

# Fraktion aktuell.

Newsletter der SPD Fraktion Bückeburg



## ZUKUNFTSTHEMA NR. 1 BEZAHLBARES WOHNEN!



BÜCKEBURG SIND WIR ALLE!

# Liebe Leserinnen, Liebe Leser

Wohnen ist ein Menschenrecht und ein Grundbedürfnis, denn eine Wohnung bedeutet Sicherheit und Schutz. Aber für viele Menschen wird es immer schwieriger eine passende und bezahlbare Mietwohnung zu finden.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und spitzt sich weiter zu. Obwohl das Thema nicht mehr so präsent in den Medien ist, liegt die Angst vor unbezahlbaren Mieten auf Platz 3 einer aktuellen Studie. So fürchten 52% der Befragten, dass Wohnen in Deutschland unbezahlbar wird.

Der Mix aus knappen Wohnraum, viel Konkurrenz bei der Wohnungssuche und hohen Preise ist „sozialer Sprengstoff“. Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist daher eine der wichtigsten sozialen Aufgaben überhaupt.



## Warum ist Wohnen so teuer geworden?

2023 waren über 600.000 Menschen wohnungslos. Über 7 Millionen Haushalte zahlten mehr als 30 % ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Miete und das ist ein Problem. Trotz des großen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum wurde in Deutschland noch weniger gebaut als in den Jahren zuvor und das liegt an folgenden Gründen:

### Fachkräftemangel verschärft Neubaulücke

Viele Bauvorhaben stockten im vergangenen Jahr, weil schlicht und einfach Fachkräfte fehlen. Die Zeit von der Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung hat sich, laut Statistik, bei den in 2023 fertiggestellten Wohngebäuden auf 24 Monate verlängert.

### Komplexe Baustandards

Die Vorschriften beim Wohnungsbau sind in Deutschland strenger, als in anderen Ländern. Komplizierte technische Richtlinien, lange Genehmigungsprozesse oder Auflagen der Bauaufsichtsbehörden machen das Bauen zu einem aufwändigen Prozess, was zu höheren Baukosten führt und damit Immobilienpreise und Mieten steigen lässt.

### Trend zu Singlehaushalten

In Deutschland leben überdurchschnittlich viele Menschen in 1 oder 2-Personenhaushalten. In 41% aller Haushalte lebt nur eine Person und schon deswegen steigt der Bedarf an Wohnungen. Verschärft wird das Problem dadurch, dass die üblichen Grundrisse oft für eine Familie mit Kind gedacht sind und nicht für Singles.

### Wohninvestments

Das Steuerreformgesetz von 1990 hob die Wohnungsgemeinnützigkeit auf, das führte zu mehr renditeorientierten Wohnungsbauprojekten und der soziale Aspekt des Wohnungsbaus geriet immer mehr in den Hintergrund. Als Folge der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank werden Immobilien zunehmend Ziel von Spekulanten und Investoren, die Bauland erwerben, um es später für einen höheren Preis wieder zu verkaufen. Auch Immobilienkonzerne erwerben im großem Stil Wohnungen, um sie möglichst gewinnbringend zu vermieten. Das verschlimmert die Wohnungsnot noch weiter. Zudem wurden viele öffentliche Wohnungen von den Städten an solche Investoren verkauft. Bei Modernisierungsmaßnahmen können 11% der Kosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Oft zum Nachteil der Mieter, denn in vielen Fällen stehen die, durch die Modernisierung erreichten Einsparungen, beispielsweise bei den Heizungskosten in keinem Verhältnis zur Mieterhöhung. Dadurch wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum noch knapper.

# Wann ist eine Wohnung eigentlich bezahlbar?

Das kann man ganz leicht mit der 30-Prozent-Regel herausfinden.

Laut dieser Faustregel darf für die Miete inkl. Nebenkosten nicht mehr als 30% des Netto-Haushaltseinkommens aufgebracht werden. Zahlt man mehr Warmmiete, dann steigt das persönliche Armutsrisiko.

Wie schwierig es gerade für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen ist die steigenden Mietkosten zu schultern, lässt sich einfach ausrechnen.

durchschnittliche Mietpreis (Quelle: Engel & Völkers)	9,51€/qm
Mietpreis 70qm Wohnung - 9,51€/qm inkl Nebenkosten	805,70€
Dafür erforderliches Netto-Einkommen im Monat (laut 30% Faustregel)	2.685,77€
2685,77€ x 12= Netto-Einkommen im Jahr	32.228,-€
Laut „Wegweiser Kommune“ verfügen in Bückebug 45,8% der Haushalte über ein niedriges Netto-Jahreseinkommen (bis 25.000€) und 33% über ein mittleres Jahreseinkommen (25.000€ bis 50.000€)	

## Auch in Bückebug fehlt bezahlbarer Wohnraum!

Dass in Großstädten bezahlbare Wohnungen Mangelware sind ist bekannt, aber wie ist die Lage in Bückebug? Die regionalen Medien berichten seit Jahren immer wieder, dass auch bei uns bezahlbarer Wohnraum fehlt und - auf der anderen Seite - unsere idyllische Stadt als Wohnort immer beliebter wird. Das ist auch kein Wunder, denn neben einer schönen Innenstadt findet man alles hier was man zum Leben braucht: viele Einkaufsmöglichkeiten, ein aktives Vereinsleben sowie gute Kitas und Schulen und Pendler können durch die Bahnverbindung schnell und ohne Stau ihren Arbeitsplatz in Minden, Osnabrück oder Hannover erreichen. Denn im Verhältnis zu diesen Städten ist Wohnen in Bückebug günstig.

Daher überrascht es nicht das trotz Wohnungsmarktkrise und steigender Kosten weiterhin neue Baugebiete mit Einfamilienhäusern sowie Bauprojekte mit exklusiven, hochpreisigen Wohnungen entstehen.

Zwar werden auch einige Mehrfamilienhäuser gebaut, aktuell zum Beispiel in dem Baugebiet „Kleinenbremer Weg“ an der Rintelner Straße. Doch eine Entspannung ist auf dem heimischen Wohnungsmarkt ist dennoch nicht spürbar. Die Nachfrage nach Wohnungen mit bezahlbaren Mieten ist schlicht und einfach größer als das Angebot auf diesem Sektor. Zudem passen viele der angebotenen Wohnungen nicht zur Lebenssituation vieler Menschen, da die Grundrisse häufig ähnlich in Größe und Aufteilung sind. Besonders Familien mit mehreren Kindern oder Singles suchen händeringend Mietwohnung mit passenden Grundrissen, die vor allem eins sind: bezahlbar!

Grund genug für einen SPD Newsletter  
„Bezahlbares Wohnen“!

Wohnraum ist knapp: So viel kosten Mietwohnungen in Bückebug



☀ Viele gute Gründe: Darum ist die Stadt Bückebug als Wohnort so beliebt



☀ Blick hinter die Kulissen des Bückebuger Wohnungsmarktes

☀ Es fehlt bezahlbarer Wohnraum



Bilder: Schaumburg Lippische Landeszeitung

# Was unternehmen Bund und Land gegen die Wohnungskrise?

## Bund

Das, neu gegründete, "Bündnis bezahlbarer Wohnraum" veröffentlichte im Oktober 2022 ein umfassendes Paket mit dem Ziel mehr Wohnraum zu schaffen und die Bauwirtschaft anzukurbeln. Der Erfolg ist zwar mäßig, aber man mag sich gar nicht vorstellen, wie es um den Wohnungsmarkt bestellt wäre ohne diese Maßnahmen. Die Verschärfung der Bau- und Wohnungskrise ist das Ergebnis einer jahrzehntelangen Politik, die sich scheute mit mutigen politischen Entscheidungen einzugreifen und jahrzehntelang zugeschaut hat wie Angebot und Nachfrage den Markt eben NICHT regulieren, sondern Immobilien und Wohnungen zu einer lukrativen Kapitalanlage für Investoren wurden. Rund 400.000 Wohnungen müssten jedes Jahr in Deutschland neu gebaut werden um den Bedarf zu decken. Gebaut wurden 2023 allerdings nur 294.400 und damit noch weniger als in den Jahren zuvor.



## Niedersachsen

Die neu gegründete Landeswohnungsgesellschaft „WohnRaum“ wird selber Wohnungen bauen, aber auch in Kooperation mit öffentlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie privater Bauunternehmen. Der niedersächsische SPD Bau- und Wirtschaftsminister Olaf Lies hat den Bau von 10.000 Wohnungen in den kommenden zehn Jahren angestrebt, von denen der überwiegende Teil geförderter Wohnraum. Also in erster Linie für Mietwohnungen mit Belegungs-, Mietbindung für Haushalte mit geringem Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand und für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

Um Bauen in Niedersachsen schneller, einfacher und günstiger zu machen, wurde im Juli die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geändert. Die Neuregelungen sind praktisch eine Umbauordnung und erleichtern das Bauen im Bestand, zudem gibt es einige Änderungen die Bauen grundsätzlich günstiger machen. Am 08.11.24 lud der SPD-Minister zu der Veranstaltung „Auf ein Wort“ nach Achum ein, dabei kündigte er an, dass es noch weitere Änderungen für die NBauO geben wird, die das Bauen schneller und günstiger machen werden. Wir sind gespannt! Wenn Sie mehr zu diesen Änderungen erfahren wollen, finden Sie auf der Webseite der Architektenkammer Niedersachsen die Bewertung der NBauO-Novelle.



# Schaffung von Wohnraum liegt in breiter Verantwortung

Bund und Land sind aktiv geworden, aber eine spürbare Erleichterung lässt auf dem überlasteten Wohnungsmarkt auf sich warten. Das liegt zum einen daran, dass die politisch beschlossenen Maßnahmen erst nach einer gewissen Zeit spürbar werden und manche Entscheidungen auf Bundesebene nicht weit genug gehen.

Aber Kommunen müssen nicht tatenlos zuschauen und abwarten, sondern können das dringend benötigte Wohnraumangebot schaffen! Es gibt viele gute Beispiele, die auch in Bückeburg umsetzbar sind.

Zum Beispiel mit einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kann bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen gebaut werden. Diese Aufgabe können bei uns die Städtischen Betriebe Bückeburg GmbH übernehmen. Der Vorteil: die Städtischen Betriebe arbeiten eigenständig, ohne Personal aus der Verwaltung, ohne den Einsatz städtischer Haushaltsmittel und die Stadt Bückeburg hat trotzdem noch den politischen Einfluss für welche Einkommensgruppe Wohnungen gebaut oder gekauft werden. Auch Grundstücke können die Betriebe ankaufen und mit Erbbaurechten weiter veräußern. Der Verkauf mit Erbbaurechten wird bei anderen Kommunen immer beliebter, weil die Grundstücke nach einem festgesetzten Zeitraum (50 bis 99 Jahren) wieder in die Hand der Kommune zurück fallen und für die nachfolgenden Generationen nicht verloren sind. In Amsterdam entstehen 80% der Neubauten auf Erbpachtgrundstücken, in London sind es ca. 90% und auch in Deutschland beginnen sich immer mehr Städte auf den Vorteil dieses Instruments aktiver kommunaler Wohnungspolitik.

Auch der Rat kann durch politisch beschlossene Rahmenbedingungen den Wohnungsmarkt beeinflussen. Werden städtische Grundstücke an Investoren verkauft kann eine Vorgabe lauten, dass eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten (zw. 10-30%) verpflichtend mit einem geringeren Mietpreis oder Sozialbindung angeboten werden. Weitere Rahmenbedingungen können so auf die gleiche Weise festgelegt werden. Gute Beispiele sind z.B., dass eine bestimmte Anzahl der geplanten Wohneinheiten, für altersgerechtes, inklusives, integratives, generationenübergreifendes oder gemeinschaftliches Wohnen zur Verfügung gestellt werden soll.

Natürlich kann eine Kommune auch bestimmte Wohnbauprojekte finanziell fördern. „Umbau statt Neubau“ heißt ein Programm aus Hiddenhausen, bei dem Familien beim Kauf alter Häuser in den Dörfern finanziell unterstützt werden. Aber auch bei Nachverdichtung oder Aufstockung kann gefördert werden. Der Vorteil hierbei: nützlich Ackerland geht nicht durch Neubauten verloren und es müssen keine neuen pflegeintensiven Straßen gebaut werden, deren Folgekosten später den kommunalen Haushalt zusätzlich belasten.



Sie sehen, dass Thema „bezahlbarer Wohnraum“ ist komplex und kann nur mit dem Engagement und Willen aller Beteiligten aus Politik und einiger ambitionierten Investoren gelöst werden.

Für mehr Infos und Termine schauen Sie gerne auf unserer Internetseite [www.spd-bueckeberg.de](http://www.spd-bueckeberg.de) vorbei oder besuchen Sie uns bei



SPD Stadtverband Bückeburg Jens Meier Am Brühfeld 5, Bückeburg [meier.scheie@t-online.de](mailto:meier.scheie@t-online.de)  
SPD Fraktionsvorsitzende Bückeburg Sandra Schauer Windmühlenstr. 23, Bückeburg [mail@sandra-schauer.de](mailto:mail@sandra-schauer.de)



BÜCKEBURG SIND WIR ALLE!