

„Der Lingener Weg“

Strategiepapier

Neubau-Wohnen für 6 Euro: Das Modell „Kokenmühle“

Kernversprechen: Realisierung von Neubau-Wohnraum für 6,00 €/m² Kaltmiete im Herzen der Stadt.

Kernidee: *Wettbewerb um die niedrigste Miete statt um den höchsten Grundstückspreis.*

1. Die Vision: Bezahlbarkeit als Standortfaktor

Lingen wächst, aber die Preise im Neubau (bis zu **14 €/m² marktübliche Angebotsmieten**) lassen viele Bürger hinter sich. „Wohnen an der Kokenmühle“ ist der Beweis, dass eine soziale Stadtentwicklung möglich ist, wenn die Stadt ihren Boden als Hebel nutzt.

Das Ziel ist klar: Hochwertiger Neubau für **6,00 €/m²**.

2. Das Drei-Säulen-Modell der „6-Euro-Miete“

Säule I: Der Boden-Hebel (Erbbaurecht)

Die Stadt Lingener verkauft das Areal nicht. Sie vergibt es im Erbbaurecht.

Kondition: Ein politisch gesetzter Erbbauzins von 0,5 % (auf Basis des Bodenrichtwerts von 145 €/m²).

Effekt: Der Investor spart sich die massiven Kosten für den Grundstückskauf. Diese geringeren Investitionskosten **ermöglichen dauerhaft niedrigere Mieten**. Der Boden bleibt im Eigentum der Lingener Bürger.

Säule II: Die 50/50-Mischkalkulation (Querfinanzierung)

Das Projekt trägt sich durch eine interne Solidargemeinschaft:

- 50 % „Sozialer Anker“: Mietpreisgarantie von 6,00 €/m²
- 50 % „Freier Markt“: Vermietung zu Marktpreisen (ca. 13,50 €/m²)

Synergie: Die Erträge der Markt-Wohnungen finanzieren den sozialen Teil mit. Es entsteht eine gesunde soziale Mischung ohne zusätzliche Belastung des Stadthaushalts.

Zentraler Mechanismus der Vergabe:

Die Stadt vergibt ihre Grundstücke nicht nach dem Höchstpreis, sondern im Rahmen einer **Konzeptvergabe**.

Dabei gilt:



Den Zuschlag erhält der Investor, der bei vorgegebenem städtebaulichen Konzept die niedrigste dauerhaft angebotene Miete realisiert.

Das Bebauungskonzept (Art, Maß der Nutzung, Qualität, ggf. Nutzungsmischung) wird durch die Stadt über den Bebauungsplan sowie ergänzend vertraglich vorgegeben.

Der Wettbewerb findet damit **nicht über den Grundstückspreis**, sondern **über die dauerhaft niedrigste Miete für die Bürger** statt.

Säule III: Strategische Förder-Synergie

Das Modell bündelt alle verfügbaren Hebel des Landes und Bundes:

- **NBank Niedersachsen:** sehr niedrige bzw. zeitweise zinsfreie Finanzierung sowie ca. 30 % Tilgungsnachlass für den sozialen Teil

- **KfW (QNG-Standard):** zinsgünstige Kredite für nachhaltiges Bauen, die die Finanzierungskosten im freien Teil deutlich senken
- **Steuer-Vorteil:** Die degressive AfA (5 %) kann dem Investor in den ersten Jahren eine attraktive steuerliche Entlastung ermöglichen

3. Der wirtschaftliche Nachweis (Musterkalkulation)

Hier wird gezeigt, dass die 6,00 € wirtschaftlich tragfähig sind.

Beispielkalkulation für ein Gebäude von 824 m² Wohnfläche auf 1.000 m² Grundstücksanteil.
(Weitere mögliche Bebauung s. Bebauungskonzept „Wohnen an der Kokenmühle“):

Kennzahl	Wert	Erläuterung
Investitionskosten	ca. 2.472.000 €	Herstellungskosten (3.000 €/m ²)
Eigenkapital (ca. 20 %)	ca. 495.000 €	Einlage des Investors
Mieteinnahmen (Ø)	ca. 9,75 €/m ²	Mischung aus 6,00 € und 13,50 €
Cashflow-Rendite	ca. 7 % – 9 %	Stabiler Cashflow durch reduzierte Finanzierungskosten
Gesamtwirkung (IRR)	ca. 8 % – 12 %	Abhängig von Finanzierung, Förderung und Steuersituation

4. Die steuerliche Absicherung („Finanzamtscheck“)

Oft wird kritisiert, dass Mieten um 6 € steuerlich riskant seien. Der Lingener Mietspiegel 2023 zeigt:

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt für vergleichbare Objekte bei ca. 9,72 €/m².

Mit 6,00 € liegen wir bei ca. **62 % der Vergleichsmiete**.

Damit befindet sich das Modell oberhalb der kritischen 50 %-Grenze. Eine steuerliche Anerkennung ist grundsätzlich möglich, **sofern eine positive Totalüberschussprognose nachgewiesen wird.**

5. Fazit & Handlungsempfehlung

Der „Lingener Weg“ macht die 6,00 € Kaltmiete im stadtzentralen Neubau realistisch umsetzbar. Und er funktioniert ohne zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts.

Es ist ein Modell, bei dem alle gewinnen:

- **Die Bürger:** Bezahlbarer Wohnraum mitten in der City
- **Die Stadt:** Behält ihr „Tafelsilber“ (Boden) und steuert die Entwicklung
- **Der Investor:** Attraktives, langfristig stabiles Investment mit kalkulierbarem Risiko

Nächste Schritte

- Änderung des B-Plan-Entwurfs „Alter Viehmarkt“
- Einleitung einer Konzeptvergabe für die Kokenmühle
- Festschreibung des 0,5 % Erbbauzinses als politisches Steuerungselement

Bezahlbar wohnen. Sicher investieren. Lingen stärken.