

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Wohnungsbauprogramm der Hansestadt Lüneburg 2016 - Zwischenbericht Überarbeitung des Wohnungsbauförderprogramms ZWO 21

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	25.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	27.02.2020	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

1. Wohnungsbauprogramm

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 (VO/6472/15) über das **Wohnungsbauprogramm** für die Hansestadt Lüneburg beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, bis zum Frühjahr 2016 ein Wohnungsbauprogramm zu erarbeiten. Um den vom GEWOS-Institut in 2015 prognostizierten Bedarf an Wohnraum in Lüneburg zu decken wurde das ehrgeizige Ziel formuliert, bis 2021 insgesamt 2.100 Wohnungen im Stadtgebiet zu schaffen.

Dabei sollte der prognostizierte Bedarf

- zu einem Drittel im geförderten Mietwohnungsbau (700)
- zu einem Drittel im frei finanzierten Wohnungsbau (700) und
- zu einem weiteren Dritten durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser

gedeckt werden.

Die damals genannten, potentiellen Baulandflächen und die aktuellen Sachstände werden anhand einer Präsentation in der Sitzung gezeigt (siehe Anlage 1: Zwischenstand Wohnungsbauprogramm).

Es ist hervorzuheben, dass der Schwerpunkt des Programms angesichts immer knapper werdender verfügbarer Bauflächen und weiter steigender Bodenpreise zunehmend auf verdichteten Bauformen wie Geschosswohnungsbau und Stadthäusern liegt. Grundstücke für Einfamilienhäuser sind gegenwärtig nur in Gebieten verfügbar, die zur Nachverdichtung vorgesehen sind, z. B. am Ebensberg oder in Lüne / Moorfeld. Neue Flächen für

Einfamilienhäuser werden, wenn auch in reduziertem Umfang, am Wienebütteler Weg, im Digital-Campus und Hagen entstehen.

2. Wohnungsbauförderprogramm Zwo21

Der Rat der Hansestadt hat das **Wohnungsbauförderprogramm Zwo21** (VO/6562/16) in seiner Sitzung am 17.03.2016 beschlossen und am 15.03.2018 (VO/7626/18) in einer 1. Änderung für gemeinschaftliche Wohnformen als Förderberechtigte geöffnet.

Das Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 ergänzt die Wohnraumförderung durch das Land Niedersachsen und stellt mit dem Ziel der Erhöhung des Anteils an bedarfsgerechtem und preisgünstigem Mietwohnraum in Lüneburg einen zusätzlichen Finanzierungsbaustein dar. Über städtebauliche Verträge in Bebauungsplänen wird sichergestellt, dass eine Quote von 30 % des neuen Wohnraums den Standards des bezahlbaren Wohnraums entspricht.

Infolge der hohen Baupreissteigerungen hat das Land Niedersachsen seine Förderung für die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum erheblich verbessert und damit ausreichende Anreize für (private) Investoren gesetzt, so dass die städtische Wohnungsbauförderung für diesen Adressatenkreis nicht mehr in dem Maße erforderlich ist.

Es scheint sinnvoll zu sein, die städtische Wohnungsbauförderung neben der allgemeinen Förderung von Wohnraum um

- die Sicherung von auslaufenden Belegrechten (mit Mietpreisbindung),
- gemeinschaftliche Wohnformen und
- Sonderfälle (Alternative Wohnformen)

zu ergänzen.

Aufgrund der Preisentwicklungen in der Baubranche hat das Land Niedersachsen (über die landeseigene N-Bank) die Förderbestimmungen (Allgemeine Mietwohnraumförderung) mit Wirkung zum 02.07.2019 geändert und die zulässigen Eingangsmieten in den Mietstufen IV bis VI (Lüneburg hat Mietstufe V) um 0,50 € je Quadratmeter erhöht:

- von 5,60 € auf 6,10 € (für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG)
- von 7,00 € auf 7,50 € (für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoGF)

Um das städtische Wohnungsbauförderprogramm mit den Förderbestimmungen des Landes zu harmonisieren wird vorgeschlagen, die Eingangsmieten ebenfalls um 0,50 € zu erhöhen und künftig auf die Absenkung der Eingangsmieten bei Inanspruchnahme der städtischen Förderung zu verzichten. Dafür werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf 10% innerhalb von fünf Jahren begrenzt (bisher 15% innerhalb von vier Jahren). Die Eingangsmiete ist wie bisher vier Jahre festgeschrieben.

Die sich hieraus ergebenden Änderungen sind in der 2. Aktualisierung des Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 berücksichtigt worden (siehe Anlage 3). Die Änderungen treten rückwirkend zum 01.08.2019 in Kraft.

Die Sicherung von auslaufenden Belegrechten (Modul IV) und die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen sind bereits Bestandteile des Wohnungsbauförderprogramms Zwo21.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Das von der Verwaltung vorgelegte, 2. aktualisierte Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein —

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Anlage 1: Zwischenbericht zum Wohnungsbauprogramm

Anlage 2: Hintergrundinformationen Wohnungsbauprogramm

Anlage 3: Wohnungsbauförderprogramm Zwo 21 – 2. Aktualisierung

Anlage 4: Synopse Wohnungsbauförderprogramm Zwo21

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
