

# Leerstand trotz Wohnungsnot

Viele Etagen über den Geschäften in der Lüneburger Innenstadt sind verwaist

ina Lüneburg. In Lüneburg herrscht Wohnungsnot. Vor allem Studenten, aber auch alle anderen Wohnungssuchenden haben das in diesem Jahr zu spüren bekommen. Dabei gibt es durchaus leeren Wohnraum, noch dazu in bester Lage, direkt in der Innenstadt. Doch oft haben die Hausbesitzer gar kein Interesse an der Vermietung.

Eine aktuelle Studie des Kölner Instituts für Wirtschaftsforschung besagt: Lüneburg nimmt im Vergleich von 127 untersuchten Städten bezüglich des verfügbaren Wohnflächenbestandes den vergleichsweise schlechten Platz 110 ein, unter dem Aspekt Wohnraumknappheit bis 2025 belegt die Hansestadt sogar Platz zwei.

In ihrem Geschäftsbericht von 2011 nimmt die Lüneburger Wohnungsbau Bezug auf die „leicht angespannte Lage“: „Bis 2025 werden rund 2400 Wohneinheiten zusätzlich benötigt, um den Bedarf zu decken. Davon entfallen etwa 800 Wohneinheiten auf Mehrfamilienhäuser und rund 1600 auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Das städtische Wachstumspotenzial kann jedoch nur aus-

geschöpft werden, wenn ein ausreichendes Wohnungsangebot beziehungsweise Bauflächenangebot vorgehalten wird, ansonsten wird die Nachfrage abebben und dann in die Umlandgemeinden gelenkt.“ Städtische Baugebiete gibt es derzeit mit dem Hanseviertel, Pilgerpfad Süd, Rosenkamp II und – demnächst – An der Wittenberger Bahn.

Da Lüneburg bei den Jahresnettomieten laut Studie zum teuersten Drittel der analysierten Standorte gehört (Rang 36), wäre Wohnraum in der direkten Innenstadt für den Durchschnitts-Mieter wohl auch kaum bezahlbar. Die rot-grüne Mehrheitsgruppe im Rat verfolgt daher das Ziel, „bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, mit Mieten im Preissegment von 6,50 Euro pro Quadratmeter.

Warum gerade im Stadtkern so viele Wohnungen in oberen Etagen unbewohnt sind, weiß Stadtbaurätin Heike Gundermann: „Für die Vermieter ist es eben deutlich bequemer, ihre Häuser komplett an die Ladenbesitzer zu vermieten.“ Dabei hat die Stadt das Problem schon länger erkannt. Gundermann



Die toten Augen der Innenstadt: Leere Fenster und dunkle Räume wie hier am Sand belegen, dass obere Etagen von Geschäftshäusern häufig nicht genutzt werden. Statt Wohnraum zu schaffen, vermieten Besitzer lieber das gesamte Haus an Ladenbetreiber – und die brauchen oft nur das Erdgeschoss. Foto: t & w

verweist auf das 1999 beschlossene und 2006 ergänzte Zinsförderungskonzept zur Wohnraumbeschaffung in der Innenstadt, mit dem unter anderem die Umwandlung von Räumen in den ersten Etagen und höher in mindestens Zwei-Zimmer-Wohnungen forciert werden sollte. Bei einem Umbau sollte der Investor einen Zuschuss in Höhe von zehn Prozent der Investitionskosten erhalten, maximal 10 000 Euro pro Wohneinheit. Eine Maßnahme, die laut Gundermann „nicht wie erwartet von den Hausbesitzern angenommen wurde“.

Heiko Dörbaum, Vorsitzender der SPD-Ratsfraktion und des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung, hat den Antrag an den Rat 2006 mit unterschrieben. Er glaubt, dass „eine stärkere Wohnraumnutzung im Innenstadtbereich sich belebend und attraktivitätssteigernd

auswirken würde“. Eine weitere Förderungsmaßnahme als Motivation für Hauseigentümer würde er daher befürworten. Arne Scholle, Mitarbeiter der Porth Immobiliengruppe, verweist auf ein weiteres Problem: „Es gibt Erbgemeinschaften von Erbgemeinschaften – und je mehr Mitinhaber an einem Haus beteiligt sind, desto schwieriger ist der Entscheidungsprozess.“

## Die Hürden der Bürokratie

Eine Entscheidung, die viele Vermieter der Stadtkernhäuser zu treffen hätten, wäre die Schaffung eines separaten Eingangs, denn bei vielen Häusern mit Läden müssten die Mieter die Geschäftsräume passieren, um in ihre Wohnungen zu gelangen. „Nur wenige Hausbesitzer sind bereit, entsprechendes

Geld zu investieren“, glaubt Heike Gundermann. Doch auch die Stadt blockiert flexible Lösungen. So soll Hans-Wilhelm Lühmann, Betreiber des Blumenladens „Blumen im Centrum“, Kuhstraße 11, mehr als 18 000 Euro Bußgeld zahlen, weil er dort den ersten Stock vermietete (LZ berichtete), aber kein separates Treppenhaus bietet, das im Brandfall genutzt werden könnte. Aktuell läuft das Widerspruchsverfahren.

Eine vergleichsweise überschaubare Perspektive ergibt sich für das seit eineinhalb Jahren leerstehende ehemalige Lokal „Medley“ Am Sande. Hier plant der Besitzer, die DAGSR Vermögensverwaltung, den Bau von sechs Mietwohnungen. Betreiber Hans-Jörg Graubner: „Wir sind wegen Sanierung und Brandschutzauflagen mit der Denkmalschutzbehörde bereits im Gespräch.“



Noch steht das Gebäude des ehemaligen Lokals „Medley“ leer, doch die Besitzer planen die Sanierung und spätere Vermietung. Foto: t & w