

Wohnraumkonzept für Lüneburg

Mietenexplosion: DIE LINKE. Lüneburg fordert den Bruch mit der Marktlogik

1. EINLEITUNG – Aufgabe und Ziel des Wohnraumkonzepts

Für DIE LINKE. Lüneburg steht fest: Wohnen ist ein Menschenrecht. Seit Jahren wird dieses Recht zunehmend Menschen abgesprochen, die sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können. Zunehmend wurde die Wohnungspolitik der Marktlogik und damit den Profitinteressen von Spekulanten und Miethaien preisgegeben. Statt das Problem anzugehen, verschlossen die regierenden Parteien die Augen davor. Das hier vorliegende Wohnraumkonzept für die Stadt Lüneburg und Kreis, dient als Grundlage für die Forderungen durch die Partei DIE LINKE. im Stadtrat Lüneburg sowie im Kreistag des Landkreises Lüneburg. Das Ziel des Wohnraumkonzeptes ist eine quantitative und qualitative Einschätzung und Erarbeitung zum Bedarf an Wohnraum aus vorhandenen Bestandsdaten der hiesigen Wohnbaugesellschaften, Vereinigungen, freien Wohnprojekten (wie z.B. „Unfug“) Immobilienkonzernen sowie dem sozialen Wohnungsbau, wie z.B. LüWoBau. Weiterhin soll dieses Konzept die aktuelle Situation von z.B. Leerständen und Eigentumsverhältnissen erfassen, bewerten und daraus notwendige Handlungsperspektiven entwickeln.

Im Jahr 2018 lebten 114.204 Menschen in Lüneburg Stadt und Umgebung.¹ Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)² zeigt deutlich auf, dass Lüneburg für die kommenden zwei Jahre 321 Wohnungen zu wenig baut. Damit ist der Bedarf an Wohnungen bis 2020 nur zu drei Viertel abgedeckt. Auch wenn Lüneburg mit einer Abdeckung von 75 Prozent über dem Durchschnitt im niedersächsischen Vergleich liegt, zeigt es trotzdem deutlich auf, wie schlecht die Lage vor Ort ist. Neben den Mieten steigt auch der Immobilienpreis enorm. Täglich können wir in den Medien nachverfolgen, in welcher Schieflage sich der Wohnungsmarkt befindet. Neubauten kommen jedoch in erster Linie den Besserverdienenden zugute, da sie die hohen Mieten oder die hohen Baukosten bezahlen können.

¹ Vgl.

https://www.hansestadtlueneburg.de/PortalData/43/Resources/dokumente/stadt_und_politik/zahlen_daten_fakten/Bevoelkerungsstatistik-Einwohner-31.12.18.pdf - abgerufen am 10.09.2019

² Ebd. <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/ralph-henger-michael-voigtlaender-deutschland-muss-mehr-bauen.html> - abgerufen am 10.9.2019

Statistisch ist die Zahl gentrifizierter Wohnungen nicht erfasst; jedoch fortlaufend ansteigend - besonders in Innenstadt- u. Altbaulagen. Viele Menschen, auch gerade Ältere und Studenten, erleben das jährlich in Lüneburg. Lückenbebauung, energetische Sanierungskosten (sogar ein Preistreiber bei LüWoBau), Luxussanierungen, Ankauf auf Abriss zum Neubau mehren sich.

Nach der Studie des IW muss die Stadt Lüneburg bis 2020 mindestens 300 bezahlbare Wohnungen bauen. Der sog. Sickerereffekt, nach dem durch einen Umzug in eine neu errichtete höherpreisige Wohnung gleichzeitig Wohnraum im unteren Preissegment frei wird, reicht nicht aus um den Bedarf zu decken. Vielmehr steigt die Miete der frei gewordenen Wohnung an, da die Vermieter*innen Vergleichsmieten als Grundlage nehmen, durch Wohnungsanierungsmaßnahmen oder ihr Recht auf eine Mietsteigerung im Rahmen des Mietenspiegels umsetzen. Das führt zu einer Spekulationsspirale, die besonders Menschen mit geringen Einkommen zu spüren bekommen. Damit läuft der eigentliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum dort vorbei, wo er am dringendsten gebraucht wird: Arbeitnehmer*innen im Niedriglohnsektor bzw. derzeitigen Mindestlohn³, Leistungsberechtigte nach Arbeitslosengeld II (Hartz IV), Grundsicherung oder nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Alleinerziehende, (EU)-Rentner*innen mit einer geringen Rente und aufstockende Rentner*innen in der Grundsicherung, Student*innen, Teilzeitkräften sowie Arbeitnehmer*innen im prekären Arbeitsmarkt. Die Wohnungspolitik in Deutschland hat versagt. Vor allem große Immobilienkonzerne nutzen ihre Macht aus und machen fette Rendite mit unserer Miete. Während immer mehr Menschen immer mehr von ihrem Einkommen für Miete ausgeben müssen, bereichern sich einige Wenige auf unvorstellbar dreiste Weise: Michael Zahn, Chef von „Deutsche Wohnen“, zahlt sich ein Gehalt von 4,5 Millionen im Jahr aus und Rolf Buch, Chef von „Vonovia“, gönnt sich sogar 5,7 Millionen Euro. Im Jahr 2018 machte der Konzern zudem erstmals über eine Milliarde Gewinn – dank ständig steigender Mieten. Dem gegenüber steht die ständige Angst von Millionen, ob sie morgen noch in ihrer Wohnung bleiben können.

Aktuell sind auf der Plattform „Airbnb“ mehr als 300 Übernachtungsmöglichkeiten in Lüneburg Stadt und Kreis zu finden. Diese Angebote werden von Privatpersonen angeboten. Das können einzelne Zimmer, eine Wohnung oder gar ein ganzes Haus sein. In Lüneburg und Kreis besteht seit diesem Sommer eine sogenannte Ferienwohnungsverordnung. Eine Beschränkung ist nur umzusetzen, wenn laufend ausreichende Kontrollen privater Vermietung als Ferienwohnungen durchgeführt werden. Diese Einflussmöglichkeit muss von der Stadt Lüneburg und Kreis offensiv wahrgenommen werden.

Weiterhin ist festzustellen, dass Arbeitnehmer*innen mit einem mittleren Einkommen ebenso von den steigenden Mietpreisen betroffen sind. Insbesondere in Großstädten und Universitätsstädten, wozu auch Lüneburg gehört, *„leiden viele Menschen unter einer kaum noch tragbaren Belastung durch hohe Mieten. Vor allem bei Neubauten liegen die Angebotsmieten weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete“*, so der DGB in ihrer Schrift *„Bezahlbarer Wohnraum für alle! – Schritte aus der Wohnungskrise in Niedersachsen“*.

³ Vgl. Mindestlohn 2019: 9,19 Euro - <https://www.dgb.de/schwerpunkt/mindestlohn/mindestlohn-2019-was-aendert-sich-in-2019> - abgerufen am 10.09.2019

Nach einer Anfrage durch den Bundestagsabgeordneten Victor Perli (DIE.LINKE.) lag der Höchstwert durchschnittlicher Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Jahr 2018 in Lüneburg bei 9,52 Euro Nettokaltmiete / qm⁴.

| | 2008 | 2012 | 2018 | 2008-2018 | 2012-2018 |
|---------------|---------------------------------------|------|------|-------------------------|-----------|
| | Angebotsmieten in € je m ² | | | p.a. | p.a. |
| | | | | jährl. Entwicklung in % | |
| Hannover | 5,80 | 6,22 | 8,86 | 4,3 | 6,1 |
| Braunschweig | 5,32 | 5,67 | 8,24 | 4,5 | 6,4 |
| Oldenburg | 5,62 | 6,84 | 8,45 | 4,2 | 3,6 |
| Osnabrück | 5,32 | 5,90 | 7,95 | 4,1 | 5,1 |
| Wolfsburg | 4,93 | 5,37 | 8,76 | 5,9 | 8,5 |
| Salzgitter | 4,80 | 4,86 | 5,41 | 1,2 | 1,8 |
| Delmenhorst | 4,99 | 5,15 | 6,87 | 3,2 | 4,9 |
| Wilhelmshaven | 4,44 | 4,63 | 5,41 | 2,0 | 2,6 |
| Göttingen | | 6,84 | 9,06 | | 4,8 |
| Hildesheim | | 5,12 | 6,50 | | 4,1 |
| Lüneburg | | 7,14 | 9,52 | | 4,9 |
| Celle | | 5,42 | 6,43 | | 2,9 |
| Garbsen | | 5,66 | 7,50 | | 4,8 |
| Hamein | | 4,78 | 5,90 | | 3,6 |

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

⁴ Bild Quelle: Schriftliche Frage durch den Bundestagsabgeordneten Victor Perli vom 2. September 2019

2. Neoliberalisierung des Wohnungsmarktes

Eine der Hauptursachen für die beschriebene Entwicklung kann in der Neoliberalisierung des Wohnungs- und Immobilienmarktes ausgemacht werden. Neoliberalisierung kann verstanden werden als ein Prozess, innerhalb dessen marktorientierte Lösungen bevorzugt, die Vermarktung aller Lebensbereiche angestrebt und häufig spekulative Finanzinstrumente zur Öffnung bisher verschlossener gesellschaftlicher Bereiche genutzt werden. Kurzum, es soll sich durchsetzen, was gut für das Geschäft privater Investoren ist, nicht was gut ist für das Leben der Bevölkerungsmehrheit.

Städtische Räume wie Lüneburg bieten für Investoren ein lukratives Anlagefeld. Umso mehr, da die Städte selbst durch günstige Anlagemöglichkeiten und Steuererleichterungen um Investoren konkurrieren. Diese Maßnahmen sowie die Suche nach Anlagemöglichkeiten, führten zwar zu massiven Investitionen in die städtischen Immobilien sowie deren Bau, dabei werden jedoch hauptsächlich Investoren angezogen, welche auf kurzfristige und hohe Renditen setzen, was sich in Mietsteigerungen und aktiver Verdrängung der Mieter*innen äußert. Die höheren Mieten kommen einerseits durch die aggressiven Profitmaximierungspraktiken der Investor*innen zustande, z.B. durch teilweise unnötige Renovierungsarbeiten um die Miete nach oben zu treiben oder durch schlichte Wertsteigerung auf Zeit, mittels Leerstand. Zudem lässt die wachsende Nachfrage nach fixem Anlagekapital auf Investorenmenseite und Andererseits, die wachsende Nachfrage nach Wohnraum von Mieterseite, die städtischen Immobilienpreise als auch Mieten steigen. Dies führt zu einer stillen Enteignung von Mieterinnen und Mietern, auch hier in Lüneburg.



Die Folge dieser politisch herbeigeführten Entwicklung ist, dass eine wachsende Zahl von Menschen aus den Städten an die Ränder oder das Umland ziehen muss, weil sie sich die Mieten und Lebenshaltungskosten nicht mehr leisten können. Die Folgen für die betroffenen Menschen sind erheblich.

So weist etwa der Armutsforscher Christoph Butterwegge auf die Bedeutung hin, welcher der Wohnort für den sozialen Status besitzt, er entscheidet maßgeblich über Berufs- und damit Aufstiegschancen in der Gesellschaft. Diese Faktoren wiederum sind für das Einkommen und damit die Konsummöglichkeiten, also auch die Wahl des Ortes und der Ware „Wohnraum“ entscheidend. Es lässt sich somit eine große Bedeutung des (Wohn)Raumes für Zuspitzung sozialer Ungleichheiten einer Gesellschaft feststellen, die damit auch zur baulichen Abgrenzung zwischen Arm und Reich führt. Durch die vorherrschende Sozial-, Bau-, Wohnungs- und Wirtschaftspolitik wird dieser Prozess noch verstärkt, statt dass er bekämpft wird. Die neoliberale Stadtpolitik schafft auf der einen Seite der Stadt Hochglanzfassaden, auf der anderen verwahrlosende und vernachlässigte Wohnquartiere, welche in keinem gesellschaftlichen Zusammenhang mehr stehen.

Wohnungsbau sowie dessen Vermietung muss in öffentliche, demokratisch kontrollierte sowie nach sozialen Maßstäben handelnde Hände gegeben werden, sprich in kommunaler/städtischer Hand, statt der Profitlogik des Marktes preisgegeben zu werden. Der Ausbau öffentlicher Bauträger, die Schaffung von sozialem Wohnraum in kommunaler Hand sowie die Gründung von Baugenossenschaften sind hierfür notwendige Schritte.

3. Wohnungsmarktbericht für Niedersachsen

Alle zwei Jahre wird im Auftrag des Bauministeriums durch die NBank, der Förderbank des Landes, ein Wohnungsmarktbericht⁵ erstellt. Er dient als Entscheidungsgrundlage für Bauvorhaben in der Politik und Immobilienwirtschaft. Auch gibt er einen Überblick über den Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung bis 2040 sowie für Städte und Landkreise. Ermittelt werden dabei der Wohnungsbestand, deren Versorgung, das Baugeschehen, die Miet- und Kaufpreisentwicklung sowie die Bevölkerungsentwicklung. In einer Kurzanalyse hat die Partei DIE LINKE. Lüneburg markante Punkte herausgearbeitet.

90 Seiten angespannter Wohnungsmarkt⁶

Der über 90-seitige Bericht ist eindeutig. Der Wohnungsmarkt in Niedersachsen verfehlt den Wohnraumbedarf deutlich. Dies gilt vor allem für größere Städte, Universitätsstädte und den wirtschaftlichen Regionen, aber inzwischen auch für die ländlichen Räume. Die Mietpreissteigerungen und der fehlende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den größeren Städten verursachen eine Landflucht. Gleichzeitig sinkt der Bestand an Sozialwohnungen. Ein weiterer Punkt des Berichtes ist der demografische Wandel, der dazu führen muss, dass mehr altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Die Zahl der Senioren werde praktisch in allen Städten und Gemeinden zunehmen. Aufgrund der wachsenden Anzahl kleiner Haushalte müssen entsprechend kleinere Wohnungen auf den Markt kommen. Dieses beinhaltet auch den Aus-, Um- und Neubau von barrierefreien Wohnungen. Der dritte Punkt, bezieht sich auf den Ausbau des

⁵ Vgl. „Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 - <https://www.nbank.de//medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2019-2020.pdf> - abgerufen am 10.09.2019

⁶ Vgl. <https://www.dielinke-lueneburg.de/nc/presse/detail/news/analyse-zum-wohnungsmarktbericht-niedersachsen-vom-8-juli-2019-landkreis-lueneburg-und-stadt-luenebu/> vom 09.07.2019 - abgerufen am 10.09.2019

öffentlichen Personennahverkehrs und flächendeckendes schnelles Internet. Die Kommunen stehen vor der Herausforderung, entsprechende Konzepte zu erstellen.

Laut Bericht ist nur jede 18. Wohnung in Niedersachsen eine Sozialwohnung. Knapp 82.500 geförderter Wohnungen waren 2017 in Niedersachsen registriert. Davon befinden sich zwei Drittel in der Region (50.000 - davon 22.000 in Hannover Stadt). Geförderte Mietwohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Sie sind für Haushalte vorgesehen, die über ein Jahreseinkommen unterhalb festgelegter Einkommensgrenzen verfügen. Die vorhandene Zahl der geförderten Wohnungen gibt jedoch nicht die absolute Zahl her. Zu berücksichtigen ist das Auslaufen der Bindungen. Aktuell hat Niedersachsen ein Minus von knapp 3.300 Wohnungen, trotz 1.200 neu geförderter Wohnungen in 2017. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist ein Rückgang um 14.700 Bindungen zu verzeichnen. „Von 2018 bis 2020 werden voraussichtlich weitere 27.600 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen“, laut Bericht. Künftig schmilzt der Bestand von sozialen Wohnungen trotz Investitionen und nach Plan der Landesregierung weiter ab.

*Neubau-Sozialwohnungen ohne Sozialleistungsbezieher*innen*

Wie eine Anfrage Ende August 2018 durch die Fraktion im Stadtrat Lüneburg aufzeigt, ist auch Lüneburg vom Auslaufen der Bindungen betroffen. So sind im Mittelfeld (LüWoBau) 21 Wohnungen ohne Mietpreisbindung in 2017 und 2018 ausgelaufen. Insgesamt sind in den letzten 5 Jahren 81 Wohnungen aus der Bindung herausgefallen. In den Jahren 2015 bis August 2018 wurden insgesamt 179 Neubau-Wohnungen gefördert. Geplant sind 277 Neubauwohnungen in den Jahren 2019 bis 2022 ff. Hierbei ist die größte Zahl für die Jahre 2022 folgende mit 110 Wohnungen angegeben. Für 2021 sind 153 Wohnungen für den 2. Förderweg beantragt, die auch Haushalte mit einem mittleren Einkommen berücksichtigen. Die Anfangsmiete beginnt hier ab 8 Euro / qm. Die LüWoBau gibt an, dass hauptsächlich über den 2. Förderweg gebaut werde. Dieser unterscheidet sich insbesondere in der Anfangsmiete und der Deckelung des Quadratmeterpreises. Beim ersten Förderweg beginnt diese bei 6 Euro / qm und darf eine bestimmte Höchstgrenze nicht überschreiten. Wohnberechtigt sind Haushalte mit einem durchschnittlichen Bruttojahreseinkommen von max. 12 Tausend Euro (Ein-Personen-Haushalt) oder 18 Tausend Euro bei zwei Personen. Die Anfrage ergab, dass gerade Sozialleistungsberechtigte (Hartz IV und Grundsicherung) kaum einen Nutzen von sog. Sozialwohnungen haben, da der Preis von 8 Euro / qm über der Grenze der bewilligten Mietkosten durch die Sozialleistungsträger abgelehnt wird. Der Wohnungsmarktbericht bestätigt die geringe Anzahl von fertiggestellten Sozialwohnungen im Vergleich zu Wohnungen allgemein. Rund 2.100 Wohnungen im Landkreis Lüneburg stehen gerade mal 189 geförderten Wohnungen in den Jahren 2016 und 2017 gegenüber. Für die Stadt Lüneburg beträgt das Verhältnis 1.085: 182.

Oftmals bleibt dieser Personengruppe kein anderer Ausweg als auf das Land zu ziehen, um dort eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dieses führt allerdings zu erhöhten Verkehrsaufkommen, mit der Folge vollerer Straßen, einer höheren Luftbelastung sowie einer zunehmenden Umweltbelastung. Für die personengruppen bleiben steigende Mobilitätskosten und die Erkenntnis, dass der öffentliche Nahverkehr mehr als mangelhaft ist. Eine soziale Teilhabe, das Wahrnehmen von Arztbesuchen oder sonstige Besorgungen in der Stadt Lüneburg werden somit signifikant eingeschränkt.

Selbiges gilt für Berufsgruppen, die im Niedriglohnsektor beschäftigt sind – dazu zählen auch Schichtdienste, etwa in der Produktion oder im Gesundheits- und Pflegebereich. Lüneburg ist eine wachsende Stadt. Der Landkreis Lüneburg verzeichnet in absoluter Zahl einen Bevölkerungszuwachs von 1.325 Personen zwischen Ende 2016 und 2017. Die Stadt Lüneburg hatte im selben Zeitraum einen Zuwachs von knapp 700 Personen. Die größte Gruppe stellen dabei die 45-59-Jährigen dar. Allerdings weist die Studie darauf hin, dass bis 2040 die Gruppe der Senioren ab 60 Jahre stetig wachsen wird. Gleichzeitig steigen damit die 1- und 2- Personen Haushalte.

4. Förderungen des sozialen Neubaus

In Niedersachsen ist die Vergabe von Fördermittel für den sozialen Neubau-Wohnungsbau an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden. So schreibt die NBank auf ihrer Webseite: *„Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Es muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial geförderten Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung“*.⁷ Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten. Weitere Vorlagen gibt es für Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, Geflüchtete sowie für ältere Menschen. Neben den Bedingungen zum Erhalt einer Förderung in Form eines Darlehens für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) oder der mittleren Einkommen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG werden die Nettokaltmieten ab Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss baulicher Maßnahmen für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben. Das bedeutet, dass die Mieter*innen bestimmte Kriterien erfüllen müssen. Diese sind vom Gesamteinkommen bestimmter Einkommensgrenzen abhängig. Weiterhin ist die sog. Zweckbestimmung auf einen festgelegten Zeitraum bestimmt. Für Berechtigte mit geringen Einkommen beträgt sie 35 Jahre und für Berechtigte mit einem mittleren Einkommen liegt sie bei 30 Jahre. Die Mietstufen der Berechtigten nach § 3 (geringe Einkommen) bzw. § 5 (mittlere Einkommen) betragen in der Mietstufe I: 5,60 Euro / qm pro Monat, Mietstufe II und III: 5,80 Euro / qm pro Monat und bei den Mietstufen IV bis VI: 6,10 Euro / qm pro Monat. Bei den mittleren Einkommen liegen die Mietstufen I bis VI zwischen 7 Euro / qm pro Monat und max. 7,50 Euro / qm pro Monat. Eine Förderung ist nur dann möglich, wenn die Wohnungsgrößen angemessen sind. Dabei wird unterschieden von Haushalten mit einer Person bis zu vier Personen. Für Haushalte mit einer Person gilt der Wohnraum bis zu 50 qm angemessen und steigert sich bis zu 85 qm bei vier Personen. Jede weitere Person hat einen Anspruch bis zu 10 qm zusätzlich.

Neben diesen allgemeinen Modalitäten der niedersächsischen Förderwege muss beachtet werden, dass die zukünftigen Mieten auf die Dauer von drei Jahren festgeschrieben sind. Dabei wird zwischen dem 1. und dem 2. Förderweg unterschieden. So beginnt die Miete bei Bezugsfertigkeit nach dem 1. Förderweg 5,60 Euro und nach dem 2. Förderweg ab 7 Euro pro Quadratmeter.

⁷ Ebd. Nbank.de, Allgemeine Mietwohnraumförderung, Übersicht:
<https://www.nbank.de/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Allgemeine-Mietwohnraumförderung/index.jsp> - abgerufen am 10.09.2019

In einer Anfrage durch DIE LINKE. im Stadtrat vor einem Jahr ist deutlich ersichtlich, dass in Lüneburg primär nach dem 2. Förderweg gebaut wird⁸. Somit wird hauptsächlich im höheren Preissegment gebaut, das den Menschen mit wenig Geld die Chance auf eine für sie bezahlbare Wohnung nimmt oder zumindest stark eingeschränkt. Die Stadt ist in der Pflicht ihr Wohnungsbauprogramm „2100 Wohnungen für Lüneburg bis 2021“⁹ bis 2021 umzusetzen. Dabei sollte mindestens der sog. „Ein-Drittel-Mix“ durch den 1. Förderweg berücksichtigt werden sowie eine Veröffentlichung der absoluten Nettozahlen geförderter Wohnungen und derer die aus der Bindung fallen. Nur so kann schlussendlich aus dem Minus der benötigten Sozialwohnungen ein Plus werden. Menschen im Bezug von Sozialleistungen liegen bei Wohnungen über den 2. Förderweg (ab 7 Euro / qm) zumeist über die angemessene Miete, die vom Jobcenter oder der Grundsicherung übernommen wird.

5. „Schlüssiges Konzept“ der Stadt Lüneburg und Kreis Lüneburg

Wohnraum zu angemessenen Mietkosten für Berechtigte nach SGB II und SGB XII

Leistungsberechtigte nach SGB II (Arbeitslosengeld II), SGB XII (Grundsicherung) und nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und deren Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaften haben einen Anspruch auf staatliche Übernahme der angemessenen Mietkosten. In der Regel werden die angemessenen Mietkosten plus Brutto-Nebenkosten ohne Heizung nach einem schlüssigen Konzept erstellt und angewandt. Die Größe der Wohnung dient zwar als Grundlage der Ermittlung für das schlüssige Konzept, hat jedoch weniger Relevanz, wenn sich die Mietwohnung im angemessenen Rahmen der Mietkosten befindet.

Lüneburg hat bis heute kein eigenes „schlüssiges Konzept“ für den Wohnraum und stattdessen ein eigenes sog. Mietwertgutachten¹⁰ in Auftrag gegeben. Dieses betrifft hauptsächlich den Bereich der Sozialleistungen nach SGB II und nach SGB XII. Die Stadt und der Kreis Lüneburg setzt auf die dauerhafte Rechtsprechung der ersatzweisen Anwendung der Werte analog der Wohngeldtabelle (§ 12 WoGG) mit einem Sicherheitszuschlag von 10 Prozent. Im neuen Wohngeldgesetz ist deren Anpassung unmittelbar geregelt. Demnach müssen alle zwei Jahre, die für Lüneburg und Umkreis anzuwendenden Mietstufen überprüft werden. Ein qualifizierter Mietspiegel besteht bis heute nicht. Die Sozialleistungsträger, wie das Jobcenter oder das Grundsicherungsamt bestimmt eine angemessene Übernahme der Mietkosten durch eine festgelegte Betriebskosten-Kalt-Miete. Durch das Fehlen des „schlüssigen Konzepts“ ist es dringend angeraten die derzeit aktuellen übernommenen Mietkosten zu prüfen und den realen Wohnungspreisen anzugleichen.

⁸ Vgl. Punkt 7. „Bestand an belegungsgebundenen Wohnraum und Förderwegen für Lüneburg“

⁹ Vgl. <https://www.hansestadtlueneburg.de/Home-Hansestadt-Lueneburg/Bauen-Umwelt-und-Energie-hansestadt-lueneburg/Bauen-Planen-Wohnen-hansestadt-lueneburg/Foerderprogramme/Das-Wohnungsbauprogramm-der-Hansestadt.aspx> - abgerufen am 12.09.2019

¹⁰ Vgl. „Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Lüneburg, Oktober 2013: https://www.landkreis-lueneburg.de/Portaldata/42/Resources/bildung,_soziales_und_gesundheit/sozialhilfe_und_wohngeld/Endbericht_Mieterwerterhebung_SGB_II_XII.pdf - abgerufen am 10.09.2019

6. Menschen mit Behinderungen

In Lüneburg und Landkreise waren Ende 2017 15.674 Menschen mit einem Ausweis auf Schwerbehinderung gemeldet (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen¹¹). Die Stadt Lüneburg schreibt auf ihrer Webseite zu Menschen mit Behinderungen: *„Menschen mit Behinderungen gehören in die Mitte unserer Gesellschaft. Dafür machen sich Stadt und Kreis stark. So tragen sie dazu bei, die Lebensbedingungen zu verbessern, Barrieren abzubauen und eine gleichberechtigte Teilhabe im beruflichen, sozialen wie im persönlichen Bereich zu gewährleisten.“* Nicht jede Behinderung oder Schwerbehinderung (ab einem Grad der Behinderung von 50) benötigen barrierefreie oder barrierearme Wohnungen. Somit hängt der Wohnungsbedarf auch von der Art der Behinderung ab. Knapp 34.700 haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule. Dies bedarf auf der einen Seite nicht zwingend eine behindertengerechte Wohnung und sagt auf der anderen nicht aus, wie hoch der Bedarf für Menschen mit Behinderung bei anderen Erkrankungen ist. So kann es auch sein, dass ein Mensch mit einer chronischen Lungen- oder Herz-Kreislauf-Erkrankung eine barrierearme oder barrierefreie Wohnung benötigt. Eine zuverlässige Zahl von benötigten Wohnungen für Menschen mit Behinderung kann nicht benannt werden, da hierzu keine verlässlichen Zahlen vorliegen. Diese sind dringend für Lüneburg Stadt und Umkreis zu erheben. Dabei sind nicht nur Menschen mit einer Schwerbehinderung von einem GdB ab 50 zu erfassen, sondern auch Menschen mit Behinderung mit einem GdB <50.

7. Bestand an belegungsgebundenen Wohnraum und Förderwegen für Lüneburg

Eine Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE. Lüneburg zu „Ausreichender bezahlbarer Wohnraum“, vom August 2018 im Ausschuss für „Bauen und Stadtentwicklung“ und „Sozialausschuss“ ergab, dass 802 Wohnungen nach dem 2. Förderweg, 109 nach der Niedersachsen-Regelung gefördert wurden. 2017 wurden insgesamt 33 Wohneinheiten neu gefördert. Für 2021 wurden rund 150 Wohnungen nach dem 2. Förderweg beantragt und 10 Wohnungen über den Landkreis beauftragt. Seit 2013 sind 81 Bindungen ausgelaufen und zwei davon der LüWoBau zugehörig sind. Analog dem Punkt 5. ist es dringend notwendig, dass aktuelle Zahlen der Bindungen des bestehenden Wohnraums und das Auslaufen dieser aktuell erfasst werden und für die kommenden Jahre bis 2021 Neuplanungen ebenfalls veröffentlicht werden.

8. Wohnungen für ältere Menschen

Knapp 20 Prozent der Lüneburger sind 65 Jahre und älter.¹² Ältere Menschen benötigen ebenso in Teilen barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, ohne dass ein Schwerbehindertenausweis vorliegt. In der bereits benannten Anfrage der Stadtratsfraktion aus 2018 wurde mündlich erwähnt, dass im Ursulahaushaus 36 Wohnungen für Senior*innen erstellt wurden. Bereits der Wohnungsmarktbericht (siehe Punkt 3.) ergab, dass alleine durch den demografischen Wandel eine Zunahme von altersgerechten Wohnungen erfolgen muss.

¹¹ Vgl.: Amt für Statistik Niedersachsen - <https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themenbereiche/soziales/soziales-statistische-berichte-k-iii-1-172142.html> - abgerufen am 10.09.2019

¹² Amt für Statistik Niedersachsen - <https://www.statistik.niedersachsen.de/live/search.php> - abgerufen am 10.09.2019

Die Zahl der Senior*innen nimmt bis 2040 sowohl in der Stadt als auch im Umland zu. Hierbei ist der Schwerpunkt auch auf Wohnungen für Alleinstehende zu berücksichtigen. Zusätzlich steigt der Bedarf an Aus-, und Umbauten von bestehenden Wohnungen, um diese seniorengerecht zu gestalten.

9. Ausbaubedarf beim öffentlichen Personennahverkehr

Neben dem Bedarf an Wohnungen, die bezahlbar und bei Notwendigkeit barrierearm oder barrierefrei sein müssen, ist der öffentliche Personennahverkehr zu berücksichtigen. Eine Abwanderung – oder Landflucht - aus der Stadt aufgrund hoher und steigender Mieten ins Umland kann eine erhöhte Nutzung der PKW mit sich bringen, um in die Stadt zu gelangen. Der öffentliche Personennahverkehr muss so gestaltet sein, dass er bezahlbar ist und eine regelmäßige Taktung hat. Es nützt niemanden, wenn der Bus am frühen Abend oder an den Wochenenden sowie Feiertage nicht im Betrieb ist. Um das PKW-Aufkommen gerade in der Stadt zu verringern, muss über ein kostenloses Nahverkehrskonzept gesprochen werden. Bereits laufende Anträge in anderen Kommunen zu einem bezahlbaren Personennahverkehr für maximal 365 Euro pro Jahr sollten ebenfalls berücksichtigt und als Alternative zu einem kostenlosen Nahverkehr diskutiert werden. Ohne diese Berücksichtigung wird die Klimaschädigung weiter voranschreiten.

10. DIE LINKE. Lüneburg fordert ausgehend von dieser Analyse folgende Punkte in der Zusammenfassung:

Wir wollen die Senkung der Mieten, die Enteignung und Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne und die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch kommunale und landeseigene Wohnungsbaugenossenschaften. Dies fordern wir in Kombination mit einer weitreichenden Siedlungspolitik für ländliche Regionen und unter konsequenter Berücksichtigung des Klima- und Umweltschutzes – ein **Dreiklang PLUS**.

Die Senkung der Mieten

- Der Mietendeckel ist eine wirkungsvolle Obergrenze für Mieten, der ausnahmslos für alle und auch rückwirkend gelten muss. Die zahnlose Mietpreisbremse der Bundesregierung hat versagt. Mieten müssen auf ein sozial verträgliches Maß gesenkt werden.
- In den Städten und Gemeinden wird Boden oft privatisiert. Mit einer klugen Bodenbevorratungspolitik können die Kommunen und Landkreise Flächen kommunalisieren und damit Bodenspekulation und der damit verbundenen Mietpreissteigerung entgegenwirken. Vorbildlich ist die Stadt Ulm, die ca. 30 Prozent der städtischen Fläche besitzt. Wir fordern, dass die Politik vor Ort ihre Handlungsspielräume nutzt.
- In den letzten Jahren wurde zu viele Wohnung gebaut, die sich nur wenige Menschen leisten können. Das fördert die Vertreibung. Wir brauchen mehr bedarfsgerechte Wohnungen. Sozialbindung ist in diesem Konzept aufgrund des Mietendeckels kein großes Thema. So lange es keinen gibt, sollten wir eine deutlich höhere Quote für Sozialwohnungen fordern.

Die Enteignung von Immobilienkonzernen und Vergesellschaftung von Infrastrukturen

- Mit der Enteignung von Immobilienkonzernen und der Vergesellschaftung der Infrastrukturen wollen wir deren Marktmacht brechen und Spekulationen verhindern. Die Gewinne aus den Mieten werden nicht mehr an Manager*innen und Aktionär*innen ausgezahlt, sondern im Sinne der Menschen, die Wohnen reinvestiert.
- Vergesellschaftung bedeutet in diesem Zusammenhang die Übereignung (über-)großen Privateigentumes in „öffentliche Hände“. Dies heißt, dass diese in staatliche Hände, oder in neue Formen kollektiver Selbstverwaltung übergehen kann, die zum Vorteil aller sind.
- Wir möchten einen Überblick, welche Akteure sich im Wohnungsbereich tummeln. Auf eine Anfrage der Stadtratsfraktion, wer wie viele Wohnungen besitzt, gab nur die LÜWoBau eine Antwort. Der Wohnungsmarkt ist intransparent. Hier gibt es Handlungsbedarf.
- Die Erfassung von Leerständen um die Nutzung als Wohnraum zu gewährleisten und der Spekulation mit Immobilien und Boden einen Riegel vorzuschieben. Schaffung von alle Vermietungsvorgänge kontrollierenden Wohnungsämtern.

Schaffung von sozialen Wohnungsbaus und Stärkung kommunaler und landeseigener Wohnungsbaugesellschaften

- Der soziale Wohnungsbau ist in den letzten Jahren eingebrochen. Mit der Stärkung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und der Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft wollen wir in den nächsten Jahren den Bedarf nach neuen Wohnungen abdecken. Wir lassen für die Mehrheit der Menschen bauen. Kein Verkauf öffentlichen Grundes, sondern Vergabe an Private nur in Erbpacht.
- Wohnungspolitik kann nicht ohne ökologische Aspekte gedacht werden. Es braucht eine ökologische Bauleitplanung, die u.a. flächenschonende Bebauung und Vorgaben zu den Energiestandards der Gebäude umfassen. Der Siedlungsdruck in mittleren und größeren Städten ist zudem auch bedingt durch die schwindende Attraktivität der Fläche – jegliche Infrastruktur wird kaputt gespart. Dies muss sich ändern.
- Wohnungspolitik ist auch immer Siedlungspolitik. Wir fordern einen flächendeckenden, schienengestützten und taktstarken Nahverkehr. Eine ökologische Verkehrswende ist sozialer und ökonomisch sinnvoller für die Gesellschaft. Wir fordern deshalb auch die Reaktivierung der Bahnstrecken Lüneburg-Bleckede und Lüneburg-Amelinghausen-Soltau. Zudem die Intensivierung der Wendlandbahn.
- Mehr Mehrfamilienhäuser, statt platzfressender Einfamilienhäuser und die Ausschreibung von Siedlungsgebieten entlang der Bahnstrecken.

Eine wohnungspolitische Wende braucht Maßnahmen auf allen Ebenen. Wir nehmen neben dem Land Niedersachsen auch den Bund und die Kommunen in die Pflicht.

Eine wohnungspolitische Wende ist Aufgabe der Bundesregierung, weil

- die Bodenpreise seit 1964 um das 18-fache gestiegen sind. Wir fordern das Ende von Bodenspekulation.
- die Mieter*innen dem Mietenwahnsinn ausgeliefert sind. Wir fordern die Stärkung der Mieter*innenrechte.
- die Immobilienkonzerne inzwischen zu viel Macht entwickelt haben und starken Einfluss auf die Politik nehmen. Wir fordern die Enteignung und Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne.
- der soziale Wohnungsbau kaputtgespart wurde. Wir fordern eine spürbare Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau.
- Grunderwerbssteuerpflicht auch für den Erwerb von Wohnungsgesellschaften.

Eine wohnungspolitische Wende ist Aufgabe der Landesregierung, weil

- in der niedersächsischen Landesverfassung geschrieben steht, dass das Land die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt. Die letzten Landesregierungen – egal ob schwarz-gelb, rot-grün oder große Koalition – versagten allesamt bei ihrem verfassungsmäßigen Auftrag. Wir fordern die Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugenossenschaft.
- die Mieten auch in Niedersachsen explodieren und immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Dazu kommt auch in Ballungsgebieten die fortlaufende Gentrifizierung durch Abwälzung energetischer Sanierungskosten auf die Mieter*innen, und bei attraktiver Lage Luxussanierungen u. Immobilienübermäßiges Aneignen für Neubauvorhaben in unbekannter Zahl. Die angekündigten 40.000 Wohnungen bis 2030 sind ein schlechter Witz, weil bis dahin zehntausende Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. So nimmt der Mietenwahnsinn kein Ende. Wir fordern die Einführung eines gesetzlichen Mietendeckels für das Land Niedersachsen. Das Land muss hier Rechtssicherheit schaffen.
- zu viele Flächen privatisiert werden. Wir fordern ein eigenes Ankaufprogramm des Landes.

*Gemeinsam mit Mieter*innen, Verbänden und Initiativen wollen wir auf der Straße sowie im Parlament Druck machen für einen Politikwechsel in Sachen Wohnungspolitik. Wir rufen daher alle Menschen dazu auf, sich unseren Forderungen anzuschließen und vor allem selbst aktiv zu werden.*