



Gebaut wird derzeit viel in Stadt und Landkreis Lüneburg wie hier im Neubaugebiet Ilmenaugarten. Doch bezahlbarer Wohnraum entsteht immer noch zu wenig. Foto: phs

Das leidige Thema Wohnen

VON MALTE LÖHR

Lüneburg. Wenn in der kommenden Woche in Salzhausen die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) des Landkreises Harburg ihr erstes Richtfest feiert, wissen die Verantwortlichen im Lüneburger Kreishaus immer noch nicht so recht, wie es weitergehen soll mit der von ihnen geplanten Kreissiedlungsgesellschaft (KSG). Mit viel Dynamik 2016 aus der Taufe gehoben, ist das Projekt seitdem nicht entscheidend vorangekommen.

Zwar stellt der Landkreis derzeit jährlich 500 000 Euro für die KSG und noch einmal die gleiche Summe zur Förderung bezahlbaren Wohnraums bereit, doch lassen vor allem im Falle der KSG greifbare Ergebnisse auf sich warten – auch, weil die Kommunen dem Vorhaben in seiner jetzigen Form äußerst skeptisch gegenüberstehen. Während an der KWG im Nachbarkreis 9 von 12 Einheits- beziehungsweise Samtgemeinden beteiligt sind, die Gesellschaft über rund 45 Millionen Eigenkapital verfügt, hat im Raum Lüneburg bislang keine einzige Gemeinde Kooperationsbereitschaft signalisiert.

Gemeinden zeigen wenig Interesse an Kreisplänen

Der Kreis habe immer wieder bei den Bürgermeistern für die KSG geworben, doch das Interesse sei gering, klagte Landrat Manfred Nahrstedt bereits im Dezember 2017 und wollte die Pläne schon zu den Akten legen. Doch nahmen Lüneburgs Kreistagsabgeordnete den Chef der Kreisverwaltung erneut in die Pflicht. Sich nach nur einem Jahr von der

Mieten bezahlbar machen will der Kreis mit einer eigenen Gesellschaft. Doch die Pläne stecken fest, der Neustart lässt auf sich warten

Idee zu verabschieden, sei definitiv zu früh, befanden die Kommunalpolitiker und forderten, das Konzept zu überarbeiten.

Idee: Der Kreis könnte selbst Flächen kaufen

Geschehen ist seitdem wenig. Deshalb wollen sich jetzt die Fraktionsspitzen des Kreistags der KSG noch einmal annehmen. „Das Thema ist wichtig, aber wir sehen auch die Schwierigkeiten“, sagt CDU-Chef Günter Dubber. Sprechen wollen die politischen Spitzen über Lösungsansätze. So kann sich Franz-Josef Kamp (SPD) gut vorstellen, „dass der Landkreis selbst Geld in die Hand nimmt, Flächen aufkauft und dann weiter entwickelt oder weiterentwickeln lässt“. Die Mittel dafür seien vorhanden.

Unterdessen sucht die Kreisverwaltung laut der zuständigen Kreisrätin Sigrid Vossers weiterhin nach Möglichkeiten, die Idee der Kreissiedlungsgesellschaft zu verwirklichen. „Dazu überlegen wir auch, mit anderen zu kooperieren.“ Was der Landkreis brauche, sei „eine schlanke Lösung“. Sinnvoll sei es, „mit einer bestehenden Gesellschaft in der Region zu kooperieren, von der wir Know-how und Dienstleistungen einkaufen können.“ So müsste der Kreis nicht selbst große Verwaltungsstrukturen mit teurem Personal aufbauen. Namen potenzieller Partner nennt Vossers zwar nicht, doch in Frage kommen unter anderen die städti-

sche Lütowbau oder auch die Harburger KWG.

Für wenig realistisch hält die kurzfristige Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft Bardowicks Samtgemeindebürgermeister Heiner Luhmann, zugleich Sprecher der Hauptverwaltungsbeamten im Landkreis Lüneburg. Als Grundvoraus-



„Es gibt deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum im Landkreis als befürchtet.“

Heiner Luhmann
Sprecher der
Hauptverwaltungsbeamten

8,50

Euro pro Quadratmeter kalt sollen die Mieter der zehn Wohnungen zahlen, die die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Harburg derzeit in Salzhausen baut.

zungen nennt der Rathauschef eine Eigenkapitalquote größer als 20 Prozent, die Öffnung der KSG für Mitgesellschafter aus der Privatwirtschaft, „um insbesondere kaufmännisches Know-how einzuwerben“, und eine Gesellschaftsform, die es den Kreiskommunen bei allen strukturellen Unterschieden ermöglicht, sich gleichberechtigt zu engagieren. So müssten unterschiedlich eingebrachte Vermögen separat gehandelt werden können.

Doch auch wenn diese Grundvoraussetzungen erfüllt wären, ist Luhmann skeptisch. „Wer sich mit Lösungsvorschlägen beschäftigt, muss zunächst Aufgaben und Wünsche klar formulieren“, sagt der HVB-Sprecher. Dafür bedürfe es im Falle der „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ einer Bestandsanalyse. Diese müsse über die Erfassung des vorhandenen Wohnraums hinausgehen und auch die vorhandene Infrastruktur sowie den Faktor Arbeit beinhalten. Die ermittelten Daten müssten bewertet und in ein Konzept für die Region gegossen werden.

Doch ist Luhmann sicher, dass ein ehrliches Ergebnis von den bisherigen Zielsetzungen abweichen würde. „Man wird feststellen, dass deutlich mehr bezahlbarer Wohnraum in unserem Landkreis vorhanden ist als befürchtet und dass man das Augenmerk vielmehr auf die Infrastrukturentwicklung legen muss.“ Das jedoch würde den „Kerninhalt der KSG deutlich verändern; weg von Neubauten in der Hansestadt und ihrem Speckgürtel hin zu eigenversorgten Gemeinden im weiteren Kreisgebiet“. Dahinter verbirgt sich nach Luhmanns Überzeu-

gung, dass es „wichtiger ist, an den Ursachen der Mietpreiserhöhungen zu arbeiten, als sich mit den Folgen der jüngsten Fehlentwicklungen zu beschäftigen, wie auch immer sie begründet sein mögen“.

Diese Überlegungen spiegeln sich auch in den Aussagen des CDU-Fraktionschefs Dubber wider: „Im Landkreis Harburg ist der Leidensdruck deutlich höher, weil die Hamburg-Pendler aufgrund der guten Infrastruktur in jedes Dorf drängen und die Mieten nach oben treiben.“ Im Osten des Landkreises Lüneburg hingegen lägen die Mieten schon jetzt unterhalb der Grenzen für geförderten Wohnraum.

Kritiker fürchten weitere Schwächung des Ostkreises

Viele Kritiker der jetzigen KSG-Pläne fürchten deshalb, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Lüneburg und den Randgemeinden den Ostkreis noch weiter schwächt. Sie hoffen wie Dubber darauf, dass der neue Nahverkehrsplan ab 2019 mit seinem verbesserten Angebot, die Nachfrage nach Wohnraum im Osten ankurbeln wird.

Unterdessen treiben die Harburger ihre Pläne voran: Dem Mehrfamilienhaus in Salzhausen mit zehn Wohnungen soll in Kürze das nächste mit neun Wohnungen in Jesteburg folgen. „Die Planungen für die weiteren Projekte in Rosengarten, Winsen, Hanstedt und in der Elbmarsch sind teilweise schon abgeschlossen“, sagt Kreissprecher Andres Wulfes. Bis zu 1000 Wohnungen will die KWG in den kommenden Jahren realisieren, bei einer Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter etwa in Salzhausen.