

## **Antrag**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Antrag "Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände" (Antrag der SPD-Fraktion vom 07.05.2024, eingegangen 13.05.2024, 22:14 Uhr)**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	14.05.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	30.05.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg
Ö	14.08.2024	Ausschuss für Finanzen und Interne Services
N	17.09.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	19.09.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg
Ö	30.10.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

### **Sachverhalt:**

sh. Antrag der SPD-Fraktion vom 07.05.2024, eingegangen 13.05.2024 zum Thema „Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände“

### **Aktualisierung vom 07.10.2024 - Ergänzende Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Seit der Antragsstellung hat die Stadtverwaltung eine Vielzahl von Gesprächen mit anderen Kommunen geführt, darunter auch mit der Landeshauptstadt Dresden, und zudem einen kommunalen Austausch über den Niedersächsischen Städtetag (NST) initiiert.

Die Landeshauptstadt Dresden hat zuletzt eine vergleichbare Anzahl an Wohneinheiten von der Vonovia SE im Jahr 2023 käuflich erworben. Der Austausch mit der Landeshauptstadt und deren Wohnungsbaugesellschaft war äußerst informativ. Die Vonovia SE hat der Landeshauptstadt einen Wohnungsbestand von rd. 6.000 Wohneinheiten zum Kauf angeboten. Nach einer bautechnischen Begutachtung hat sich die Landeshauptstadt entschieden nur rd. 1.200 Wohneinheiten zu übernehmen. Die Landeshauptstadt empfiehlt einen etwaigen Erwerb durch renommierte Rechtsanwaltskanzleien und Sachverständigenbüros begleiten zu lassen. So hat die Landeshauptstadt rd. 3,0 Mio.€ an Beratungskosten für sowohl rechtliche und steuerrechtliche Beratung als auch für bautechnische und finanzielle Beratung aufgebracht. Ein ähnlich hohes Kostenvolumen an Beratungsleistungen würde auch auf die Hansestadt zukommen, welches weder im Haushaltsplan 2024 noch im Haushaltplanentwurf 2025 und 2026 bisher Berücksichtigung findet.

Als unverzichtbares Rahmeninstrument wurde von Seiten der Landeshauptstadt immer wie-

der die notwendige politische Willenserklärung zu Beginn der Verhandlungen mit der Vonovia SE benannt.

Die Landeshauptstadt ist derzeit in der ganzheitlichen Planung sowie in der Phase der ersten Ausschreibungen der Sanierung der Wohngebäude. Die aktuelle Kostenschätzung sieht Sanierungskosten von rd. 1.200 € je m<sup>2</sup> vor. Festzuhalten ist jedoch, dass die Sanierung bisher nur energetische Maßnahmen, wie bspw. eine Fassaden- und Dachsanierung sowie die Modernisierung der Heiztechnik vorsieht. Einzelne Wohneinheiten werden nur saniert, sofern ein Auszug der Mieter während der Sanierungsphase erfolgt. Ansonsten erhalten die Wohneinheiten im Rahmen der energetischen Sanierung nur neue Heizkörper sowie in Teilen neue Fenster.

Zusätzlich zum Erfahrungsaustausch mit der Landeshauptstadt Dresden hat die Stadtverwaltung einen kommunalen Austausch auf Ebene des Niedersächsischen Städtetages herbeigeführt. Der sogenannte Sondererfahrungsaustausch Vonovia fand am 30.09. in den Räumlichkeiten des Städtetages in Hannover statt. An dem Sondererfahrungsaustausch haben nach mehreren Einladungen zusätzlich zur Stadtverwaltung die Städte Hannover, Braunschweig, Delmenhorst und Osterholz-Scharmbeck teilgenommen.

Sämtliche Städte stehen grundsätzlich vor der gleichen Situation ein privates Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet zu haben, welche sich nicht ausreichend um die Mieter und um den baulichen Zustand der Wohngebäude samt Wohneinheiten kümmert. Aufgrund der enormen finanziellen Tragweite bzw. der objektiv problematischen Darstellung einer Wirtschaftlichkeit ist ein Ankauf der Wohngebäude in keiner der Städte vorgesehen und wird voraussichtlich auch nicht zukünftig erfolgen.

Die Städte legen den Fokus insbesondere auf die Verpflichtung der Wohnungsunternehmen die notwendige Sanierung durchzuführen. Hierzu nutzen die Städte bspw. das Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot oder die Erklärung der Unbewohnbarkeit nach dem neuen Wohnraumschutzgesetzes. Die Erklärung der Unbewohnbarkeit stellt das voraussichtlich schwerwiegendste Mittel dar. Die Folge ist, dass die Mieter ihre Wohneinheiten verlassen müssen und anderorts durch die Stadt untergebracht werden müssen.

Abschließend erfolgte im Rahmen der Haushaltsplanung 2025 und 2026 am 18.09.2024 ein Vorabgespräch mit dem Ministerium für Inneres und Sport bzw. der Kommunalaufsicht. Die Kommunalaufsicht wiederholte erneut ihre Bedenken zum Erwerb von Wohnungen. Dabei ist irrelevant, ob die Wohneinheiten durch eine Tochtergesellschaft oder durch die Hansestadt selbst gehalten werden. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Hansestadt ist bereits zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben. Der Erwerb sowie die einhergehende Sanierung der Wohngebäude würde die aktuelle Situation zusätzlich verschärfen. Sofern sich der Erwerb, die Sanierung und die Bewirtschaftung nicht wirtschaftlich, mindestens aber kostendeckend abbilden lassen, kann keine Zustimmung der Kommunalaufsicht in Aussicht gestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es unverzichtbar, dass der Rat eine Grundsatzentscheidung zum Erwerb, zu den finanziellen Rahmenbedingungen eines Erwerbs oder zum Verzicht auf den Erwerb des in Rede stehenden Wohnungsbestandes der Vonovia SE trifft. Die hierfür notwendigen Rahmendaten liegen von Seiten der Stadtverwaltung vor. Alle in diesem Zusammenhang in Rede stehenden Begleitmaßnahmen bedingen dieser Entscheidung.

### **Stellungnahme der Verwaltung mit Stand vom 14.05.2024:**

Vonovia SE ist ein führendes deutsches Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Bochum. Es ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert und besitzt einen großen Bestand an Wohnungen, hauptsächlich in Deutschland, aber auch in Österreich und Schweden. Vonovia SE entstand 2015 durch die Umbenennung der Deutschen Annington und ist seitdem durch weitere Gesellschaftsübernahmen stetig gewachsen.

Die Vonovia SE verfolgt nach entsprechenden Presseberichten und Aussagen gegenüber der Stadtverwaltung – zuletzt in einem Gespräch Ende Mai 2024 – das Ziel, ihren Lüneburger Wohnungsbestand als Komplettpaket zu veräußern. Insgesamt verfügt die Vonovia SE innerhalb des Stadtgebiets über 977 Wohnungen. Hiervon befinden sich 702 Wohneinheiten im Stadtteil Kaltenmoor. Weitere 203 Wohneinheiten sind in Neu-Hagen und am Schützenplatz sowie 72 Wohneinheiten in der Weststadt.

Die Siedlungsstruktur mit Hochhäusern, Parkpaletten und breiten Straßen ist ein charakteristisches Merkmal des Stadtteils Kaltenmoor und galt damals zum Zeitpunkt der Errichtung als fortschrittlich. Ein Großteil sind Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Ein kleinerer Teil sind Eigentumswohnungen. Der Stadtteil weist eine hohe Einwohnerdichte auf und steht sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen gegenüber.

Seit 1999 erhält die Hansestadt Lüneburg für den als Sanierungsgebiet ausgewiesenen Stadtteil Kaltenmoor Städtebaufördermittel. Allerdings sind diejenigen Städtebaufördermittel, die noch zur Verfügung stehen, bereits für den Umbau der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Kurt-Huber-Straße, die Sanierung der Wohnwege in der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie für Zuschüsse für verschiedene Modernisierungsverträge verplant. Weitere Städtebaufördermittel stellt die NBank nicht in Aussicht.

Die Veräußerung eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks bedarf nach den sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 144 f. BauGB) zwar einer Genehmigung durch die Gemeinde. Damit möchte der Gesetzgeber die Umsetzung der Sanierungsziele für den betreffenden Stadtteil sicherstellen. Versagt werden darf die Genehmigung nach diesen Vorschriften deshalb allerdings nur dann, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass die Veräußerung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder jedenfalls wesentlich erschwert.

Sofern die Genehmigung versagt wird, kann der Eigentümer nach § 145 Abs. 5 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn ihm im Hinblick auf die Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in einer zulässigen Weise zu nutzen. Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Die Gemeinde müsste den Eigentümer dann wie bei einer Enteignung entschädigen.

Der Wohnungsbestand in Kaltenmoor hat für die Stadtgesellschaft einen hohen Stellenwert. Die Stadtverwaltung ist sich dieser Verpflichtung gegenüber dem Stadtteil bewusst und befindet sich bereits seit Februar 2023 mit der Vonovia SE zur Thematik der Veräußerung in konstruktiven Gesprächen. Zuletzt haben sich die Vonovia SE und die Stadtverwaltung Anfang und Ende Mai 2024 hierzu ausgetauscht. Ein Folgegespräch ist bereits für Ende Juni 2024 terminiert, dieser wird auf Fachebene durch beide Häuser vorbereitet.

In dem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Sachverhaltsaufklärung der erhöhten Nebenkostenabrechnungen in den Wohneinheiten der Vonovia SE (insbesondere Fernwärme) und der hierzu mit der Geschäftsführung geführte Schriftverkehr im Zeitraum von Anfang Dezember bis ins erste Quartal 2024 überlagert und den Austausch mit dem Unternehmen belastet hat. In dem genannten Zeitraum stand die Thematik des Erwerbs nicht im unmittelbaren Focus.

## **Wirtschaftliche Betrachtung der Veräußerung von 977 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet**

Die Vonovia SE ist eine europäische Gesellschaft (Societas Europaea) und wird als Aktiengesellschaft geführt, die es ihr ermöglicht, ihre Geschäftstätigkeit in verschiedenen europäischen Ländern mit einem einheitlichen Regelwerk zu betreiben. Die Rechnungslegung sowie die Vermögensermittlung der Gesellschaft erfolgen nach IFRS. Nach diesem internationalen Standard verfügen die 977 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet über ein von der Vonovia SE mitgeteilten finanziellen Wert, der als substantiell herausfordernd eingeschätzt wird. Die Wohneinheiten weisen insgesamt eine Fläche von rd. 64.350 m<sup>2</sup> aus.

Die durchschnittlichen Mieten betragen lt. Vonovia SE in den betroffenen Wohneinheiten wie folgt:

Kaltenmoor	702 Wohneinheiten	7,12 € je m <sup>2</sup>
Neu-Hagen / Schützenplatz	203 Wohneinheiten	8,96 € je m <sup>2</sup>
Weststadt	72 Wohneinheiten	10,11 € je m <sup>2</sup>

In Lüneburg beträgt die durchschnittliche Kaltmiete laut des neuen Mietspiegels 8,95 €.

Eine Sanierung des Gebäudebestandes wurde bei den angegebenen Mieten bislang nicht berücksichtigt und würde sich bei der Ermittlung einer zukünftigen Kaltmiete je m<sup>2</sup> natürlich nachhaltig auswirken. Die erforderlichen Sanierungskosten sind nur schwer zu prognostizieren, da bislang keine detaillierte Besichtigung der Wohneinheiten stattfand bzw. entsprechend prüffähige transparente Unterlagen vorgelegt worden sind. Die Notwendigkeit einer umfangreichen Sanierung ist jedoch unstrittig. Wir gehen davon aus, dass sowohl eine Dach- und Fassadensanierung (Wärmedämmverbundsystem) für eine energetische Verbesserung als auch eine Modernisierung der technischen Anlagen sowie Küchen und Bäder erfolgen müssen und stützen uns dabei u.a. auch auf die Expertise der LüWoBau. Eine vollumfängliche Sanierung würde Kosten in einer Größenordnung von mind. 1.250-2.500 € je m<sup>2</sup> verursachen, welche durch die Hansestadt ebenfalls zu finanzieren sind.

Eine wirtschaftliche Darstellung eines Ankaufs und der Sanierung der aufgezeigten Wohnungsbestände kann nur erreicht werden, wenn die Mieterträge sowohl den Erwerb als auch die Sanierung berücksichtigen würden.

## **Gründung einer neuen Wohnungsbaugesellschaft oder Objektgesellschaft durch die Hansestadt Lüneburg**

Bevor eine Wohnungsbaugesellschaft mit erheblicher kommunaler Beteiligung gegründet werden kann, sind sowohl rechtliche als auch finanzielle Voraussetzungen zu prüfen bzw. auch zu schaffen.

Kommunen dürfen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung sich zur Erledigung ihrer Angelegenheiten nach § 136 NKomVG ff. wirtschaftlich betätigen. Die Zulässigkeit, eine neue Wohnungsbaugesellschaft/ Objektgesellschaft zu gründen, unterliegt der Einschränkung der sogenannten Schrankentrias. Danach dürfen Kommunen öffentliche Unternehmen nur errichten, wenn und soweit der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt, das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Kommune steht und der Zweck nicht durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann.

Die Errichtung und Bereitstellung von Wohnraum entsprechen grundsätzlich dem öffentlichen Zweck. Insbesondere jedoch das angemessene Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lüneburg (Haushaltsvolumen rd. 400 Mio. €, Plandefizit 2024 rd. -49 Mio. €) ist kritisch zu hinterfragen. Auf die Haushaltsgenehmigung vom 07.05.2024 wird hierzu verwiesen.

Die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft/ Objektgesellschaft geht mit hohen liquiden

Zahlungsströmen sowie einem großen Risiko einher. Die Wohnungsbaugesellschaft benötigt erhebliche finanzielle Mittel und ein Eigenkapital von mindestens 15 Prozent. Auch wenn ein Großteil der benötigten Mittel über Kredite finanziert werden könnte, verlangen Kreditinstitute weitgehende Sicherheiten für die ausgegebenen Darlehen. Zusätzlich zum Eigenkapital müsste die Kommune entsprechend für die Darlehen Bürgschaften ausgeben. Diese benötigten finanziellen Mittel bilden jedoch nur die Gründung des Unternehmens ab.

Der tatsächliche Betrieb mit dem bspw. notwendigen Personal wurde bisher nicht abschließend beleuchtet. Grundsätzlich hat sich der Betrieb, wie auch die Gesamtinvestition durch die Mieten zu tragen.

Etwaige Übergangslösungen für eine zukünftige Verwaltung des Wohnungsbestandes sind u.a. gegenwärtig Gegenstand der Gespräche mit der Vonovia SE, ersetzen aber mittel- und langfristig nicht den Aufbau eigener Strukturen.

Nach § 149 NKomVG soll ein kommunales Unternehmen grundsätzlich die eigenen Kosten selbst decken und wenn möglich einen Ertrag für den kommunalen Haushalt erwirtschaften.

Nach gegenwärtiger Einschätzung müsste die Hansestadt Lüneburg an die neue Wohnungsbaugesellschaft/ Objektgesellschaft ohne eine adäquate Mieterhöhung einen jährlichen Zuschuss leisten. Die notwendige Sanierung würde den jährlichen Zuschussbedarf der Wohnungsbaugesellschaft/ Objektgesellschaft voraussichtlich erhöhen.

Nach den aktuellen Erkenntnissen wäre bei der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft/Objektgesellschaft die Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lüneburg zu bewerten und hierzu Einvernehmen mit der Kommunalaufsicht zu erzielen. Die Kommunalaufsicht steht der Gründung einer womöglich defizitären Gesellschaft äußerst kritisch entgegen.

Die Zusammenarbeit mit einem öffentlichen oder privaten Investor könnte den finanziellen Zuschussbedarf sowie das Risiko auf mehrere natürliche / juristische Personen verteilen. Bei einer Einbindung privater Investoren/ggf. Anstalten des öfftl. Rechts, auch bei Anleihen Modellen, kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende private Beteiligungen eine Rentabilität des Vorhabens bei objektives bzw. realistischer Betrachtung als Voraussetzung haben dürften. Nach bisherigen Gesprächen mit dem Land und der neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft Niedersachsens ist gegenwärtig festzuhalten, dass landesseitig kaum finanzielle Unterstützung zu erwarten ist bzw. die Landesgesellschaft sich nicht einbringt. Primär ist hierbei, dass es sich um nicht zusätzlichen Wohnraum, sondern um die Übernahme von Bestandsimmobilien handelt. Mit Schreiben vom 29.05.2024 hat der Niedersächsische Wirtschaftsminister Olaf Lies ausgeführt, dass sich die WohnRaum Niedersachsen GmbH vor dem Hintergrund des nahezu landesweit akuten und weiter ansteigenden Mangels an bezahlbaren Wohnraums in ihrer Startphase und mit dem derzeit begrenzten Startkapital des Landes ausschließlich auf Neubauvorhaben konzentrieren.

Ebenso lässt der bisherige Erfahrungsaustausch innerhalb des Niedersächsischen Spitzenverbandes keine weiteren Unterstützungen vermuten. Sämtliche betroffene Kommunen stehen den gleichen finanziellen Herausforderungen gegenüber und mussten nach aktuellen Erkenntnissen vom Erwerb von Wohneinheiten Abstand nehmen.

Bislang hat keine vergleichbare niedersächsische Kommune in den letzten Jahren derart große Wohnungsbestände mit einem Investitionsvolumen in ähnlicher Größenordnung von der Vonovia SE erworben. In Hannover wurden zuletzt von der dortigen hanova WOHNEN GmbH in den Jahren 2019/2020 216 bzw. 250 Wohneinheiten von der Vonovia SE erworben. Das neben dem Kaufpreis aufgerufene Modernisierungsprogramm sah allerdings nur ein Volumen von 10-15 Mio. € in einem Zeitraum von 5 Jahren vor.

Um sich jedoch über aktuelle Entwicklungen auszutauschen, wurde bereits durch die Stadtverwaltung die Schaffung einer Arbeitsgruppe beim NST angeregt. Der NST nimmt sich der Schaffung eines solchen Erfahrungsaustausches an. Minister Lies hat in seinem Schreiben vom 29.05.2024 die Bereitschaft des Wirtschaftsministeriums erklärt, sich an einem derartigen Arbeitskreis zu beteiligen

Der Deutsche Städtetag spricht sich grundsätzlich für eine Re-Kommunalisierung von Wohnraum aus, sagt: Kommunen sollten auf etwa 10 Prozent des Wohnungsmarktes Zugriff haben. Diesen Wert (9,77 %) erreicht in der Hansestadt die LüWoBau mit ihren ca. 2.400 Wohnungen.

(Zum Vergleich: Die Dresdner Wohnungsbaugesellschaft WiD hat 2023 1.213 Vonovia-Wohnungen erworben, verfügt jetzt ebenfalls über 2.400 Wohnungen. Möglich wurde dieser Ankauf, weil das Land Sachsen speziell für Dresden (Haushaltsvolumen rd. 2,2 Mrd. €) mit seinen rd. 560.000 Einwohner und Leipzig Förderprogramme zur Sanierung (!) von Wohnraum aufgelegt hat. Zudem sind die dortigen Bestände nicht akut sanierungsbedürftig, sondern erst in 5 bis 7 Jahren.

In Bremen (Haushaltsvolumen rd. 5,6 Mrd. €) hat die kommunale Gewoba jüngst 224 Vonovia-Wohnungen gekauft, von der Hansestadt mit jeweils 15.000 Euro (gesamt 3,36 Mio. Euro) bezuschusst, gekoppelt an eine 20-jährige Miet- und Belegungsbindung.)

In Berlin (Haushaltsvolumen rd. 40 Mrd.€) wurden in 2024 durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge rd. 4500 Wohneinheiten für rd. 700 Mio. € erworben. Die Howoge verfügt selbst über rd. 76000 Wohneinheiten und gehört zu den größten Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwicklern Deutschlands).

Etwaige Förderprogramme könnten von der NBank in Betracht kommen. Die NBank unterstützt Kommunen bei der Sanierung und Modernisierung von sozialem Wohnraum. Solche Förderprogramme gehen grundsätzlich mit Verpflichtungen einher, hier bspw. eine festgeschriebene Höchstmiete für eine bestimmte Dauer. Eine Höchstmiete wird zwar durch die Stadtverwaltung als positiv aufgefasst, bindet jedoch die Stadt und deren optional zu gründende weitere Wohnungsbaugesellschaft/ Objektgesellschaft an eine kostenorientierte Mietkalkulation. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden, ob eine solche Mietpreisbindung bereits die Kosten für den Erwerb für nicht umlagefähig darstellt (Verhältnis zw. Höchstmiete zur Miete inkl. Erwerbskosten). Die Sanierungskosten würden folglich unberücksichtigt bleiben. Es bedarf hierzu eine intensive Begutachtung der bisherigen Mieterstruktur.

Die beschriebenen Förderprogramme sehen entweder die Sanierungen und Modernisierungen oder die Schaffung von neuem Wohnraum durch Neubauten vor. Der Erwerb von Bestandsgebäuden wird derzeit nicht durch Förderprogramme unterstützt.

Trotz der derzeit schwierigen Voraussetzungen für den Erwerb von 977 Wohneinheiten fokussiert sich die Stadtverwaltung intensiv darauf, eine Lösungsperspektive für die Hansestadt Lüneburg zu erzielen. Obwohl die Hürden hoch sind, prüft die Verwaltung seit Beginn der Verhandlungen alle möglichen Optionen.

Dieser Weg kann nur gemeinsam mit dem Stadtrat besprochen werden. Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre zum jetzigen Zeitpunkt die Bereitstellung von außerplanmäßigen Mitteln in Höhe von 500.000 € für eine Expertenrunde zu verfrüht und würde eines Ausgleichs innerhalb des vom Rat beschlossenen Haushaltes bedürfen. Vorab sind weitere Gespräche mit der Vonovia SE zu führen und die Bedingungen für einen Ankauf zu konkretisieren, hierzu gehört insbesondere ein detailreicheres Bild vom Zustand des derzeitigen Wohnungsbestandes.

Abschließend ist festzuhalten, dass ein Erwerb und die Sanierung des Wohnungsbestandes unabhängig von einer abschließenden Fallkonstellation eine finanzielle Herausforderung für die Hansestadt bedeuten würde, die mehr als dauerhaft nachhaltige Auswirkungen auf die vollständige finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt haben würde und deren Tragweite für alle von Aufwendungen betroffenen Bereiche, z.B. freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben und die Qualität der pflichtigen Selbstverwaltungsaufgaben, exponentiell wäre.

**Anlagen:**

Antrag der SPD-Fraktion vom 07.05.2024

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT I

DEZERNAT III

DEZERNAT VI

DEZERNAT V

---



# Stadtratsfraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

Vorsitzende:

Hiltrud Lotze, Tel: 0170 5327756

Uwe Nehring, Tel: 01525 3149879

7. Mai 2024

## Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

die SPD Fraktion stellt zur nächsten Ratssitzung folgenden Antrag:

Laut Pressemitteilungen der Vonovia SE will die Vonovia weiter (wie bspw. in Berlin) Bestände veräußern. Dies wurde im Rahmen eines persönlichen Gespräches des Bundestagsabgeordneten Jakob Blankenburg und den Fraktionsvorsitzenden der SPD-Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg Hiltrud Lotze und Uwe Nehring am 30.4.2024 mit Vertretern des Vonovia-Vorstands in Bochum bestätigt.

Auch wenn es eine große Herausforderung für die Hansestadt Lüneburg ist, sollten jetzt die Weichen für einen Erwerb im Rat gestellt werden.

Dazu bedarf es der Hilfe von privaten regionalen Investoren, Sparkassen und Banken, der NBank, dem Land Niedersachsen, dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Rat und Verwaltung.

Wir schlagen vor, folgende Punkte umzusetzen:

1. Der Rat der Hansestadt Lüneburg richtet einen „Letter of Intent“ an die Vonovia, dass die Hansestadt zu konkreten Verkaufsverhandlungen über den Erwerb aller Vonovia Wohnungen in Lüneburg bereit ist.
2. Dazu wird eine Verhandlungsgruppe gebildet, welche u.a. aus Verwaltung, externen Fachleuten für Finanzierungen und Immobilienbewertungen, Jurist:innen und Makler:innen zusammengesetzt ist. Die Verhandlungsführung sollte dabei extern erfolgen. Dafür wird ein Budget von 500.000 EUR außerplanmäßig vom Rat bereitgestellt.
3. Es ist eine Objektgesellschaft "Lüneburger Wohnen" zu gründen und mit ausreichend Eigenkapital auszustatten. Ausdrücklich gewünscht sind externe regionale Kapitalbeteiligungen. Die

Auf dem Meere 14-15  
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59  
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg  
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54  
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzende:  
Hiltrud Lotze  
Uwe Nehring

Email: [info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de](mailto:info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de)  
Internet: [www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de](http://www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de)

• • •

LüwoBau soll nicht Teilhaber werden, sondern sich auf eine beratende Funktion beschränken. Ihr Schwerpunkt bleibt das Schaffen von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnungsbau.

4. Der Erwerb soll in drei zeitlich getrennten Tranchen erfolgen:

- a. Kaltenmoor I
- b. Kaltenmoor III
- c. Streubesitz in der Stadt

5. Es wird ein Arbeitskreis aus Rat, Verwaltung, externen Fachleuten, Sanierungstrehänder Kaltenmoor gegründet, der die Verhandlungsgruppe begleitet und berät.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Land Niedersachsen und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eine Mitfinanzierung von Kaufpreis und Sanierungsaufwendungen zu verhandeln.

7. Ebenso ist über eine Kapitalbeteiligung der Landeswohnungsbaugesellschaft an der "Lüneburger Wohnen" mit dem Land Niedersachsen zu verhandeln.

- 8. Die Hansestadt Lüneburg regt beim Niedersächsischen Städtetag an, dort eine Arbeitsgruppe mit anderen "Vonovia-Städten" zu gründen, um gemeinsame Strategien und Erfahrungen abzustimmen.

Weitere Ausführungen erfolgen mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



Hiltrud Lotze



Uwe Nehring