

01 - Büro der Oberbürgermeisterin

Datum:
15.11.2024

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	26.11.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	28.11.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg
Ö	19.05.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ö	16.06.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt zu dem Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" wie folgt Stellung:

Die Hansestadt Lüneburg kann nur im Rahmen von Bauleitplanverfahren Städtebauliche- und Erschließungsverträge mit den Investoren verhandeln. Inhalt der Verträge ist, neben der Herstellung und Übernahme von Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insbesondere die Verpflichtung zum Bau von 30 % mietpreisgebundener oder sozial geförderter Wohnungen. Dabei sind die Kriterien des geförderten Wohnungsbaus (Wohnraumförderprogramm, Nds. Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG), DVO-NWofG, Wohnbauröderbestimmungen (WBF)) einzuhalten. Die Miet- und Belegungsbindung gilt für die Dauer von 30 bis 35 Jahren. Der Abschluss der Verträge erfolgt bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Bereits jetzt haben Investoren und Bauherren erkennbar Schwierigkeiten, den bestehenden Anteil von 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu erfüllen. Die Ursachen für den starken Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in den vergangenen Jahren sind vielschichtig: fehlendes Bauland, hohe Bau- und Betriebskosten, steigende Zinsen, erheblicher bürokratischer Aufwand bei Förderanträgen sowie die mangelnde Wirtschaftlichkeit solcher Projekte.

Dennoch wird diese Quote unverändert gefordert. Eine Erhöhung des Anteils auf 75 Prozent würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit vieler Projekte gefährden und könnte dazu führen,

dass insgesamt weniger neue Wohnungen gebaut werden. Dazu wird die hohe Kostenbelastung für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen häufig durch deutlich teurere frei finanzierte Wohnungen ausgeglichen, wodurch weniger Wohnraum für die gesellschaftliche Mitte geschaffen wird.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass zwar Fördermittel der NBank für den sozialen Wohnungsbau beantragt werden können. Allerdings werden diese durch die NBank verwaltet, sodass die Hansestadt Lüneburg auf die zur Verfügung stehenden Mittel keinen Einfluss nehmen kann. Die Förderkonditionen der NBank sind außerdem an bestimmte Bedingungen geknüpft. Trotz dieser möglichen Unterstützung durch Förderprogramme der NBank bleibt die wirtschaftliche Umsetzung eines so hohen Anteils an mietpreisgebundenen Wohnungen für viele Investoren eine große Herausforderung.

Ein zusätzlicher Aspekt ist, dass neue Quartiere mit einer sozialen Durchmischung geplant werden sollen. Eine 75%-Quote könnte den sozialen Frieden in den Quartieren oder einzelnen Gebäuden gefährden.

Die Wohnraumförderung in Lüneburg umfasst drei Bereiche: die NBank-Wohnraumförderung über die Wohnraumförderstelle, die städtebaulichen Erschließungsverträge sowie das städtische Förderprogramm ehemals ZWO21.

Um den Sozialwohnungsbestand in der Hansestadt Lüneburg weiter zu erhöhen, hat die Stadt in der Vergangenheit Investorenakquise betrieben und in verschiedenen Konzepten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), dem Wohnraumversorgungskonzept sowie bei der Mietspiegelauflage auf den dringenden Handlungsbedarf hingewiesen.

Eine Erhöhung des Anteils auf 75% würde die ohnehin bestehenden Hürden für Bauherren umfangreich Wohnraum herzustellen weiter vergrößern. Dies könnte letztlich dazu führen, dass weniger Bauprojekte umgesetzt werden, was dem Ziel der Schaffung von mehr Wohnraum widersprechen würde.

Aktuelle Entwicklungen zeigen jedoch auch positive Trends: Die Baukosten und Zinsen sinken seit Ende 2024, und seit Mitte 2024 gibt es eine deutliche Zunahme von Förderanfragen und Verträgen. In den letzten vier Monaten wurden bereits sechs Wohnungsbau-Förderanträge mit mehr als 155 Sozialwohneinheiten gestellt, und weitere 170 Einheiten befinden sich in der Prüfungsphase.

Folgenabschätzung:

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)	+/-	(+) mehr mietpreisgebundener Wohnraum (-) weniger Wohnung im mittleren Preissegment
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	-	(-) höhere Hürde beim Bauen mit städtebaulichem Vertrag führt zu weniger Bautätigkeit in Lüneburg
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) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO₂-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.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 53,00
 - 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:

Anlagen:

Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen"

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT VI

06 - Bauverwaltung

Bereich 51 - Soziale finanzielle Hilfe

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 14. November 2024

Antrag: Bezahlbaren Wohnraum im Neubau von 30 Prozent auf 75 Prozent erhöhen!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

ich fordere den Rat der Hansestadt Lüneburg auf, den akuten Mangel an Wohnraum im preisgünstigen Segment zu beseitigen und den mietpreisgebundenen Wohnraum im Neubau auf einen vertraglichen Mindestanteil von 75% zu erhöhen.

Begründung

Wohnkosten steigen schneller als Löhne und Renten. Auch in Lüneburg herrscht ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum und Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen gelangen in finanzielle Not, weil sie die Preissteigerungen bei Energie, Lebensmitteln und Miete nicht mehr tragen können. Gleichzeitig ist der soziale Wohnungsbau auf einem Tiefstand. Im Neubau dürfen in Lüneburg dennoch weiterhin 70% der Flächen mit Wohnraum bebaut werden, der nicht ins preisgünstige Segment fällt. Dies wirkt der Schaffung bezahlbaren Wohnraums massiv entgegen.

Im preisgünstigen Wohnraum-Segment stellt das GEWOS-Institut für die Hansestadt Lüneburg ein deutliches Angebotsdefizit fest. Dem GEWOS-Bericht aus dem Jahr 2023 ist zu entnehmen, dass die Nachfrage von günstigem Wohnraum auf jährlich 1030 Wohneinheiten gestiegen ist, während das Angebot in einem Abwärtstrend auf 730 Wohneinheiten im Jahr gesunken ist.

„Besonders drastisch fällt das Defizit bei Wohnraum für Singlehaushalte aus. In diesem Segment steht eine jährlich aktive Nachfrage von 550 Haushalten einem jährlich verfügbaren Angebot von 220 Wohnungen gegenüber. Auch für Zweipersonenhaushalte sowie Haushalte mit vier oder mehr Personen übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot.“ (GEWOS, S. 27).

Die Nachfragegruppen im preisgünstigen Segment setzen sich laut GEWOS-Studie (S. 32) wie folgt zusammen:

„Die relevanten Nachfragegruppen in diesem Segment sind vor allem kleinere Haushalte mit bis zu zwei Personen. Neben Transferleistungsbeziehern sind dies eine steigende Zahl an Senioren, deren Renten nicht an die früheren Einkommen aus der Erwerbsphase heranreichen, Studierende, sofern sie nicht über spezifische Wohnangebote v. a. durch das Studentenwerk mit Wohnraum versorgt werden können, Alleinerziehende und auch Geflüchtete.“

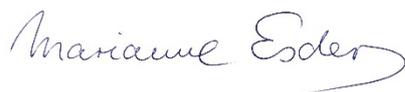
In Lüneburg sind die Mieten in den letzten Jahren vor allem im Neubau erheblich gestiegen. Lagen in Lüneburg die Mieten im Neubau im Jahr 2021 bereits 17% über den Bestandsmieten (siehe GEWOS-Bericht, S. 14), ist dieser Unterschied im Jahr 2024 auf 24% angewachsen. 2024 liegt der

durchschnittliche Mietpreis von Neubauimmobilien bei 14,25€ pro Quadratmeter und von Bestandsimmobilien bei 11,49€ pro Quadratmeter (siehe z.B. <https://neubauerimmobilien.de/mietspiegel-lueneburg/>).

Kommunen haben beim Neubau Möglichkeiten, Einfluss auf die Art der Bebauung kommunaler Grundstücke zu nehmen und sollten diese unbedingt nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Das GEWOS-Institut prognostiziert für die Stadt Lüneburg zwischen 2023 und 2030 einen Neubedarf an 2060 Wohnungen, den es zu decken gilt. Aktuell liegt der vertragliche Mindestanteil des mietpreisgebundenen Wohnraums im Neubau in Lüneburg lediglich bei 30%. Dieser Mindestanteil reicht bei weitem nicht aus, ist dringend überholungsbedürftig und sollte auf einen Mindestanteil von 75% erhöht werden, um die außerordentlich angespannte Situation zu entschärfen.

Schaut man zudem auf den äußerst geringen Anteil von 10,3%, den sozial orientierte Wohnungsgeber in Lüneburg am Wohnungsmarkt bewirtschaften, so wird die Dringlichkeit dieser Maßnahme noch ersichtlicher. Sozial orientierten Wohnungsgebern wie der LüWoBau und der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg (WoGe) fallen laut 2022er Zensus 4.273 der 41.406 Wohnungen insgesamt zu, d.h. ein Anteil von lediglich 10,3% am Gesamtwohnungsbestand! Diese 10,3% teilen sich laut Zensus in Lüneburg wie folgt auf: Kommune oder kommunales Wohnunternehmen: 2514 Wohnungen; Wohnungsgenossenschaften: 1331 Wohnungen; Organisationen ohne Erwerbszweck: 428 Wohnungen. Auch hier muss dringend nachgebessert und eine Steigerung bezahlbaren Wohnraums erwirkt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Marianne Esders

Die Linke