

01 - Büro der Oberbürgermeisterin

Datum:
22.05.2025

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Wohnraumförderprogramm

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	16.06.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ö	17.06.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	19.06.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Hansestadt Lüneburg der GEWOS aus 2023 hat bestätigt, dass es in Lüneburg an Wohnraum mangelt, insbesondere im bezahlbaren Preissegment. Es fehlen kleine Wohnungen für Single-Haushalte sowie große Wohnungen. Auch fehlt barrierearmer Wohnraum für Senior:innen.

Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen hat die Verwaltung ein überarbeitetes Konzept zur kommunalen Wohnraumförderung entwickelt. In diesem sollen die beiden folgenden, bereits bestehenden Förderprogramme zusammengeführt werden:

- Wohnungsbauförderprogramm ZWO21 der Hansestadt Lüneburg (zuletzt geändert unter VO/8723/19) Invest-Nr. 522-003
- Förderrichtlinie für Investitionszuschüsse zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt (beschlossen unter VO/9489/21) Invest-Nr. 522-004

Ziel ist es, das Förderangebot für die Bürger:innen zu bündeln, zu aktualisieren und zielgerichtet weiterzuentwickeln. Der Entwurf des neuen kommunalen Wohnraumförderprogramms harmonisiert die Anforderungen für die Förderung.

Folgende wesentliche Veränderungen werden vorgeschlagen:

- Anpassung der Förderrichtlinie an die Dienstanweisung der Hansestadt Lüneburg für die Gewährung von Zuwendungen an Dritte
- Anpassung der kommunalen Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau an die Förderbedingungen der N-Bank, um die Arbeit der Antragsprüfung auf allen Seiten möglichst gering zu halten.
- Begrenzung der Menge förderbarer Wohnungen pro Bauprojekt auf 50% der durch die NBank förderfähigen Wohnungen, jedoch maximal 4 Wohnungen, um insbesondere kleinere Bauprojekte gezielt unterstützen und die begrenzten Haushaltsmittel möglichst wirkungsvoll einsetzen zu können

- Anpassung der Fördersummen an die Entwicklungen des Baupreisindex
 - o Direkter Baukostenzuschuss in Höhe von 12.000 € bis 20.000€ pro Wohnung – gestaffelt nach Wohnungsgröße beim Neubau im sozialen Mietwohnungsbau
 - o Zuschuss bei Verlängerung von Belegrechten und Mietpreisbindungen von 3.000 €, nur bei vorheriger Förderung durch die N-Bank und ein kommunales Förderprogramm
 - o Max. 12.000,-€ pro Wohnung bei der Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt
- Erweiterung der Förderfähigkeit beim direkten Baukostenzuschuss auf Zwischenwohnungsgrößen zwischen 60 m² und 85 m²
- Berücksichtigung und Ausweitung der angemessenen Wohnfläche bei rollstuhlge- rechtem Wohnraum nach DIN 18040-2 „R“, um den erhöhten Platzbedarf barrierefrei- er Gestaltung angemessen Rechnung zu tragen.
- Streichung nicht mehr relevanter Fördermodule „Ermäßigter Baulandpreis“ sowie „Verzicht auf Stellplätze“, da entsprechende Fallkonstellationen in der Praxis nicht mehr vorkommen bzw. aufgrund gesetzlicher Änderungen nicht mehr förderfähig sind.
- Der Geltungsbereich der Förderung zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt wird angepasst (siehe Anlage 1)
- Wegfall der Förderung von reinen Brandschutzmaßnahmen ohne Wohnraumbezug in der Innenstadt, da entsprechende Anträge bislang nicht gestellt wurden und ein un- mittelbarer Bezug zur Schaffung oder Sicherung von Wohnraum in der Innenstadt nicht besteht.

Im Rahmen des neu entwickelten Grobkonzeptes wird das neu eingerichtete Wohnraum- büro die Zuständigkeit für die Förderrichtlinie übernehmen.

Die neue Förderrichtlinie bündelt die bislang getrennt geführten Förderinstrumente in ei- nem einheitlichen Rahmen. Gleichzeitig wird das Wohnraumbüro zur zentralen Anlauf- stelle für Bürger:innen – bisher verstreute Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung wer- den dadurch sinnvoll zusammengeführt.

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)	-	Bauen produziert CO2
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 Wohlerge- hen (SDG 3)	+	Förderung von bezahlbarem Wohnraum
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	Belebung der Innenstadt durch Wohnnutzung
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development			

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:

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

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 200.000€/Jahr über Invest-Nr. 522-004

c) an Folgekosten: 200.000,-€/Jahr über Invest-Nr. 522-004

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja X

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

522-003 Wohnungsbauprogramm → alt KS 20020 – neu 01400

Produkt / Kostenträger:

522-003Wohnraumförderung → KT 52210102

522-004 Wohnraumförderung → KT 52210102

Haushaltsjahr: 2025 ff

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

1. Entwurf_WohnraumfoerderprogrammHLG.pdf
2. Anlage_1_Wohnraumfoederung_Innenstadt_2-2.pdf
3. ZWO21_WohnbaufoerderprogrammHansestadt2019-08-01.pdf
4. Investzuschuss_Wohnraum_Innenstadt2021-05-20.pdf

Beschlussvorschlag:

Das von der Verwaltung vorgelegte, erweiterte Wohnraumförderprogramm wird beschlossen. Das neue Wohnraumförderprogramm ersetzt mit Inkrafttreten sowohl das „Wohnungsbauförderporgramm ZWO21“ (zuletzt geändert unter VO/8723/19) Invest-Nr. 522-003 als auch die Förderrichtlinie für Investitionszuschüsse zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt (beschlossen unter VO/9489/21) Invest-Nr. 522-004.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

Bereich 61 - Stadtplanung

DEZERNAT I
