

## Positionspapier der SPD-Fraktion Wunstorf

### Für einen sozialen und generationengerechten Wohnungsmarkt

#### 1. Einleitung

Wunstorf steht vor einer zentralen sozialen Herausforderung: Der Wohnraum ist knapp, teuer und vielfach nicht an die Bedarfe der Menschen angepasst. Als Antwort darauf setzen wir uns für eine sozial ausgewogene und generationengerechte Wohnraumversorgung ein. Vorrangig soll sie Senior\*innen, jungen Erwachsenen, Familien und allen Menschen zugutekommen, die auf bezahlbaren, barrierefreien oder gut angebundenen Wohnraum angewiesen sind.

In den nächsten fünf Jahren sollen bis zu 1.000 kleine Wohnungen (30–60 m<sup>2</sup>) geschaffen werden. Das wollen wir durch Neubau, Umbau, gezielte Förderung und innovative Wohnformen erreichen. Dabei setzen wir auf städtische Steuerung und klare Standards. Unsere Wohnpolitik orientiert sich nicht an kurzfristiger Flächenverwertung oder Renditeerwartungen, sondern am Gemeinwohl und an der Lebensqualität aller Bürger\*innen in Wunstorf.

#### 2. Analyse des Wohnbedarfs in Wunstorf

Die Stadt Wunstorf steht angesichts demografischer Entwicklung, eines angespannten Wohnungsmarktes und wachsender sozialer Ungleichgewichte vor einem tiefgreifenden wohnungspolitischen Wandel. Die Zahlen und Trends machen deutlich: Es braucht jetzt eine langfristige und strukturell gesteuerte Wohnungsbaupolitik.

Seit dem 1. Januar 2025 ist Wunstorf offiziell als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Die durchschnittliche Miete liegt inzwischen über 10 €/m<sup>2</sup>, mit einem Anstieg von über 80 % zwischen 2013 und 2023. Das übersteigt das durchschnittliche Lohnwachstum deutlich und erschwert vor allem Senior\*innen, jungen Erwachsenen und Alleinstehenden den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum.

Wunstorf zählt aktuell rund 42.000 Einwohner\*innen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt stetig zu, vor allem bei Senior\*innen über 65 Jahren. Gleichzeitig fehlen kleinere, bezahlbare und barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage, vor allem für:

- Senior\*innen (barrierefreie, betreute Wohnungen),
- junge Erwachsene und Berufseinsteiger\*innen (kleine, bezahlbare Wohnungen),
- Einpersonenhaushalte jeder Altersgruppe.

Der Wohnungsbestand ist überwiegend auf größere Haushalte ausgerichtet. Nur etwa 2.700 Wohnungen in Wunstorf sind kleiner als 60 m<sup>2</sup>, dies bei fast 8.000

Einpersonenhaushalten. Der Leerstand liegt mit 2,3 % unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Der Bestand an Sozialwohnungen (424) ist deutlich zu niedrig. Die Bindungen vieler geförderter Wohnungen laufen aus, während kaum neue geschaffen werden.

### **3. Zielsetzung**

Wir schlagen ein umfassendes Konzept zur Schaffung von bis zu 1.000 kleinen Wohnungen (30–60 m<sup>2</sup>) in fünf Jahren vor.

Diese Wohnungen sollen bezahlbar, barrierefrei, energieeffizient und sozial durchmischt sein.

### **4. Maßnahmen**

#### **4.1 Geplante Wohnraumschaffung**

Zur Umsetzung des strategischen Ziels setzen wir auf einen kombinierten Ansatz aus Neubau und Umbau:

- **Neubauten: ca. 700 neue Wohnungen**
- **Umbauten/Neunutzung: ca. 300 Wohnungen**

Die Umsetzung soll durch öffentlich-private Partnerschaften, Konzeptvergaben und gezielte Steuerung durch die Stadt erfolgen. Der Fokus liegt auf 1–2-Zimmer-Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Anbindung.

Die Zielzahlen soll durch mehrere Instrumente und nicht durch ein einzelnes Großprojekt erreicht werden:

- **Privater Wohnungsbau** mit sozialen Bindungen, Mietpreisbegrenzung und Nutzungsmischung.
- **Bauprojekte der Wohnungsbaugesellschaft Wunstorf GmbH**, auf städtischen Grundstücken (vorzugsweise im Erbbaurecht) für bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum.
- **Umbau leerstehender Gewerbe- und öffentlicher Gebäude** zu modernen, kleinen Wohneinheiten.
- **Programme wie Wohnungstauschbörse und „Jung kauft Alt“**, um Bestandswohnungen zu aktivieren.

Die Stadt Wunstorf soll hierbei eine steuernde und unterstützende Rolle einnehmen. Über Konzeptvergaben und soziale Kriterien bei der Grundstücksvergabe können Projekte

gezielt gefördert werden und im Dialog mit Investoren sollen wirtschaftlich tragfähige Vorhaben mit hohem sozialem Nutzen umgesetzt werden.

## 4.2 Instrumente zur Umsetzung

- **Privatinvestitionen für den Wohnungsbau gewinnen**

Ziel: 500 Wohnungen

Wir wollen privates Engagement gezielt in die städtische Wohnraumentwicklung einbinden. Unser Ziel sind rund 500 neue Wohnungen durch private Investoren. Dabei ist für uns klar: Privates Kapital soll dort zum Einsatz kommen, wo es dem Gemeinwohl dient. Folgende Maßnahmen sollen hierzu ergriffen werden:

- **Konzeptvergaben:** Grundstücke gehen nicht mehr an den Höchstbietenden vergeben, sondern an die besten Ideen. Wer überzeugende Konzepte für sozialen Wohnungsbau, Mietpreisbindung, Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder Nutzungsmischung vorlegt, soll den Zuschlag erhalten.
- **Erbbaurecht:** Städtischer Boden bleibt im Eigentum der Stadt. Investoren können mit geringeren Einstiegskosten bauen, während Mietpreisbindungen, Belegungsrechte und ökologische Standards langfristig gesichert werden.
- **Kommunale Steuerung:** Die Stadtverwaltung soll Investoren aktiv beraten und Fördermittel gezielt in Projekte mit sozialem Mehrwert lenken. Wer mit uns baut, baut für die Menschen in Wunstorf.

### **Strategische Bodenbevorratung sichern und erweitern**

Wir haben uns früh für eine aktive Bodenpolitik eingesetzt, um langfristig handlungsfähig zu bleiben. Auf unser Betreiben verfolgt die Stadt Wunstorf bereits seit einigen Jahren eine strategische Bodenbevorratung. Dieses wichtige Instrument wollen wir nun gezielt weiterentwickeln und breiter aufstellen.

Künftig sollen städtische Flächenreserven nicht nur für Ausgleichs- und Gewerbeflächen, sondern auch explizit für den Wohnungsbau gesichert werden. Denn: Wer Boden besitzt, kann sozial, ökologisch und städtebaulich gestalten. Wir wollen, dass die Stadt in die Lage versetzt wird, gezielt Grundstücke zu erwerben, zu sichern und zum richtigen Zeitpunkt zweckgerichtet einzusetzen, sei es zur Entwicklung von Wohnquartieren, für Konzeptvergaben, zur Nutzung im Erbbaurecht oder zur Stärkung unserer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

- **Stärkung der Wohnungsbaugesellschaft mit der Sparkasse Hannover**

Ziel: 200 Wohnungen

Die Stadt Wunstorf ist mit 50 % an der Wohnungsbauentwicklung Wunstorf GmbH beteiligt und soll diese Partnerschaft mit der Sparkasse Hannover strategisch ausbauen. Die Gesellschaft soll ein zentrales Instrument zur Schaffung von dauerhaft bezahlbarem, barrierefreiem und bedarfsgerechtem Wohnraum werden.

Künftig soll die Wohnungsbaugesellschaft verstärkt Neubauprojekte in zentralen oder infrastrukturell gut angebundenen Lagen realisieren. Kosteneffiziente, modulare Bauweisen sollen dabei Mietpreisbindung, Barrierefreiheit und soziale Durchmischung ermöglichen.

### **Neues Modell: Grundstücksvergabe im Erbbaurecht an die Wohnungsbaugesellschaft**

Städtische Grundstücke sollen nicht verkauft, sondern im Erbbaurecht an die Wohnungsbaugesellschaft vergeben werden. So bleibt der Boden dauerhaft in öffentlicher Hand, während die Gesellschaft darauf kommunalen Wohnraum errichtet und bewirtschaftet.

Die Erbbaurechtsvergabe bietet dabei mehrere Vorteile:

- Senkungen der Einstiegskosten und dadurch günstige Mieten,
- langfristige Planungs- und Investitionssicherheit,
- verbindliche Mietpreisbindungen und soziale Belegungsauflagen,
- klare städtebauliche Vorgaben im Erbbaurechtsvertrag,
- dauerhaft kommunaler Einfluss auf Nutzung und Entwicklung.

Mit diesem Modell kann die Stadt Wunstorf aktiver und nachhaltig auf den Wohnungsmarkt einwirken. Sie schafft bezahlbaren Wohnraum auf eigenen Flächen und dies unabhängig von rein renditegetriebenen Investoren.

### **• Umbau/Neunutzung vorhandener Gebäude**

Ziel: 300 Wohnungen (200 seniorengerecht, 100 für junge Erwachsene)

Neben dem Neubau soll der Umbau von Bestandsimmobilien ein zentraler Baustein zur Deckung des künftigen Wohnraumbedarfs in Wunstorf werden. Während Gebäude möglicherweise ungenutzt sind, oder nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend ausgelastet sind, steigt - wie dargelegt - die Nachfrage nach kleinen, barrierefreien und zentral gelegenen Wohnungen.

Wir setzen daher auf eine konsequente Aktivierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz, insbesondere von:

- leerstehenden oder teilgenutzten Gewerbeimmobilien,
- zu groß gewordenen Einfamilienhäusern oder Wohnungen im Bestand

- und ehemals öffentlichen Gebäuden (wie z.B. Schulen, Verwaltungsstandorten oder anderen Gebäuden).

Diese Objekte sollen in moderne, kleinere Einheiten zwischen 30 und 60 m<sup>2</sup> umgewandelt werden. Ziel: attraktive Alternativen für älterer Menschen und junge Erwachsene. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf barrierefreien, energieeffizienten Grundrissen, die altersunabhängig genutzt werden können. Der Umbau im Bestand ermöglicht Nachverdichtung, vermeidet zusätzliche Flächenversiegelung und schafft bezahlbarer Wohnraum in bestehenden Quartieren.

- **Wohnungstauschbörse für Senior\*innen**

Ziel: Freisetzung von 200 größeren Wohnungen

Eine kommunal organisierte Plattform mit Umzugshilfen, Mietpreisgarantie und Beratung soll den freiwilligen Umzug älterer Menschen in kleinere Wohnungen fördern. So werden familiengeeignete Wohnungen frei.

Ein erheblicher Teil des Wohnraums in Wunstorf wird derzeit von älteren Menschen allein oder zu zweit bewohnt, häufig in Einfamilienhäusern oder großen Wohnungen, die ursprünglich für Familien vorgesehen waren. Viele Senior\*innen wären vermutlich grundsätzlich bereit, in eine kleinere, barrierefreie Wohnung umzuziehen, sehen sich jedoch mit Hürden wie Umzugskosten, mangelnder Unterstützung oder der Angst vor höheren Mieten konfrontiert. Um diesen Wohnraumpool besser zu nutzen, soll in Wunstorf eine kommunale Wohnungstauschbörse für Senior\*innen eingerichtet werden. Ziel ist es, einen freiwilligen, sozial unterstützten Wohnungswechsel zugunsten einer bedarfsgerechteren Nutzung des vorhandenen Bestands zu fördern.

Mögliche Kernelemente des Modells:

- Digitale und persönliche Plattform, auf der Tauschinteressierte zusammengeführt werden
- Beratung und Begleitung bei Wohnungssuche, Formalitäten und Umzug
- Mietpreisgarantie, um höhere Mieten zu vermeiden
- Finanzielle Unterstützung (z. B. für Umzugskosten, kleinere Umbauten oder Übergangsphasen)

Entsprechende Modelle in Städten wie Berlin, Potsdam, Freiburg oder München verbinden persönliche Beratung mit digitalen Tools, bieten Anreize (z.B. Umzugskostenpauschalen oder Flächenboni) bieten und kooperieren eng mit lokalen Wohnungsunternehmen.

Auf dieser Grundlage soll die Stadt Wunstorf ein eigenes, lokal angepasstes Modell entwickeln. So könnte nicht nur der Wohnraum bedarfsgerechter verteilt werden, sondern

auch die Lebensqualität älterer Menschen verbessert und der Wohnungsmarkt insgesamt entlastet werden.

- **Programm „Jung kauft Alt“**

Ziel: 100 Eigentumsübertragungen

In vielen Ortsteilen Wunstorfs besteht ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf. Viele Gebäude aus den 1950er bis 1980er Jahren sind energetisch veraltet und nicht barrierearm. Viele dieser Häuser sind in privater Hand, werden oft nur noch von einer oder zwei älteren Personen bewohnt und drohen bei weiterem Leerzug mittelfristig ungenutzt zu bleiben.

Gleichzeitig ist das Interesse junger Haushalte an Wohneigentum in Bestandlagen groß, doch energetische Sanierungen und Umbauten sind teuer und komplex. Hier soll das Programm „Jung kauft Alt“ ansetzen: Es soll gezielte Anreize schaffen, um den Kauf und die Sanierung für junge Menschen wirtschaftlich tragbar zu machen.

Ziele und Wirkung der Anreizförderung:

- **Erwerbsförderung:** Finanzielle Anreize für junge Menschen, sanierungsbedürftige Häuser zu kaufen und selbst zu nutzen.
- **Sanierungsunterstützung:** Zusätzliche Förderung für energetische Maßnahmen oder altersgerechte Umbauten
- **Stärkung der Innenentwicklung:** Nutzung vorhandener Bausubstanz statt neuer Baugebiete
- **Soziale Balance:** Förderung werden an soziale Kriterien, wie z. B. Altersgrenzen, Eigennutzung und Familienstatus geknüpft.

Die Anreizförderung soll Bundes- und Landesprogramme (z. B. KfW-Programme) ergänzen und lokal, unbürokratisch und passgenau auf Wunstorf zugeschnitten sein.

Eine **digitale Plattform** könnte das Programm mit der **Wohnungstauschbörse** verknüpfen. So könnten Eigentumsübertragungen, Umzüge und neue Wohnangebote intelligent aufeinander abgestimmt werden. Das Modell kann helfen, den Sanierungsstau im Bestand zu überwinden und jungen Menschen bezahlbares Eigentum zu ermöglichen.

- **Mietpreisregulierung und soziale Wohnraumförderung**

Ziel: 30 % bis 50 % Mietpreisbindung bei allen Neubauprojekten

Soziale Wohnraumförderung soll fester Bestandteil aller Neubau- und Nachverdichtungsprojekte in der Stadt werden.

**Strategisches Ziel:** Mindestens 30 % und bis zu 50 % der entstehenden Wohnungen sollen dadurch mit einer Mietpreisbindung versehen werden. Diese Quote soll bei der Vergabe städtischer Grundstücke, in städtebaulichen Verträgen sowie im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei Geschosswohnungsbau, verankert werden. Die Bindungsdauer soll möglichst mindestens 20 Jahre betragen.

#### **Instrumente zur Umsetzung:**

##### ○ **Kommunale Wohnraumförderung**

Die Stadt Wunstorf soll das eigene (aber bisher nicht genutzte) Wohnraumförderprogramm für Vorhabenträger (z. B. Baugenossenschaften, Wohnungsunternehmen, private Investoren) aktivieren. Ziel: dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Stadt soll das Programm proaktiv bewerben und die Verwaltung eine aktive Beratungs- und Vermittlungsrolle übernehmen. Geförderte Vorhabenträger verpflichten zu dauerhaften Mietpreisbindung, Belegungsrechten, Einkommensgrenzen und sozialen Durchmischung.

##### ○ **Vergabekriterien bei städtischen Grundstücken**

Bei der Vergabe kommunaler Flächen (insbesondere im Erbbaurecht bei Geschosswohnungsbau) wird die Einhaltung der Mietpreisbindungsquote als zentrales Kriterium festgeschrieben. Projekte ohne mindestens 30 % Sozialwohnraum sollen grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

##### ○ **Mieterschutzinstrumente**

Die Mieterschutzinstrumente kommt derzeit bereits zur Anwendung (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Umwandlungsverbot). Sie ergänzt die Neubaupolitik durch Schutz im Bestand und dämpft die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt.

##### ○ **Monitoring und Kontrolle**

Ein Monitoring soll systematisch neue und bestehende Bindungen sowie deren räumliche Verteilung erfassen. So soll die Quote überprüft und die Steuerungswirkung gesichert werden.

##### ○ **Zweckentfremdungssatzung – nur subsidiär**

Eine Zweckentfremdungssatzung zur Begrenzung von Leerstand oder gewerblicher Umnutzung, wird nur bei nachgewiesenem Bedarf in Betracht gezogen werden. Sie soll allenfalls nachrangig zum Einsatz kommen, um die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahme zu wahren.

##### ● **Lageorientierte Standortentwicklung**

Ziel: Alle neuen Wohnanlagen in fußläufiger Entfernung (max. 1 km) zur Infrastruktur

Der Ausbau neuer Quartiere soll entlang bestehender Versorgungsschwerpunkte mit ÖPNV, Nahversorgung und medizinischer Infrastruktur erfolgen. Neue Einfamilienhausgebiete sollen zugunsten verdichteter, gemischter Bebauung reduziert werden.

**Prinzip der kurzen Wege:** Bus- und Bahnverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen und Kitas sollen fußläufig in maximal 10 bis 15 Minuten (ca. 1 Kilometer) erreichbar sein. ÖPNV-Haltestelle sollen maximal 600 Meter entfernt liegen. Diese räumliche Orientierung soll zum verbindlichen Grundsatz der Bauleitplanung werden.

Leitprinzipien der lageorientierten Entwicklung:

- **Stadt der kurzen Wege:** Quartiere mit direkter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung
- **Ressourcenschonung:** keine abgelegenen Baugebiete mit hohem Erschließungsaufwand
- **Soziale Teilhabe:** barrierefreie Erreichbarkeit ohne Auto, insbesondere für Senior\*innen und Kinder
- **Infrastrukturoptimierung:** Stärkung bestehender Zentren und Taktverdichtungen im ÖPNV

Konsequenzen für die Flächenpolitik:

- Weniger Einfamilienhausgebieten in Randlagen zugunsten kompakter, gemischter Wohnformen
- Vorrang für Mehrgeschosswohnungsbau, ergänzt um gemeinschaftliche und sozial orientierte Konzepte
- Nachnutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen im Innenbereich, insbesondere nahe Haltestellen und Ortskernen
- Planungssicherheit durch integrierte Standortbewertungen, die Mobilität, Versorgung, Bildung und soziale Infrastruktur berücksichtigen

- **Finanzierung**

Die Umsetzung wird über folgende Mittel realisiert:

- **Fördermittel** von Land (NWoFG), Bund (KfW), Region Hannover
- **Kommunale Wohnraumförderung** durch vergünstigte Grundstücke, ggf. im Erbbaurecht und städtische Fördermittel
- **Beteiligung privater Investoren** (z. B. über Konzeptvergaben mit Sozialquote)
- **Eigenkapital und Einnahmen** der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohnbauentwicklung Wunstorf GmbH
- **Spezielle Finanzierungsmodelle** für Programme wie „Jung kauft Alt“