

Wo das Wohnen wieder bezahlbar wird

Das Programm zum Wohnungsbau der Stadt Lüneburg schafft mehr als geplant, aber es dauert länger

VON ANTJE SCHÄFER

Lüneburg. Eine bezahlbare Wohnung zu finden, gleicht in vielen Städten einem Sechser im Lotto. Denn Mieten kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Die Lage hat sich vielerorts seit der Corona-Krise noch weiter verschärft, weil nicht wenige Beschäftigte durch Lockdown und Kurzarbeit weniger Geld in der Tasche haben, sagen die Gewerkschaften. Wohnraum schaffen, besonders im günstigen Segment, wird deshalb auch gerne im laufenden Wahlkampf als Ziel postuliert. In der Stadt Lüneburg haben Verwaltung und Politik bereits 2016 ein Wohnungsbauprogramm auf den Weg gebracht, auch mit Blick darauf, mehr Angebot im geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Vieles ist erreicht, manches hängt noch.

Zielmarke soll Ende des Jahres erreicht werden

Der Bund hat rund fünf Milliarden Euro für den Zeitraum von 2018 bis 2021 zur sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt, damit sollten gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen mindestens 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden. Diese Zielmarke soll Ende dieses Jahres erreicht werden. Gefördert werden zum Beispiel Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder Einzelbauherren, sie erhalten Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse. „Um diese Darlehen von der NBank zu erhalten, müssen wir Auflagen wie eine Mietpreis- und Belegungsbindung für Jahrzehnte einhalten. Außerdem müssen wir für jedes Bauvorhaben mindestens 15 Prozent Eigenkapital nachweisen“, macht Heiderose Schäfke, Geschäftsführerin der Lüneburger Wohnungsbau GmbH (Lüwobau) deutlich. Wohnungen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden, können nur an jene Haushalte vermietet werden, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.



Mehrgeschossige Wohnkomplexe bieten bezahlbaren Wohnraum im Hanseviertel.

Foto: t&w

Zwei Jahre bevor der Bund beim Wohnungsgipfel im September 2018 die Wohnraumförderung bis 2021 beschloss, hatte der Rat der Stadt Lüneburg bereits den Bau von 700 Einheiten im geförderten Wohnungsbau im Rahmen des Wohnungsbauprogramms auf den Weg gebracht. Diese sollten in Neubaugebieten sowie über Nachverdichtung entstehen. Ergänzend zu den Fördermöglichkeiten von Bund und Land legte Lüneburg ein eigenes Förderprogramm auf. Unter bestimmten Bedingungen erhalten Bauherren Zuschüsse. Der Neubau von Wohnungen wird mit 8000 Euro (für Wohnungen bis 50 Quadratmeter) gefördert, beziehungsweise mit 10.000 Euro (für Wohnungen bis 60 Quadratmeter) oder 12.000 Euro (für Wohnungen ab 85 Qua-

dratmeter). Wer das Fördergeld in Anspruch nimmt, akzeptiert damit eine Mietpreisbindung. Die ausgezahlten Fördermittel beliefen sich 2017 auf 200.000 Euro, 2018 wurde nichts ausgezahlt, 2019 waren es 240.000 Euro und im vergangenen Jahr 46.800 Euro. Seit 2017 wurden vier Mehrfamilienhäuser mit 52 Wohneinheiten gefördert (Lüwobau ein Mehrfamilienhaus/22 geförderte Wohneinheiten, drei Mehrfamilienhäuser von Privat mit zusammen 30 Wohneinheiten).

Über die Bebauungspläne beziehungsweise städtebauliche Verträge für Neubaugebiete wurde festgelegt, dass eine Quote von mindestens 30 Prozent sozialem Wohnungsbau eingehalten wird. 440 der 700 anvisierten Wohnungen für Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen wird die Lüwobau errichten, an der die Stadt 92 Prozent der Anteile hält. Die GmbH hat nicht nur rund 2300 Wohnungen in ihrem Bestand, die überwiegend für Hartz-IV-Bezieher bezahlbar sind, sie ist auch der Baumeister fürs Soziale in der Kommune. Gebaut hat die Gesellschaft unter anderem am Meisterweg, Auf der Höhe, im Speicherviertel und jüngst im Hanseviertel-Ost drei Gebäu-

de mit jeweils 36 Wohnungen, wobei 90 der Wohnungen nur für Menschen mit Wohnberechtigungsschein sind. Laut Heiderose Schäfke beläuft sich die Kaltmiete für jene Personengruppe auf 6,10 Euro pro Quadratmeter monatlich, bei mittleren Einkommen sind es 7,50 Euro.

Im Hanseviertel will auch die Lüneburger Wohnungsgenossenschaft 64 Wohneinheiten erstellen, davon 40 mit Mietpreisbindung. Der erste Bauabschnitt soll im November 2022 fertig sein, der zweite im Juni 2023, erläutert Ulf Reinhardt, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied.

„Das letzte abgeschlossene Projekt der Wohnungsgenossenschaft mit geförderten Wohnungen war von 1996 bis 2001 die Seniorenwohnanlage Bülow-

Kamp, wo von 117 Seniorenwohnungen 80 mit Fördermitteln und entsprechender Mietpreisbindung erstellt wurden.“ Grund für die relativ geringe Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre sei in erster Linie der Mangel an entsprechenden Grundstücken gewesen. Die 40 Wohneinheiten mit Mietpreisbindung im Hanseviertel-Ost erstelle die Gesellschaft ohne Fördermittel der NBank, da deren Konditionen unattraktiv seien, sagt Reinhardt.

Ein Zwischenbericht der Stadt vom März dieses Jahres listet auf, wo geförderte Wohnungen bis Ende 2020 von der kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft, Baugruppen und privaten Investoren errichtet wurden. Unterm

Strich sind es 354. Erwartet wird, dass in diesem Jahr und bis 2023 noch 505 hinzukommen. Insgesamt wären das dann 859, also mehr als im Wohnungsbauprogramm geplant. Allerdings sollen danach im Neubaugebiet Am Wienebütteler Weg bis 2023 rund 180 Wohneinheiten entstehen. Doch nach einer erhobenen Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Am Wienebütteler Weg sind Verzögerungen möglich. Dabei hatte die Stadt, weil die Flächen dort in ihrem Besitz sind, die Quote für sozialen Wohnungsbau sogar auf 40 Prozent erhöht.

Schlechte Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum

Ob und wie viel bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, hängt auch davon ab, ob es noch Bauland gibt – denn auch Nachverdichtung hat ihre Grenzen. In Lüneburg sind die Ressourcen begrenzt, das lässt die Grundstückspreise flott nach oben klettern, was auch Auswirkungen für den Wohnungsbau und damit auf die Preise für Mietwohnungen hat. Schlechte Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum. Außerdem wird bundes- und landesweit beklagt, dass nicht in dem Maße gebaut wird, wie Wohnungen nach einer bestimmten Zeit aus der Mietpreisbindung herausfallen.

Wohnungen mit Mietpreisbindung in Kaltenmoor erhalten – auch das hat die Stadt im vergangenen Dezember auf den Weg gebracht. Der Komplex Wilhelm-Leuschner-Straße 30-48 mit 265 Wohneinheiten war über die Jahre arg heruntergekommen. Die Eckpfeiler Immobilien Gruppe GmbH hatte das Objekt 2019 aus einer Insolvenzmasse erworben, sie wird den Komplex sanieren und dazu 12 Millionen Euro investieren. In einem städtebaulichen Vertrag ist nicht nur der Umfang der Sanierung geregelt, sondern auch, dass die Stadt sich mit Fördermitteln in Höhe von 1,7 Millionen Euro beteiligen wird. Ge-regelt ist in dem Zusammenhang auch, dass für

30 Prozent der Wohnungen eine Mietpreisbindung gilt. Die Nettokaltmiete darf nach der Sanierung für vier Jahre nicht einen Betrag von 7,50 Euro pro Quadratmeter übersteigen, danach sind innerhalb der nächsten sechs Jahre nur Mietsteigerungen von jeweils maximal zwei Prozent möglich.

5

Milliarden Euro hat der Bund für den Zeitraum 2018 bis 2021 zur sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt.

HINTERGRUND

„Wem gehört Lüneburg?“

Mit dem Projekt „Wem gehört Lüneburg?“ hat die LZ zusammen mit Correctiv im Jahr 2019 eine große Bürgerrecherche zum Wohnungsmarkt durchgeführt. Diese aktuelle Recherche ist Ergebnis einer Kooperation von fünf Medienpartnern, die an dem Gesamt-

Projekt „Wem gehört die Stadt“ unter der Leitung von Correctiv beteiligt waren. Mehr dazu unter correctiv.org/wem-gehört-die-stadt. Sämtliche Artikel zur Lüneburger Bürgerrecherche gibt es auf www.wemgehörtlueneburg.de.

WEM GEHÖRT LÜNEBURG?