HANSESTADT LÜNEBURG
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Vorlage-Nr.
VO/10444/23-1

06 - Bauverwaltungsmanagement
Frau Prüfer

Datum:
09.02.2023

Antrag

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Antrag "Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!" (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.12.2022, eingegangen am 13.12.2022)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	06.03.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:
In der Sitzung des Rates der Hansestadt Lüneburg am 02.02.2023 wurde der Antrag „Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!“ (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.12.2022) mehrheitlich in den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung verwiesen.

Beschlussvorschlag:
Siehe Antrag „Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!“ (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.12.2022) und Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 31.01.2023 und Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 02.02.2023.

Folgenabschätzung: ggf. Beurteilung im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (–)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		

6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO_2-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

□ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO_2-Emissionen

□ Positiv (+): CO_2-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

□ Negativ (-): CO_2-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

□ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

□ Die Vorgaben wurden eingehalten.
□ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
□ Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u> ggf. Beurteilung im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

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:

Anlagen:

Anlage 1: Antrag „Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!“ (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.12.2022)

Anlage 2: Stellungnahme der Verwaltung

Anlage 3: Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 31.01.2023

Anlage 4: Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 02.02.2023

Anlage 5: Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, sowie der Gruppe Die Partei/Die Linke vom 15.03.2023

Anlage 6: Stellungnahme zum gem. Antrag vom 15.03.2023

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
DEZERNAT VI

Stadtratsfraktion Lüneburg

Ratsfrau Andrea Kabasci
Ratsfrau Pia Redenius
Schröderstraße 16 (Grünes Büro)
21335 Lüneburg
Tel.: 0176 20047715
andrea.kabasci@rathaus-aktuell.de
p.redenius@posteo.net

Oberbürgermeisterin Kalisch
- Rathaus -

21335 Lüneburg

11.12.2022

Antrag zur Sitzung des Stadtrates
"Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!"

Die Fraktion Bündnis90/Die Grünen beantragt:

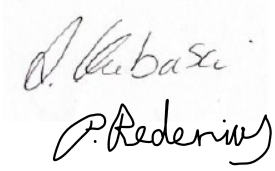
1. Die Belegrechtsbindung der Stadt standardmäßig auf mindestens 20 Jahre zu setzen.
2. Die Stadt Lüneburg wird keine weiteren Flächen und Gebäude veräußern, sondern nur noch in Erbpacht vergeben und folgt damit dem Beispiel anderer Städte wie etwa Hamburg oder Freiburg.
3. Die Stadt soll darüber hinaus bereits frühzeitig Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsgesellschaft prüfen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Begründung:

Der Wohnungsmarkt in Lüneburg ist angespannt - das debattieren wir immer wieder. Besonders der Bedarf nach günstigen Mieten steigt erheblich. Wir schlagen mit diesem Antrag verschiedene Maßnahmen zur Lösung dieses Problems vor, die in der Kompetenz der Stadt liegen, denn es bleibt klar, dass es keine one-size-fits-all Lösung gibt.
Bezahlbarer Wohnraum muss langfristig geschaffen werden, da ist die öffentliche Hand naheliegend. Auch eine Veräußerung von Flächen und Gebäuden aus städtischer Hand an private Investor*innen wollen wir beenden, denn die kurzfristige finanzielle Spritze widerspricht langfristigen Zielen der Stadtentwicklung. Damit kommen wir auch unserem Beitrag zu landes- und bundespolitischen Zielen für die Schaffung günstigen Wohnraumes nach.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich in der Sitzung

Für die Fraktion



Stadtbaurätin **Lüneburg, den 23.01.2023**
Tel.: 309 3160

01 R

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.12.2022 zur Sitzung des Stadtrates am 02.02.2023:
Günstigen Wohnraum langfristig schaffen

1. *Die Belegrechtsbindung der Stadt wird standardmäßig auf mindestens 20 Jahre zu setzen.*

Das Wohnraumfördergesetz (§ 26 WoFG) gestattet es, die Förderung von Wohnbauvorhaben unter anderem von Belegungsrechten abhängig zu machen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass nur der Fördermittelgeber eine Belegungsbindung für einen bestimmten Zeitraum festsetzen kann. Soweit die Hansestadt Lüneburg im Rahmen ihres Wohnungsbauförderprogramms Zwo21 die Schaffung von Wohnraum fördert, sind bereits Bindungs- und Belegungsrechte von 20 Jahren festgesetzt. Ansonsten wird die Schaffung von Wohnraum durch das Land - namentlich durch die NBank - gefördert. Auch die NBank bindet Investoren für 20 Jahre.

2. *Die Stadt Lüneburg wird keine weiteren Flächen und Gebäude veräußern, sondern nur noch in Erbpacht vergeben und folgt damit damit dem Beispiel anderer Städte wie etwa Hamburg oder Freiburg.*

Die Hansestadt Lüneburg kauft und mietet momentan eher Grundstücke und Gebäude, als dass sie selbst welche verkauft. Stadteigene Flächen zur Wohnbebauung gibt es derzeit insbesondere im Neubaugebiet Am Wienebütteler Weg. Auf 31 Baugrundstücken werden Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Die Baugrundstücke sind durch eine Vergabekommission vergeben worden.

Einige Baugrundstücke sind auch für Wohnprojekte und Mehrfamilienhäuser reserviert. Die hierfür in Frage kommenden Baugrundstücke können sowohl veräußert als auch in Erbpacht vergeben werden. Weitere Flächen wurden bereits von den Stiftungen erworben und sollen im Rahmen von Erbpachtverträgen vergeben werden. Ob dies auch am Markt durchgesetzt werden kann ist von Fall zu Fall zu prüfen.

3. *Die Stadt soll darüber hinaus bereits frühzeitig Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsbaugesellschaft prüfen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.*

Selbstverständlich wird die Stadt Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsgesellschaft prüfen. Die Einrichtung ist im Koalitionsvertrag angekündigt. Die Landeswohnungsbaugesellschaft wird Projekte mit den Kommunen und Unternehmen der Wohnwirtschaft entwickeln. Sobald Klarheit über die Ausgestaltung der Landeswohnungsbaugesellschaft besteht, werden konkrete Kooperationsformen in den Blick genommen.

Gundermann

Kosten: 140 Euro

Stadtratsfraktion Lüneburg

Ratsmitglieder Andrea Kabasci u. Pia Redenius
Schröderstraße 16 (Grünes Büro)
21335 Lüneburg
Tel.: 0176 20047715

andrea.kabasci@rathaus-aktuell.de
p.redenius@posteo.net

Oberbürgermeisterin Kalisch
- Rathaus -

21335 Lüneburg

31.01.2023

Änderungsantrag zur Sitzung des Stadtrates am 02.02.2023
TOP 19.1 "Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!"

Die Fraktion Bündnis90/Die Grünen beantragt folgende Ergänzungen:

Ergänzung unter 1): Die Belegrechtsbindung **für Personen mit Wohnberechtigungsschein in Wohnungen mit Mietpreisbindung** standardmäßig auf mindestens 20 Jahre zu setzen.

Ergänzung unter 2) […] **Zudem soll der Erbpachtzins auf 2% limitiert werden, insofern auf der Fläche geförderter Wohnraum entsteht.**

Damit lautet der Antrag insgesamt wie folgt:

1. Die Belegrechtsbindung **für Personen mit Wohnberechtigungsschein in Wohnungen mit Mietpreisbindung** standardmäßig auf mindestens 20 Jahre zu setzen.
2. Die Stadt Lüneburg wird keine weiteren Flächen und Gebäude veräußern, sondern nur noch in Erbpacht vergeben und folgt damit dem Beispiel anderer Städte wie etwa Hamburg oder Freiburg. **Zudem soll der Erbpachtzins zunächst auf 2% limitiert werden, insofern auf der Fläche geförderter Wohnraum entsteht.**
3. Die Stadt soll darüber hinaus bereits frühzeitig Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsgesellschaft prüfen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Für die Fraktion

P. Redenius

SPD Stadtratsfraktion
im Rat der Hansestadt Lüneburg

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

2. Februar 2023

Änderungsantrag der SPD-Fraktion zur Sitzung des Stadtrates Lüneburg am 02.02.2023

TOP 19.1 Antrag der Bündnis 90/Die Grünen „Günstigen Wohnraum langfristig schaffen!“

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion beantrag zum o.a. Antrag vom 11.12.20.22 und dem Änderungsantrag vom 31.01.2023 jeweils von der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen folgende Änderungen:

Zu 2. Die Stadt Lüneburg veräußert im Regelfall keine stadteigenen Flächen oder Gebäude. Baugrundstücke, die bereits in einem Verfahren vergeben wurden, insbesondere im Neubaugebiet Am Wienebüttler Weg, sind davon unbenommen.

Flächen der stadteigenen Stiftungen werden im Regelfall im Rahmen von Erbpachtverträgen vergeben.

Veräußerungen von stadteigenen Flächen und Gebäuden an städtische Beteiligungen wie die LüWoBau GmbH oder die Gesundheitsholding Lüneburg GmbH, an denen die Hansestadt Lüneburg mehr als 50% der Anteile hält, und Veräußerungen an städtische Stiftungen sind weiterhin möglich.

Flächen, auf denen geförderter Wohnraum entsteht, sollen im Erbbauzins auf eine 2%-ige Verzinsung des Bodenwertes festgelegt werden, solange die Wohnraumförderung für darauf errichteten Wohnraum anhält.

4. Die Hansestadt unterstützt die bedarfsgerechte Schaffung gemeinwohlorientierter Auszubildenden- und Studierendenwohnheimplätze mit einem der Ausbildungsvergütung bzw. dem BAföG angepassten Mieten.

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg
Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104
Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG
Vorsitzende:
Andrea Schröder-Ehlers
Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

• • •

Davon profitieren neben jungen Menschen auch junge Familien, die auf ein ähnliches Angebot auf dem Wohnungsmarkt zugreifen wollen.

Sie unterstützt ferner die Schaffung von Wohnraum speziell für die Ansprüche der älteren Generation sowie für behinderte/eingeschränkte Mitmenschen.

5. Die Schaffung von günstigem Wohnraum durch Aus- oder Umbau bestehender Gebäude wird durch einen stadteigenen Fonds unterstützt. Dabei wird besonders Augenmerk darauf gelegt, Gebäude und Wohnungen der veränderten Lebenssituation (u.a. Auszug der Kinder) an zupassen und damit mehr Menschen zugänglich zu machen.
6. Die Hansestadt geht mit Investoren für Wohngebäude ins Gespräch, um die Planung und Umsetzung einer demografischen Architektur sicherzustellen.

Die Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Schöttke-Ehlers

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

15. März 2023

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

Die Fraktionen Bündnis90/Die Grünen und SPD, sowie die Gruppe Die Partei/Die Linke beantragen zur Sitzung des Bauauschusses am 20. März 2023 gemeinsam:

1. Die Belegrechtsbindung für Personen mit Wohnberechtigungsschein in Wohnungen mit Mietpreisbindung standardmäßig auf mindestens 20 Jahre zu setzen. Dies gilt auch bei städtebaulichen Verträgen.

2. Die Stadt Lüneburg veräußert im Regelfall keine stadteigenen Flächen oder Gebäude im Besonderen an Private. Eine generelle Ausnahme zum Regelfall stellt die Veräußerung von Flächen an die stadteigenen Stiftungen und an städtische Beteiligungen wie die LüWo Bau GmbH oder die Gesundheitsholding Lüneburg GmbH, an denen die Hansestadt Lüneburg mehr als 50% der Anteile hält, dar. Diese sind weiterhin möglich. Die Grundstücke der Stiftungen und Beteiligungen werden im Regelfall auch im Rahmen von Erbpachtverträgen vergeben. Baugrundstücke, die bereits in einem Verfahren vergeben wurden, insbesondere im Neubaugebiet Am Wienebüttler Weg, sind davon unbenommen.

3. Die Stadt soll bereits frühzeitig Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsgesellschaft prüfen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

4. Die Hansestadt unterstützt das bedarfsgerechte Schaffen gemeinwohlorientierter Auszubildenden- und Studierendenwohnheimplätze mit einer der Ausbildungsvergütung bzw. dem BAföG angepassten Miete. Dazu nimmt die Verwaltung Gespräche mit dem Studierendenwerk Ost-Niedersachsen auf, mit dem Ziel mindestens ein weiteres Studierendenwohnheim zu schaffen. Mit der IHK und der Handwerkskammer werden Gespräche zu einer möglichen Kooperation zu Auszubildendenwohnungen aufgenommen. Hierzu soll die Stadt ihr Vorkaufsrecht in Betracht ziehen. Davon profitieren neben jungen

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg
Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104
Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG
Vorsitzende:
Andrea Schröder-Ehlers
Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

• • •

Menschen auch junge Familien, die auf ein ähnliches Angebot auf dem Wohnungsmarkt zugreifen wollen.

5. Das Schaffen von günstigem Wohnraum durch Aus- oder Umbau bestehender Gebäude (demographische Architektur) wird unterstützt. Hierzu wird das Wohnungsbauprogramm 2021 um die Möglichkeit der Förderung von Bestandsausbau (z.B. Dachbodenausbau, Schaffen von Einliegerwohnungen, barrierefreier Umbau) erweitert. Dabei wird besonders Augenmerk daraufgelegt, Gebäude und Wohnungen der veränderten Lebenssituation (u.a. Auszug der Kinder) anzupassen und damit mehr Menschen zugänglich zu machen. Hierzu geht die Stadt auch in Gespräche mit möglichem Investor*innen. Zusätzlich soll eine Beratungsstelle, ein "Wohnraumbüro", für flächensparendes Wohnen - in Zusammenarbeit mit den Stadtteilzentren - eingerichtet werden. Diese soll zum Beispiel Eigentümer*innen für den Umbau und die Abrufung von Fördermitteln beraten, "Wohnen gegen Hilfe"-Angebote vermitteln, ein Umzugsmanagement für (ältere) Menschen, die in kleineren Wohnraum ziehen wollen, aufbauen, Wohnraumtausch vermitteln und ein Leerstandsmanagement beinhalten. Hierfür sollen geeignete Fördermittel sowie eine Zusammenarbeit mit dem Landkreis geprüft werden.

– **Die Begründung:**

Die Fraktionen und die Gruppe haben sich nach gemeinsamen Beratungen auf diese verschiedenen Aspekte mit dem Ziel des bedarfsgerechten und günstigen Wohnraums in der Hansestadt geeinigt.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich in der Sitzung

Mit freundlichem Grüßen

Lukas Bieber

Andrea Schröder-Ehlers

Hansestadt Lüneburg
Dez. VI – Bauen -
Fachbereich 6/61
Matthias Eberhard

Lüneburg, 28.03.2023

☎ 309–3430

01 Ratsbüro

über Frau Stadtbaurätin Gundermann

Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Antrag der Fraktionen Bündnis90/Die Grünen und SPD, sowie die Gruppe Die Partei/Die Linke zur Sitzung des Bauausschusses am 20. März 2023.

15. März 2023

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

Die Fraktionen Bündnis90/Die Grünen und SPD, sowie die Gruppe Die Partei/Die Linke beantragen zur Sitzung des Bauauschusses am 20. März 2023 gemeinsam:

1. Die Belegrechtsbindung für Personen mit Wohnberechtigungsschein in Wohnungen mit Mietpreisbindung standardmäßig auf mindestens 20 Jahre zu setzen. Dies gilt auch bei städtebaulichen Verträgen.

Antwort zu 1.:

Das Wohnraumfördergesetz (§ 26 WoFG) gestattet es, die Förderung von Wohnbauvorhaben unter anderem von Belegungsrechten abhängig zu machen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass nur der Fördermittelgeber eine Belegungsbindung für einen bestimmten Zeitraum festsetzen kann. Soweit die Hansestadt Lüneburg im Rahmen ihres Wohnungsbauförderprogramms Zwo21 die Schaffung von Wohnraum fördert, sind bereits Bindungs- und Belegungsrechte für Personen mit Wohnberechtigungsschein von 20 Jahren festgesetzt. Ansonsten wird die Schaffung von Wohnraum durch das Land - namentlich durch die NBank - gefördert. Auch die NBank bindet Investoren für 20 Jahre.

2. Die Stadt Lüneburg veräußert im Regelfall keine stadteigenen Flächen oder Gebäude im Besonderen an Private. Eine generelle Ausnahme zum Regelfall stellt die Veräußerung von Flächen an die stadteigenen Stiftungen und an städtische Beteiligungen wie die LüWo Bau GmbH oder die Gesundheitsholding Lüneburg GmbH, an denen die Hansestadt Lüneburg mehr als 50% der Anteile hält, dar. Diese sind weiterhin möglich. Die Grundstücke der Stiftungen und Beteiligungen werden im Regelfall auch im Rahmen von Erbpachtverträgen vergeben. Baugrundstücke, die bereits in einem Verfahren vergeben wurden, insbesondere im Neubaugebiet Am Wienebüttler Weg, sind davon unbenommen.

Antwort zu 2:

Die Hansestadt Lüneburg kauft und mietet momentan eher Grundstücke und Gebäude, als dass sie selbst welche verkauft. Ob ein Grundstück oder ein bebautes Grundstück am Markt veräußert wird oder im Wege eines Erbbaurechts vergeben oder vermietet wird hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.

Eine Ausnahme ist gegenwärtig nur durch das geplante Baugebiet am Wienebütteler Weg gegeben, in dem Flächen sowohl für den frei finanzierten Wohnungsbau als auch für den Wohnungsbau mit Belegungs- und Mietpreisbindung sowie für Wohnprojekte vergeben werden. Sobald das beschlossene Baurecht ausgeübt werden kann, werden die zahlreichen Anfragen für Wohnungsbauvorhaben ausgewertet und ein Vorschlag zum weiteren Verfahren vorbereitet.

Auch außerhalb dieses Plangebiets werden sich nicht alle Wohnungsbauvorhaben mit Erbbaurechten umsetzen lassen.

Flächen der selbstständigen, durch die Hansestadt treuhänderisch verwalteten Stiftungen werden im Wege von Erbbaurechtsverträgen oder Pachtverträgen vergeben. Die Veräußerung von stiftungseigenen Flächen ist nur in besonderen Einzelfällen und grundsätzlich unter Einbindung der Stiftungsaufsicht möglich.

Marktüblich für den freien Geschosswohnungsbau sind 4-5% Erbbauzinsen. Für geförderten, mietpreisgebundenen Wohnraum wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf 3% gesenkt.

Insgesamt werden 1.995 Erbbaurechte verwaltet, davon befinden sich 781 Erbbaurechte im Eigentum der Hansestadt und 1.214 Erbbaurechte im Eigentum der durch sie treuhänderisch verwalteten Stiftungen.

Die Stiftungen unterliegen dem Stiftungsrecht und insbesondere den geltenden Stiftungssatzungen. Zweck der Stiftungen ist die Einrichtung und der Betrieb von mildtätigen und sonstigen Einrichtungen sowie Diensten für sozial Bedürftige und Benachteiligte, besonders im Bereich der Altenhilfe. Das Vermögen der Stiftung ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten, und nur die Vermögenserträge sowie etwaige Zuwendungen sind zu dem Stiftungszweck zu verwenden, soweit sie nicht zur Erhaltung oder Vermehrung des Stiftungsvermögens verwendet werden.

Ein weiteres Absenken des Erbbauzinses unter die aktuellen Marktkonditionen für Kapitalanlagen dürfte im Widerspruch zum Stiftungsrecht stehen. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollte bei Erbbauberechtigten nicht nach Stiftungsvermögen und städtischen Vermögen unterschieden werden.

Nach Ablauf der Belegungs- und Mietpreisbindung endet auch der schuldrechtliche Verzicht, der im Vertrag festgelegte Erbbauzins (i.d.R. 4%) ist dann wieder für die Berechnung der Erbbauzinsen maßgeblich.

3. Die Stadt soll bereits frühzeitig Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsgesellschaft prüfen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Antwort zu 3.:

Selbstverständlich wird die Stadt Kooperationen mit der zu schaffenden Landeswohnungsbaugesellschaft prüfen. Die Einrichtung ist im Koalitionsvertrag angekündigt. Die Landeswohnungsbaugesellschaft wird Projekte mit den Kommunen und Unternehmen der Wohnwirtschaft entwickeln. Sobald Klarheit über die Ausgestaltung der Landeswohnungsbaugesellschaft besteht, werden konkrete Kooperationsformen in den Blick genommen.

4. Die Hansestadt unterstützt das bedarfsgerechte Schaffen gemeinwohlorientierter Auszubildenden- und Studierendenwohnheimplätze mit einer der Ausbildungsvergütung bzw. dem BAföG angepassten Miete. Dazu nimmt die Verwaltung Gespräche mit dem Studierendenwerk Ost-Niedersachsen auf, mit dem Ziel mindestens ein weiteres Studierendenwohnheim zu schaffen. Mit der IHK und der Handwerkskammer werden Gespräche zu einer möglichen Kooperation zu Auszubildendenwohnungen aufgenommen. Hierzu soll die Stadt ihr Vorkaufsrecht in Betracht ziehen. Davon profitieren neben jungen Menschen auch junge Familien, die auf ein ähnliches Angebot auf dem Wohnungsmarkt zugreifen wollen.

Antwort zu 4.:

Die Hansestadt Lüneburg hat begrenzte, unmittelbare Einflussmöglichkeiten auf die Schaffung von bedarfsgerechtem, gemeinwohlorientiertem Wohnraum für Auszubildende, Student:innen, ältere Menschen sowie für behinderte/eingeschränkte Mitmenschen, da sie nicht direkt als Marktteilnehmerin in Erscheinung tritt und dies nicht zu ihren Kernkompetenzen gehört.

Für die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Student:innen sind andere Akteure wie bspw. die Studierendenwerk OstNiedersachsen AöR oder die Campus Management GmbH auf dem Markt aktiv.

Über den Konzern Hansestadt Lüneburg werden geeigneter, bezahlbarer Wohnraum (LüwoBau) und Plätze für Senioren (Städtisches Pflegezentrum Lüneburg GmbH) angeboten.

Von ihrem Vorkaufsrecht kann die Hansestadt nur im Rahmen der durch das BauGB vorgegebenen Bedingungen Gebrauch machen. Dazu muss erstens ein Verkaufsfall vorliegen. Zweitens bedarf es einer zu beschließenden planerischen Grundlage. Und drittens muss das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts erfordern.

5. Das Schaffen von günstigem Wohnraum durch Aus- oder Umbau bestehender Gebäude (demographische Architektur) wird unterstützt. Hierzu wird das Wohnungsbauprogramm 2021 um die Möglichkeit der Förderung von Bestandsausbau (z.B. Dachbodenausbau, Schaffen von Einliegerwohnungen, barrierefreier Umbau) erweitert. Dabei wird besonders Augenmerk daraufgelegt, Gebäude und Wohnungen der veränderten Lebenssituation (u.a. Auszug der Kinder) anzupassen und damit mehr Menschen zugänglich zu machen. Hierzu geht die Stadt auch in Gespräche mit möglichem Investor*innen. Zusätzlich soll eine Beratungsstelle, ein "Wohnraumbüro", für flächensparendes Wohnen - in Zusammenarbeit mit den Stadtteilzentren - eingerichtet werden. Diese soll zum Beispiel Eigentümer*innen für den Umbau und die Abrufung von Fördermitteln beraten, "Wohnen gegen Hilfe"-Angebote vermitteln, ein Umzugsmanagement für (ältere) Menschen, die in kleineren Wohnraum ziehen wollen, aufbauen, Wohnraumtausch vermitteln und ein Leerstandsmanagement beinhalten. Hierfür sollen geeignete Fördermittel sowie eine Zusammenarbeit mit dem Landkreis geprüft werden.

Antwort zu 5.:

Die Schaffung von günstigem Wohnraum durch Aus- oder Umbau bestehender Gebäude wird seit Jahren über das städtische Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 unterstützt (Fördermodule I und III). Bisher sind für den Aus- und Umbau von vorhandenen Gebäuden keine Anträge gestellt worden.

Die Herstellung und der Erhalt von langfristig nutzbarem Wohnraum liegt auch im öffentlichen Interesse. Der Bau von vielfältig nutzbaren und wandelbaren Gebäuden für das Wohnen in unterschiedlichen Lebensabschnitten kann zugleich wirtschaftlich und nachhaltig für Bauschaffende sein. Es ist auch baulich auf sich verändernde Formen des Zusammenlebens und die Bedürfnisse von immer mehr alternden Menschen mit Einschränkungen zu reagieren.

Eine baurechtliche Grundlage zur Durchsetzung bestimmter Ausführungen von Gebäuden und Grundrissen, die sich ändernden Ansprüchen an Wohnen entgegenkommen, ist jedoch nicht gegeben.

Sofern Bauschaffende nicht schon aus eigenem Interesse langfristig anpassbaren und damit wirtschaftlich vermietbare Wohnungen im Sinne einer demografischen Architektur planen und bauen, kann dazu eine Beratung angeboten werden. Diese gehört jedoch nicht zu den originären Aufgaben einer Bauverwaltung.

Ein „Wohnraumbüro“ als städtische Einrichtung, das eine fachübergreifende Beratung anbietet, wäre mit interdisziplinär kompetenten Personen zu besetzen. Die Finanzierung von Räumlichkeiten und Stellen dafür wird jedoch die Bereitstellung von Haushaltsmitteln erfordern.

Alternativ und Übergangsweise können die von den Fach- oder Berufsverbänden wie Architektenkammern, VDI, IHK, VHW, technischen Akademien etc. angebotenen Beratungs- und Informationsleistungen in Anspruch genommen werden. Hier findet derzeit eine Anpassung des Angebots an die aktuellen Themenfelder wie Nachhaltigkeit, Energieeffezienz und demografischer Wandel statt. Auf Anfrage kann gern auf qualifizierte Beratungs- und Fortbildungsangebote hingewiesen werden.

gez. Eberhard