



Vorlagennummer: BV/12471/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Änderungen im Städtebaulichen Vertrag mit Firma Eckpfeiler / Vestabilio sowie Abnahmeerklärung nach Fertigstellung der Sanierung

Datum: 27.05.2026
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	15.06.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	18.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die 1. Änderung zum Städtebaulichen Vertrag mit der Firma Eckpfeiler / Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH sowie die Abnahmeerklärung nach Fertigstellung der Sanierung wird beschlossen.

Sachverhalt

Die Eigentümerin, Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH, und die Hansestadt Lüneburg haben mit Datum vom 11.12./18.12.2020 einen Städtebaulichen Vertrag über die Modernisierung und Instandsetzung der im Eigentum der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH stehenden Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Nr. 3 „Kaltenmoor“ der Hansestadt Lüneburg geschlossen.

Die Sanierung ist zum aktuellen Zeitpunkt vollständig abgeschlossen, die Schlussabnahme durch die Bauaufsicht erfolgte am 29.04.2026. Die gem. § 9 der vertraglichen Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Förderung vorgesehene Schlussabnahme durch die BauBeCon und die Sanierungsstelle der Hansestadt findet am 08.06.2026 statt.

Um der Eigentümerin die Möglichkeit zu geben, eine Anschlussfinanzierung abzuschließen, soll der städtebauliche Vertrag angepasst und eine Abnahmeerklärung verfasst werden.

Folgende Änderungen sollen im städtebaulichen Vertrag vorgenommen werden:

1) Modernisierung und Instandsetzung

Die Eigentümerin hat mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen insgesamt 248 Wohnungen komplett saniert. Davon betreffen 77 (statt bisher 50) Vollsanierungen mietpreisgebundene Wohnungen.

Die Eigentümerin hat sich in Abstimmung mit der Stadt dazu entschieden, sowohl im technischen Bereich, als auch im Bereich der Wohnungssanierung deutlich über das bislang vertraglich geschuldete Soll hinausgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umzusetzen. Durch die große Akzeptanz der Baumaßnahmen innerhalb der Mieterschaft erklärten sich viele Mieter:innen zum Umzug bereit. Dies

ermöglicht der Eigentümerin deutlich mehr Wohnungen als vertraglich vereinbart umfassend zu sanieren.

- Aufgrund der durchgeführten umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird die Instandhaltungsrücklagenpauschale mit 150.000 Euro jährlich als überdurchschnittlich hoch angesehen. Unter Berücksichtigung des Wertes der geschlossenen laufenden Wartungsverträge soll die Rücklagenpauschale reduziert werden auf jährlich 85.000,00 €.

2) Mietpreisbindung

a) Fristbeginn für Mietpreisbindung

An die Förderzuschusszahlung der Städtebauförderung ist eine anteilige Mietpreisbindung geknüpft. Es wurde vereinbart, dass von insgesamt 265 Wohnungen 80 Wohnungen für 10 Jahre nach Erstvermietung miethöhegebunden sind (7,50 €/m²). Die Begrenzung der Miethöhe gilt für eine Frist von vier Jahren. Ab diesem Zeitpunkt sind Mietsteigerungen im Rahmen der allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen und beschränkt auf einen Umfang von max. 2 % jährlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Diese Bindung endet nach weiteren sechs Jahren, insgesamt also nach einer Frist von 10 Jahren.

- Die Frist beginnt gemäß Vertrag mit der jeweiligen Abnahme der Vollsanierung. Im Vertrag wurde nicht konkret geregelt, um welche Art der Abnahme es sich dabei handelt. Die Hansestadt Lüneburg und die Eigentümerin haben sich daher darauf verständigt, dass die Bezeichnung des Fristbeginns konkretisiert wird mit der Abnahme der durchgeführten Voll- oder Teilsanierung in den Wohnungen durch die Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH, da im Anschluss daran bereits Wohnungen vermietet wurden.

b) Vorbehalt des anteiligen Wohnungsbezug durch Transferleistungsempfänger

Um Verdrängungseffekte zu vermeiden, sind gem. städtebaulichen Vertrag mindestens 30% der vorhandenen Wohneinheiten Transferleistungsempfängern (ALG II-, Grundsicherungs-, Sozialhilfeempfängern) vorbehalten. Dies ist in 4 Abstimmungsterminen pro Jahr durch die Hansestadt sicherzustellen.

Die Eigentümerin hat nachweislich sichergestellt, dass zur Erstvermietung 30 % sämtlicher Wohnungen an Mieter:innen im Leistungsbezug erfolgte.

- Aufgrund des administrativen Aufwandes bzw. aus Gründen der Praktikabilität soll der Tatbestand des Vertrages damit erfüllt sein. Die laufende Kontrolle des Einkommensstatus von Mieter:innen verursacht Verwaltungsaufwand. Der Kreis der Transferleistungsempfänger:innen verändert sich ständig; ein/e Mieter:in kann während des Mietverhältnisses Leistungen beziehen oder wieder aus dem Leistungsbezug herausfallen. Bei jeder Neuvermietung eine starre Quote einzuhalten, kann die Vermarktung erschweren und zu Leerständen führen. Der Vorbehalt von Wohnungen für Transferleistungsempfänger entfällt für die Zukunft, da dies für den Erstbezug erfüllt wurde. Folgevermietungen sind nicht auf Transferleistungsempfänger beschränkt. Die Mietpreisbindung bleibt für den Wohnungsbestand bestehen. Und es wird durch die Abstimmungsgespräche darauf hingewirkt, dass auf eine soziale Durchmischung der Mieterschaft weiterhin geachtet werden soll.

3) Mieterbüro

Gemäß städtebaulichen Vertrag besteht die Vereinbarung im Haus Wilhelm-Leuschner-Straße 44, Erdgeschoss links, ein Mieterbüro einzurichten. In Abstimmung mit der Stadt wurde das Mieterbüro im Rahmen der durchgeführten Arbeiten in den Eingangsbereich der Wilhelm-Leuschner-Straße 30 verlegt, da sich in diesem Gebäude 109 der insgesamt 266 Wohnungen befinden.

Für die Nutzung der gegenständlichen Wohnung als Mieterbüro wird eine Genehmigung der Hansestadt Lüneburg erteilt werden.

- Das Mieterbüro wird somit im Haus Wilhelm-Leuschner-Straße 30 anstelle 40 geführt.

Zusammenfassung der Änderungen:

- Erhöhung Umfang Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- (248 Vollsanierungen, 17 Badsanierungen), damit Reduzierung der Instandhaltungsrücklagenpauschale auf jährlich 85.000 €
- Fristbeginn Mietpreisbindung ab Abnahme der Sanierungsarbeiten durch die Eigentümerin (damit ab Freigabe zur Vermietung)
- Vorbehalt von Wohnungen für Transferleistungsempfänger:innen nur bei Erstvermietung und nicht dauerhaft
- Einrichtung Mieterbüro im Haus Wilhelm-Leuschner-Str. 30 anstelle Haus 44

Der aktuelle Entwurf der 1. Änderung des städtebaulichen Vertrages zum derzeitigen Verhandlungsstand kann nach Terminabsprache im Team Stadtсанierung, Waagestraße 3, bei Frau Hoffmann, Vivien.Hoffmann@Stadt.Lueneburg.de, Tel. 309-3419 eingesehen werden.

Anlage/n

Keine