



Auch an der Elisabeth-Maske-Straße im Speicherviertel entstanden Wohnungen im eher preisgünstigen Segment.

Foto: t&w

Der Haken beim bezahlbaren Wohnraum

VON ANTJE SCHÄFER

Lüneburg. Bezahlbaren Wohnraum schaffen – das hat sich die Stadt Lüneburg auf die Fahnen geschrieben. Dazu hat sie 2015 in ihrem Wohnungsbauprogramm 2021 festgeschrieben, wonach mindestens ein Drittel der 2100 Wohnungen im bezahlbaren Segment entstehen sollen. Im Frühjahr 2016 hat der Rat außerdem ein Förderprogramm beschlossen, mittels dessen der Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen finanziell gefördert werden soll.

Sozialbindung im Realitätscheck

Doch sorgt das wirklich dafür, dass diese Wohnungen auf Dauer bezahlbar sind? Für Skepsis sorgt eine Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes. Danach wurden 2017 bundesweit knapp 26 000 Sozialwohnungen fertiggestellt. Dem gegenüber stünden 50 000 dieser Wohnungen, die unter anderem aus der Mietpreisbindung herausgefallen sind. Wie schaut es da in Lüneburg aus?

Lüneburg setzt auf Förderprogramme mit Mietpreisbindung. Das verhindert den Anstieg von Mieten jedoch nicht auf Dauer

■ **Rund 180 bezahlbare Wohnungen** wurden in der Zeit von 2016 bis 2018 in Lüneburg gebaut. Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft (Lüwobau) hat in dieser Zeit 143 Wohneinheiten (WE) errichtet, die Stiftungen weitere 36 WE. Mit dem städtischen Förderprogramm wurden bisher 31 Wohnungen gefördert, für weitere 35 liegen Verträge vor. Beim vom Land geförderten Wohnungsbau liegt die Eingangsmiete bei 7 Euro pro Quadratmeter pro Monat. Werden zudem Mittel aus dem städtischen Programm in Anspruch genommen, sinkt die Einstiegs-Kaltmiete um 50 Cent auf 6,50 Euro.

■ **Bei Wohnungen, die mit Landesmitteln gefördert sind**, ist gesetzlich geregelt: Eine Mieterhöhung um 20 Prozent ist alle drei Jahre möglich. Sprich: Bei einer Eingangsmiete von 7 Euro

wären das 8,40 pro Quadratmeter, weitere drei Jahre später könnte sie schon auf 10,10 Euro hochschnellen. Bei Wohnungen, die nicht nur mit Landesmitteln, sondern auch mit städtischen Mitteln gefördert werden, darf die Kaltmiete (Einstieg 6,50 Euro) nur alle vier Jahre um maximal 15 Prozent erhöht werden. Laut Stadt soll so die Möglichkeit, Mieten anzuheben, reduziert werden. Aber auch hier könnte die Miete nach vier Jahren auf rund 7,50 Euro steigen, nach weiteren vier Jahren bei 8,60 Euro liegen.

■ **Die zeitlich begrenzte Mietpreisbindung** setzt nicht die Kommune fest, betont die Stadt Lüneburg, sondern sie sei im Rahmen des Fördervertrags mit dem Land gesetzlich geregelt. Voraussichtlich im April werde es aber ein neues Förderprogramm des Landes geben, das

dann rückwirkend zum 1. Januar 2019 greife. Dann solle ab dem 4. Jahr eine maximale Mietsteigerung von 2 Prozent festgeschrieben werden. Allerdings könne dann die Einstiegsrente 7,50 Euro – also 50 Cent mehr als bisher – betragen. Für die geförderten Wohnungen im Hanseviertel-Ost sollen dann die neuen Richtlinien gelten.

Zwei Optionen für Bauherren

■ **Im Hanseviertel-Ost** sollen mindestens 210 Wohneinheiten für „Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen“ entstehen. Das haben die Stadt und der Erschließungsträger Sparkassen Hanse Immobilien (SHI) in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Davon soll die Lüwobau voraussichtlich 90 Wohneinheiten erstellen. Für die übrigen 120 Wohnungen stehen Bauherren zwei Optionen offen: Entweder werben sie Fördermittel des Landes ein oder sie erstellen Wohneinheiten mit Mietpreisbindung. Im Vertrag heißt es dazu: Die Anfangskaltmiete beläuft sich auf 7 Euro pro Quadratmeter, nach

drei Jahren darf diese alle drei Jahre um 15 Prozent erhöht werden. In den Kaufverträgen wird festgehalten, für welche Option sich die jeweiligen Bauherren entscheiden. Generell sei es schwierig, Investoren zu finden, die Förderung in Anspruch nehmen, sagt die Stadt. Das liege unter anderem daran, dass geförderter Wohnraum weniger Rendite zulasse als frei finanzierte Immobilien.

■ **Nicht rückläufig** ist die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen in Lüneburg, sagt die Stadt. Neu entstehende geförderte Wohnungen und aus der Mietpreisbindung herausfallende Wohnungen würden sich in Lüneburg die Waage halten.

■ **Der Deutsche Mieterbund** hält eine dauerhafte Preisbindung für Sozialwohnungen für wünschenswert, zumindest sollte aber die Preisbindung über 30 Jahre bestehen. „Eine Mietpreisbindung über 3 oder 4 Jahre ist wenig sinnvoll und entfaltet für den lokalen Wohnungsmarkt kaum Wirkung“, sagt Pressesprecher Ulrich Ropertz.