

# Baumeister fürs Soziale

Die Lüwobau schafft bezahlbaren Wohnraum und weist erneut einen erheblichen Jahresüberschuss aus

VON ANTJE SCHÄFER

Lüneburg. Durch den Lockdown und die Notwendigkeit, Homeoffice zu nutzen, hat das Zuhause und Wohnen eine neue Bedeutung bekommen. Woran es aber vielerorts und auch in Lüneburg fehlt, ist bezahlbarer Wohnraum. Den zu schaffen, hat für Politik und Verwaltung höchste Priorität.

Umgesetzt wird der geförderte Wohnungsbau in der Stadt dabei immer noch überwiegend von der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft (Lüwobau), an der die Hansestadt 92 Prozent Anteile hält. Sie bewirtschaftet und modernisiert auch seit Jahrzehnten günstige Mietwohnungen erfolgreich. Und das alljährlich mit steigendem Plus. Rund drei Millionen Überschuss waren es 2019. Der Jahresabschluss ist Thema im Wirtschaftsausschuss, der am Mittwoch, 19. August, von 16 Uhr an im Gesellschaftshaus der Psychiatrischen Klinik tagt.

## Ab 6,10 Euro pro Quadratmeter

2019 hat die Lüwobau 2283 Wohnungen, 31 gewerbliche Räumlichkeiten sowie Garagen und Stellplätze im Bestand. Die durchschnittliche Nettogrundmiete für Wohnungen belief sich auf 7,20 Euro pro Quadratmeter (2018: 6,91 Euro). 95 Prozent der Wohnungen sind für Hartz-Bezieher bezahlbar. Die günstigen Mietpreise sind ein Grund, warum sich der Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres gerade mal auf acht Wohnungen belief. Ein anderer, dass die Gesellschaft regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung investiert. Rund 3,3 Millionen Euro waren es 2019 (Vorjahr 3,17 Millionen Euro). Seitdem 2016 der Startschuss



Die Arbeiten für den Neubau an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße im Hanseviertel-Ost laufen auf Hochtouren. Die Wohnungen werden größtenteils nur an Bürger mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Foto: Lüwobau

für das Wohnungsbauprogramm 2021 der Stadt fiel, ist die Gesellschaft ein Garant dafür, dass bezahlbare Wohnungen entstehen. Ein Drittel der im Programm verankerten 2100 Wohneinheiten sind für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen gedacht. 440 von den 700 wird die Lüwobau wohl bis 2023 errichten, hatte Oberbürgermeister Ulrich Mäde im Interview mit der LZ Anfang des Jahres erklärt.

Dazu gehört der Neubau von 108 Wohnungen an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße im Hanseviertel-Ost. In drei Bauabschnitten entstehen drei Gebäude mit jeweils 36 Wohnungen,

wobei 90 der Wohnungen nur an Bürger mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Der Spatenstich für den ersten Bauabschnitt erfolgte im Oktober 2019, die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. Die Kosten für den ersten Bauabschnitt belaufen sich auf rund 6,8 Millionen Euro brutto. Laut Lüwobau-Geschäftsführerin Heiderose Schäfke werden „im ersten und dritten Bauabschnitt Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein für geringe Einkommen für 6,10 Euro pro Quadratmeter monatliche Kaltmiete und im zweiten Bauabschnitt für 7,50 Euro monatlich für mittlere Ein-

kommen angeboten“. Erstmals auch über die Lüneburger Stadtgrenze hinaus realisiert die Gesellschaft einen Neubau. In Repenstedt an der Lüneburger Landstraße entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 18 geförderten Wohneinheiten, der Spatenstich erfolgte im September des vergangenen Jahres (LZ berichtete). „Vergeben werden die zwei- und Dreizimmerwohnungen ausschließlich an Menschen mittleren Einkommens und Wohnberechtigungsschein. Mietbeginn ist der 1. Oktober 2020. Eine Wohnung für Rollstuhlfahrer ist noch frei.“

Weitere Neubauten im so-

genannten bezahlbaren Segment möchte die Lüwobau etwa im geplanten Neubaugebiet Am Wienebütteler Weg erstellen, wo ebenfalls die 30-Prozent-Regel gilt. Wann dort der Bebauungsplan beschlossen wird, ist noch offen. Heiderose Schäfke verweist darauf, dass der Mangel an Flächen ein Hemmnis für den Wohnungsneubau ist. Aber auch Aufstellungs- und Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne kosteten Zeit. Unter diesen Vorzeichen und dem weiter wachsenden Bedarf bleibe die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter eine große Herausforderung, sagt Schäfke.

ANZEIGE

**Produkt der Woche**

**Butterbrotpflanzen**

Aromatische Mischung von Wildkräutern und Wildblüten in wechselnden Anteilen. Ideal für eine aromatisch-bunte Kräuterbutter, direkt aufs Brot, auf den Salat oder in den Quark. Auch sehr lecker im Rührei.

Art.-Nr. SL10296 **9,80 €** (100 g)

Die Genusswelt Lüneburg

[www.shop-lueneburg.de](http://www.shop-lueneburg.de)

## ZUR SACHE

### Dividende an die Anteilseigner

Weitere Gesellschafter der Lüwobau neben der Stadt (92 Prozent Anteile) sind die Sparkasse Lüneburg und die Avaccon AG. Aufgrund des Jahresüberschusses wird es 2020 eine Dividenden-Ausschüttung in Höhe von 400 000 Euro geben, der Rest soll in die Bauerneuerungsrücklagen gehen. „Die Gesellschafter verzichten bei der Ausschüttung auf

500 000 Euro zur Stärkung des Eigenkapitals, welches für die Neubauten dringend benötigt wird“, erläutert Geschäftsführerin Heiderose Schäfke, die auch darauf hinweist: „Der Jahresüberschuss war eigentlich niedriger geplant. Wir konnten jedoch 400 000 Euro nicht in Instandhaltung mangels Angebotslage im Handwerk investieren.“