaltungssatzungen“ auf der Tagesordnung – beides Anträge der Fraktion DIE LINKE. aus vorherigen Ratssitzungen.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine schwierige Aufgabe, die nur im Zusammenspiel von vielen verschiedenen Faktoren denkbar ist. Die dringlichsten Probleme auf dem Osnabrücker Wohnungsmarkt sind:

1. zu wenig Angebot,
2. dramatisch abnehmende Sozialbindungen,
3. Gentrifizierungsprozesse

Für jedes einzelne Problemfeld lassen sich andere Instrumente zur Stabilisierung ausmachen – die jedoch für sich alleine betrachtet und umgesetzt zu keiner positiven Veränderung der Lage führen. Daher fordert die Fraktionsvorsitzende der Fraktion DIE LINKE. Stadt Osnabrück Giesela Brandes-Steggewentz: „Eine wirkliche positive Veränderung auf dem Wohnungsmarkt werden wir nur durch einen großen Wurf erreichen: Kommunale Wohnungsbaugenossenschaft und mehr finanzielle Bundes- und Landesmittel – hier sind die neu gewählten Parlamente in der Pflicht die Kommunen zu unterstützen.“

Neubau allein schafft keine bezahlbaren Wohnungen

So ist es gut und richtig das Angebot zu erhöhen und 3.000 neue Wohneinheiten bis 2020 planungsrechtlich abzusichern. Im Neubau lassen sich allerdings nur sehr schwer tatsächlich bezahlbare Mieten für Haushalte mit geringen Einkommen realisieren. Für diese Einkommensgruppen darf die maximale Nettokaltmiete bei 5,60 € pro m² liegen. In der Realität werden schon Mieten für maximal 7,00 € pro m² - also für Haushalte mit mittleren Einkommen – schwierig zu realisieren sein. Darüber hinaus bedeutet eine planungsrechtliche Absicherung von 3.000 neuen Wohneinheiten noch keine tatsächliche Schaffung eben dieser. Ob und wann diese Wohnungen tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen und bezugsfähig sind ist fraglich und wird, vor allem bei der derzeitigen Auslastung der Bauträger, noch viele Jahre dauern.

Der Blick muss also folgerichtig auf die Wohnungen im Bestand fallen. Aber auch dort wird der bezahlbare Wohnraum weniger – und dies in den kommenden Jahren nochmal sehr deutlich. In diesem Jahr liegt die Anzahl von sozial gebundenen Mietwohnungen bei 1.738. Im Jahr 2020 werden es noch 1.007 sein, im Jahr 2025 nur noch 467 – Tendenz weiter sinkend. Dies führt unausweichlich dazu, dass sich immer mehr Haushalte mit geringen Einkommen über den freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen müssen. Eine Kennzahl hierbei ist die sog. „Versorgungsquote“ – also das

Verhältnis zwischen preiswerten Wohnungen und Haushalten mit Niedrigeinkommen. Im Jahr 2013 lag diese in Osnabrück bei 36,2 % - 16.790 Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber 6.070 preiswerten Wohnungen¹. Im Vergleich zu 2013 sind allerdings 500 sozial gebundene Mietwohnungen weniger verfügbar - und wie oben beschrieben nimmt diese Zahl kontinuierlich ab. Darüber hinaus ist auch damit zu rechnen, dass die Zahl der Niedrigeinkommensbeziehenden in den kommenden Jahren steigen wird - Zunahme der Altersarmut ist hier nur ein Faktor.

Selbst bei der Versorgungsquote von 36,2 % aus dem Jahr 2013 müssen sich aber 63,8 % der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich auf dem freien Wohnungsmarkt mit deutlich teurerem Wohnraum als 5,60 € pro m² versorgen. Die aktuelle Situation ist also keinesfalls eine erträgliche oder positive, zudem wird es in den kommenden Jahren noch dramatisch schlechter.

Ankauf von Belegungsbindungen und Sanierungsprogramm kombinieren

Mit der Vorlage der Verwaltung „Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen Mietwohnraum - Pkt. 7 Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum“ wird sich allerdings keine Verbesserung einstellen. Mit 200.000 € im Jahr sollen hier Belegungsbindungen von Wohneigentümer*innen gekauft werden - selbst wenn alles gut läuft ergebe sich ein maximaler Zugewinn an 18 Wohnungen mit Belegungsbindung pro Jahr. Netto also weiterhin eine starke Abnahme, die durch dieses Programm nicht tangiert wird.

Um nicht nur Geld auszugeben, dass in dieser Form keinen signifikanten Nutzen hat, hat die Linksfraktion einen Änderungsantrag gestellt, in dem es darum geht den Aufbau von Belegungsbindungen mit der Bestandssanierung und einem Förderprogramm für langzeitarbeitslose Menschen zu verknüpfen. Gemeinsam mit dem Jobcenter soll ein Projekt entwickelt werden, dass Sanierung von Wohnungen im Bestand als Förderung von Arbeitsverhältnissen anbietet und dadurch Belegungsbindungen von interessierten Eigentümer*innen erhält. „Auch mit einem solchen Programm werden wir die Versorgungsquote nicht signifikant erhöhen können. Jedoch schaffen wir es dadurch Menschen Perspektiven zu bieten, unsere Wohnungen in Osnabrück zu sanieren und auch noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“, kommentiert Fraktionsvorsitzende Brandes-Steggewentz die Idee.

Tatsächliche Verbesserung nur über kommunale Wohnungsbaugenossenschaft und Förderprogramm des Landes

Um zu einer wirklich grundlegenden Verbesserung der Versorgungsquote zu kommen, reicht es nicht 200.000 € im Jahr in die Hand zu nehmen. „Wir brauchen einen gemeinsamen Kraftakt von Bund, Land und Kommune. Wir sehen hier die neuen Regierungen auf Bundes- und Landesebene in der Pflicht endlich zu liefern.“, betont Brandes-Steggewentz. Weiter: „Wir fordern weiter eine kommunale Wohnungsbaugenossenschaft - diese kann Pilotprojekte zur Bestandssanierung koordinieren, kann Vorverkaufsrechte die durch soziale Erhaltungssatzungen möglich werden nutzen und so den Bestand an Wohnungen in öffentlicher Hand langfristig erhöhen - nur so werden wir wirklich bezahlbaren Wohnraum schaffen können.“

¹ Im Modell des „Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Osnabrück“ werden als preiswerte Wohnungen diese definiert, die entweder eine Miet-/Belegungsbindung aufweisen oder im Eigentum des Heimstättenvereins, der WGO oder des Stephanswerk befinden.