

- Ratsmitglieder +NR ASW
- BM, 1,2,3, 10, 20, 50
- 2150 z.w.V.
- zum APOF 11.12.25



## Grüne Buxtehude- Apensen



**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**  
**Mitglied im Rat der Hansestadt Buxtehude**  
**Ingrid Smerdka-Arhelger**

Hansestadt Buxtehude  
 Frau Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt  
 Bahnhofstraße 7  
 21614 Buxtehude

Buxtehude, den 17.11.2025

### **Antrag auf Gründung einer Kommunalen Wohnungsgesellschaft zur Beratung im nächsten Ausschuss für Personal, Organisation und Finanzen**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

am 22.12.2023 wurde vom Rat der Aufbau eines kommunalen Wohnraumbestandes beschlossen. Der im Antrag unter Punkt 1 genannte Ankauf von Wohnungen wurde aufgrund von fehlenden Kapazitäten innerhalb der Verwaltung noch nicht begonnen. Die unter Punkt 2 des Antrags genannte Klärung, auf welcher organisatorischen und rechtlichen Grundlage ein Kommunalen Wohnungsbestand entwickelt werden könnte, wurde zwischenzeitlich extern von der Firma ALP untersucht und im Sozialausschuss am 26.05.2025 vorgestellt.

Wie die Verwaltung bereits mehrfach und aus unserer Sicht nachvollziehbar ausgeführt hat, sieht sich die Verwaltung derzeit nicht in der Lage, den Ratsbeschluss vom 22.12.2023 zum Aufbau eines Kommunalen Wohnraumbestandes über das laufende Geschäft der Verwaltung umzusetzen. Wir beantragen daher, entsprechend der im Sozialausschuss am 26.05.2025 von der Firma ALP vorgestellten Empfehlungen, dass der Rat der Hansestadt Buxtehude folgende Beschlüsse fasst:

- 1) Die Hansestadt Buxtehude gründet eine Kommunalen Wohnungsgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Personal für die Gesellschaft zu suchen. Wir gehen erst einmal von einer Stelle aus.
- 3) Zur Anschubfinanzierung der Gesellschaft, sollen die, mit Ratsbeschluss vom 22.12.2023 umgewidmeten Mittel, sowie die im Haushalt 2025 unter dem Produkt Mittel zum Aufbau eines kommunalen Wohnraumbestandes im Produkt 36501 zur Verfügung gestellt werden.  
 Sollte hierfür eine Umwidmung der Mittel in z.B. eine Finanzbeteiligung an einer Wohnungsgesellschaft erforderlich sein, wird hiermit eine entsprechende Umwidmung beantragt. Darüber hinaus beantragen wir die Aufhebung des

Sperrvermerks für die Mittel zum Aufbau eines kommunalen Wohnraumbestandes im Produkt 36501 beim Produktkonto Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (3650111100/782100) in Höhe von 1 Mio. € p.a. 2025, damit dieses in die neu zu gründende Wohnungsgesellschaft eingelegt werden kann.

- 4) Sollten konsumtive Mittel für die Gründung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft erforderlich sein, bitten wir die Verwaltung um Prüfung, ob diese gegebenenfalls aus bereits beschlossenen Haushaltsmitteln oder Haushaltsresten zur Verfügung gestellt werden können, und beantragen eine entsprechende Umwidmung der Mittel. Sollte dies nicht der Fall sein, beantragen wir entsprechende Mittel im Haushalt 2026 zur Verfügung zu stellen.
- 5) Es soll ein Aufsichtsrat gebildet werden, der sich aus Mitgliedern von Politik und Verwaltung zusammensetzt.

### **Zweck der Gesellschaft:**

Zweck des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Erwerb, die Entwicklung, der Verkauf und die Vermarktung bebauter und unbebauter Grundstücke für sozial geförderten und preisreduzierten Wohnraum, sowie die Vermietung, Verwaltung und Sanierung städtischer *und eigener* Wohnimmobilien. Wobei der Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes im Vordergrund steht.

### **Weitergehende Überlegungen**

#### **1) Erbbaugrundstücke der Hansestadt Buxtehude**

Parallel zur Gründung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft bitten wir um Prüfung, ob Erbbaugrundstücke, die sich im Eigentum der Hansestadt Buxtehude befinden, in die Kommunale Wohnungsgesellschaft eingebracht / eingelegt werden sollten, so dass diese durch die Gesellschaft verwaltet werden. Langfristig könnten Strategien entwickelt werden, wie die Erbbaugrundstücke in eine zukünftig sozialverantwortliche Wohnraumversorgung für z.B. junge Familien eingebunden werden, aber auch, wie bei Ablauf der Erbbauverträge der weitere Prozess für ältere Erbbaunehmer sozialverträglich gestaltet werden kann.

#### **2) Baulandentwicklung für die Hansestadt Buxtehude**

Die Hansestadt Buxtehude will in den nächsten Jahren noch weitere Baugebiete z.B. in Eilendorf und Ottensen entwickeln. Auch hier könnte überlegt werden, ob dies nicht perspektivisch von der Wohnungsgesellschaft übernommen wird. Insbesondere um gegebenenfalls Personalressourcen zu Bündeln und die Verwaltung zu entlasten.

### **Begründung**

Das Für und Wider einer kommunalen Wohnbaugesellschaft wurde in den letzten Jahren sehr ausführlich diskutiert, daher möchten wir hier nur auf einige Punkte eingehen.

Der Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes ist keine kurzfristige Lösung, sondern soll der Kommune langfristig ein Werkzeug geben, auf den Wohnungsmarkt einzuwirken und

gegebenenfalls denen ein Zuhause bieten, die aufgrund ihrer finanziellen Situation am freifinanzierten Wohnungsmarkt nicht teilhaben.

Insofern steht der Verweis auf die derzeitigen preisgedämpften Wohnungen, die über städtebauliche Verträge geschaffen werden, nicht im Widerspruch zu der Wohnungsgesellschaft. **Die Möglichkeiten in der Hansestadt Buxtehude weitere Baulandflächen auszuweisen sind begrenzt. Aber auch insgesamt hat man in Niedersachsen erkannt, dass der Flächenverbrauch deutlich reduziert werden muss. Siehe hierzu Niedersächsischer Weg**

Darüber hinaus sieht man am Beispiel des B-Plan Nr.112 „Wohnbebauung nördlich der Bahnstraße“ (Rechtskraft 12.01.2023), dass auch städtebauliche Verträge nicht immer zu einer schnellen Schaffung von Wohnraum führen.

Eine GmbH & Co. KG böte zusätzlich die Möglichkeit, wie von Fa. AIP dargelegt, zusätzlich Fremdkapital aufzunehmen, ohne dies über den Haushalt der Hansestadt Buxtehude laufen zu lassen.

Ein weiterer Aspekt, der uns berichtet wurde ist, dass der derzeit noch günstig vermietete Wohnraum in Buxtehude, bei dem Vermieter über Jahre die Mieten nicht angepasst haben, teilweise von privaten Investoren erworben wird, die die Vermietung professionalisiert haben und Mieten regelmäßig anpassen und Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels modernisieren und teurer vermieten. Dies lässt sich an der Entwicklung des Mietspiegels deutlich ablesen. Insofern müsste die Geschäftsführung der kommunalen Wohnungsgesellschaft überlegen, ob es derzeit nicht sinnvoll wäre, ältere Immobilien mit derzeit günstigen Mieten zu erwerben.

Mit freundlichen Grüßen



Ingrid Smerdka-Arhelger