



► **Nr. VO/2014/01567**
öffentlich

Lübeck, 28.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

Wohnungsmarktkonzept Lübeck 2013

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Wohnungsmarktkonzept Lübeck 2013 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Konzept aufgeführten Leitziele und Handlungsfelder bilden den Rahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025. Sie sind in der Begründung aufgeführt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

2.500 Soziale Sicherung

Zustimmend

Ergebnis:

Beteiligte im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises:

- 1.102 Logistik, Statistik und Wahlen
- Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH
- LÜBECKER BAUVEREIN eG
- NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- Wohnungsbaugesellschaft Bauhütte Lübeck AG
- Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack
- Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.

- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- Investitionsbank Schleswig-Holstein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1:

Das Wohnungsmarktkonzept wurde im Auftrag des Bereiches Stadtplanung und der Lübecker Wohnungswirtschaft ab Dezember 2011 vom Büro GEWOS erarbeitet und nach internen Abstimmungen in der vorgelegten Form im März 2013 abgeschlossen.

Das Wohnungsmarktkonzept bildet u.a. die Grundlage für das im Rahmen des Bürgerschaftsauftrages vom 21.03.2013 VO 287 erarbeitete Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“.

Zu Beschlusspunkt 2:

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden zwei Leitziele formuliert:

- Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck stabilisieren
- Attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern werden

Diese beiden Leitziele bilden den Rahmen für die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025.

Um die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck dauerhaft zu stabilisieren und ein für möglichst viele Zielgruppen attraktives Wohnungsangebot bereit zu stellen, werden sieben thematische Handlungsfelder als Handlungsschwerpunkte einschließlich der wesentlichen Ergebnisse und Unterziele festgelegt:

1. Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten

- Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete
- Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten steigern
- Negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und präventive Maßnahmen ergreifen
- Heterogene Bewohnerstrukturen erhalten bzw. unterstützen
- Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die aktuelle Nachfrage und Schaffung von Wohnqualitäten, die im Bestand nicht vorhanden sind, durch ergänzenden Neubau
- Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände und Ersatzneubau insbesondere für

- Zielgruppen, die bislang in den Quartieren nicht ausreichend versorgt werden können
 - Schaffung von bezahlbaren Möglichkeiten zur Eigentumsbildung auf durch Abriss frei werdenden Flächen
2. Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete
 - Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen
 - Wohnqualitäten in den älteren Eigenheimquartieren erhalten bzw. steigern
 - Junge Familien für den Erwerb einer Bestandsimmobilie gewinnen
 3. Bedarfsgerechter Wohnungsneubau
 - Nach der Wohnungsmarktprognose ist nur von einer stagnierenden bzw. leicht steigenden Nachfrage in der Hansestadt Lübeck auszugehen
 - Wohnungsneubau ist in einem gewissen Umfang nötig, um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitstellen zu können. Der Umfang des Wohnungsneubaus muss dabei quantitativ so ausgerichtet werden, dass die Marktfähigkeit vorhandener Wohnungsbestände nicht gefährdet wird
 - Das Maß des Wohnungsneubaus bis 2025 erfolgt nach der oberen Variante:
 Mehrfamilienhäuser: 4.400 Wohneinheiten (keine zusätzlichen, ausschließlich Ersatz)
 Einfamilienhäuser: 2.050 Wohneinheiten (davon 850 zusätzlich)
 Von den 850 Wohneinheiten sind Bestandreserven von 450 Einheiten abzuziehen
 - Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen für Wohnungsneubau auf der grünen Wiese
 - Innovative Wohnformen mit hohem qualitativen Anspruch fördern
 - Realisierung von hochwertigem, innovativem Wohnungsbau in besonders attraktiven Lagen als Leuchtturmprojekte mit überregionaler Strahlkraft
 4. Stärkung des Innerstädtischen Wohnens
 - Innerstädtisches Wohnen stärken und zusätzliche Wohneinheiten in zentralen Stadtbereichen schaffen
 - Entwicklung innerstädtischer Baulücken durch intensive Abstimmung mit Eigentümern forcieren
 - Realisierbarkeit von Wohnungsneubau auf innerstädtischen, bislang nicht für Wohnungsbau genutzten Flächen prüfen (gewerblich genutzte Flächen, Kleingartenanlagen etc.)
 - Qualitativ hochwertige Wohnangebote (Eigentum und Miete) für Best Ager und Single-/ Paarhaushalte ohne Kinder schaffen sowie flächensparende Eigentumsangebote für Familien ermöglichen (z.B. Stadthäuser)
 5. Altersgerechtes Wohnen ermöglichen
 - Lebenslanges Wohnen im vertrauten Wohnumfeld/Quartier ermöglichen
 - Nachfragegerechte Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen in verschiedenen Preissegmenten anbieten
 - Wohnberatungsstelle ‚Wohnen im Alter‘ mit dem Schwerpunkt altersgerechte Anpassung von Wohnungen nachhaltig verstetigen
 - Errichtung von barrierefreien und -armen Wohnungen für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen in den zentralen Stadtgebieten oder in den Stadtteilzentren
 - Neue Wohnformen, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen und gemeinschaftliches Wohnen von Senioren- als Pilotprojekte erproben
 6. Erhalt preisgünstiger Wohnangebote
 - Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes dauerhaft erhalten
 - Dem angespannten Markt für Einzelpersonenhaushalte entgegenwirken
 - Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen gebundenen Wohnungsbestandes, insbesondere aufgrund des erwarteten Abschmelzprozesses
 - Anpassung an die heutigen energetischen Standards. Bindungen im Bestand durch umfassende Modernisierungen schaffen.

- Bei größeren Neubauprojekten Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorsehen, um Segregationsprozesse einzudämmen
 - Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen.
7. Profilierung als urbaner Wohnstandort
- Die Qualitäten Lübecks als urbaner Wohnstandort hervorheben und Alleinstellungsmerkmale in der Region stärker vermarkten
 - Zuzug generieren durch stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands mit Wohnungsangeboten jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen und damit stärkere Ausrichtung der Baulandpolitik auf Zielgruppen, die urbanes Wohnen schätzen
 - Leuchtturmprojekte zum innerstädtischen urbanen Wohnen initiieren

Anlagen:

Anlage 1: Wohnungsmarktkonzept Lübeck

Senator/in F. - P. Boden