

Datum: 17. November 2017

Ho-Se

Koalitionsvertrag: „Katalog der Grausamkeiten“

Gerade mal einen Monat nach der Landtagswahl hat sich unseren Erwartungen entsprechend am 16. November 2017 in Niedersachsen die Große Koalition aus SPD und CDU gefunden. Die neue Landesregierung hat sich nach Sondierungsverhandlungen in den verschiedenen politischen Bereichen und Themen ebenfalls neu konstituiert. Leitthemen waren dabei die zukünftige Politik in den Bereichen Bildung, Infrastruktur, Asylpolitik, Inklusion und Sicherheit. Zur zukünftigen Wohnungspolitik Niedersachsens verlautet offiziell nichts. Alleine das macht schon stutzig, zumal sich Haus & Grund Niedersachsen e. V. mit einem eigenen Papier zur notwendigen strategischen Ausrichtung der zukünftigen landeseigenen Wohnungspolitik an jedes einzelne Mitglied aller Landtagsfraktionen, an den Ministerpräsidenten Weil, seinen Stellvertreter Althusmann, und an die Fachministerin Reimann gewandt hat. Schon zuvor haben wir in vielen persönlichen intensiven Gesprächen unsere Vorstellungen, Anregungen und Empfehlungen zur Wohnungspolitik der neuen Landesregierung artikuliert.

Der soeben ratifizierte Koalitionsvertrag von Schwarz/Rot enttäuscht bitter – die neue Landesregierung beschert Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft einen Katalog der Grausamkeiten! Seine Lektüre ernüchert - gelinde gesagt! Hier die wesentlichen Fakten:

- Verschärfung der Mietpreisbremse, um „die Menschen vor überzogenen Mieterhöhungen (zu) schützen und das Mietniveau (zu) stabilisieren“; Engagement für ein soziales Mietrecht (Zeile 1700 – 1703),
- Erlass eines Wohnraumschutzgesetzes mit der Möglichkeit, durch kommunale Satzung eine Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden (Zeilen 1696 - 1699),
- Erhalt von Senioren- und Pflegestützpunkten, die ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben im gewohnten häuslichen Bereich so lange wie möglich garantieren mit dem Ziel, den vorhandenen und neu zu schaffenden Wohnraum insgesamt barrierearm zu machen (Zeilen 1248 - 1252, 1670 - 1676),

- Betonung des barrierefreien Bauens in einer Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung mit Umsetzung der Empfehlungen der länderübergreifenden Musterbauordnung (NBauO; Zeilen 1671 - 1676),
- Umsetzung der Vorschläge der Baukostensenkungskommission des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen mit Flexibilisierung von Baustandards (Zeilen 1654 - 1657),
- vermehrte Schaffung preisgünstigen Wohnraums (Zeilen 1649 - 1651),
- Ausbau der sozialen Wohnraumförderung für kinderreiche Familien, Menschen mit Behinderungen, alte Menschen, Studierende und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen (Zeilen 1652 - 1654, 1660 - 1664, 1668 - 1669) auch über das Jahr 2019 hinaus (Zeilen 1677 - 1681),
- Einsatz der sozialen Wohnraumförderung zur Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen auch in Form von Landeszuschüssen für den Ankauf von Belegrechten durch Kommunen (Zeilen 1665 - 1667),
- Prüfung der Machbarkeit eines Baukindergeldes auf Landesebene zur Förderung von Neubauten und erstmaligem Erwerb (Zeilen 1682 – 1686),
- Ausweis von Neubaugebieten und Nachverdichtung vorhandener Baustrukturen nur für den geförderten Wohnungsbau, insbesondere im Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten (Zeilen 1692 - 1695),
- Fortsetzung der Städtebauförderung insbesondere durch das Programm „Soziale Stadt“,
- Schaffung und Umsetzung des Instruments „Business-Improvement-Districts“ Entwicklung der Innenstädte mit dem Ziel, „Leerstände zu überwinden und Innenstädte zu beleben.“ (Zeilen 1720 – 1724),
- Unterstützung von Gruppenbauvorhaben sowie der Gründung von Baugenossenschaften (Zeilen 1669 - 1691)
- Förderung des Ausbaus studentischen Wohnraums in Studentenheimen (Sanierung und Neubau) gegenüber Studentenwerken (Zeilen 737 - 745),

Offensichtlich schenkt die Landesregierung dem Bereich „Bauen und Wohnen“, getragen von den privaten Investoren am Wohnungsmarkt, keinerlei Beachtung. So finden sich schon im Inhaltsverzeichnis des Koalitionsvertrags keine Überschriften für diesen Bereich, Einzelne Regelungen sind verstreut über das gesamte Papier, bisweilen geradezu versteckt. Die dem Vertragstext vorgeschalteten zusammenfassenden Leitgedanken der zukünftigen politischen Ausrichtung gehen mit keinem Wort auf die so wichtige Wohnungspolitik ein. Sie beschränken sich auf Bildung, Sicherheit und Rechtsstaatlichkeit, Arbeit und Beschäftigung, sozialen Zusammenhalt, Infrastruktur und auf „Perspektiven für das ganze Land“.

Die herausragende Bedeutung privater Investitionen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt werden hartnäckig ignoriert. Stattdessen wird mit der Formulierung „die Menschen vor überzogenen Mieterhöhungen schützen“... Argwohn zum Ausdruck gebracht. Fördervolumen werden strikt auf öffentliche Träger beschränkt, der von privaten Anbietern dominierte Wohnungsmarkt dagegen mit staatlichen Zwangsmitteln überzogen, damit Investitionsmöglichkeiten abgewürgt. Es wird nicht dereguliert, sondern mit weiteren Preisbindungsvorschriften und Zweckentfremdungsbestimmungen zentralisiert und staatlich gelenkt. Bei alledem zeigt sich, dass die besprochenen mietrechtlichen Instrumente in ihrer Bedeutung nicht einmal verstanden worden sind. So soll eine Mietpreisbremse nicht vor Mieterhöhungen schützen, sondern Eingangsmieten deckeln, um nur ein Beispiel zu geben. „Sozialer“ als jetzt geht Wohnungsmietrecht kaum. Alles weitere wäre Enteignung! Wurde die Ein-

führung eines Baukindergeldes im Wahlkampf noch gefordert, will man jetzt seine Machbarkeit erst einmal prüfen.

Mit all dem zeigt die landeseigene Große Koalition eine an den Notwendigkeiten der Praxis völlig vorbeigehende politische Ausrichtung. Denn das veranschaulicht der Koalitionsvertrag drastisch - er ist eine politische Absichtserklärung, nicht mehr und nicht weniger. Er verkennt die wohnungspolitisch hohen und sicherlich auch schwierig zu bewältigenden Herausforderungen in unserem Land. Offensichtlich verschließt die Politik gleich der „indischen Weisheit“ Ohren und Augen völlig!

*Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Niedersachsen e. V.*