



Dr. Hans-Heinrich Aldag - Harald Stemmler - Fraktionsvorsitzende

An den
Landrat des LK Harburg
Herrn Rainer Rempe
Kreishaus
21423 Winsen / Luhe



Per e-mail

18.02.2016

Antrag zur Beratung im Finanzausschuss am 4.03., Kreisausschuss und Kreistag

„Wohnen im Landkreis Harburg“

Zur Reduzierung der offenkundigen Wohnraumknappheit in unserem Landkreis beschließt der Kreistag das folgende **Maßnahmenpaket**, mit dem insgesamt sowohl die **private** als auch die **kommunale Wohnungswirtschaft** in unserer Region besonders im Bereich des **Mehrfamilienwohnungsbaus/Geschosswohnungsbaus** aktiviert und gefördert werden soll. Beantragt wird im Einzelnen:

- (1) Erstellung und Pflege eines zentralen **Wohnflächenkatasters (einer Wohnbaukarte)** aller Gemeinden beim Landkreis, aus dem die verfügbaren aktuell oder geplant zur Bebauung vorgesehenen Flächen hervorgehen und transparent zu machen sind;
- (2) Überprüfung und ggf. Anpassung von **Planungs- und Genehmigungsprozessen** im Hinblick auf den Abbau bürokratischer Hemmnisse für die Schaffung von Wohnraum;
- (3) Jährliche Offenlegung der Quote der innerhalb von 2 Monaten nach Beibringung der erforderlichen Unterlagen abgeschlossenen **Baugenehmigungsverfahren** gegenüber dem Kreistag;
- (4) Nach zügiger Verabschiedung des RROP wird umgehend überprüft, ob im Hinblick auf Flächen für den Wohnungsbau eine erneute Modifizierung erforderlich wird.
- (5) Einrichtung eines ständigen **Arbeitskreises** der Bauamtsleiter der Kommunen mit der Kreisverwaltung zur Überprüfung und ggf. abgestimmten Aktivierung der Wohnungsbautätigkeit;
- (6) Bestellung eines **Wohnungsbaukoordinators/einer Wohnungsbaukoordinatorin** als Stabsstelle beim Landrat. Aufgabe wird die Koordination der bereits genannten und ggf. weiterer Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus sein. Die Aufgabe erfolgt gemeinsam mit den jeweils betroffenen Abteilungen beim Landkreis

und den Gemeinden. Der/die Stelleninhaber/in soll erste/r Ansprechpartner/in für potentielle Investoren und Initiativen sein;

- (7) Gründung einer „**Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft**“. Sie soll die private Wohnungsbautätigkeit im Landkreis ergänzen – auch mit dem Ziel einer sozialverträglichen zusätzlichen „Dämpfung“ des Mietpreisniveaus. Hier sind folgende **Anforderungen als Eckpunkte** zur Ausgestaltung zu berücksichtigen:
- I. Konzeption zum ergänzenden Bau von ca. 1000 Wohnungen in den nächsten 5 Jahren, also ca. 200 Wohnungen pro Jahr.
 - II. Eine Mindestwirtschaftlichkeit der Gesellschaft zumindest nach der Anlaufphase zur Vermeidung dauerhafter Nachförderungen in Form „verlorener Zuschüsse“ in Folge von Eigenkapitalverzehr ist dadurch zu gewährleisten, dass sie sich über eine Mischkalkulation der Mieten finanzieren kann. Aus diesem Grund ist beim Wohnungsbau ein Mischungsverhältnis von etwa einem Drittel sozialgebundenem Wohnraum zu zwei Dritteln frei vermietbarem Wohnraum anzustreben.
 - III. Der voraussichtliche Eigenkapitalbedarf soll bei einer angenommenen Gesamtkapitalausstattung von € 150 Millionen bei ca. € 45 Millionen liegen. Er ist gemeinsam durch die Gesellschafter Landkreis Harburg, Sparkasse Harburg-Buxtehude sowie kreisangehörige Kommunen aufzubringen. Eine noch festzulegende Mindestbeteiligung der kommunalen Seite wird als Voraussetzung für das Entstehen der Gesellschaft angesehen, die Beteiligung aller Kommunen wird angestrebt.
 - IV. Der Landkreis soll einen Anteil von mindestens **25,1 %** zeichnen, der in mehreren Tranchen bis Ende 2017 einzuzahlen ist.
 - V. Anteile können durch finanzielle Mittel oder Sacheinlagen von unbebauten Wohnbauflächen oder entwicklungsfähigen Rohbauflächen erworben werden, für sich auf (ggf. gemeindespezifische) Höchstpreise pro QM zu vereinbaren ist;
 - VI. Weitere Finanzinstitute sollen die Möglichkeit erhalten, sich projektbezogen zu engagieren. Dies gilt auch für Bürger der jeweiligen Kommunen. Hier ist die Einrichtung von Bürgerfonds zu prüfen.
 - VII. Es soll der Gesellschaft zusätzlich ermöglicht werden, die Verwaltung von bisher schon bestehenden Bestandsimmobilien z.B. von Kommunen zu übernehmen, um im Bereich der Immobilienverwaltung neben der eigenen Wohnungen schnell weitere Synergieeffekte und Einnahmen zu erzielen.

Landrat und Verwaltung werden beauftragt, bis zum späten Frühjahr den Maßnahmenkatalog zur Aktivierung von Wohnungsbautätigkeiten nach den oben aufgeführten Vorgaben zu konkretisieren sowie einen Gesellschaftsvertragsentwurf für eine Kommunale Wohnungsbaugesellschaft vorzubereiten. Beides soll im Juni-Kreistag verabschiedet werden.

Begründung:

Über den Tatbestand einer Wohnraumknappheit im südlichen Hamburger Umland herrscht zwischen Politik, Fachwelt und Bevölkerung weitgehender Konsens. Die Gründe liegen in einem unverminderten Zuzug in die Region, der durch die aktuelle Flüchtlingssituation nur noch zusätzlich verstärkt wird und einem dafür bisher nicht ausreichend geschaffenen Angebot besonders im Mehrfamilien- bzw. Geschloßwohnungsbau. Hinzu kommt ein vergleichsweise hohes Mietpreisniveau - gemäß einer aktuellen Studie der N-Bank („Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt“) sind allein unter den 10 Niedersächsischen Gemeinden mit dem höchsten durchschnittlichen Mietniveau 5 der 12

Einheits- oder Samtgemeinden des Landkreises Harburg – das sich immer mehr zum Engpass auch der Mitarbeitergewinnung von Landkreisunternehmen ausweitet. Nach einer weiteren Studie der NBank zur „Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015“ kann man von einem akuten Mangel an etwa 3.000 Wohnungen für die nächsten 5 Jahre ausgehen, ohne das dabei die Asylverfahren bereits berücksichtigt wurden.

Der vorliegende Antrag soll einerseits bürokratische Hemmnisse für eine Aktivierung des privaten Wohnungsbauangebotes abbauen helfen und für größere Transparenz der Marktgegebenheiten sorgen und andererseits das Wohnungsbauangebot durch die Initiierung einer von Landkreis und den Kommunen getragenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ergänzen. Deren grundsätzliche Anforderungen aus unserer Sicht sind als Eckpunkte im Antrag aufgeführt. Im Ergebnis gehen wir mit dem dadurch insgesamt vergrößerten Angebot von Wohnungen auch von einer grundsätzlichen Dämpfungswirkung auf die Mietpreissituation aus.

Für die CDU-Fraktion
Dr. Hans-Heinrich Aldag
Volkmar Persiel

Für die Fraktion der WG
Harald Stemmler
Dörte Cohrs