

01 - Büro der Oberbürgermeisterin  
Frau Kamionka

Datum:  
15.06.2022

## **Anfrage**

Beschließendes Gremium:

**Anfrage "Neueste Entwicklung zur Wohnsituation in Kaltenmoor" (Anfrage der Gruppe Die Partei/Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, eingegangen am 15.06.2022)**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	23.06.2022	Rat der Hansestadt Lüneburg

### **Sachverhalt:**

Anfrage "Neueste Entwicklung zur Wohnsituation in Kaltenmoor" (Anfrage der Gruppe Die Partei/Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, eingegangen am 15.06.2022)

### **Anlagen:**

Anfrage "Neueste Entwicklung zur Wohnsituation in Kaltenmoor" (Anfrage der Gruppe Die Partei/Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, eingegangen am 15.06.2022)

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---

**DIE LINKE.**  
Gruppe  
im Rat der Hansestadt Lüneburg



**Gruppe Die PARTEI/DIE LINKE**  
Reichenbachstraße 2, 21335 Lüneburg

**Bündnis90/ Die Grünen**  
Schröderstraße 16, 21335 Lüneburg

Oberbürgermeisterin Kalisch  
**Rathaus**  
21335 Lüneburg

Anfrage zur Sitzung des Rates am 23.06.22  
**Neueste Entwicklung zur Wohnsituation in Kaltenmoor**

Die Gruppe Die PARTEI / DIE LINKE. und die Fraktion Bündnis90/ Die Grünen stellen folgende Anfrage an die Verwaltung:

1. Welche konkreten Schritte/ Maßnahmen sind seit der Kundgebung unternommen worden, um die Wohnsituation im Stadtteil zu verbessern? Was sind die resultierenden Ergebnisse? Und welche Schritte werden in den kommenden Wochen fortgeführt?
2. Aus der Verwaltungsantwort der Anfrage der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen, die am 14.03.2022 im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung gestellt wurde, entnehmen wir, dass als letzte große Maßnahme 1999 das Sanierungsprogramm in Kaltenmoor initiiert wurde. Inzwischen sind 23 Jahre vergangen und uns bestätigen sachkundige Experten, dass ernsthafte Schäden an Leib und Wohl von den Gebäuden ausgehen. Wie sieht aus Sicht der Verwaltung Wohnen und Leben in Kaltenmoor in in 23 Jahren aus?
3. Aus der nationalen Presse kann entnommen werden, dass Vonovia die Mieten aufgrund der steigenden Inflation und trotz Rekordgewinnen im Jahr 2021 erhöhen will. Wissen Sie, inwieweit sich diese Entscheidung auf die Mieten in Lüneburg auswirkt?

**Begründung:**

Am 29.04. hat in Kaltenmoor die Kundgebung der Mieter:innen-Initiative stattgefunden. Wir konnten beobachten, dass das Thema (i) stark durch die regionale und überregionale Presse aufgenommen wurde, (ii) die Verwaltung Gespräche mit Vonovia sowie (iii) mit Bürger\*innen aufgenommen hat. Um alle Beteiligten auf einen Kenntnisstand zu bringen, wurden die obenstehenden Fragen formuliert.

**Eine weitere Begründung kann mündlich in der Sitzung erfolgen.**

Für die Fraktionen,

Lukas Bieber

Michael Bugenhagen

Kalina Magdzinska

Lüneburg, den 13.06.2022

## **Stellungnahme zur Anfrage zur Sitzung des Rates am 23.06.22 von Die Linke, Die Partei, Bündnis 90/Die Grünen**

### **Neueste Entwicklung zur Wohnsituation in Kaltenmoor**

- 1. Welche konkreten Schritte/Maßnahmen sind seit der Kundgebung unternommen worden, um die Wohnsituation im Stadtteil zu verbessern? Was sind die resultierenden Ergebnisse? Und welche Schritte werden in den kommenden Wochen fortgeführt?**

Im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches am 11.05.22 (Teilnehmende: Herr Brunnert - Geschäftsführer Vonovia Nord - Frau Werner - Regionalbereichsleitung Hamburg - Frau Kalisch - Frau Hartfuß und Herrn Treybig - Koordinierungsstelle Stadtteilarbeit), wurden die Vertreterin und der Vertreter der Vonovia mit den massiven Mängeln (Fotos von starker Schimmelbildung in Wohnungen, abplatzender Beton in den Laubengängen, die der OB im Rahmen einer Bürger:innensprechstunde vor Ort überreicht wurden) konfrontiert. Herr Brunnert stellte dar, dass im Zuge der Übernahme des Bestands von Wohnungen der BUWOG im Jahre 2019 die Schwachstellen der Gebäudesubstanz grundsätzlich bekannt seien. Seit der Übernahme des Bestands wurden rund 4 Millionen € in die Sanierung des Bestands investiert, bspw. durch schrittweise Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel, Renovierung der Fahrstühle, Austausch von Fenstern.

Obwohl die Erreichbarkeit der Vonovia vor Ort grundsätzlich gewährleistet sei durch 2 Hausmeister, eine Beschwerdhotline außerhalb der Arbeitszeiten, mehrsprachige Aushänge in den Treppenhäusern, e-mail Verkehr sowie eine app, erklärte die Vonovia sich zu einem erweiterten Dialog mit den Mieterinnen und Mietern bereit, damit alle Mängel bekannt und behoben werden können.

Geplant wurden 2 konkrete Schritte:

1. Eine Mängelaufnahme - Aktion initiiert von der Vonovia und begleitet von Mitarbeiter:innen des Quartiersmanagement, sozialen Mieterberatung der AWO und der Koordinierungsstelle Stadtteilarbeit.
2. Die Einrichtung mehrerer Nebenkostenabrechnung - Sprechstunden von der Vonovia, in denen die Mieter:innen Fragen hierzu klären können. Auch diese sollen von den zuvor genannten begleitet werden können.

Im Zeitraum 23.05. - 25.05.2022 und 30.05. - 31.05.2022 wurde die Mängelaufnahme - Aktion in den Straßenzügen Dietrich-Bonhoeffer-Str., Theodor-Heuss-Str, Alfred-Delp-Str. und Graf-von-Moltke-Str. wie geplant von Teams der Vonovia durchgeführt und von den Städtischen Mitarbeitern und den Mitarbeiterinnen der AWO begleitet. Zuvor wurden die Hausbesuche den Mieter:innen schriftlich angekündigt und der Hinweis gegeben, sich bei Fragen hierzu auch an die vertrauten Personen des Quartiersmanagements wenden zu können.

Auf Anfrage teilte die Vonovia per e-mail mit, dass insgesamt ca. 75 % des Wohnungsbestands der Vonovia in Kaltenmoor (450 Wohnungen) im genannten Zeitraum besichtigt wurden.

Bei den Besichtigungen wurde an ca. 10 % (40 Wohnungen) starker Schimmel festgestellt. Bei 20 % der Wohnungen wurde Schimmelbildung in geringerem Ausmaß festgestellt.

Diese ca. 120 Wohnungen werden bei der Behebung der Mängel zeitlich priorisiert. Bei ca. 130 Wohnungen haben sich keine Mängel ergeben. Bei den übrigen Wohnungen handelt es sich um kleinere Mängel, wie tropfende Wasserhähne, schwergängige Türen, abgerissene Fußleisten u.a. Diese Mängel werden nach und nach behoben.

Alle priorisierten Mängelthemen sind durch die Handwerkerfirmen der Vonovia terminiert und es wurde damit begonnen Kontakt zu den betroffenen Mieter:innen aufzunehmen. Eine Gesamtübersicht über die geplante Zeitschiene zur Mängelbehebung könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erstellt werden. Parallel wurde bereits damit begonnen kleinere Mängel zu beheben. Die Vonovia bietet der HLG an, in einem persönlichen Gespräch einen vertieften Einblick zu gewähren und auch weiterhin über die Meilensteine der Mängelbehebung zu informieren.

Als vorbeugende Maßnahme zu Schimmelbildung wird eine mehrsprachige Broschüre an die Mieter:innen versendet. Außerdem ist auf der homepage der Vonovia ein Video zum Thema verlinkt.

Zentrale Erkenntnisse der Wohnungsbegehungen (u.a. Lüften) werden auch in den Kursen des „Mieter-Führerscheins - Meine Rechte und Pflichten“, die im Juni im Stadtteil Kaltenmoor begonnen haben, berücksichtigt.

Nach Versand der Nebenkostenabrechnungen werden den Mieter:innen ab Ende Oktober/Anfang November Sprechstunden zur Erläuterung der Nebenkostenabrechnungen angeboten.

- 2. Aus der Verwaltungsantwort der Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die Grünen, die am 14.03.2022 im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung gestellt wurde, entnehmen wir, dass als letzte große Maßnahme 1999 das Sanierungsprogramm in Kaltenmoor initiiert wurde. Inzwischen sind 23 Jahre vergangen und uns bestätigen sachkundige Experten, dass ernsthafte Schäden an Leib und Wohl von den Gebäuden ausgehen. Wie sieht aus Sicht der Verwaltung Wohnen und Leben in 23 Jahren aus?**

Laut homepage der Vonovia soll der Gebäudebestand bis 2045 vollständig klimaneutral sein. Es wird ein Schwerpunkt auf die Energiewende im Bestand gesetzt..

- 3. Aus der nationale Presse kann entnommen werden, dass Vonovia die Mieten aufgrund der steigenden Inflation und trotz Rekordgewinnen im Jahr 2021 erhöhen will. Wissen Sie, inwieweit sich diese Entscheidung auf die Mieten in Lüneburg auswirkt?**

Nein, inwieweit sich die aktuelle Mietpreiserhöhungspolitik auf die Mieten in Lüneburg auswirkt, ist nicht bekannt.