

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Änderungsantrag "Mieter:innen nachhaltig helfen" "Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände" (gemeinsamer Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 18.09.2024, eingegangen 19.09.2024)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	29.10.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	30.10.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

sh. gemeinsamer gemeinsamer Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 18.09.2024 zum Thema „ Mieter:innen in den Vonovia Wohnungen in Lüneburg wirksam und nachhaltig helfen

Die Verwaltung nimmt zu dem Änderungsantrag wie folgt Stellung:

Der Änderungsantrag zeigt im Kern auf, dass ein Erwerb der Wohneinheiten der Vonovia SE durch die Hansestadt unter Berücksichtigung der aktuellen durch die Stadtverwaltung transparent dargestellten Rahmenbedingungen nicht realisierbar ist. Das Ziel die Mieter:innen im Stadtteil Kaltenmoor zu stärken, Druck auf die Vonovia SE zu erhöhen und Möglichkeiten zu finden, neuen sozialen Wohnraum im Stadtgebiet der Hansestadt zu schaffen, ist aus Sicht der Stadtverwaltung in jedem Fall von hoher Bedeutung, zumal die Durchsetzung u.a. des Wohnraumschutzgesetzes von wesentlicher Bestandteil ist.

Eine Anlaufstelle für Mieter:innen im Stadtteil Kaltenmoor könnte im Vorgriff der noch durch den Rat zu beschließenden Einrichtung eines Wohnraumbüros geschaffen werden und als Zweigstelle fungieren.

Aktualisierung vom 12.12.2024

Für die Einrichtung eines Wohnraumbüros liegt inzwischen eine Grobkonzeption vor. Ein detaillierteres Konzept wird durch die Koordination des Wohnraumbüros auf Grundlage des Grobkonzeptes entwickelt. Die Ansiedelung der Koordination soll im Dezernat I erfolgen. Die Verwaltung wird vorschlagen, die Stelle nahe des Rathauses unterzubringen.

Aufgaben der Koordination nach dem Grobkonzept sind:

- *Entwicklung von Angeboten bei verändertem Wohnbedarf (Empty Nesters, Ausbildungsbeginn, Senior:innen): Konzeptentwicklung, Kooperation mit Stadtteilhäusern, insbesondere in Stadtteilen mit hohem Wohnraumpotential, Umsetzung von aussichtsreichen Angeboten in Kooperation mit vorhandenen Akteur:innen (z.B. Alten-WGs mit geteilter Pflegekraft, Wohnen gegen Hilfe, Wohnungstausch), Gewinnung von Wohn-Botschafter:innen*
- *Öffentlichkeitsarbeit: Bündelung vorhandener Angebote online, Informationsflyer, Öffentlichkeitsarbeit für Ankauf von Mietpreisbindungen, Netzwerkpflge mit Schwerpunkt auf Akteure im Wohnungsmarkt;*
- *Sicherung von günstigem Wohnraum: Unterstützung in der Umsetzung*

Eine diesbezügliche Beschlussvorlage für den Rat wird unter Beteiligung des zuständigen Fachausschusses für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt erarbeitet und einer Beratung im Rat der Hansestadt Lüneburg zugeführt.

Primär geht es aus Sicht der Stadtverwaltung um das Schaffen von attraktiven Voraussetzungen zur Realisierung neuer bezahlbarer Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.

Aus diesem Grund finden ebenso weitere Gespräche mit der Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) statt. Die LüWoBau steht wie auch andere Wohnungsbaugesellschaften der Herausforderung gegenüber ihre Bestandsgebäude energetisch zu sanieren. Die bevorstehende Sanierung bindet ein Großteil des zur Verfügung stehenden Kapitals. Die LüWoBau soll durch verschiedene Maßnahmen dennoch in die Lage versetzt werden, neuen und bezahlbaren Wohnraum in Lüneburg zu schaffen.

Auch die interfraktionelle Arbeitsgruppe zum Erbbaurecht hat sich der Thematik des sozialen Wohnungsbaus bzw. dem Anreiz zur Schaffung von neuen Wohnraum bereits angenommen und erarbeitet ein entsprechendes attraktives Modell.

Zusätzlich könnte die Wohnbauförderungen und die Umwidmung von gewerblichen Flächen zu Wohneinheiten in der Innenstadt inhaltlich um das Thema des Ausbaus von nicht genutzten Flächen zu Wohneinheiten (bspw. Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen zu Einliegerwohnungen) ergänzt werden.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-/-	Keine Anmerkungen
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	-/-	Keine Anmerkungen
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	-/-	Keine Anmerkungen
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	-/-	Keine Anmerkungen
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	-/-	Keine Anmerkungen
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)	-/-	Keine Anmerkungen
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	-/-	Keine Anmerkungen
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	-/-	Keine Anmerkungen
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	-/-	Keine Anmerkungen

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

- x Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage:
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

sh. gemeinsamer gemeinsamer Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 18.09.2024

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT I

DEZERNAT III

DEZERNAT V

DEZERNAT VI



Christliche Demokratische Union
Stadtkoppel 16 - 21337 Lüneburg



Bündnis 90/ Die Grünen
Schröderstraße 16 - 21335 Lüneburg



Freie Demokratische Partei
Konrad-Zuse-Allee 13 - 21337 Lüneburg

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
- Rathaus -

21335 Lüneburg

18.09.2024

Änderungsantrag zu Top 17.2 der Ratssitzung am 19.9.2024:

“Jetzt entschlossen handeln - Den Mieterinnen und Mietern in den Vonovia Wohnungen in Lüneburg wirksam und nachhaltig helfen“

Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und FDP beantragen, der Rat möge in Änderung zu den vorliegenden Anträgen beschließen:

Die Verwaltung wird im Vorgriff das beschlossene und noch zu konzeptionierende Wohnraumbüro beauftragt mit der Einrichtung eines Vor-Ort-Büros/Containers für die Bewohnerinnen zur:

- *Beratung und Aufnahme von Mängeln an und in den Immobilien der Vonovia ggf. auch zur Durchsetzung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach §175/ 177 BauGB*
- *(Vor)-Beratung bspw. bei Rechtsfragen, Wohnungstausch oder drohender Obdachlosigkeit*
- *Öffentlichkeitsarbeit und Wegweiser zu den weiteren Hilfen*
- *Verzahnung mit Bauaufsicht.*

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt nach Abschluss der Verhandlungen mit der Vonovia im Rahmen eines runden Tisches in Kaltenmoor über die Ergebnisse zu informieren und mögliche Alternativen für die Mieterinnen und Mieter der Vonovia Wohnungen zu benennen. Dabei sollen explizit auch Konzepte zur weiteren Gewinnung neuen Wohnraums sowohl durch Ausbau als auch Neubau von Wohnungen aufgezeigt werden. Der Ankauf der Vonovia Wohnungen in Kaltenmoor wird nicht weiterverfolgt.

Begründung:

Ziel ist die Erhöhung der Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter der Vonovia Wohnungen in Kaltenmoor sowie das Ausüben von Druck auf Vonovia bzw. ggf. neue Investoren zur Durchführung von Modernisierung und Sanierung der Wohnungen und Gebäude. Der Ankauf der Wohnungen der Vonovia ist keine nachhaltige Lösung im Interesse der Mieterinnen und Mieter. Eine hinreichende energetische Sanierung ist auf Grund der baulichen Gegebenheiten weder technisch realisierbar noch wirtschaftlich möglich. Ein Ankauf der Wohnungen ohne, oder nur mit minimaler, Sanierung, was in der Folge bereits in naher Zukunft das Heizen für die Mieterinnen und Mieter unbezahlbar machen würde, verschiebt das Problem lediglich in die Zukunft.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Für die Fraktionen CDU, Bündnis 90/ Die Grünen, FDP

Gez. Wolfgang Goralczyk Ulrich Blanck Frank Soldan