



Vorlagennummer: VO/11951/25
Vorlageart: Mitteilungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Wohnraumbüro - Vorstellung und Bericht

Datum: 02.07.2025
Federführung: 01 - Büro der Oberbürgermeisterin
Organzuständigkeit: (auswählen)

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt	14.08.2025	Ö

Sachverhalt

Das Wohnraumbüro wurde im Mai 2025 in der Stabsstelle der Oberbürgermeisterin eingerichtet. Es dient als kommunale Zentrale und soll Lösungsansätze entwickeln, um die negativen Auswirkungen der deutschlandweiten Wohnraumkrise in Lüneburg zu reduzieren und abzufedern.

Seitdem finden regelmäßig Wohnraumsprechstunden im Dialograum statt. Das Wohnraumförderprogramm wurde neu beschlossen. Zudem wurden Instrumente der Wohnraumpolitik aus anderen Kommunen in Erfahrung gebracht, um ihre Potentiale für Lüneburg zu bewerten.

In der Sitzung werden die ersten Rückmeldungen und Ergebnisse aus dieser Arbeit vorgestellt.

Klima und Nachhaltigkeit

Finanzielle und personelle Auswirkungen

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) <u>und/oder</u> 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)	+	Wohnen ist ein Grundrecht, daher hat die Verbesserung des Wohraummangels positive Auswirkungen
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Durch die Stärkung von günstigem Wohnraum werden Ungleichheiten reduziert.
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) 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.

Anlage/n

Anlage 1: Wohnraumbüro_2025-08-14 (öffentlich)



Hansestadt Lüneburg



Wohnraumbüro Konzept

Wo stehen wir?

Ziele +
Maß-
nahmen

Nächste Schritte?

Wo stehen wir?

Ziele +
Maß-
nahmen

Nächste Schritte?

Wohnraummangel in Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

- Der Neubaubedarf beträgt bis 2030 jährlich 206 Wohnungen.
- Es fehlt an barrierearmen Wohnraum für Senior:innen



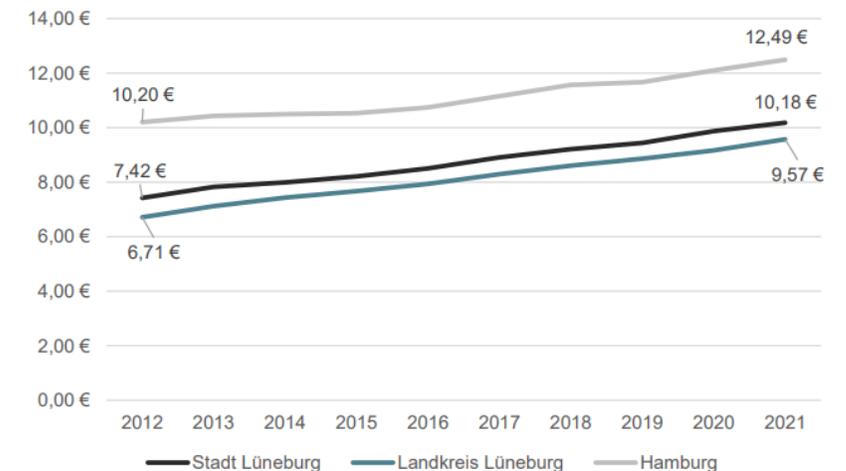
Günstiger Wohnraum fehlt



- Es gibt immer weniger **Sozialwohnungen**.
- Es fehlt an Wohnraum für **Personen in der Ausbildung**.
- Es gibt ein **Defizit an preisgünstigen Wohnungen** für Single-Haushalte sowie große Haushalte (vier und mehr Personen).



Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in der Hansestadt Lüneburg



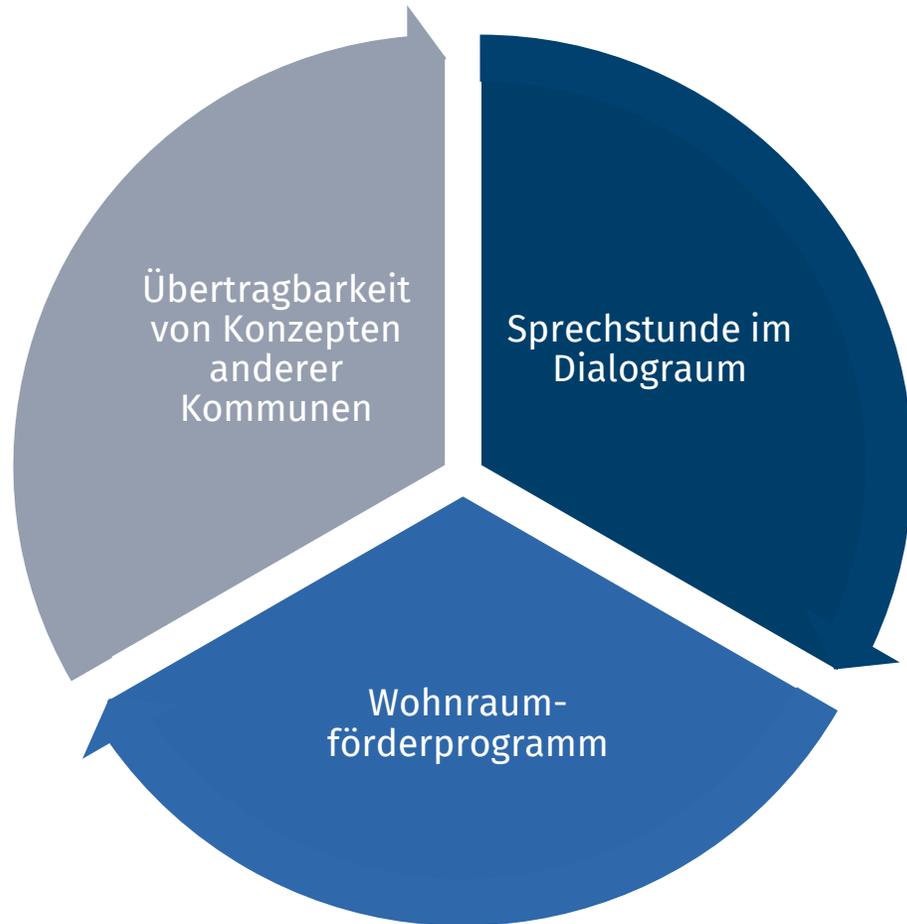
Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG

ist die kommunale Zentrale
um Lösungsansätze zu entwickeln,
die die negativen Auswirkungen der deutschlandweiten
Wohnraumkrise in Lüneburg reduzieren.

Das Wohnraumbüro – erste Schritte



Hansestadt Lüneburg

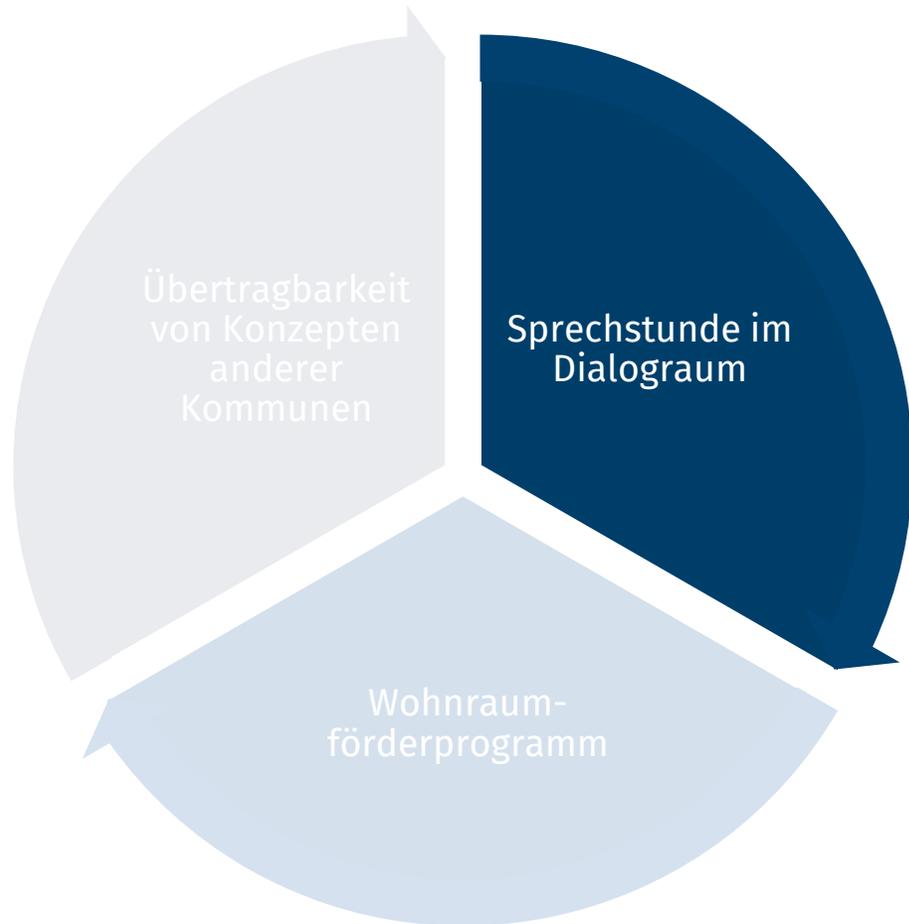


Erste Ideenentwicklung seit Anfang 2025
Start im Mai 2025

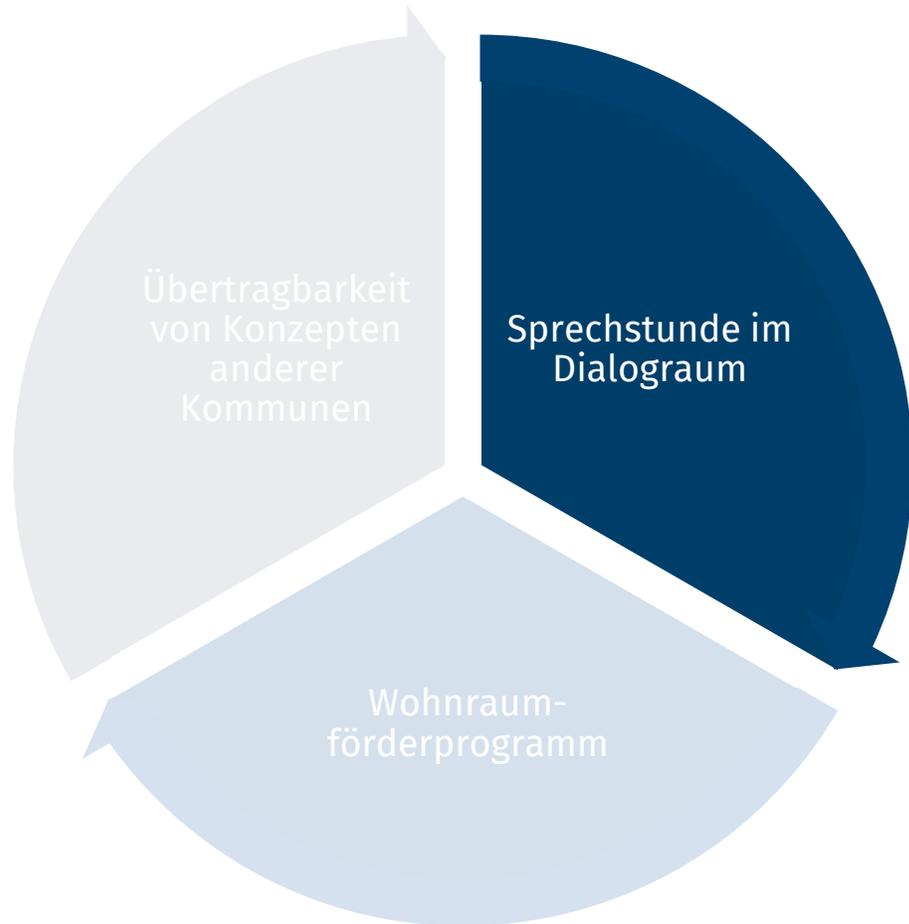
Sprechstunde im Dialograum



Hansestadt Lüneburg

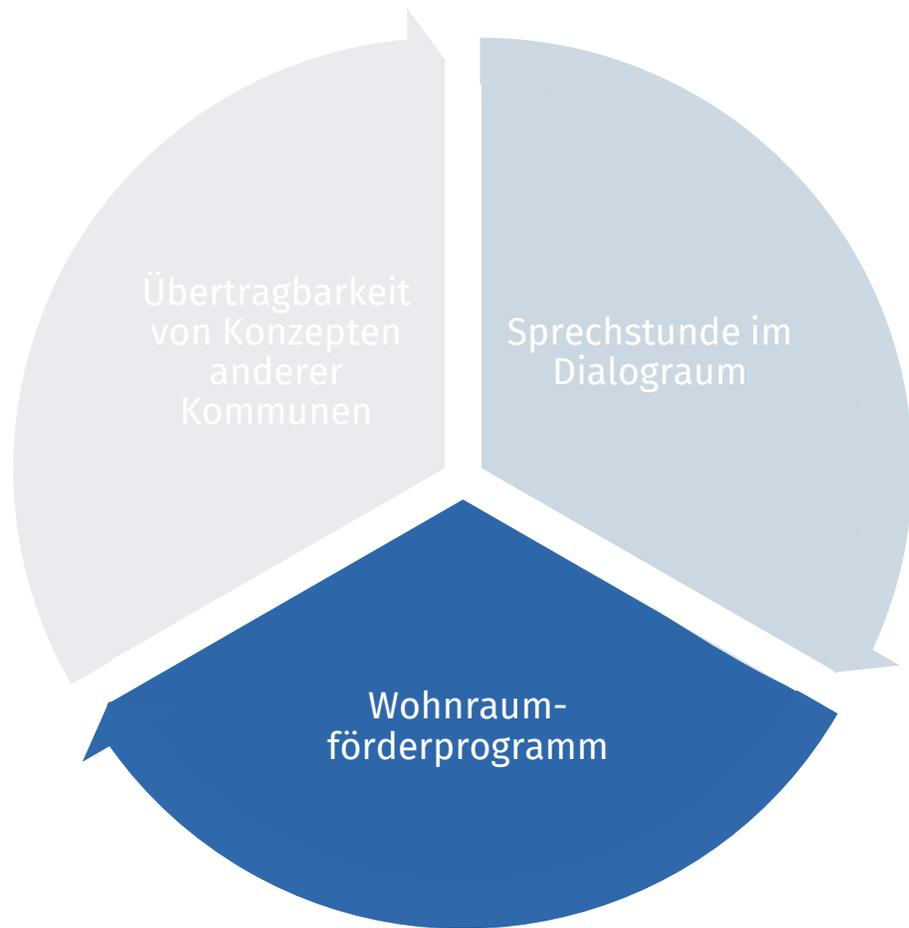


- Seit Mai 1x/Woche, seit Juni 2x/Woche
- Verweisberatung zu verschiedenen Sozialberatungen
- Ziel: Sichtbarkeit der Koordination, Problemlagen aufnehmen

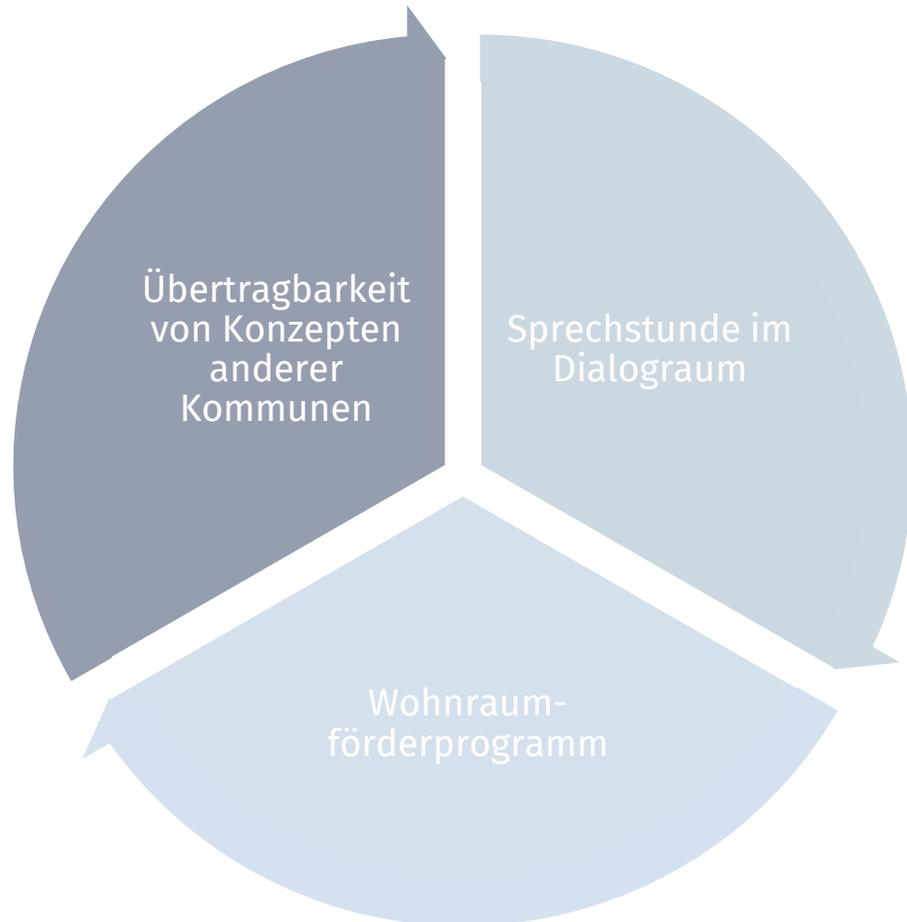


Rückmeldungen

- Wohnraumsuche
 - größere Wohnungen für Familien
 - seniorengeeignete wohnungsfähige Wohnungen
 - Stärkung der Rechte von Mieter:innen ggü. Vermietern
- Unzufriedenheit mit Entscheidungen der Bauverwaltung
 - Nachverdichtung, Wohnraum vs. Brandschutz;
- Wohnraumschutz:
 - Vollzug der Zweckentfremdungssatzung gewünscht



- Übernahme von
 - ZWO21 (aus Dez. II)
 - Wohnraum in der Innenstadt (aus Dez. VI)
- Vertretung in Bauausschuss und Rat
- Neustrukturierung der Webseite sowie der Antragsformulare



Austausch und Fortbildungen

- DIFU Bezahlbar Wohnen! 12.-13. Mai in Berlin
- Austausch mit anderen Kommunen:
 - Wohnraumförderung im Bestand (Region Hannover)
 - Stärkung von Mieter:innen, Mietspiegel, Wohnungstausch (Frankfurt)
 - Zweckentfremdungssatzung (Landau)

Wo stehen wir?

Ziele +
Maß-
nahmen

Nächste Schritte?

Bestmögliche
Ausnutzung
von
bestehendem
Wohnraum
anregen

Vergrößerung
des
Wohnraums
im Bestand
anregen

Günstigen
Wohnraum
erhalten und
langfristig
sichern

Bestmögliche
Ausnutzung
von
bestehendem
Wohnraum
anregen

- **Potentialanalyse:** Wo sind Haushalte, in denen nur Menschen Ü65 bzw. Ü72 wohnen
- **Zweckentfremdungssatzung anwenden**
 - Meldeportal, Datenerhebung, Aufstockung des Arbeitsbereich
- **Umzugsmöglichkeiten**, bei denen die „Hunderunde“ gleich bleibt
 - Kontaktaufnahme mit Bauträgern seniorengerechter Wohnungen
 - Ggf. Priorisierung von Lüneburger:innen (Umzugsketten)

Bauprojekt „Tarzan & Jane“ der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Im Rahmen des Projekts werden fünf der 35 Wohnungen an Haushalte vergeben, die von einer größeren in eine kleinere Wohnung ziehen und damit größeren Wohnraum für andere Personen zur Verfügung stellen.

Vergrößerung
des
Wohnraums
im Bestand
anregen

→ NACHVERDICHTUNG

- Erstberatung durch Architekten zum Umbau
 - „Aus alt mach 2 +“ – 400€/Erstberatung
- Checkliste Hemmnisse Wohnraum Innenstadt
- Prüfung der Umsetzbarkeit von „Wohnen für Hilfe“
 - Bedarf + Umgang mit steuerlichen Barrieren



Günstigen
Wohnraum
erhalten und
langfristig
sichern

- Weiterentwicklung Wohnraumförderprogramm
 - Aufnahme von **Ankauf von Belegrechten** (z.B. analog der N-Bank-Förderung)
- Prüfung und Änderung der **städtebaulichen Verträge** (30%-Bindung)
 - Bauträger ohne NBank-Förderung prüfen
 - Formulierung für künftige Verträge anpassen
- Konzept für **Azubi-Wohnen** entwickeln
 - Austausch mit städtischen Gesellschaften über Bedarf
 - Ggf. Finanzierung über Belegungsrechte o.ä.

- §5 WiStrG Mietpreisüberhöhung – Verfolgung als Ordnungswidrigkeit
 - Modellprojekt Mietenmonitor: Inserate auswerten und anschreiben
 - Qualifizierter Mietspiegel ist Voraussetzung – Erhebung mit Info-Flyer kombinieren
- Förderung von Mitgliedschaft in Mieterschutzvereinen
- Fehlbelegung von Sozialwohnungen: Mieterhöhung unter Vorbehalt
- Immobilienwirtschaftlicher Dialog

Wo stehen wir?

Ziele +
Maß-
nahmen

Nächste Schritte?

- Weiterentwicklung des Wohnraumkonzeptes
- Sammlung von Vorschlägen mit jeweiligem Aufwand (personell und finanziell)
- Kontinuierliche Präsenz im Dialograum und in Netzwerken

Ende



Hansestadt Lüneburg

Muriel Herrmann und Carl-Ernst Müller
Büro der Oberbürgermeisterin