



Vorlagennummer: BV/11973/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Prüfungsmitteilung vom 09.07.2025 zur überörtlichen Prüfung des Niedersächsischen Landesrechnungshofs "Der demografische Wandel als Herausforderung für die kommunale Wohnungswirtschaft"

Datum: 17.07.2025
Federführung: Bereich 22 - Betriebswirtschaft und Beteiligungsverwaltung,
Controlling
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung	20.08.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	26.08.2025	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	28.08.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Prüfungsmitteilung des Niedersächsischen Landesrechnungshofes vom 09.07.2025 wird zur Kenntnis genommen und ist somit gemäß § 5 Absatz 1 Niedersächsisches Kommunalprüfungsgesetz (NKPG) bekannt gegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung und Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 NKPG zu veranlassen.

Sachverhalt

Im Zeitraum vom 06.08.2025-08.08.2025 erfolgte durch den Niedersächsischen Landesrechnungshof bei der Hansestadt Lüneburg, Bereich 22, eine überörtliche Prüfung zum Thema „Der demografische Wandel als Herausforderung für die kommunale Wohnungswirtschaft“.

Die überörtliche Kommunalprüfung (üöKp) prüfte vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die wohnungswirtschaftliche Betätigung bei neun Kommunen im Rahmen einer vergleichenden Prüfung.

Die Auswahl der Kommunen erfolgte auf Basis von Bevölkerungsvorausberechnungen für das Jahr 2040 durch die Nbank und das Landesamt für Statistik Niedersachsen. Der Vergleichsring sollte aus Kommunen sowohl mit abnehmender, als auch mit stagnierender bzw. wachsender Bevölkerungsentwicklung bestehen. Ferner sollten die zu prüfenden Kommunen mit mehr als 50 % an einer Ausgliederung beteiligt sein, der die operative Durchführung der kommunalen Wohnungswirtschaft übertragen ist. Bei der Hansestadt Lüneburg wurde die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) betrachtet, an welcher die Hansestadt Lüneburg mit 92,03 % beteiligt ist.

Die üöKp betrachtete die wirtschaftliche Lage der Wohnungsgesellschaften sowie ausgewählte wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Weiterhin untersuchte sie, ob und wenn wie, die Trägerkommune ihre Wohnungsgesellschaft steuerte.

Der Prüfungszeitraum erstreckte sich auf die Haushaltsjahre 2020 bis 2022. Einzelne Aspekte, z.B. wohnungswirtschaftliche Kennzahlen, wurden zur Betrachtung längerfristiger Entwicklungen für einen erweiterten Zeitraum erhoben.

Die üöKp stellte im Wesentlichen fest, dass alle neun kommunalen Wohnungsgesellschaften wirtschaftlich stabil aufgestellt waren und im Prüfungszeitraum Überschüsse erarbeiteten. Die LüWoBau leistete aus ihren Überschüssen sogar einen Beitrag für den Haushalt der Hansestadt Lüneburg. Die Wohnungsgesellschaften erwirtschafteten ihre Überschüsse mit durchschnittlichen Nettokaltmieten, die entweder den Durchschnittsmieten entsprachen oder darunter lagen. Eine Sonderstellung im Vergleich hat die hohe durchschnittliche Nettokaltmiete bei der LüWoBau. Diese lag aber immer noch deutlich unter dem Vergleichswert für die gesamte Kommune laut Zensus 2022. Die Miethöhen erklären sich, da die Hansestadt Lüneburg ein attraktiver Wohnstandort in der Metropolregion Hamburg ist, dies bestätigte auch der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lüneburg.

Bis auf eine Ausnahme lag die Eigenkapitalquote der kommunalen Wohnungsgesellschaften im Prüfungszeitraum durchschnittlich im Bereich von 30 % oder darüber. Dies traf auch auf die LüWoBau zu.

Ein weiterer Indikator für die Wirtschaftlichkeit sind Leerstandsquoten. Die LüWoBau weist mit 0,4 % eine sehr niedrige Quote auf. Diese niedrige Quote deutet auf eine Nahezu-Vollvermietung des Bestands hin und spricht für die Attraktivität des Angebots.

Die üöKp verdeutlichte jedoch auch, dass trotz der wirtschaftlich guten Lage der Wohnungsunternehmen der Wohnungsneubau seit 2022 deutlich rückläufig ist. Gründe hierfür sind die gestiegenen Baukosten und Zinsen sowie eine veränderte Förderkulisse.

Alle geprüften Stellen haben sich mit Fragen der strategischen Steuerung ihrer Kommunen befasst. Die Hansestadt Lüneburg sowie drei weitere Kommunen betrachteten dabei auch die Folgen des demografischen Wandels. Eine formale Übernahme der strategischen Ziele auf die Wohnungsgesellschaften erfolgte jedoch bei keiner Kommune.

Die üöKp stellte fest, dass das kommunale Beteiligungsmanagement oftmals nicht in die Steuerung der Wohnungsgesellschaften einbezogen wurde. Bei der Hansestadt Lüneburg hingegen wird die Beteiligungssteuerung für die LüWoBau aktiv wahrgenommen.

Die Prüfungsmittelung des Niedersächsischen Landesrechnungshofes vom 09.07.2025 ist gemäß § 5 Absatz 1 und 2 Niedersächsisches Kommunalprüfungsgesetz (NKPG) dem Hauptorgan der kommunalen Körperschaft bekannt zu geben und nach Bekanntgabe an sieben Werktagen öffentlich auszulegen und die Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird um Kenntnisnahme der Prüfungsmittelung des Niedersächsischen Landesrechnungshofes vom 09.07.2025 gebeten.

Klima und Nachhaltigkeit

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Klimaschutz		++	+	-	--
	Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden		+		
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)		+		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle und personelle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

➤nein

Anlage/n

Anlage 1: Prüfungsmitteilung vom 09.07.2025 (öffentlich)