

So wird Lüneburg fit für die Zukunft

Weichen gestellt – Die Hansestadt im Süden Hamburgs wächst – der Bedarf an Wohnraum wird immer dringlicher

VON CORNELIA HEIM

Schnappen sich tatsächlich die reichen Hamburger die Sahnestückchen aus dem Lüneburger Immobilienkuchen? Dieser Vorwurf ist öfter zu hören – deshalb hat die Lüneburger Stadtverwaltung bei dem Bauprojekt „Hanseviertel I und II“ die Grundstückskäufer mal nach ihrer Herkunft analysiert. Das Ergebnis mag die Gemüter beruhigen: Von 102 Grundstücken gingen lediglich 12 an Hamburger oder andere Auswärtige. 49 Käufer lebten bereits vorher in der Hansestadt Lüneburg, 41 in der Region Lüneburg (aber nicht in Hamburg).

Wohnen in Lüneburg ist so oder so ein großes Thema. Einerseits immer noch preisgünstiger als in der Großstadt, ist andererseits die Nachfrage groß und der Wohnungsmarkt beinahe schon so angespannt wie in Hamburg. Die attraktive Salzstadt wächst und wächst. Das GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH rechnet bis 2030 mit einem Bevölkerungswachstum von 4 bis 6 Prozent. Konkret wären das 2.650 zusätzliche Haushalte. Um dem erwarteten Zuzug adäquat zu begegnen, müsste die Hansestadt laut GEWOS jährlich 350 Wohneinheiten neu bauen.

Anderer Untersuchungen sehen sogar einen deutlich höheren Wohnbedarf. Die im „Hamburger Abendblatt“ kürzlich veröffentlichte Allianz-Studie beispielweise geht bis ins Jahr 2045 von einem Bevölkerungswachstum in Hamburg und dem südlichen Umland von 18,5 Prozent aus. Das entspräche bei den Haushalten einem Plus von saten 29,5 Prozent. Direkt auf die Lüneburger Region bezogen sehen die Allianz-Fachleute ein Bevölkerungswachstum von etwa 10 Prozent voraus, was die GEWOS-Prognose noch toppen würde (bei allen Zahlen sind Flüchtlingszuzüge einkalkuliert).

Egal, wie die Prognosen im Einzelnen ausfallen – klar ist: „Die Leute zieht es dorthin, wo Arbeitsplätze entstehen, hohe Einkommen gezahlt werden und es eine gute Lebensqualität gibt“, stellt Michael Bräuninger, Professor an der Helmut-Schmidt-Universität in Hamburg, fest. Und in dieser Hinsicht kann Lüneburg punkten. Innerhalb der Metropolregion Hamburg nimmt der Landkreis eine herausragende Position ein. Mit einer Wachstumsrate von über 3,1 Prozent im Jahr ist die Region Lüneburg rekordverdächtig. Dem Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) zufolge wächst in keinem anderen Kreis der Metropolregion Hamburg das verfügbare Einkommen so stark wie in Lüneburg.

Die Hansestadt hat die Zeichen der Zeit erkannt und im vergangenen Jahr ein Wohnungsbauprogramm mit dem

schmissigen Titel „2100 bis Zwo21“ aufgelegt. Dahinter verbirgt sich das Ziel, 2100 neue Wohnungen bis 2021 zu schaffen. Oder, prägnant formuliert: fünf Jahre, 9 Millionen Euro Fördermittel, 2100 Wohneinheiten. Davon je zu einem Drittel in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Wohnungen im frei finanzierten, aber auch im geförderten Wohnungsbau (z. B. Am Schützenplatz oder Am Raderbach am Ebensberg). Letzteres ist wichtig, denn gerade preisgünstige Wohnungen gibt der Markt kaum her. „Es fehlen“, so Matthias Eberhard, Bereichsleiter Stadtplanung, „bezahlbare

2100

neue Wohnungen bis ins Jahr 2021

Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen.“ Das knappe Angebot treibt sowohl die Mieten (plus 20 Prozent jährlich) als auch die Immobilienpreise nach oben. In puncto Baulandpreise rangiert Lüneburg laut HWWI mit 82 Euro pro Quadratmeter schon hinter Hamburg (548 Euro), Pinneberg (187 Euro), Stormarn (122 Euro), Lübeck (107 Euro) und Herzogtum Lauenburg (88 Euro) in der Metropolregion auf Platz sechs von 20.

Es ist ein Teufelskreis: Die hohe Nachfrage verteuert marktgemäß die Preise. So stellt denn auch der Grundstücksmarktbericht von 2017 fest, dass Eigentumswohnungen weggehen wie warme Semmeln – 2017 wurden 26,5 Prozent mehr Kaufverträge unterschrieben. Die Preise stiegen im Schnitt um 10,9 Prozent. 599,4 Mio. Euro habe der Immobilienmarkt im Landkreis Lüneburg umgesetzt – 5,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Schnitt würden für ein Haus 1200 bis 2600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Die Stadtplaner der Hansestadt haben einige Projekte ihres ehrgeizigen Wohnbauprogramms bereits angestoßen. Am weitesten vorangeschritten ist schon jetzt das Wohnquartier „Hanseviertel Ost“. Hier sollen insgesamt 650 Wohneinheiten – davon 210 im sozialen Wohnungsbau – entstehen. Der Baubeginn ist für 2019 angedacht, damit wäre quasi ein Drittel der 2100 Wohnvorhaben bereits jetzt gesichert. Für Lüneburgs Oberbürgermeister Ulrich Mädge gibt es hierzu keine Alternative: „Das ist eine Abstimmung mit den Füßen. Wir haben nicht weniger Zuzug, wenn wir nicht bauen – wir haben dann nur noch höhere Mieten und teurere Immobilienpreise. Und einen Verdrängungswettbewerb zugunsten derjenigen, die sich das dann noch leisten können.“

Aber nicht nur der Wohnungsmarkt muss fit für die Zukunft gemacht werden. Die Entwicklung von Wirtschaftsstandorten gleiche, so belegt eine HWWI-Studie von Prof. Henning Vöpel und Dr. André Wolf hinsichtlich des Strukturwandels in Norddeutschland, generell einer „Expedition in ein unbekanntes Land“. Der Wohlstand der Zukunft werde von anderen Faktoren bestimmt als bis dato.



wirtschaftsregion lüneburg

Foto: nh/Elberg Stadtplanung istock.com/lliett

INFO

Märchenhafte Adventszeit

Die Lüneburger Weihnachtsmärkte zählen zu den schönsten Norddeutschlands. Beim Weihnachtsmarkt am Alten Rathaus duftet es nach gebrannten Mandeln, und vor den stolzen Patrizierhäusern werden weitere Leckereien und hochwertiges Kunsthandwerk feilgeboten. Vom 27. November bis zum 22. Dezember ist Weihnachtsstimmung in der City garantiert. Denn auch der neue Weihnachtsmarkt bei der St. Johannis-Kirche schafft mit einer urigen Holzhütte inmitten eines Tannenwäldchens die winterliche Kulisse für zünftigen Glühwein-Genuss. Weiterer Anziehungspunkt ist der historische Christmarkt, der am Wochenende des Ersten Advents (2./3. Dezember) rund um die St. Michaeliskirche zu einem Ausflug in die Renaissance und das einstige Treiben der Bauern, Handwerker und Händler einlädt. Und Kinder können sich bis zum 22.12. auf der Lüneburger Märchenmeile in zwölf in der Innenstadt platzierten Puppen-Hütten von märchenhaften Hörspielen verzaubern lassen.