

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Anna Bauseneick (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
namens der Landesregierung

Steigende Lebenshaltungskosten in Lüneburg

Anfrage der Abgeordneten Anna Bauseneick (CDU), eingegangen am 14.12.2023 - Drs. 19/3144,
an die Staatskanzlei übersandt am 18.12.2023

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
namens der Landesregierung vom 17.01.2024

Vorbemerkung der Abgeordneten

In einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Juli 2023 wurden ausgehend von den Lebenshaltungskosten regionale Preisindexe auf Landkreisebene ermittelt¹. Den größten Einfluss auf diesen Preisindex haben dabei die Kosten für Wohnraum. Dies führt zu einer Situation, in der Lüneburg beim Preisindex für die Wohnkosten bei 106 %, beim regionalen Preisindex bei 101 % und beim Preisindex ohne Wohnkosten bei 99 % liegt². Somit ist Wohnen im Landkreis Lüneburg 6 % teurer als im Bundesdurchschnitt. Wie die Lüneburger Landeszeitung berichtete, ist Wohnen in allen benachbarten Landkreisen, außer dem Landkreis Harburg (108,5 % im Preisindex Wohnen), günstiger und liegt dort unter dem Bundesdurchschnitt³. Bemerkbar machen sich die hohen Wohnkosten gerade bei Studierenden, welche durchschnittlich 425 Euro für ein WG-Zimmer im Sommersemester 2023 gezahlt haben, was einer Teuerung von 16,1 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht⁴.

1. Mit welchen Maßnahmen reagiert die Landesregierung gegebenenfalls auf die Entwicklung der Wohnungspreise in Lüneburg?

Die Landesregierung hat bereits auf die Entwicklung der Wohnungspreise in Lüneburg reagiert. Sie hat das Gebiet der Hansestadt Lüneburg auf der Grundlage eines Gutachtens der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), mit dem der Wohnungsmarkt in Lüneburg als angespannt identifiziert worden war, sowohl in die Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung als auch in die der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs aufgenommen.

Durch die Zugehörigkeit zur Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung greifen im Gebiet der Hansestadt Lüneburg besondere mieterschützende Instrumente. Die sogenannte Mietpreisbremse begrenzt die Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum. Gemäß §§ 556d ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) darf die neue Miete grundsätzlich höchstens um 10 % über der

¹ https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2023/regionaler-preisindex-big-data-dl.pdf;jsessionid=9EE7AE7EF1D59411DDD68310234CFE76.live11313?__blob=publication-File&v=5

² https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2023/regionaler-preisindex-big-data-dl.pdf;jsessionid=9EE7AE7EF1D59411DDD68310234CFE76.live11313?__blob=publication-File&v=5. Vgl. S. 57

³ <https://www.landeszeitung.de/lokales/lueneburg-1k/lueneburg/lueneburg-in-lueneburg-ist-das-wohnen-sechs-prozent-teurer-als-im-bundesschnitt-U5H5BDO3IVG2PMLD7RVOCBZFTE.html>

⁴ <https://www.landeszeitung.de/lokales/lueneburg-1k/lueneburg/studieren-in-lueneburg-warum-es-fuer-studierende-schwierig-ist-eine-wohnung-zu-finden-VHBWUZPDPVCK3ITJITJ6ED3VGA.html>

ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ein weiteres Instrument, die abgesenkte Kappungsgrenze, bewirkt, dass Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen stärker beschränkt sind. Innerhalb von drei Jahren darf die Bestandsmiete um nicht mehr als 15 % (statt 20 %) bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB). Außerdem gilt eine verlängerte Kündigungs-sperrfrist im Fall der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung. Die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung muss eine Sperrfrist von fünf statt drei Jahren abwarten, bevor sie oder er das Mietverhältnis u. a. wegen Eigenbedarfs kündigen darf (§ 577a Abs. 2 BGB i. V. m. § 3 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung).

Aufgrund der Aufnahme in die Gebietskulisse der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs kann die Hansestadt Lüneburg zudem spezielle baurechtliche Regelungen nutzen, die insbesondere darauf zielen, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und damit zu einer besseren Wohnraumversorgung beizutragen. Ein ausgeweitetes Vorkaufsrecht durch § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) verbessert den kommunalen Flächenzugriff für Zwecke des Wohnungsbaus. Ferner besteht durch § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Das erleichtert z. B. die Zulassung von Aufstockungen und anderen Nachverdichtungsmaßnahmen, weil es keiner zeitaufwendigen Änderung des Bebauungsplans bedarf. Ein erweitertes Baugebot (§ 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) ermöglicht des Weiteren, die Eigentümerin oder den Eigentümer zu verpflichten, ihr oder sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der Wohnnutzung zulässt. Außerdem gilt bei Bestandsgebäuden mit mehr als fünf Wohnungen grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung (§ 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Genehmigungserfordernis trägt dazu bei, Mietwohnraum zu erhalten und zugleich einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Durch das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 72) wurden die Gemeinden darüber hinaus ermächtigt, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Als Zweckentfremdung gilt nach § 1 Abs. 2 NZwEWG u. a. die über eine festgelegte Höchstdauer hinausgehende Nutzung als Ferienwohnung oder ein Leerstand von mehr als sechs Monaten. Die Hansestadt Lüneburg hat von der durch das Gesetz eröffneten Option Gebrauch gemacht und eine entsprechende Satzung erlassen, um gegen eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen zu können und damit Wohnraum zu erhalten.

Von Bedeutung ist darüber hinaus die soziale Wohnraumförderung des Landes. Das Förderangebot des Landes zielt darauf ab, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu erleichtern. Die Ausweitung der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum kann dazu beitragen, Mietpreise zu stabilisieren. Die Mietbindung in der Förderung begrenzt die Höhe der Miete und verhindert, dass die Mieten übermäßig steigen.

2. Plant die Landesregierung eine stärkere Förderung von Neubauten oder Renovierungsarbeiten von leerstehenden Häusern in Landkreisen, die im Wohnungspreis über dem Bundesdurchschnitt liegen?

Die Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung des Landes berücksichtigt regional unterschiedliche Baukosten in der Weise, dass in der Mietwohnraumförderung drei unterschiedliche Bemessungsgrenzen für die förderfähigen Gesamtkosten von Bauvorhaben gebildet worden sind. Für die Zuordnung von Bauorten zu den Bemessungsgrenzen wird auf die Mietenstufen nach den Bestimmungen des Wohngeldrechts abgestellt. So werden in Gemeinden mit den Mietenstufen IV bis VII höhere Gesamtkosten zugelassen als in Gemeinden mit der Mietenstufe I oder mit den Mietenstufen II und III. Die Gesamtkosten sind im Weiteren maßgeblich für die Höhe der gewährten Förderdarlehen und Tilgungsnachlässe. Eine weitere Ausdifferenzierung im Sinne der Fragestellung ist derzeit seitens der Landesregierung nicht geplant.

3. Wie viele Bauvorhaben wurden im Landkreis Lüneburg durch die allgemeine Mietwohnraumförderung gefördert (bitte auflisten nach Stadt und Samtgemeinden für die letzten drei Jahre)?

Die Anzahl der Bauvorhaben, die in den letzten drei Jahren (Stand: 20. Dezember 2023) im Landkreis Lüneburg durch die allgemeine Mietwohnraumförderung gefördert worden sind, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Bauort	Anzahl geförderte Bauvorhaben	Nachrichtlich Anzahl geförderte Wohneinheiten
Gemeinde Adendorf	0	0
Samtgemeinde Amelinghausen	0	0
Gemeinde Amt Neuhaus	0	0
Samtgemeinde Bardowick	0	0
Stadt Bleckede	0	0
Samtgemeinde Dahlenburg	0	0
Samtgemeinde Gellersen	7	57
Samtgemeinde Ilmenau	0	0
Hansestadt Lüneburg	2	37
Samtgemeinde Ostheide	0	0
Samtgemeinde Scharnebeck	0	0
Summe Landkreis Lüneburg	9	94

4. Wie viele Bauvorhaben wurden im Landkreis Lüneburg durch die Förderungen für Sanierung von Mietraum gefördert (bitte auflisten nach Stadt und Samtgemeinden für die letzten drei Jahre)?

Die Modernisierung von Mietwohnraum ist im Landkreis Lüneburg in den letzten drei Jahren (Stand: 20. Dezember 2023) nicht gefördert worden.

5. Wie viele Bauvorhaben wurden im Landkreis Lüneburg durch die Förderungen für den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungswohnungen gefördert (bitte auflisten nach Stadt und Samtgemeinden für die letzten drei Jahre)?

Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen ist im Landkreis Lüneburg in den letzten drei Jahren (Stand: 20. Dezember 2023) nicht gefördert worden.

6. Wie viele Bauvorhaben wurden im Landkreis Lüneburg durch die Eigentumsförderungen gefördert (bitte auflisten nach Stadt und Samtgemeinden für die letzten drei Jahre)?

Die Anzahl der Bauvorhaben, die in den letzten drei Jahren (Stand: 20. Dezember 2023) im Landkreis Lüneburg durch die Eigentumsförderung gefördert worden sind, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Bauort	Anzahl geförderte Bauvorhaben
Gemeinde Adendorf	2
Samtgemeinde Amelinghausen	0
Gemeinde Amt Neuhaus	0
Samtgemeinde Bardowick	1
Stadt Bleckede	0
Samtgemeinde Dahlenburg	0
Samtgemeinde Gellersen	1
Samtgemeinde Ilmenau	0
Hansestadt Lüneburg	0
Samtgemeinde Ostheide	2
Samtgemeinde Scharnebeck	0
Summe Landkreis Lüneburg	6

7. Plant die Landesregierung, die Bauvorschriften für Renovierungen/Sanierungen zu vereinfachen, um Leerstand in Altbauwohnungen vermeiden zu können⁵?

Schon jetzt können Renovierungen und Sanierungen in Altbauwohnungen in der Regel nach der Niedersächsischen Bauordnung verfahrensfrei durchgeführt werden, soweit die Baumaßnahme keine mehr als geringfügige Änderung der äußeren Abmessungen zur Folge hat. Änderungen oder Nutzungsänderungen von Altbauwohnungen (z. B. Einbau einer Dachgaube, Aufstockung) können darüber hinaus in vielen B-Plan-Gebieten genehmigungsfrei vorgenommen werden. Für Umbaumaßnahmen (Aufstockung, Umbau, Ausbau) sieht ein Gesetzentwurf der Landesregierung, der sich gerade in der Verbandsbeteiligung befindet, Vereinfachungen vor.

⁵ <https://www.landeszeitung.de/lokales/lueneburg-lk/lueneburg/das-verschenkte-stadtviertel-VFPDX2CHKR3UBOCFTPM4CHL4S6.html>