

Reaktion auf Gewos-Prognose

## 2000 neue Wohnungen in fünf Jahren sind für Lüneburg das Ziel



Laut der Prognose, die bis 2040 reicht, fehlen in Lüneburg vor allem kleinere und bezahlbare Wohnungen. Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch formuliert nach der Übergabe des neuen Wohnraumversorgungskonzeptes ein politisches Ziel für die Hansestadt.



*Werner Kolbe*

28.08.2023, 06:10 Uhr

Lüneburg. Die Sonne scheint im Rathausgarten. Ein Quartett bekannter Gesichter des Lüneburger Immobilienmarktes ist gekommen, um Lüneburgs Oberbürgermeisterin ein besonderes „Geschenk“ zu überreichen: „Ich freue mich, der Wahrheit ins Gesicht zu sehen“, sagt Claudia Kalisch. Mit Wahrheit meint sie das 41 Seite starke und druckfrische „Wohnraumversorgungskonzept für die Hansestadt Lüneburg“.

Es ist ein Geschenk, weil es nicht von der Stadt in Auftrag gegeben und bezahlt wurde, sondern von den Unternehmern Günter Porth, Jürgen Sallier, sowie der Lüwobau und der Lüneburger Wohnungsgenossenschaft, für die jeweils deren Vorsitzende Heiderose Schäfke sowie Ulf Reinhardt in den Rathausgarten gekommen sind. Kalisch bedankt sich. Auch weil sie weiß, dass ein neues Wohnraumversorgungskonzept (WVK) eine Grundvoraussetzung für Fördergelder der NBank ist.

## Zahl der Einwohner steigt um 2,8 Prozent

„Da stehen Handlungsempfehlungen drin“, sagt Heiderose Schäfke. Sie und die anderen drei sehen auch die Stadt gefordert, mehr Wohnraum zu schaffen. Auch bezahlbaren Wohnraum. Das neue Konzept hat das Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung erarbeitet. Es führt ein entsprechendes Gutachten von 2013 fort und bezieht auch ein

Demografiegutachten mit ein, das Gewos 2018 für den Landkreis Lüneburg erarbeitet hatte. Darin wird eine Zunahme der Bevölkerung im Landkreis um 2,6 Prozent auf rund 187.900 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Für die Stadt gehen die Experten von 2,8 Prozent Plus aus. Bis 2040 soll sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Lüneburg auf rund 77.800 erhöhen.

Im ersten Gutachten für den Zeitraum von 2011 bis 2021 hatte Gewos die Schaffung von jährlich 230 neuen Wohnungen in Lüneburg als Mindestzahl zur Deckung des Wohnraumes genannt. Tatsächlich konnte das Soll übererfüllt werden: Pro Jahr waren es 2140. Doch nun steht fest: Auch das hat nicht gereicht: Ende 2021 gab es eine Lücke von 760 Wohnungen. Eine Lücke, die sich aus einem Dreiklang von Zuzug, Zuwanderung und Fluktuation ergibt. Denn rund Zweidrittel der Wohnungen in Lüneburg sind derzeit älter als 40 Jahre, 43 Prozent wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet. Daher fallen jedes Jahr viele Wohnungen durch Abriss, Modernisierung oder Umnutzung weg.

## **Bis zum Jahr 2040 fehlen insgesamt fast 3500 Wohnungen**

Unterm Strich wird prognostiziert, dass in Lüneburg im Zeitraum von 2021 bis 2040 rund 3490 neue Wohnungen geschaffen werden müssen. Pro Jahr müssten es 175 sein. „Also: bauen, bauen, bauen“, sagt Jürgen Sallier. Kalisch hat das Konzept in Ruhe durchgelesen. Und legt sich kurz darauf fest: „Mein Ziel ist, in den nächsten drei bis fünf Jahren die Voraussetzungen für den Bau von rund 2000 neuen Wohnungen in Lüneburg zu schaffen, davon möglichst zu 30 Prozent Mietpreisgebunden.“. Wo genau, sagt sie noch nicht. Aber: „Für einen Großteil dieser Wohnungen liegt das Planrecht bereits vor, für andere baue ich auf die positiven Beschlüsse des Rates.“

Ihr Ziel ist zunächst nur eine Art politische Absichtserklärung. Die Umsetzung dürfte schwer werden. Sehr schwer. Denn die Kosten auf dem Immobilienmarkt vor allem in Lüneburg sind in den vergangenen Jahren extrem gestiegen. Auch das steht im 41-seitigen Papier. Allein von 2012 bis 2021 sind die Preise für den Neubau von Eigentumswohnungen von 2400 auf über 5600 Euro pro Quadratmeter gestiegen, bei Eigenheimen ging es von 1890 auf 5360 Euro hinauf. Doch das ist schon drei Jahre her. „Heute muss man mit mehr als 6000 Euro rechnen“, betont Ulf Reinhardt.

## **Barrierearm und bezahlbar**

Was in der Stadt vor allem benötigt wird, ist barrierearmer und bezahlbarer Wohnraum. Denn die Baby-Boomer, also die Jahrgänge von 1955 bis 1965, sind bereits oder gehen bald in Rente. Und immer mehr Menschen haben weniger Rente, sind also auf günstigen Wohnraum angewiesen. Ebenso wie Studenten. Hinzu kommt noch, dass auch die Zahl der Ein-Personen-Haushalte weiter steigen wird. Daher hatte Gewos den Neubaubedarf noch aufgeschlüsselt: Von den benötigten insgesamt 3490 neuen Wohnungen entfallen 1140 auf Ein-/Zweifamilienhäuser und 2350 auf Mehrfamilienhäuser.

Da die Baukosten und die Zinsen sehr hoch sind, sollte es neben mehr Tempo bei Baugenehmigungen auch Entlastungen und Erleichterungen geben, fordert das Quartett im Rathausgarten. Ulf Reinhardt nennt als ein mögliches Beispiel die Stellplatzquote. Die sollte nicht bei 1,5 liegen, sondern zum Beispiel bei 0,5 oder 0,8.

## **Wichtige Handlungsfelder für die Politik**

Dass es sich bei dieser Quote nicht um eine Kleinigkeit handelt, zeigt das Beispiel Wittenberger Bahn. Für das Neubaugebiet am Lüneburger Bahnhof gab es damals eine Quote von 1,5. Einige der Investoren wollten wegen des hohen Bedarfs kleine Wohnungen bauen. Doch dies ließ sich bei einer Quote von 1,5 Stellplätzen pro Wohnungen nicht realisieren. In den meisten Wohnblöcken gibt es daher 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen ab 70 Quadratmetern.

Doch auch abseits der Stellplatzquote, die Kommunen in einem gewissen Korridor festlegen können, gibt es noch in vielen anderen Bereichen reichlich Luft nach unten. Immer mehr Bauvorschriften in immer kürzeren Intervallen erschweren kostengünstiges, serielles Bauen. Kalisch weiß das. Sie betont: „Damit die Bau- und Immobilienwirtschaft diese Wohnungen auch finanzieren und bauen kann, brauchen wir noch bessere Rahmenbedingungen von Land und Bund. Hier hoffen wir auf rasche Verbesserungen für die Baubranche.“

## **Preisgünstiges Segment für ein zentrales Handlungsfeld**

Die Gewos-Experten haben in dem Konzept wichtige Handlungsfelder ausgemacht. Eines ist der bezahlbare Wohnraum. Das preisgünstige Segment sei für eine Stadt wie Lüneburg mit angespanntem Wohnungsmarkt ein zentrales Handlungsfeld. Denn eines sei klar, schließen sie: „Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt.“ Wenn die Stadt das nicht bieten kann, werden die umliegenden Gemeinden oder auch Landkreise langfristig an Bedeutung gewinnen.