

## **BESCHLUSSBEREICH K – KOMMUNALES**

### **K1 – Wohnungspolitische Wende für Kreis und Hansestadt Lüneburg!**

Antragsteller\*in: SPD-Unterbezirksvorstand Lüneburg

Weiterleitung: SPD-Kreistagsfraktion

Die SPD im Unterbezirk Lüneburg drängt darauf, dass die kommunale Wohnungspolitik zu einem zentralen Handlungsfeld in den Kreis-, Stadt- und Gemeinderäten gemacht wird. Folgenden Eckpunkte sollen im Zentrum des kommunalpolitischen Handelns stehen:

1. Der Landkreis Lüneburg und die Hansestadt Lüneburg verpflichten sich je 350 Wohnungen pro Jahr zu bauen, um die hohe Mietpreissteigerung zu dämpfen, davon 50% kleinere Wohnungen (< 60 m<sup>2</sup>).
2. Für diesen Zweck sind durch die Hansestadt Lüneburg und den Landkreis Lüneburg umgehend zusätzliche Baugebiete auszuweisen.
3. Die Hansestadt und der Landkreis Lüneburg mögen prüfen, inwieweit die Errichtung von Betriebswohnungen zu unterstützen ist.
4. Die Wohnungsfördermittel der Hansestadt und des Landkreis Lüneburg sind deutlich zu erhöhen.
5. Nach dem „Lüneburger Modell“ werden Investoren verpflichtet, bei Neubau von Wohngebäuden mindestens 30% für den sozial geförderten Wohnungsbau vorzuhalten. Eine soziale Durchmischung ist sicherzustellen.
6. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften sollen in Zukunft verstärkt auch das von der Bundesregierung angekündigte Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgreifen und damit dauerhafte Mietbindungen sicherstellen.
7. Die Vergabe von Grundstücken soll prioritär über das Erbbaurecht zu erfolgen.
8. Die Anpassung des Erbbauzins hat sozial verträglich zu erfolgen.

9. Hansestadt und Landkreis Lüneburg identifizieren Objekte und Flächen, auf denen die neu gegründete Landeswohnungsgesellschaft bestehende Objekte erwerben und sanieren kann.

### **Begründung:**

Aktive Wohnungspolitik muss zu einer zentralen Aufgabe der Kommunalpolitik in der Stadt und im Landkreis Lüneburg werden!

1. Der Wohnungsmarkt der Stadt Lüneburg und weitere Teile der Landkreisgemeinden befindet sich seit Jahren in einer Situation äußerster Anspannung. Die Nettokaltmieten sind in der Hansestadt Lüneburg in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Preisanstieg bei Neuvermietungen betrug im Zeitraum 2007 – 2021 ca. 80 Prozent, wobei insbesondere seit 2016 ein steiler Anstieg zu vermelden war. Die Stadt Lüneburg zählt mittlerweile zu den Kommunen mit den höchsten Mietpreissteigerungen in Niedersachsen. Die Mietpreissteigerungen liegen damit deutlich über dem Landes- und Bundestrend. Diese Wohnungsmarktanspannung zeigt sich auch in den nordwestlichen Teilen des Landkreises, die im Kraftfeld der Metropole Hamburg liegen.
2. Besonders betroffen von dieser Mietpreissteigerung sind die Bewohner kleiner und mittlerer Einkommen. Je größer die Wohnflächen, umso geringer liegt die Quadratmetermiete, mit der Folge, dass insbesondere die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen durch die hohen Wohnkosten stark belastet sind. Aktuelle Prognosen zum Mietwohnungsmarkt in Niedersachsen zeigen, dass auf absehbare Zeit nicht mit einer Entspannung bei den Mieten zu rechnen ist. Auch das Landesamt für Statistik geht davon aus, dass die Stadt Lüneburg zu den wenigen Kommunen in Niedersachsen zählt, die bis zum Jahr 2040 noch wachsen wird.
3. Die Anspannung auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt zeigt sich auch beim Erwerb von Wohnimmobilien. Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Familien unerschwinglich geworden. Die Preisdynamik bei den Wohnimmobilien ist aktuell etwas zum Erliegen gekommen, aber nach wie vor existiert in diesem Markt insgesamt ein sozial völlig unververtretbares Preisniveau.
4. Zu den Verlierern am lokalen Wohnungsmarkt zählen vor allem die Bezieher unterer und mittlerer Einkommen. Der soziale Wohnungsbau kommt dem Auslaufen der Sozialbindungen nicht hinterher, so dass sich trotz des starken Engagements der LüWoBau und der anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften die Lücke zwischen dem Bestand an Sozialwohnungen und dem Anteil an neugefertigten Sozialwohnungen immer weiter öffnet. Die Anspruchsberechtigten im Markt für Sozialwohnungen profitieren auch nur bedingt vom Neubau im privaten Wohnungsmarkt. Die Vorstellung, durch Wohnungsbau in den oberen Preissegmenten Wohnraum für untere Einkommensbezieher zu schaffen, hat sich als

Illusion erwiesen. Ein Durchsickern von Wohnungen findet zugunsten dieser Gruppe nicht statt, d.h. es wird aktuell vor allem im hochpreisigen Segment neu gebaut.

5. Die Ursachen für die Anspannung am regionalen Wohnungsmarkt liegen in erster Linie in der Vernachlässigung des Wohnungsbaus auf allen Ebenen der Gebietskörperschaften, wobei insbesondere die Förderung des sozialen Wohnungsbaus fast ganz zum Erliegen kam. Gründe hierfür liegen vor allem in gravierenden Fehleinschätzungen der wohnungspolitischen Folgen des demografischen Wandels, wodurch die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus massiv abgewertet wurde. Diese Zurückhaltung der Investitionstätigkeit des sozialen Wohnungsbaus ist nicht der kommunalen Wohnungspolitik geschuldet, sondern Ergebnis des weitgehenden Rückzugs des Bundes und des Landes Niedersachsen aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus seit Anfang der 90er Jahre. Sozialer Wohnungsbau ist nur bei einer erheblichen Subventionierung der Bauinvestitionen möglich.
6. Zusätzliche Faktoren, die zur Anspannung am Wohnungsmarkt beitragen, sind die stark gestiegene Anzahl von Geflüchteten und Zuwanderungen aus dem weiteren Umland, aufgrund des größeren Dienstleistungsangebots und besseren Erreichbarkeit Lüneburgs gerade für die zunehmende Zahl älterer Personen (demografischer Wandel).
7. Die ohnehin durch hohe Mieten und Immobilienpreise betroffenen Haushalte werden aktuell durch die deutlich gestiegenen Energiepreise belastet. Untere und mittlere Einkommensbezieher kommen damit zunehmend unter Druck. Die soziale Spaltung nimmt in der Stadt und im Landkreis zu. In der Region droht vor allem der südöstliche Teil des Landkreises von der Wohlstandsentwicklung abgekoppelt zu werden.
8. In der Hansestadt Lüneburg besteht derzeit ein Neubaubedarf von 350 Wohnungen pro Jahr (lt. GEWOS-Gutachten 2016). Die starke Nachfrage spiegelt auch die Zahl von 1056 gemeldeten Interessenten für Neubauwohnungen wider, davon ein Großteil für Wohnungen kleinerer Größenordnung (ca. 50 Prozent). Dieser Bedarf muss in der Stadt Lüneburg umgehend durch eine Ausweisung von Bauflächen und Investitionen in den Wohnungsbau angegangen werden und kann nicht auf die Zeit nach der Beschlussfassung eines Stadtentwicklungsprogramms verschoben werden. Auch in den übrigen Gemeinden des Landkreises sind die wohnungspolitischen Anstrengungen in gleicher Größenordnung zu intensivieren.
9. Angesichts der zunehmenden Knappheit von Fachkräften braucht die Region Lüneburg zusätzlichen Wohnraum als Standortfaktor im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte. Neben der sozialen Frage ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum mittlerweile zu einem bedeutenden Standortfaktor auch aus wirtschaftlicher Perspektive geworden. Der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte wird in Zukunft noch weiter zunehmen.

10. In einer Zeit des Fachkräftemangels und der zunehmenden Bedeutung des Wohnraumangebotes als Standortfaktor stellt sich auch die Frage nach der Verantwortung der Unternehmen für die Sicherung eines hinreichenden Angebots bezahlbarer Wohnungen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die Hansestadt Lüneburg und der Landkreis Lüneburg den Bau von Betriebswohnungen unterstützen können.
11. Die Rahmenbedingungen für die kommunale Wohnungspolitik haben aktuell noch einmal deutlich verschlechtert. Zum einen hat der Zinsanstieg stark als Bremse auf private und öffentliche Investitionen im Wohnungsbau gewirkt. Zum anderen haben sich die Förderbedingungen seitens des Bundes im Bereich des Wohnungsbaus verschlechtert (bzw. in Neuordnung begriffen und dadurch noch unübersichtlich). Zudem sind die ökologischen Anforderungen beim Bau neuer Gebäude im Rahmen der Klimaschutzpolitik aus guten Gründen erheblich gestiegen, wodurch zusätzliche Kostenfaktoren eine Rolle spielen. Das von der Ampel-Koalition ursprünglich selbst gesetzte Ziel 400.000 Wohnungen und davon 100.000 Sozialwohnen pro Jahr zu bauen, kann vor diesem Hintergrund ohne eine massive Ausweitung der Fördermittel nicht erreicht werden. Der fehlende bundespolitische Rückenwind wirkt sich auch dämpfend auf die wohnungspolitischen Aktivitäten in Lüneburg aus.
12. Die gute Wohnungsbauförderung des Landes war nicht geeignet, die selbst gesetzten Ziele zu erreichen. Zu begrüßen ist das Vorhaben der Landesregierung eine Niedersächsische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen und damit zusätzliche Mittel und Wohnbauflächen für den öffentlichen Wohnungsbau zu mobilisieren. Wir erwarten, dass die neue Wohnungsbaugesellschaft in enger Kooperation mit der LüWoBau und den kommunalen Wohnungsgesellschaften im Landkreis tätig wird und zu einer deutlichen Steigerung der finanziellen Mittel für den kommunalen Wohnungsbau beitragen wird.
13. Die Wohnungsbaufördermittel der Stadt und des Landkreises sind deutlich zu erhöhen. Die Baukostenzuschüsse sind an die Preisentwicklung anzupassen und auf kleinere Wohneinheiten zu fokussieren.
14. Die SPD will prioritär zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Unser Ziel ist der Bau von 350 Wohnungen pro Jahr jeweils in der Hansestadt Lüneburg und im Landkreis. Zentrale Instrumente zur Erreichung dieses Ziels sind das „Lüneburger Modell“ und damit die Verpflichtung von Investoren in sozialen Wohnungsbau zu investieren, das Erbbaurecht in Verbindung mit städtischen Stiftungen und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft LüWoBau und die anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.
15. Mit dem „Lüneburger Modell“ werden die Investoren verpflichtet, mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorzuhalten. Es ist zu prüfen, ob dieser Anteil in Zukunft auf 40 Prozent erhöht werden kann. Dabei ist der

Grundsatz der sozialen Durchmischung beizubehalten. Sicherzustellen ist in Zukunft, dass die Sozialbindungen bei Neubauten unbefristet sind. Diese Maßnahme entspricht auch dem Vorhaben der Bundesregierung, eine neue Gemeinnützigkeit in Deutschland zu etablieren. Die SPD tritt dafür ein, dass auch die Landkreisgemeinden eine Verpflichtung von Investoren zum Bau eines angemessenen Anteils an Sozialwohnungen durchsetzen.

16. Die Stadt Lüneburg muss den Stillstand beim Bau von zusätzlichen Wohnungen durch die ideologische Blockade der in Aufstellung befindlichen Bebauungsflächen für den Wohnungsbau im Rat beenden. Das Instrument von Baugeboten ist in Zukunft konsequenter einzusetzen. Weiterhin müssen die Möglichkeiten des Bauländerleichterungsgesetze konsequent genutzt werden, um die 30% Quote im Innenbereich durchzusetzen. Kein Neubau von Wohnungen mehr ohne 30% Quote!
17. Die 30%-Quote kann auch bei Schluss von Baulücken durchgesetzt werden, indem sektorale Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 2d BauGB beantragt werden.
18. Die Vergabe städtischen Grundstücke erfolgt in der Stadt Lüneburg grundsätzlich über städtische Stiftungen mit Erbbaurecht. Damit wird ein erheblicher Teil der Immobilienflächen der Bodenspekulation entzogen. Die Stadt und die Landkreisgemeinden sollten in Zukunft im Rahmen ihrer Flächenbevorratung zusätzliche Flächen in kommunalem Eigentum sichern und dabei im Regelfall das Erbbaurecht anwenden. Dieser Grundsatz ist in den Gemeinden außerhalb der Stadt Lüneburg unter den jeweiligen Bedingungen vor Ort flexibel anzuwenden. Einfamilienhäuser können z.B. weiterhin ohne Erbbaurecht gebaut werden. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Erbbauzinsen sozialverträglich angepasst werden. Auf der übergeordneten Ebene setzt sich die SPD dafür ein, dass die diskriminierenden Restriktionen bei der Gewährung von Fördermitteln bei Finanzierungen auf der Basis des Erbbaurechts beseitigt werden.
19. Die LüWoBau und die anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben sich in der Vergangenheit als wirksames Instrument der kommunalen Wohnungspolitik erwiesen. In einer Zeit, in der sich private Investoren aufgrund der hohen Renditeerwartung verweigern Sozialwohnungen zu bauen, wird die LüWoBau für den Lüneburger Wohnungsmarkt noch wichtiger. Zur Ausweitung der Aktivitäten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften müssen vor allem die Fördermittel des Bundes und des Landes deutlich erhöht werden. Die Zusammenarbeit zwischen den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften muss im Landkreis verbessert werden. Eine Veräußerung von Anteilen der LüWoBau oder anderer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften als Tafelsilber zur Finanzierung der kommunalen Haushalte wird von der SPD strikt abgelehnt.
20. Große Chancen sehen wir durch die neue Wohnungsgesellschaft, deren zentrale Aufgabe es ist, zusätzliches Kapital für den sozialen und gemeinnützigen

Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften sollten eine enge Kooperation mit der Landeswohnungsgesellschaft anstreben. Landeswohnungsgesellschaft und die LüWoBau müssen in die Lage versetzt werden, die vernachlässigten Bestände von Immobilienkonzernen, wie der Vonovia, zum Gutachterpreis zu erwerben. Die Vonovia-Bauten sollten eines der ersten Sanierungsobjekte der Landeswohnungsgesellschaft werden. Aufgrund der finanziellen Risiken ist es nur vertretbar, wenn die Lüwoba sich in diesem Fall nur mit einem Partner beteiligt.

21. Land und Bund müssen sich verpflichten, ihre brachliegenden Flächen in der Region zu einem ermäßigten Preis für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.
22. Angesichts der Notwendigkeit der sozial-ökologischen Transformation und der damit verbundenen Sicherung von Biodiversität sehen wir die Notwendigkeit, dass in Zukunft behutsam mit den Flächen in der Stadt und der Landkreisgemeinden umgegangen wird. Erforderlich ist eine deutliche Steigerung der Flächeneffizienz durch eine konsequente Innen- und Außenverdichtung. Weitere Ansatzpunkte liegen im Flächenrecycling und der Umnutzung von Gewerbebrachen, soweit diese nicht für die Entwicklung neuer Gewerbebetriebe Verwendung finden.