



► **Nr. VO/2018/06942**
öffentlich

Lübeck, 20.12.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Wohnungsmarktbericht 2018

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.01.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.01.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
05.02.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
11.02.2019	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Das Konzept umfasst die Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, die Angebots- und Nachfragesituation, eine Wohnungsmarktprognose bis 2025 sowie eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 sind in das Konzept Lübeck 2030 eingeflossen. In diesem Konzept wurden entsprechend der ermittelten Bedarfe Suchräume für den Wohnungsbau festgelegt.

Der Wohnungsmarkt ist jedoch sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Angebotsseite in einem stetigen Wandel. Die Auswirkungen des demographischen Wandels und Veränderungen bei den Haushaltsstrukturen führen zu einer sich stetig ändernden Nachfrage nach Wohnraum. Auch die Zuwanderung unterliegt starken Schwankungen, wie an den Flüchtlingsbewegungen der letzten Jahre zu erkennen ist. Die Angebotsseite reagiert aber nur relativ träge auf diese veränderte Nachfrage. Aktuelle Trends müssen also möglichst frühzeitig erkannt werden, damit Angebot und Nachfrage nicht auseinandergehen.

Der Wohnungsmarktbericht 2018 setzt an dieser Stelle an. Der Bericht legt den Schwerpunkt auf weniger umfangreiche, jedoch regelmäßig und aktuell zur Verfügung stehende Informationen und stellt diese zusammenfassend dar. Es werden nur die wesentlichen Kernindikatoren für die Angebotsseite als auch für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes dargestellt. Zudem werden die in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung stehenden Bauflächen aufgezeigt.

Der Wohnungsmarktbericht 2018 soll die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 sowie die in den letzten Jahren veröffentlichten Wohnungsmarktberichte 2015 -2017 aktualisieren und als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.102 Logistik, Statistik und Wahlen
 2.500 Soziale Sicherung

- Ergebnis:
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt: Ja
 Nein
Begründung: Keine Betroffenheit durch den Bericht.
- Die Maßnahme ist: neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:
- Finanzielle Auswirkungen: Nein
 Ja (Anlage 1)

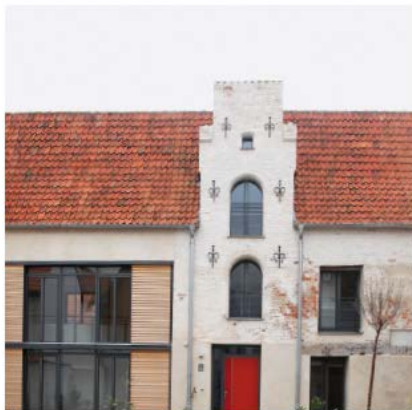
Bericht:
Siehe Anlage

Anlagen :
Anlage 1 – Wohnungsmarktbericht 2018

Senatorin Joanna Hagen



Wohnungsmarktbericht 2018





Impressum

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory
Christian Stolte

Lübeck, November 2018

Vorwort

Mit dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Das Konzept umfasst die Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, die Angebots- und Nachfragesituation, eine Wohnungsmarktprognose bis 2025 sowie eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 sind in das Konzept Lübeck 2030 eingeflossen. In diesem Konzept wurden entsprechend der ermittelten Bedarfe Suchräume für den Wohnungsbau festgelegt.

Der Wohnungsmarkt ist jedoch sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Angebotsseite in einem stetigen Wandel. Die Auswirkungen des demographischen Wandels und Veränderungen bei den Haushaltsstrukturen führen zu einer sich stetig ändernden Nachfrage nach Wohnraum. Auch die Zuwanderung unterliegt starken Schwankungen, wie an den Flüchtlingsbewegungen zu erkennen ist. Die Angebotsseite reagiert aber nur relativ träge auf diese veränderte Nachfrage. Aktuelle Trends müssen also möglichst frühzeitig erkannt werden, damit Angebot und Nachfrage nicht auseinandergehen.

Ein Wohnungsmarktkonzept baut auf grundlegenden bzw. umfassenden Analysen auf, deren Ergebnisse jedoch mit der Zeit veralten. Der Wohnungsmarktbericht legt den Schwerpunkt auf weniger umfangreiche, jedoch regelmäßig und aktuell zur Verfügung stehende Informationen und stellt diese zusammenfassend dar. Es werden nur die wesentlichen Kernindikatoren für die Angebotsseite als auch für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes dargestellt. Zudem werden die in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung stehenden Bauflächen aufgezeigt. Der Bericht wird in diesem Jahr zum vierten Mal herausgebracht.

Eine wesentliche Datengrundlage zur Darstellung des Wohnungsbestandes bildet der Zensus 2011. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Daten des Zensus 2011 nur teilweise fortgeschrieben werden. Grundlage für die Prognose der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet die Prognose der Haushalte aus Oktober 2015 der kommunalen Statistikstelle. Die Bevölkerungsprognose und die darauf aufbauende Haushaltsprognose werden turnusmäßig nur alle 5 Jahre vorgelegt.

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht soll die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 aktualisieren und als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Entwicklung in Deutschland	2
2	Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck	4
2.1	Arbeitsmarkt	4
2.2	Pendlerverflechtungen	5
3	Entwicklungen auf der Angebotsseite in der Hansestadt Lübeck	7
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	7
3.2	Neubautätigkeit	9
3.3	Miet- und Kaufpreisniveau	9
3.4	Preisgünstiger Wohnraum	10
3.5	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	11
4	Entwicklungen auf der Nachfrageseite in der Hansestadt Lübeck	16
4.1	Demographische Entwicklung	16
4.2	Entwicklung der Haushalte	18
4.3	Asylleistungsempfänger	19
4.4	Wohngeld	19
5	Bilanz	21
6	Schlussfolgerungen	25



1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

Abb. 1
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt
von 2006 bis 2017

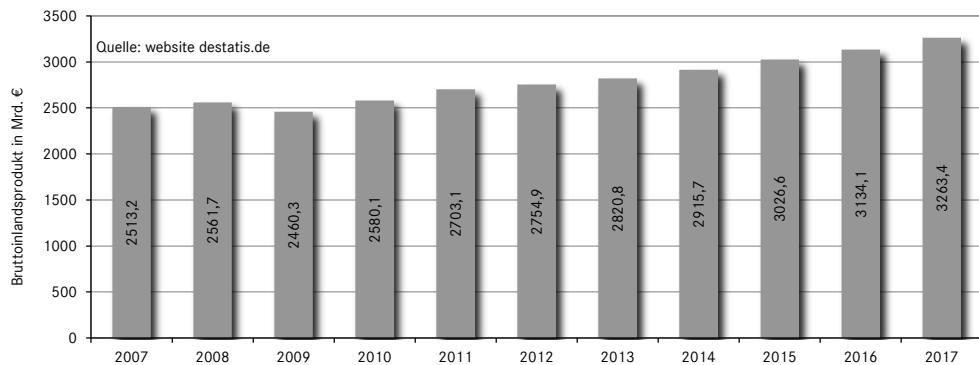


Abb. 2
Effektivzinssätze Wohnungsbau-
kredite an private Haushalte
(Zinsbindung über 10 Jahre)

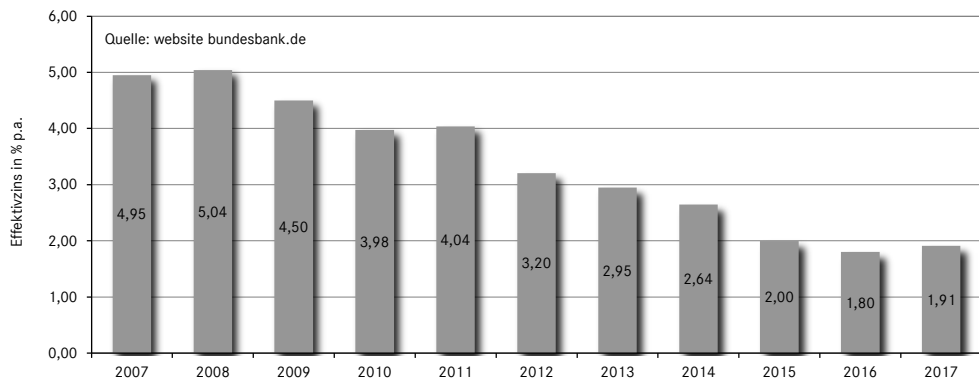


Abb. 3
Verbraucherpreisindex für
Deutschland

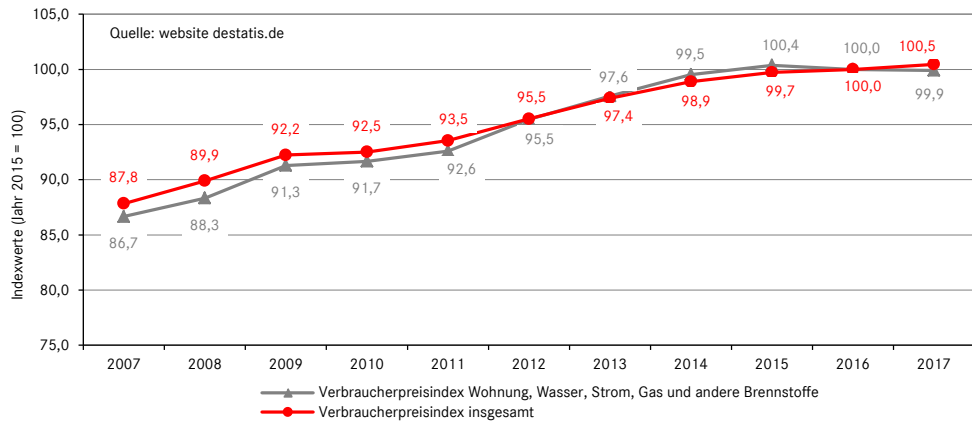


Abb. 4
Häuserpreisindex und Preisindex
für Bauland in Deutschland

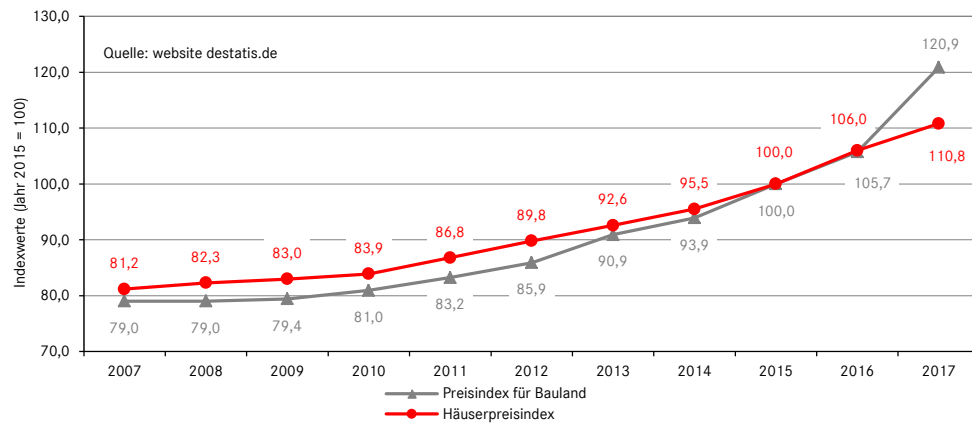


Abb. 5
Erwerbstätige (mit Arbeitsort in Deutschland) und Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

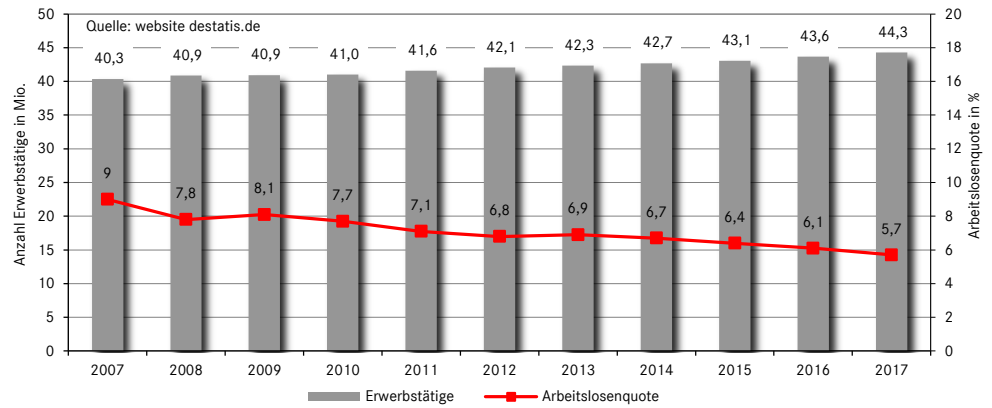
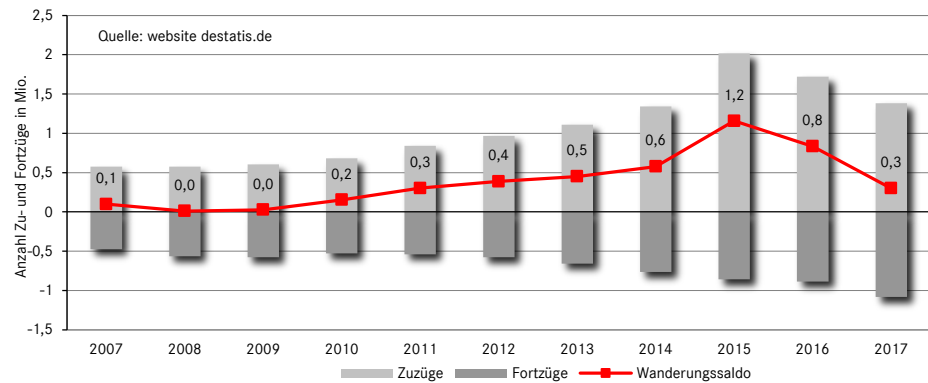


Abb. 6
Wanderungen von nichtdeutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland



Trends in Deutschland

- Der konjunkturelle Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich nach der Rezession der Wirtschaft im Jahr 2009 fort.
- Der seit 2009 sinkende Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite macht das Investieren in Immobilien attraktiv. Im Jahr 2017 ist der Effektivzinssatz zum ersten mal wieder gestiegen.
- Seit 2009 ist ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen. Im Jahr 2017 sind die Preise für Wohnbauland nochmals überproportional angestiegen.
- Die Verbraucherpreise für Wohnraum steigen stetig an, wobei auch die Wohnnebenkosten wesentliche Preistreiber sind.
- Seit 2009 ist ein steigender Wanderungsüberschuss von nichtdeutschen Staatsangehörigen zu verzeichnen, mit einem Spitzenwert im Jahr 2015. Die Zuwanderung ist aber seit 2016 rückläufig.



2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

2.1 Arbeitsmarkt

Abb. 7
Arbeitslosigkeit in Lübeck

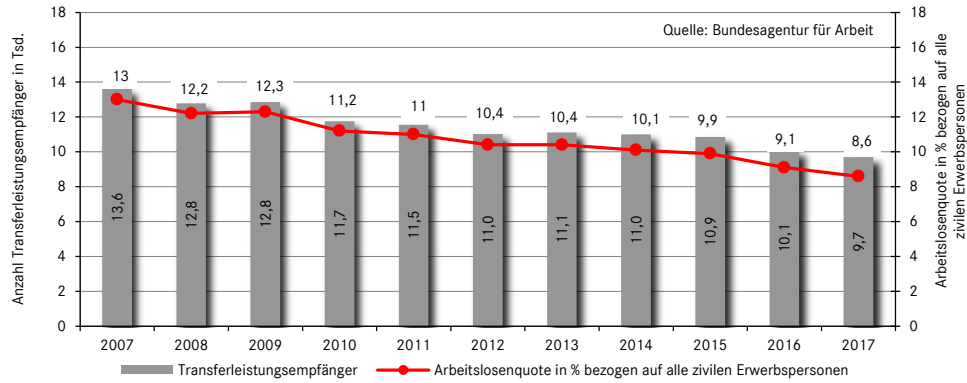


Abb. 8
Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen im Städtevergleich

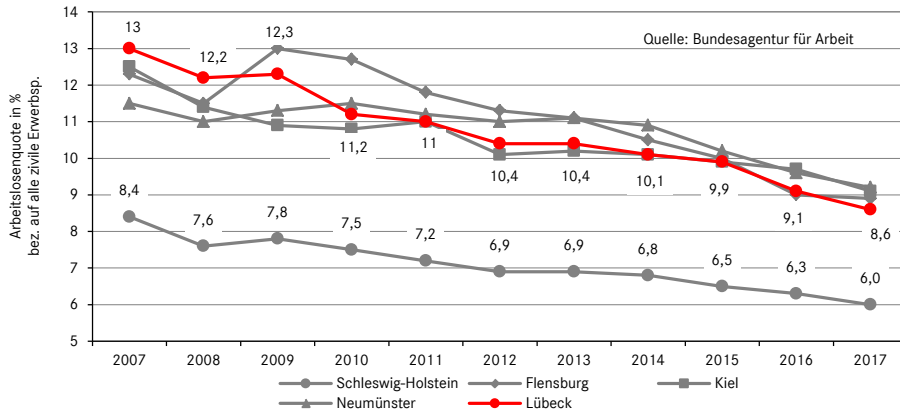
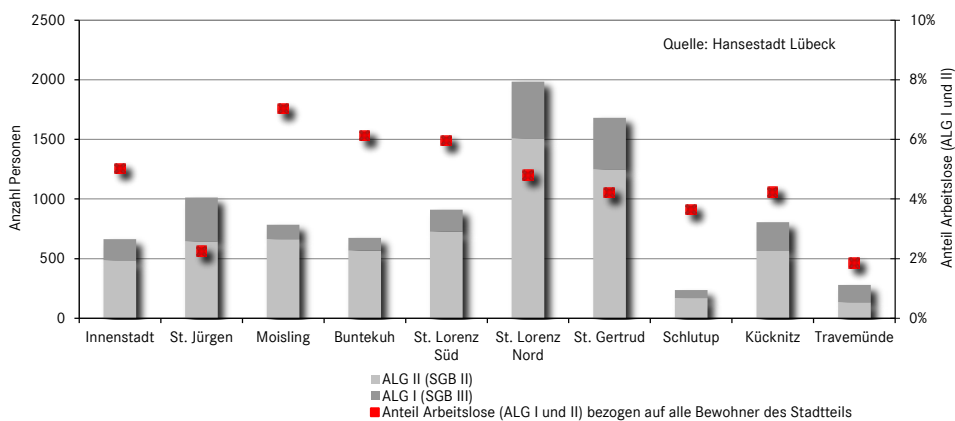


Abb. 9
Arbeitslose (ALG I und II) in den Stadtteilen 2017



2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10
Einpender nach
Lübeck 2017

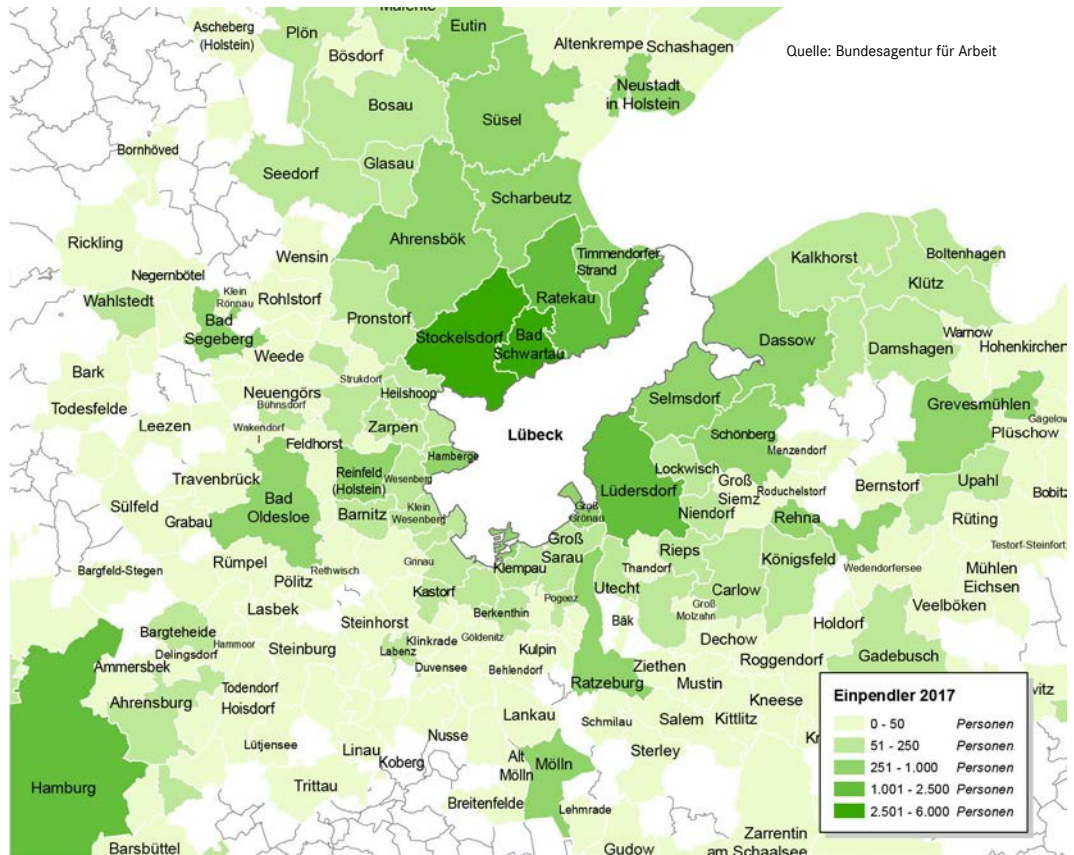


Abb. 11
Auspender aus
Lübeck 2017

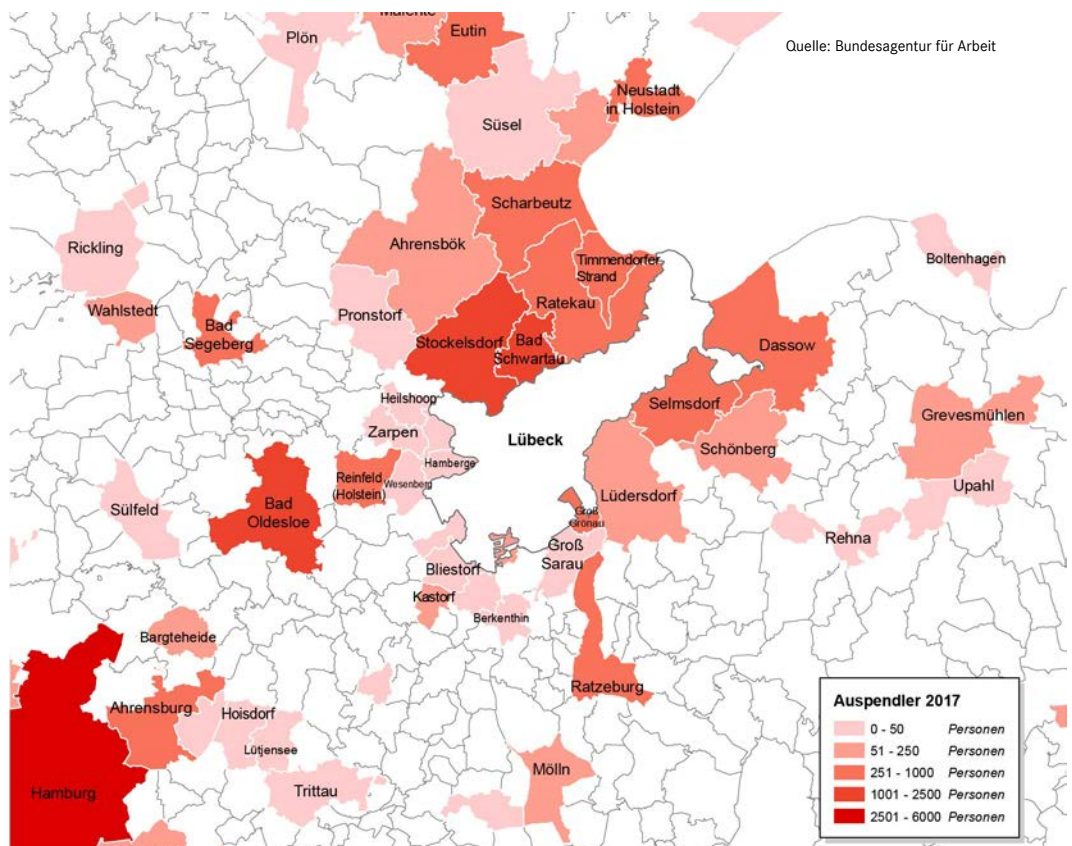
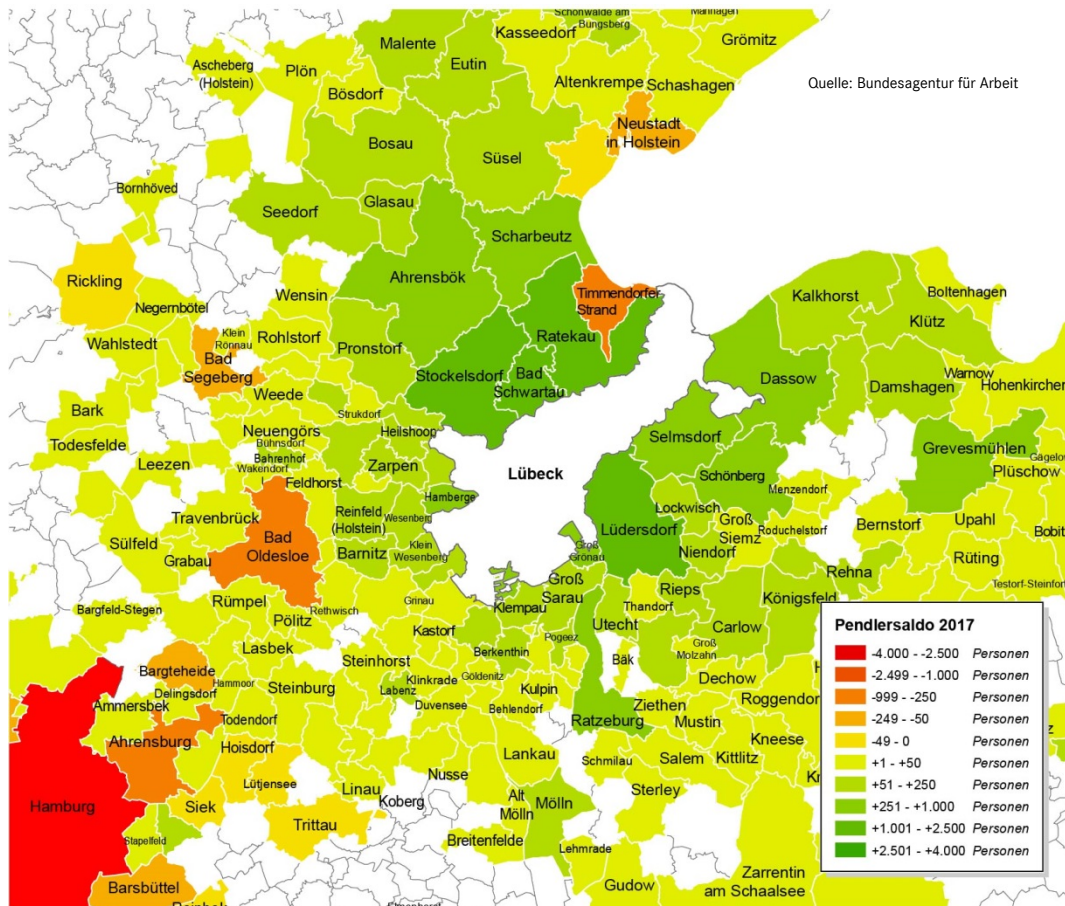




Abb. 12
Pendlersaldo Lübeck
2017



Trends in der Hansestadt Lübeck

- Die Arbeitslosenquote liegt wie in den anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein über dem Landesdurchschnitt. Sie ist jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen auf 8,6 Prozent.
- Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen einen hohen Anteil an Arbeitslosen (ALG I und II).
- Das positive Pendlersaldo der Hansestadt Lübeck unterstreicht die Bedeutung der Hansestadt Lübeck als Wirtschaftsstandort.
- Es bestehen starke Arbeitsmarktverflechtungen mit dem Umland.
- Ein Teil der Einpendler kommt als potentielle Zuzügler für die Hansestadt Lübeck in Betracht. Ihre Zahl beläuft sich im Jahr 2017 auf insgesamt 41.400.
- Die hohe Zahl an Auspendlern nach Hamburg ist ein Indiz dafür, dass gerade Lübeck für Auspendler ein attraktiver Wohnstandort bleibt.

3 Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Abb. 13
Anteile Wohneinheiten
nach Gebäudetyp (inkl.
Ferienwohnungen)

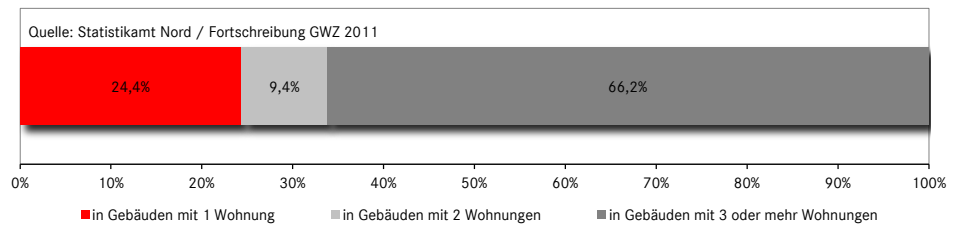


Abb. 14
Eigentumsverhältnisse

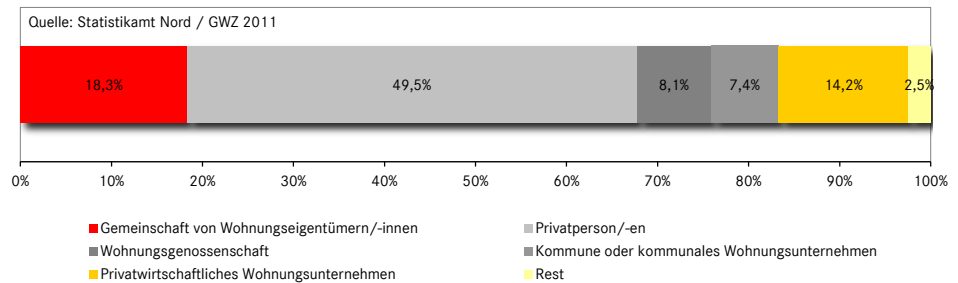


Abb. 15
Art der Wohnungsnutzung

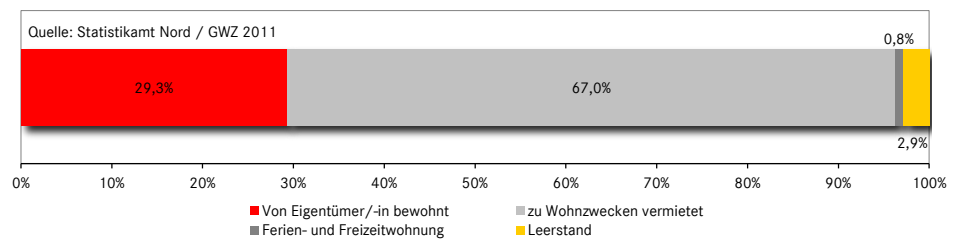
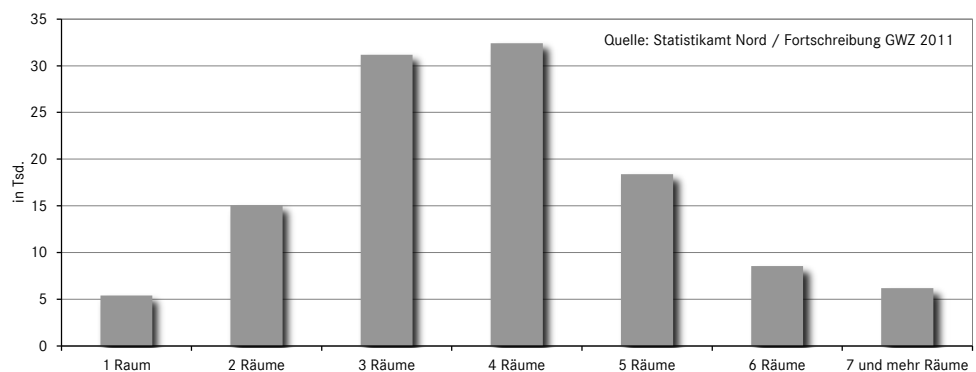


Abb. 16
Anzahl Wohnungen nach
Anzahl der Räume 2017





Wohnungsmarktbericht 2018

Abb. 17
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich

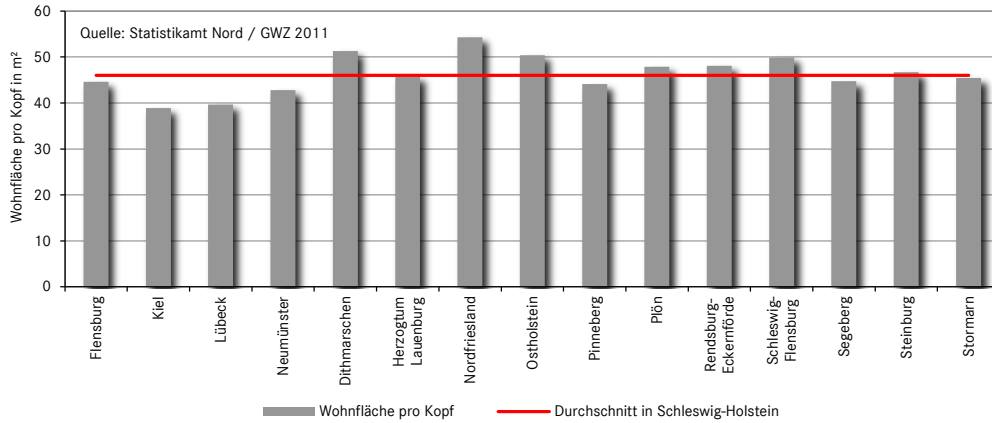


Abb. 18
Gebäudealter

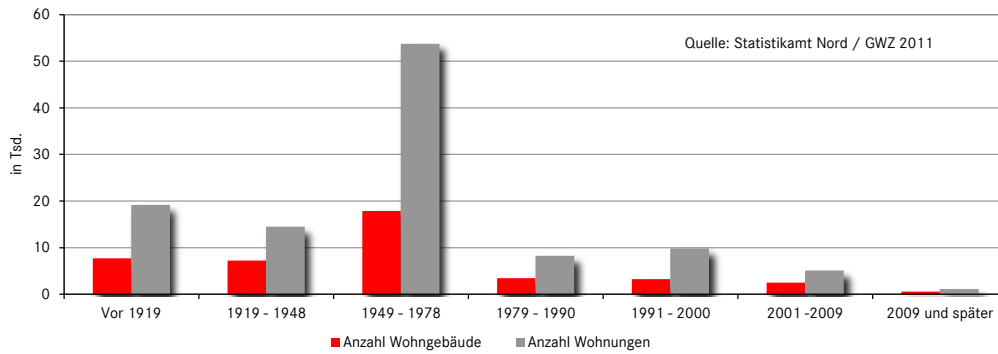


Abb. 19
Leerstandsquote 2015 bis 2018 nach Stadtteilen

Stadtteil	Anteil leerstehender Wohnungen			
	2015	2016	2017	2018
Buntekuh	0,9%	0,4%	0,5%	1,5%
Innenstadt	0,7%	1,8%	1,4%	2,0%
Kücknitz	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%
Moisling	6,7%	10,4%	8,6%	6,5%
Schlutup	4,1%	4,7%	5,0%	2,0%
St. Gertrud	1,5%	2,0%	1,7%	2,0%
St. Jürgen	0,8%	0,4%	0,7%	1,5%
St. Lorenz Nord	1,0%	1,0%	0,9%	1,5%
St. Lorenz Süd	0,9%	1,3%	1,4%	0,7%
Travemünde	0,9%	0,5%	1,3%	1,2%
Gesamtstadt	1,6%	2,2%	1,8%	2,0%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft
Stand August 2018

Abb. 20
Leerstandsquote 2015 bis 2018 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	Anteil leerstehender Wohnungen			
	2015	2016	2017	2018
bis 50 m²	1,5%	2,3%	2,2%	2,8%
über 50 bis 60 m²	1,2%	1,1%	1,3%	1,7%
über 60 bis 75 m²	2,1%	3,1%	2,2%	1,8%
über 75 bis 85 m²	1,0%	1,7%	1,6%	1,5%
über 85 m²	1,4%	1,8%	1,3%	1,5%
Insgesamt	1,6%	2,2%	1,8%	2,0%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft
Stand August 2018

3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21
Anzahl genehmigter
Wohneinheiten (einschließ-
lich Ersatzneubau)

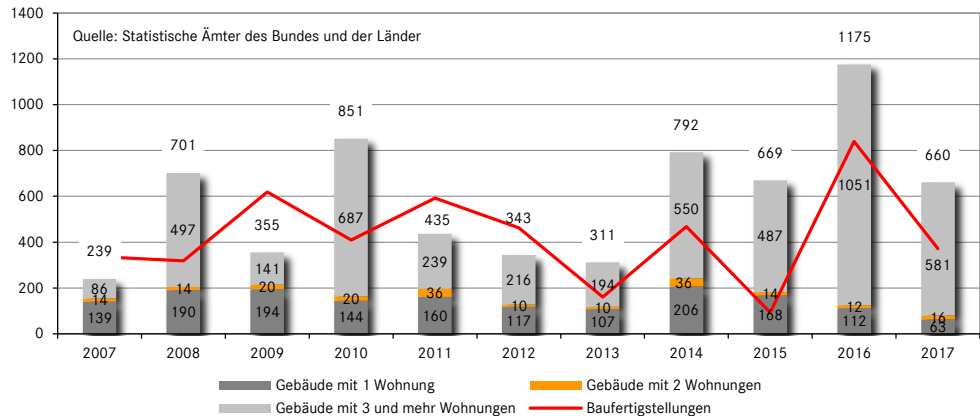
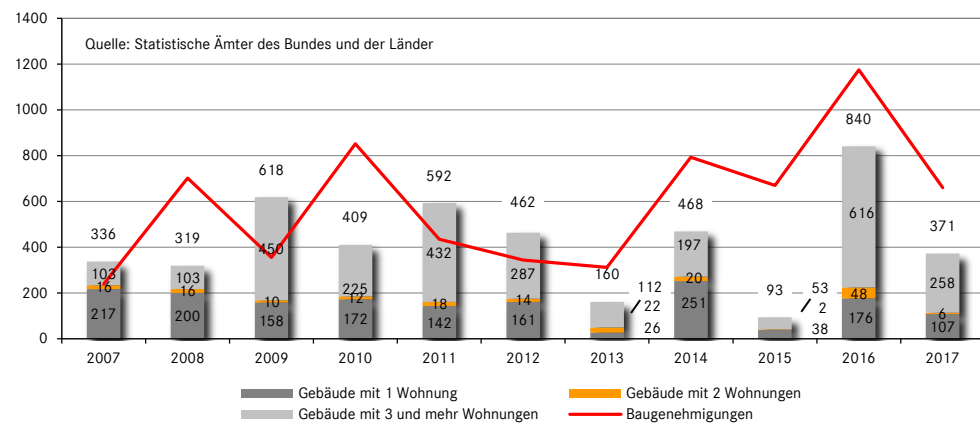


Abb. 22
Anzahl fertiggestellter
Wohneinheiten (einschließ-
lich Ersatzneubau)



3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Abb. 23
Mietspiegel 2018

Wohnungsgröße		25 bis unter 40 m ²	40 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 und mehr m ²
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	8,19 7,00 - 10,21	7,69 6,59 - 9,03	7,12 6,03 - 8,23	7,3 6,03 - 8,92
	B	6,76 6,19 - 7,53	6,35 5,57 - 7,43	6,57 5,53 - 8,00	6,3 5,50 - 7,24
1949-1957	C	6,06 5,53 - 6,89	5,99 5,33 - 7,02	6,74 6,10 - 7,53	-
1958-1968	D	6,73 5,53 - 8,00	5,87 4,92 - 7,00	5,64 4,90 - 6,33	-
1969-1978	E	6,37 4,82 - 7,79	6,26 4,61 - 7,79	5,34 4,44 - 6,04	4,98 4,23 - 6,04
1979-1990	F		6,82 5,69 - 8,04	6,79 5,65 - 8,03	6,81 5,10 - 8,48
1991-2001	G	6,63 5,73 - 7,35	7,41 6,50 - 8,05	8 7,08 - 8,65	7,78 * 6,49 - 9,48
2002-2017	H		8,29 7,18 - 9,15	8,05 7,17 - 8,90	8,34 7,40 - 9,70

Hinweise: - = keine ausreichende Datengrundlage vorhanden
* = geringe Fallzahl (Aussagekraft begrenzt)

Informationen zum Mietspiegel siehe website: http://www.luebeck.de/bewohner/bauen_wohnen/mietspiegel/
Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2018



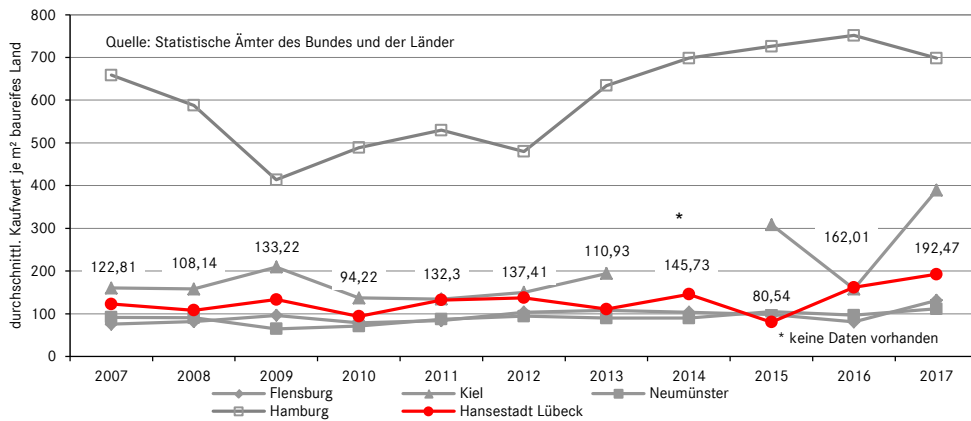
Wohnungsmarktbericht 2018

Abb. 24
Vergleich der Mieteckwerte 2018 und 2016 – Nettokaltmiete in €/m²

Baujahr	bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2017
	A	B	C	D	E	F	G	H
Durchschnitt 2018	7,53	6,41	6,08	5,94	5,69	6,81	7,68	8,19
Durchschnitt 2016	7,03	5,95	5,74	5,89	5,49	6,81	7,62	8,62
Veränderung absolut 2018 zu 2016	+ 0,5	+ 0,46	+ 0,34	+ 0,05	+ 0,2	+ 0%	+ 0,06	- 0,43
Veränderung relativ 2018 zu 2016	+ 7%	+ 8%	+ 6%	+ 1%	+ 4%	+ 0%	+ 1%	- 5%

Quelle: Hansestadt Lübeck, Methodenbericht Mietspiegel 2018

Abb. 25
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m² baureifes Land



3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Abb. 26
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen 2018

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.231)	Auswertung Mietspiegel 2018 (n = 1.943)
1 Person	bis 50 m ²	434,00 €	96%	93%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	526,00 €	92%	82%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	626,00 €	92%	79%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	730,00 €	86%	71%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	834,00 €	75%	68%
Insgesamt	-	-	92%	82%

* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2016

Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Methodenbericht Mietspiegel 2018

Abb. 27
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen 2018 (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.231)	Auswertung Mietspiegel 2018 (n = 1.943)
1 Person	bis 50 m ²	380,00 €	81%	73%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	440,00 €	63%	52%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	535,00 €	63%	53%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	635,00 €	65%	43%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	710,00 €	44%	54%
Insgesamt	-	-	67%	56%

* Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2017

Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Methodenbericht Mietspiegel 2018

Abb. 28
Durchschnittliche Bestandskaltmiete pro m² 2018 (Auswertung Daten Immobilienwirtschaft)

Stadtteile	Ø Kaltmiete pro m ²		
	Insgesamt (n = 25.231)	freifinanzierte Wohnungen (n = 17.527)	öffentlich geförderte Wohnungen (n = 7.704)
Buntekuh	5,22 €	5,26 €	5,17 €
Innenstadt	6,74 €	7,12 €	5,99 €
Küchnitz	5,67 €	5,72 €	5,63 €
Moisling	4,84 €	4,60 €	5,46 €
Schlutup	5,25 €	5,16 €	5,48 €
St. Gertrud	6,28 €	6,38 €	5,89 €
St. Jürgen	6,61 €	6,67 €	6,46 €
St. Lorenz Nord	5,78 €	5,70 €	5,86 €
St. Lorenz Süd	5,74 €	5,99 €	5,33 €
Travemünde	5,84 €	6,35 €	5,28 €
Gesamtstadt	5,90 €	5,97 €	5,76 €

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) Stand August 2018

HINWEIS: Die Tabelle umfasst ausschließlich die durchschnittliche Bestandskaltmiete freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen der Lübecker Wohnungsunternehmen. Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen sind die Ergebnisse dieser Auswertung nicht mit den Ergebnissen des Mietspiegels vergleichbar.

3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 29
Entwickl. des öffentl. gef. Wohnungsbestandes bis 2050 (ohne Berücks. mögl. Neubauten)

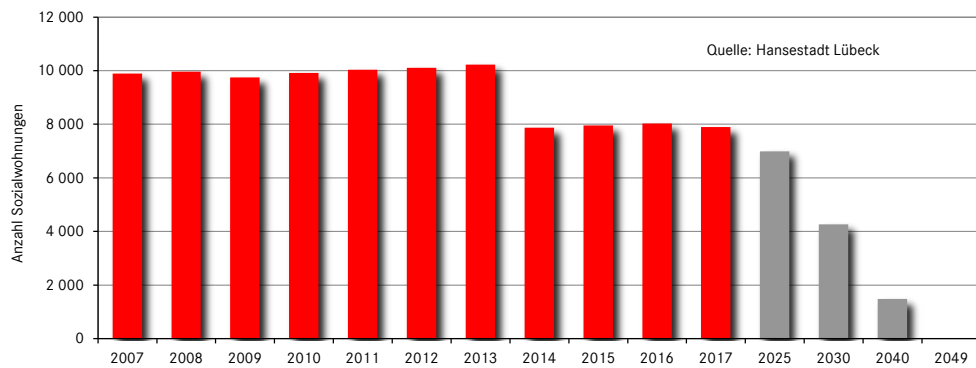
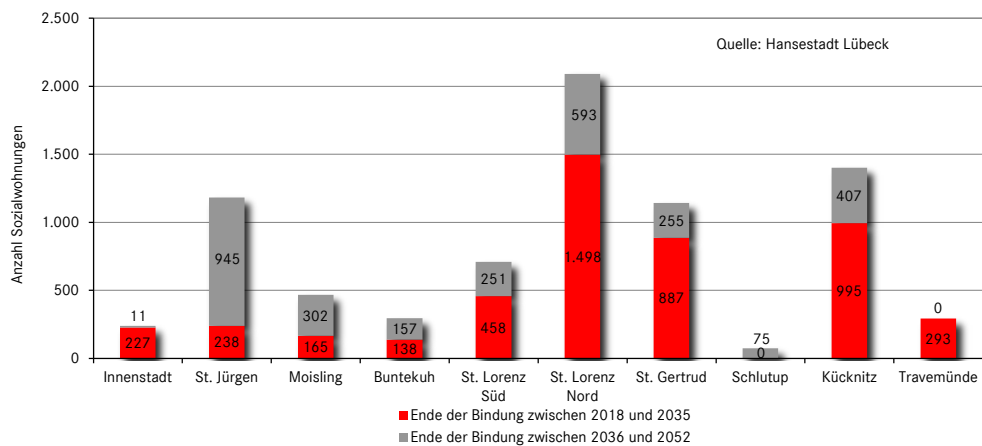
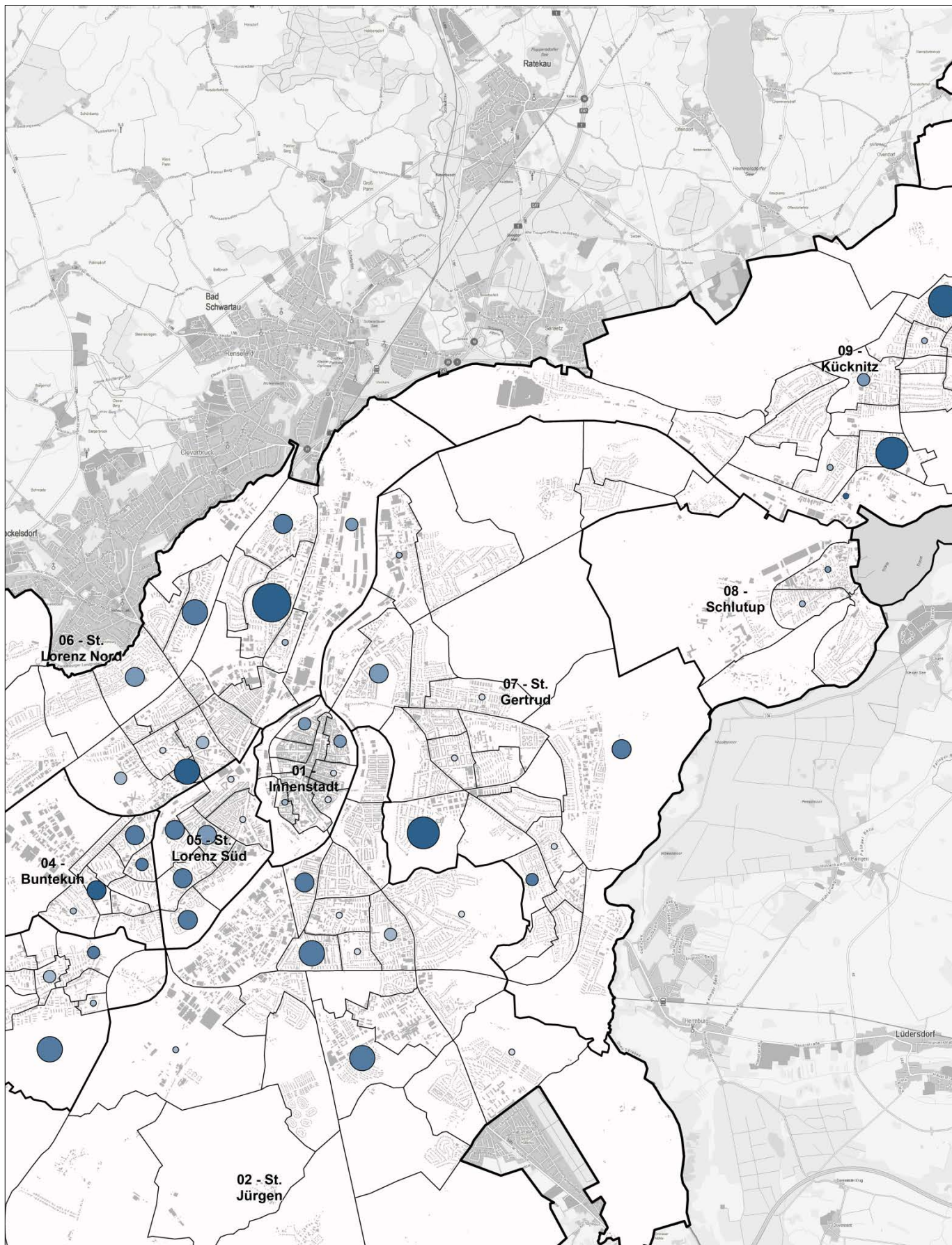
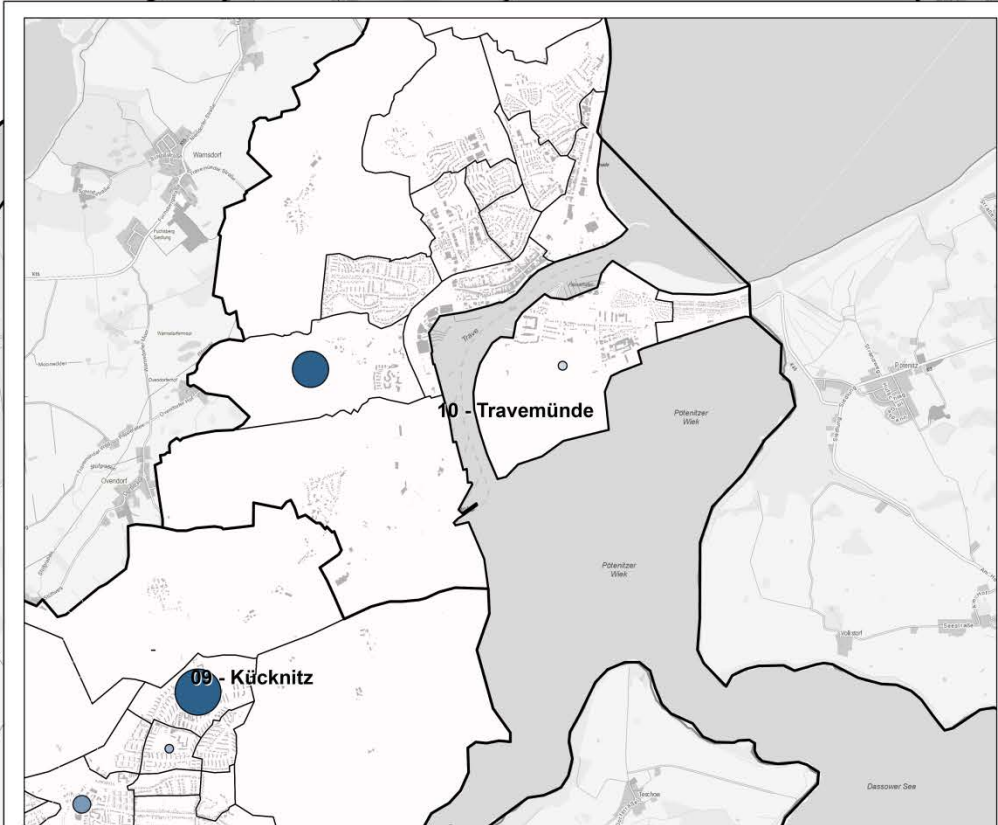
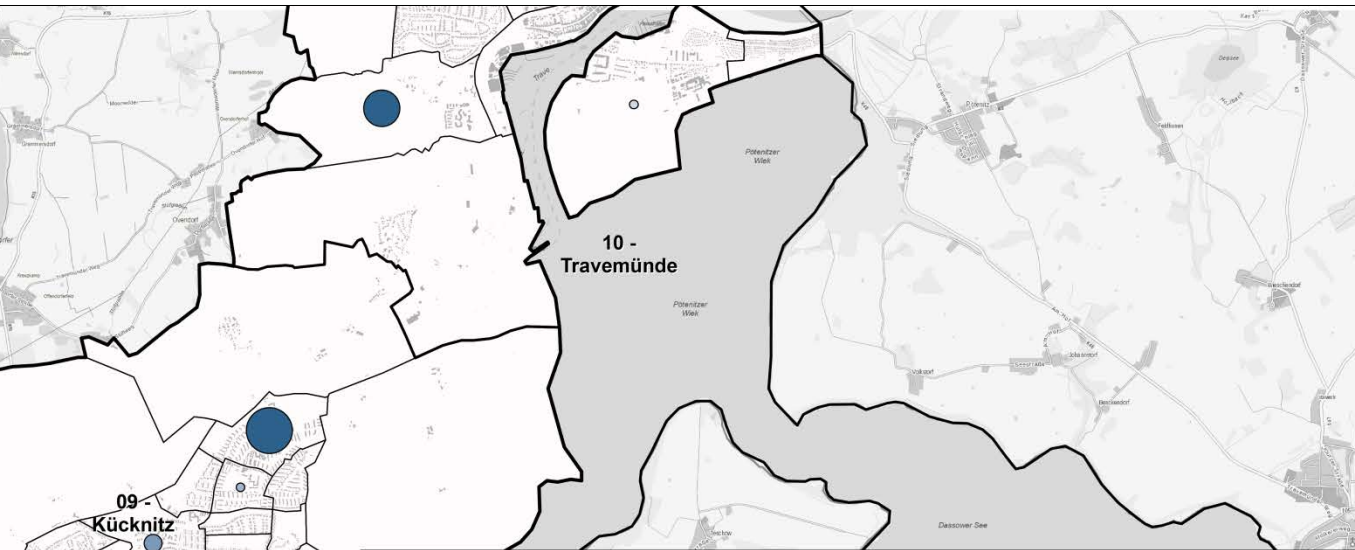



Abb. 30
Belegungsbindungen geförderter Wohnungsbau nach Stadtteilen in 2017








 Bestand geförderter Wohnungsbau in der Hansestadt Lübeck

<p>Anzahl geförderte WE 7.895 WE (Stand 31.12.2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 - 50 (24) ○ 51 - 100 (11) ○ 101 - 250 (11) ○ 251 - 500 (6) ○ 501 - 750 (3) ○ 750 - 1.000 (1) 	<p>Anteil geförderte WE bezogen auf die HH 7.895 WE (Stand 31.12.2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ keine geförderte WE (91) ○ 0,1% - 2,5% (13) ○ 2,6% - 5% (12) ○ 5,1% - 10% (10) ○ 10,1% - 25% (14) ○ 25,1% - 52% (8)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.610.0 - Stadtplanung und Bauordnung -
- Stabsstelle Stadtentwicklung -

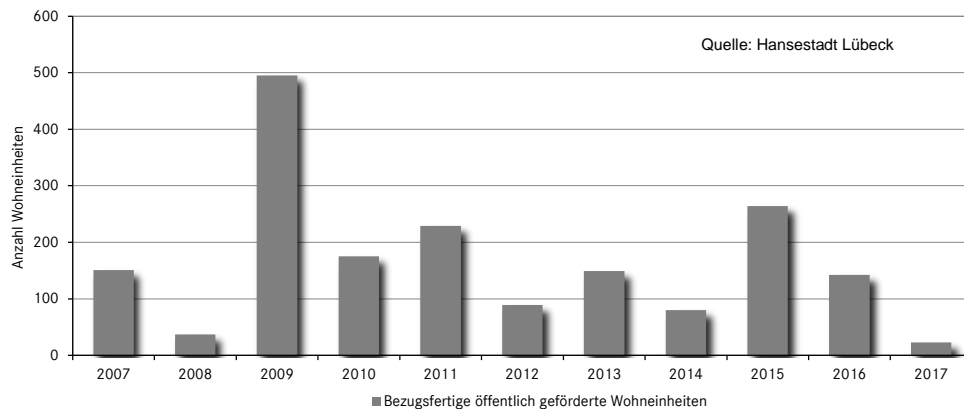
N



0 0,5 1 2 Kilometers



Abb. 31
Fertigstellung bezugsfertiger öffentlich geförderter Wohneinheiten



Trends in der Hansestadt Lübeck

- Ca. zwei Drittel aller Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern und ein Drittel aller Wohnungen sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.
- Ca. 50 % der Wohnungen sind im privaten Eigentum, aber die Wohneigentumsquote liegt bei nur 29 %.
- Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes (in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern) weist eine Raumzahl von 3-4 Räumen auf. Der Anteil kleinerer Wohnungen ist relativ gering im Verhältnis zum Gesamtbestand.
- Bei den Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote in der Gesamtstadt bei ca. 2,0 %. Die Werte liegen innerhalb einer erforderlichen Fluktuationsreserve zur Realisierung von Umzugsketten. Nur in Moisling liegen die Leerstandsquoten signifikant darüber, sind aber z.T. auf Sanierungsmaßnahmen im Bestand zurückzuführen.
- Von 2007 bis 2017 wurden im Durchschnitt für ca. 600 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 425 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies beinhaltet auch den Ersatzneubau. Seit 2014 liegt die Anzahl der Baugenehmigung deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, weshalb in den kommenden Jahren mit einer steigenden Anzahl von fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen ist.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2018 bei 67 % (Mietobergrenzen) bzw. 92 % (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen liegt bei den mitspiegelrelevanten Mieten (Auswertung Mietspiegel 2018) etwas niedriger (56 bzw. 82 %). Bei der Berechnung des Mietspiegels werden ausschließlich Mieten von Wohnungen berücksichtigt, welche innerhalb der letzten 4 Jahre angemietet wurden oder bei denen die Miete in diesem Zeitraum geändert wurde.

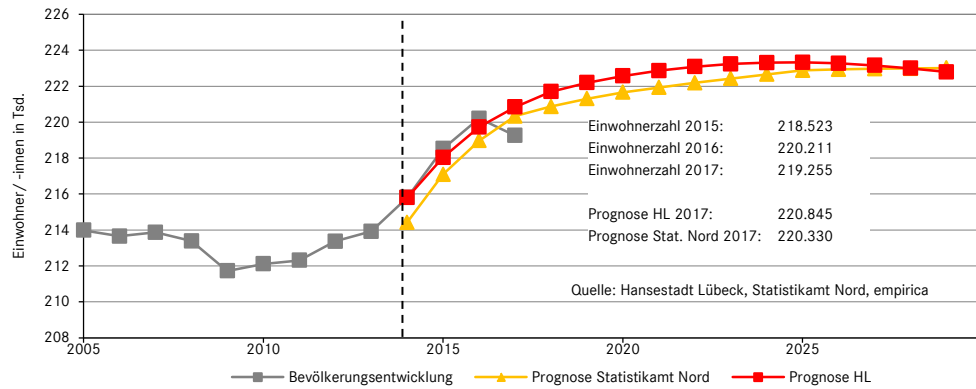
- Gegenüber dem Lübecker Mietspiegel 2016 kann im Lübecker Mietspiegel 2018 ein Anstieg der durchschnittlichen, gewichteten, rechnerischen Nettokaltmiete um 0,39 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m²) bzw. um 6,3 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 3,1 % und liegt damit über der durchschnittlichen Preissteigerung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland. Die gegenüber dem Lebenshaltungskostenindex höhere Mietpreissteigerung kann in vielen deutschen Städten festgestellt werden. Insgesamt ergibt sich im Lübecker Mietspiegel eine durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung von 6,64 Euro.
- Bis 2030 werden rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Seit 2010 wurden jährlich rd. 144 bezugsfertige öffentliche geförderte Wohneinheiten geschaffen. Es handelt sich hierbei nicht ausschließlich um Neubauten, sondern auch aufgrund von Modernisierungen und Sanierungen verlängerte bzw. neu geschaffene Belegungsbindungen im Bestand. Im Jahr 2017 wurden lediglich 23 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Bei diesem sehr niedrigen Wert ist zu bedenken, dass die seither getroffenen Maßnahmen und Beschlüsse (30%-Regelung und Verbilligungsrichtlinie) in diesem Jahr noch nicht wirksam werden konnten.
- Die Bestandsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau (Daten Immobilienwirtschaft) liegen nur geringfügig über den Bestandsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

4.1 Demographische Entwicklung

Abb. 32
Bevölkerungsentwicklung und Vergleich der Prognosen HL und Statistikamt Nord 2015 - 2030



weitere Informationen zur Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 der Statistikstelle HL: http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken

HINWEIS: Die Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck nutzt das Melderegister als Datengrundlage. Die Prognose des Statistikamts Nord basiert auf einer Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011. Aufgrund der verschiedenen Datengrundlagen weicht die Bevölkerungsanzahl im Ausgangsjahr ab.

Abb. 33
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

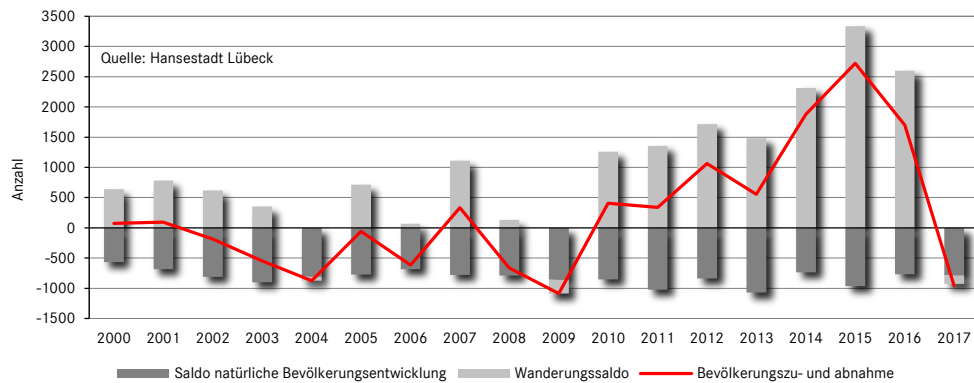


Abb. 34
Wanderungssalden nach Altersklassen

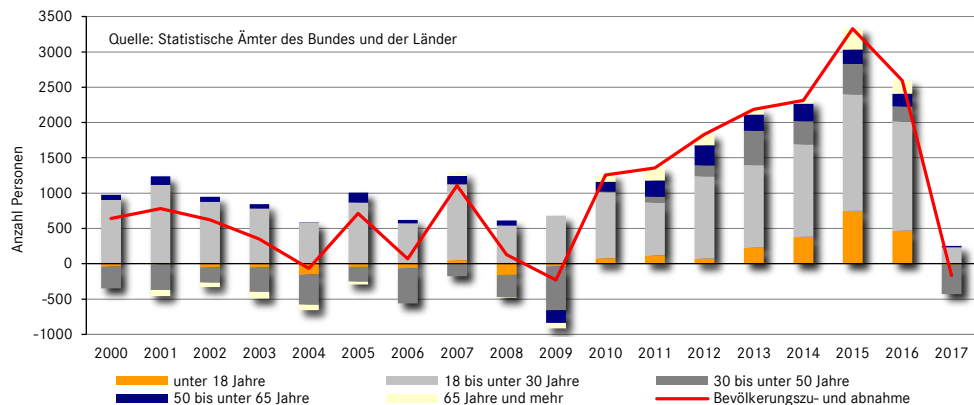


Abb. 35
Wanderungssaldo nach
ausgewählten Ziel- und
Herkunftsgebieten 2017

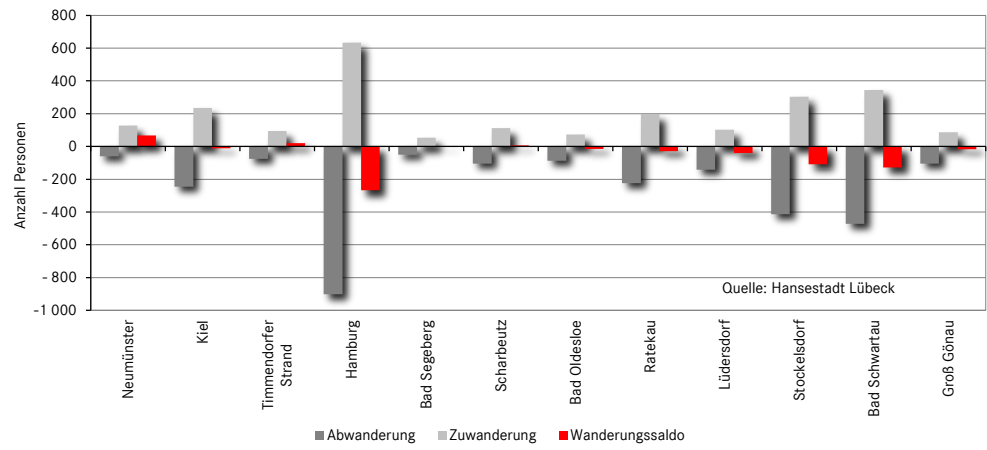
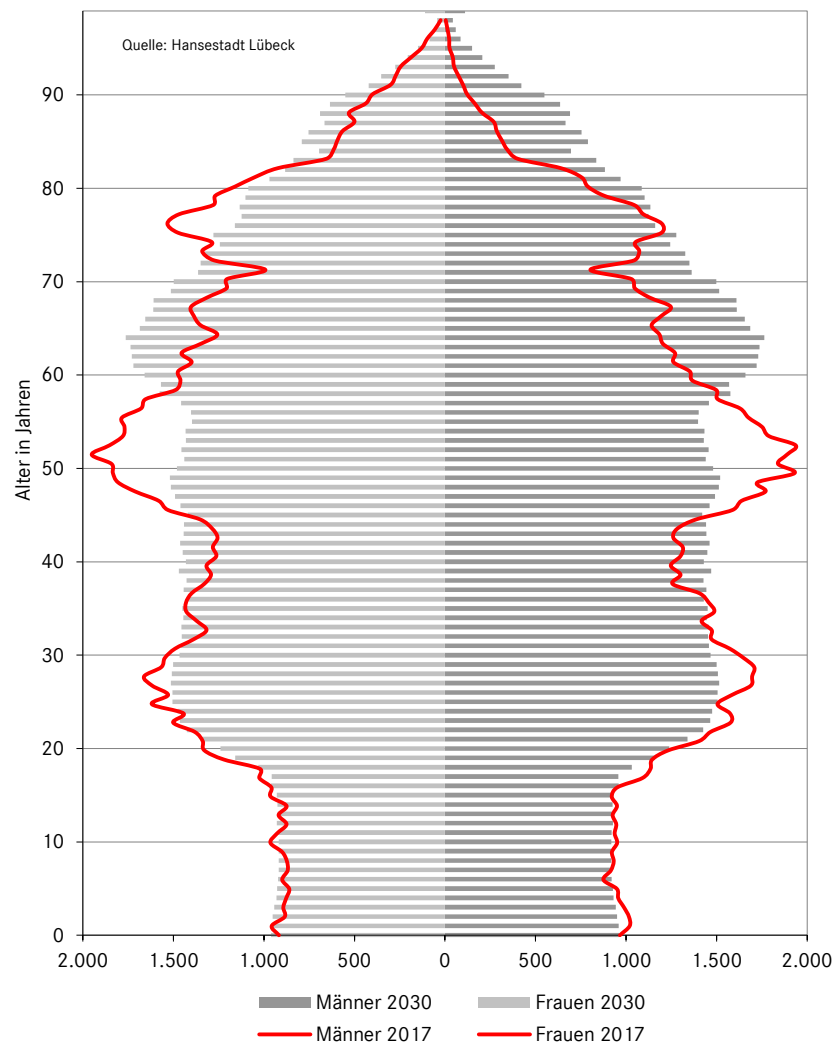


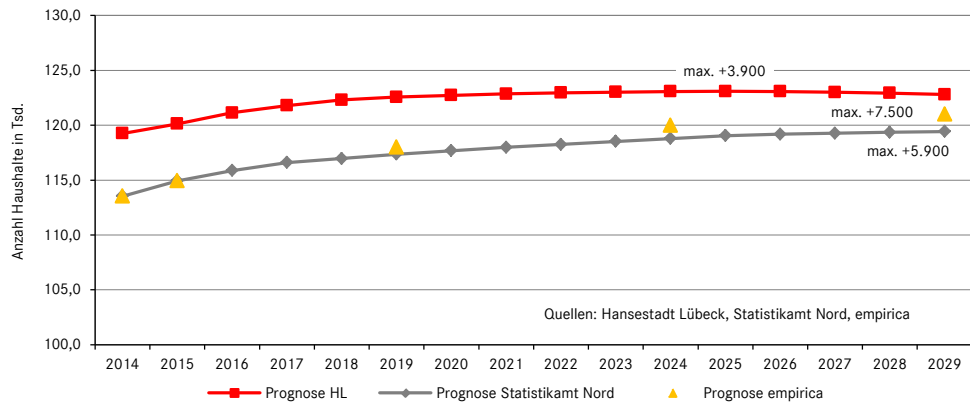
Abb. 36
Vergleich Alterspyramide 2017
und 2030





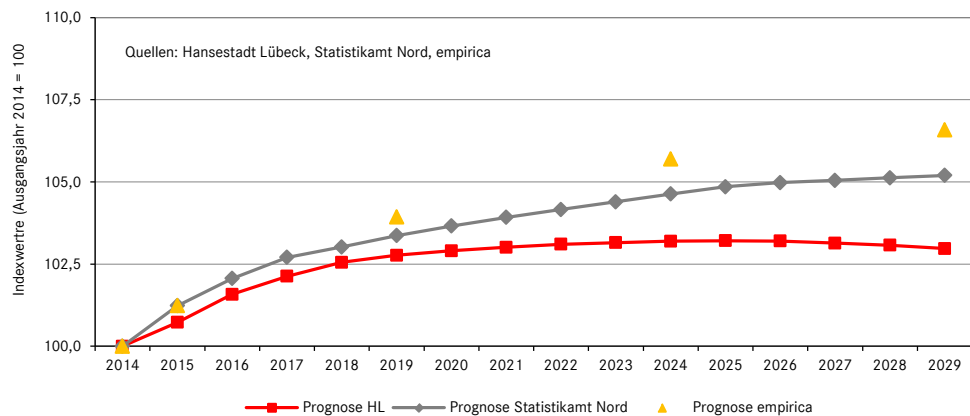
4.2 Entwicklung der Haushalte

Abb. 37
Vergleich der Haushaltsprognosen von der HL, dem Statistikamt Nord und empirica für den Zeitraum 2015 bis 2030



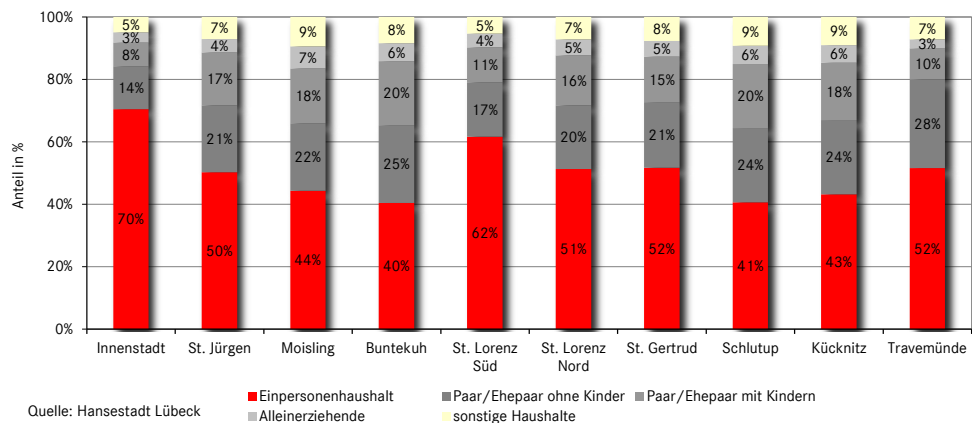
HINWEIS: Die Anzahl und Struktur der Haushalte wird in keiner regelmäßigen Erhebung erfasst. Zur Ermittlung des Status Quo der Haushalte nutzt die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck Daten aus dem Melderegister, welche durch Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGEN) aufbereitet wurden, und das Statistikamt Nord sowie empirica Daten aus dem Mikrozensus 2014 und dem Zensus 2011. Aufgrund der verschiedenen Methoden weicht die Anzahl der Haushalte im Ausgangsjahr voneinander ab.

Abb. 38
Vergleich der Haushaltsprognosen HL, Statistikamt Nord und empirica: Relative Veränderung der Haushaltszahlen



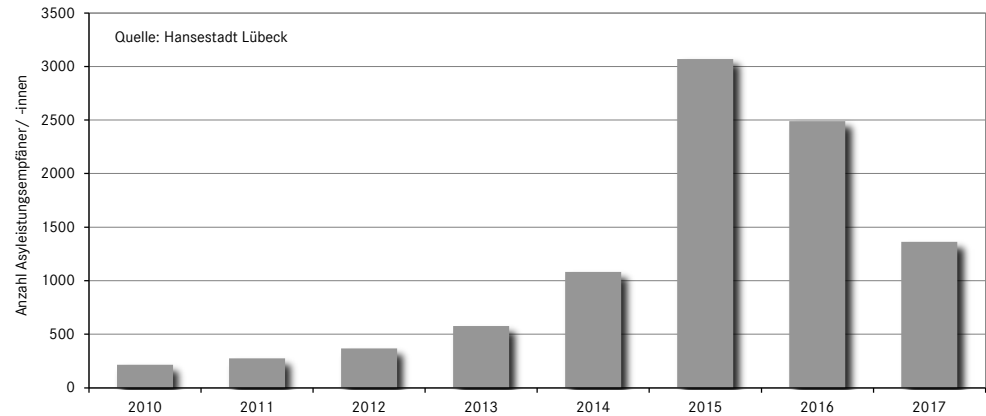
HINWEIS: Die Statistikstelle Nord und empirica nehmen in ihren Prognosen stärkere Singularisierungsprozesse als die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck an, wodurch ein höherer Anstieg der Haushaltszahlen prognostiziert wird.

Abb. 39
Haushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2017



4.3 Asylleistungsempfänger

Abb. 40
Anzahl Asylleistungsempfänger/-innen



4.4 Wohngeld

Abb. 41
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2007 bis 2017

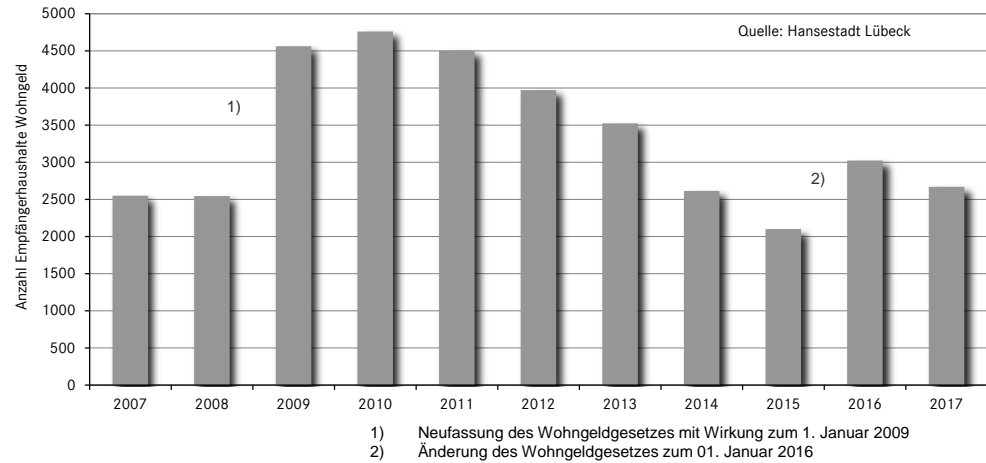
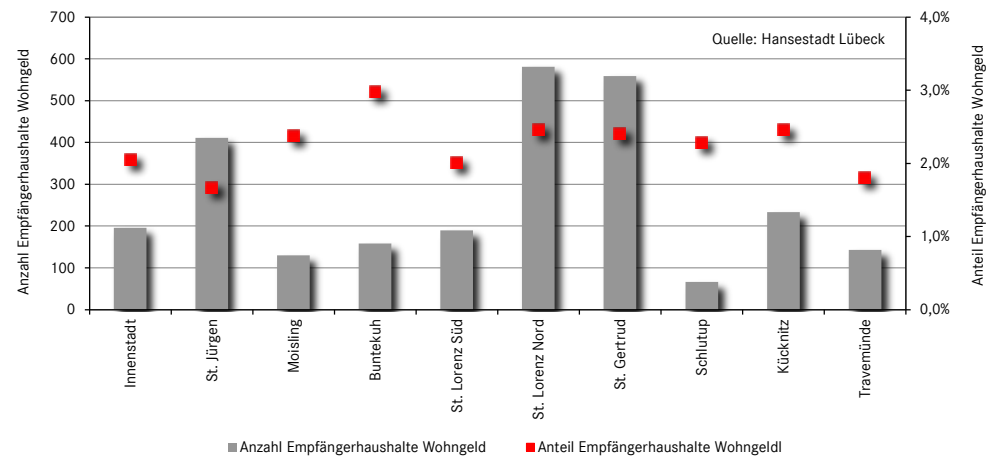


Abb. 42
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2017 nach Stadtteilen





Trends Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

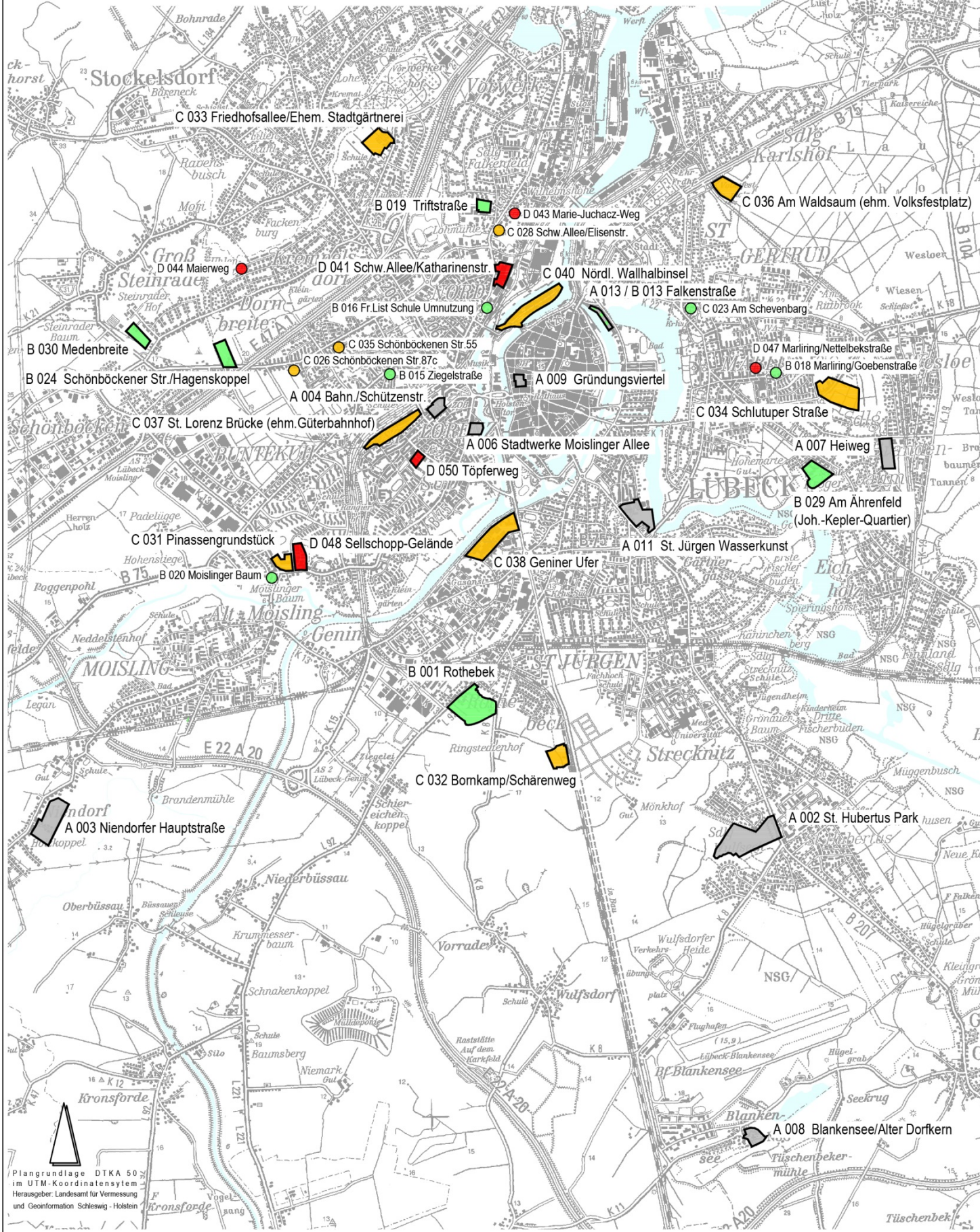
- Seit 2009 kam es aufgrund des in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldos zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Lübeck. Abweichend von diesem Trend kommt es im Jahr 2017 erstmals zu einem Bevölkerungsrückgang aufgrund von negativen Wanderungsbilanzen. Die Lübecker Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 prognostiziert dagegen einen kontinuierlichen Wachstumstrend bis zum Jahr 2025: Laut Lübecker Prognose wird die Bevölkerung voraussichtlich um ca. 7.500 Personen auf 223.300 Einwohner ansteigen. In den darauffolgenden Jahren wird die Einwohnerzahl aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels abnehmen. Der grundsätzliche Wachstumstrend der Lübecker Prognose wird durch die Vorausberechnung des Statistikamtes Nord bestätigt, jedoch wird in dieser Prognose erst nach dem Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet. In den nächsten Jahren ist zu beobachten, ob es sich beim Bevölkerungsrückgang im Jahr 2017 um eine einmalige Ausnahme handelt oder ob es abweichend von den Prognosen zu einer Trendwende kommt. Die nächste Lübecker Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist für das Jahr 2020 vorgesehen.
- In Relation zur Bevölkerungszahl nimmt die Anzahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen zu. Dieser Trend wird sich auch nach 2030 fortführen, wenn sich die Zahl der Sterbefälle in den geburtenstarken Jahrgängen („Babyboomer“) erhöht, wodurch die Zahl der Alleinlebenden zunimmt.
- Die Zahl der Haushalte entwickelt sich laut Prognose der Statistikstelle der HL analog zur Bevölkerungsentwicklung. Ab 2015 steigt diese bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 3.900 auf 123.100 Haushalte. Die Zahl der Haushalte ist die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.
- Neben der Lübecker Prognose liegen noch zwei weitere Haushaltsprognosen für Lübeck vor. Das Statistikamt Nord in seiner Prognose für Schleswig-Holstein von 2016 und empirica in der „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030“ von 2017 nehmen bei ihren Haushaltsprognosen stärkere Tendenzen zur Singularisierung an, wodurch eine stärkere Zunahme an Haushalten (Statistikamt Nord: +5.900 / empirica: +7.500) prognostiziert wird.
- Die Zahl und der Anteil der Senioren wird sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Seniorenalter.

5 Bilanz

- Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) errechnet sich aus den zusätzlichen Haushalten ergänzt um eine Fluktuationsreserve von 2,2 %. Die geringe Leerstandsquote in der Höhe der Fluktuationsreserve verdeutlicht, dass im Immobilienbestand keine Reserven zur Befriedigung der zukünftigen Nachfrage bestehen. Damit beläuft sich der voraussichtliche Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis 2025 auf rd. 3.900. Nach 2025 beschränkt sich die Neubautätigkeit allein auf den Ersatzbau.
- Die nachgefragten Anteile in den Segmenten Geschosswohnungsbau (GWB) und Einfamilienhaus (EFH) sind nicht methodisch sauber prognostizierbar. Es wird das Verhältnis im Bestand von 1/3 (entspricht rd. 1.300 EFH) zu 2/3 (entspricht rd. 2.600 GWB) zugrunde gelegt.
- Die errechneten Wohnbaupotenziale im Lübecker Stadtgebiet belaufen sich auf insgesamt rd. 5.900 WE und sind in der nachfolgenden Übersichtskarte und Tabelle dargestellt. Aus methodischen Gründen beinhalten diese Zahlen auch die umgesetzten WE aus den letzten Jahren, da das Stichjahr der Prognose das Jahr 2015 ist. Bei den Potenzialen handelt es sich neben Flächen in rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen B-Plänen um Flächenpotenziale aus dem Konzept Lübeck 2030 sowie Baulücken oder Brachen im Bestand. Dabei ist zu bedenken, dass es sich hierbei insgesamt um theoretische Potenziale handelt und einzelne Flächen insbesondere aus der Kategorie D (siehe nachfolgende Seiten) möglicherweise nicht entwickelt werden können. Daher ist die Überschreitung der Nachfrage durch das errechnete Angebot um rd. 2.000 WE notwendig. Umgekehrt geben die dargestellten Potenziale den derzeitigen Stand wieder – es ist damit zu rechnen, dass in den folgenden Monaten und Jahren weitere hinzukommen. Die errechneten Bedarfe der Lübecker Prognose können mit den dargestellten Wohnbaupotenzialen somit befriedigt werden.
- Legt man die Prognosen des Statistikamtes Nord oder empirica zugrunde, so reichen die Wohnbauflächenpotenziale derzeit nur bedingt bzw. nicht aus, um den prognostizierten Bedarf von 5.900 bzw. 7.500 WE zu befriedigen.

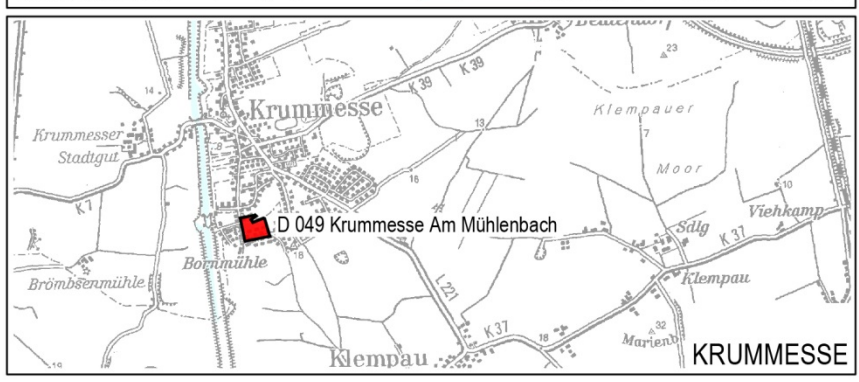
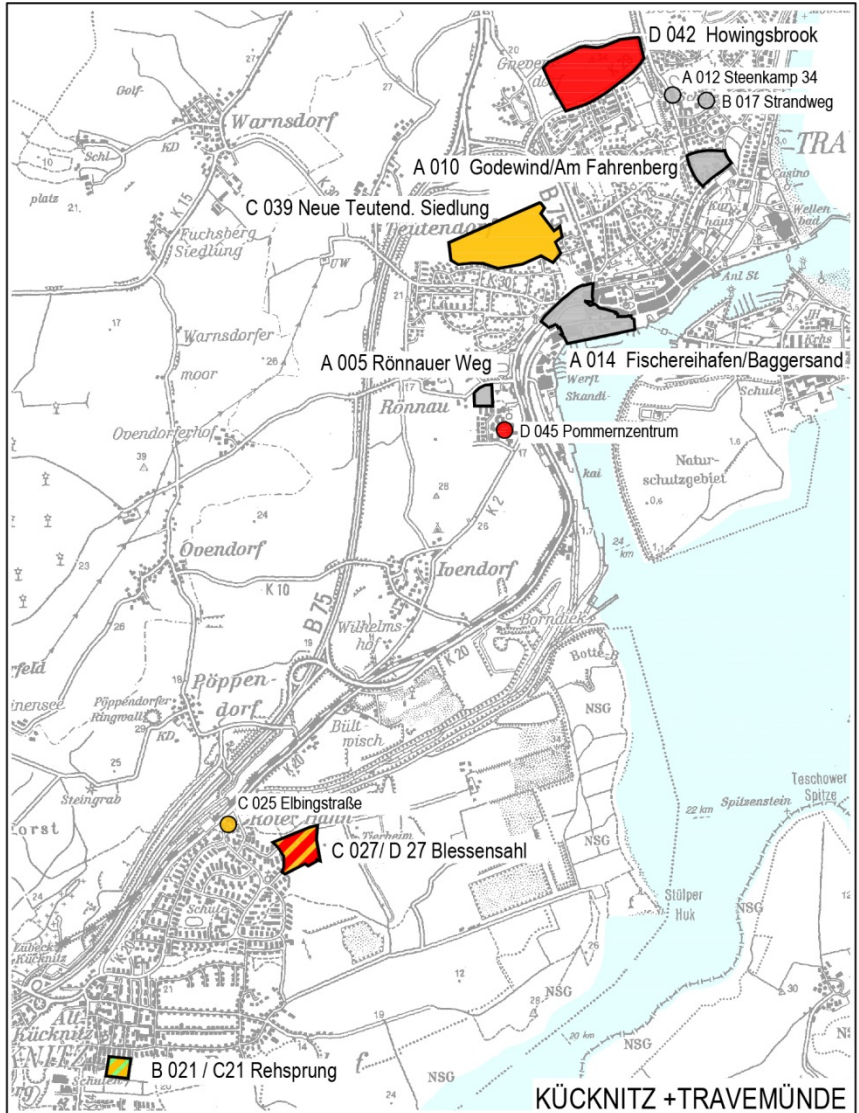
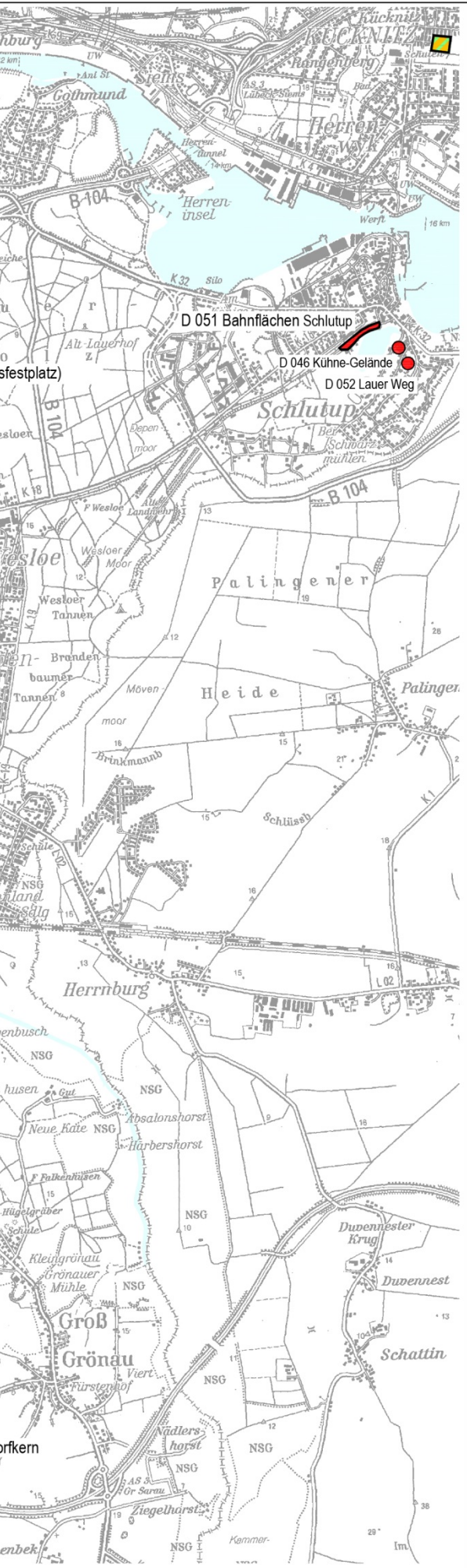


WOHNBAUFLÄCHEN DER HANSESTADT LÜBECK (B-Plangebiete und Flächen § 34 BauGB)



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTENTWICKLUNG\WOHNBAU\2018\CAD\Wohnbauplanzenal-2018.dwg - Wohnbauflächen

Plangrundlage DTKA 50
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig-Holstein



ZEICHENERKLÄRUNG

- A - Projekte seit 2015 abgeschlossen (im Bau od. bebaut)
- B - Projekte seit 2015 abgeschlossen (B-Plan rechtskräftig, Vermarktung 34er-Flächen abgeschlossen; noch nicht im Bau)
- C - Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren, Vermarktung 34er-Flächen läuft)
- D - Noch ausstehende Projekte (Realisierung teils noch unklar)

Hansestadt LÜBECK

FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
 BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG | BAUORDNUNG

26.11.2017 Stolte / Stoldt



Wohnungsmarktbericht 2018

Projekte seit 2015 abgeschlossen (im Bau oder bebaut)	B-Plan/§34	Abschluss			davon gefö.	Summe WE
		Verfahren	EFH	GWB		
A 002 St. Hubertus-Park (noch freie Grundstücke in 2015)	09.54.01	III 2012	22	0	0	22
A 003 Niendorfer Hauptstraße (noch freie Grundstücke in 2015)	19.02.00	I 2013	14	0	0	14
A 004 Bahnhofsvorplatz / Schützenstraße (Realisierung unklar)	03.58.00	I 2013	0	75	0	75
A 005 Rönnauser Weg (noch freie Grundstücke in 2015)	32.76.02	III 2013	6	0	0	6
A 006 Stadtwerke Moisliger Allee (z.T. Studenten)	03.10.00	III 2013	0	214	0	214
A 007 Heiweg / Heidenkoppel (noch freie Grundstücke in 2015)	07.43.00	III 2014	16	0	0	16
A 008 Blankensee / Alter Dorfkern (noch freie Grundst. in 2015)	10.04.00	III 2014	18	8	0	26
A 009 Gründungsquartier	01.19.00	IV 2015	5	140	12	145
A 010 Godewind / Am Fahrenberg	32.13.00	I 2016	0	70	0	70
A 011 St. Jürgen Wasserkunst	02.13.00	III 2016	35	185	0	220
A 012 Steenkamp 34	§ 34	IV 2016	0	22	0	22
A 013 Falkenstraße / Brückenweg 1. BA	06.10.00	IV 2016	0	70	0	70
A 014 Fischereihafen / Baggersand	32.14.00	III 2017	0	495	40	495
A 017 Strandweg	§ 34	IV 2017	0	40	16	40
			116	1319	68	1435

Projekte seit 2015 abgeschlossen (B-Plan rechtskräftig, Vermarktung 34er-Flächen abgeschlossen)

B 001 Rothebek	13.03.00	I 1997	70	40	33	110
B 013 Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	06.10.00	IV 2016	0	30	3	30
B 015 Ziegelstraße	§ 34	III 2017	0	4	4	4
B 016 Umnutzung ehem. Friedrich-Liszt-Schule (Studenten)	§ 34	III 2017	0	43	0	43
B 018 Marliring / Goebenstraße	§ 34	IV 2017	0	20	20	20
B 019 Triftstraße	05.42.00	IV 2017	10	115	0	125
B 020 Moisliger Baum	§ 34	IV 2017	0	41	19	41
B 021 Rehsprung / Farnstieg 1. BA	§ 34	IV 2017	0	66	66	66
B 024 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel	23.26.00	II 2018	20	0	0	20
B 029 Am Ährenfeld (Johannes-Kepler-Quartier)	07.44.00	II 2018	44	166	55	210
B 030 Dornbreite / Medenbreite	23.19.00	II 2018	53	0	0	53
B 023 Am Schevenbarg	§ 34	IV 2018	0	9	9	9
			197	534	209	731

Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren oder Vermarktung 34-er Fläche läuft)

C 025 Elbingstraße	§ 34	II 2019	0	40	0	40
C 026 Schönböckener Straße 87 c	§ 34	II 2019	0	8	8	8
C 027 Blessensahl 1 (B-Plan rechtskräftig; Aussch. anstehend)	29.27.09	II 2019	14	0	0	14
C 028 Schwartauer Allee / Elisenstraße	05.30.00	II 2019	0	10	10	10
C 031 Buntekuh / Pinassenweg	22.04.00	I 2019	74	68	8	142
C 032 Bornkamp / Schärenweg (inkl. 200 WE Studenten)	09.13.00	II 2019	46	244	13	290
C 033 Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	II 2020	100	25	25	125
C 034 Schlutupper Straße / Kleingarten Lauerhof	07.32.00	III 2019	120	300	100	420
C 035 Schönböckener Straße 55 (Wohnstift)	04.12.00	I 2020	20	45	15	65
C 036 Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	06.12.00	II 2020	100	100	30	200
C 037 St. Lorenz-Brücke (ehemaliger Güterbahnhof)	03.50.00	III 2019	20	300	90	320
C 038 Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	III 2020	0	660	200	660
C 021 Rehsprung / Farnstieg 2. BA	29.07.00	IV 2020	14	42	0	56
C 039 Neue Teutendorfer Siedlung	32.16.00	III 2019	290	260	78	550
C 040 Nördliche Wallhalbinsel Änderung B-Plan 01.75.00	01.77.00	IV 2019	0	140	27	140
			798	2242	604	2900

Noch ausstehende Projekte (Realisierung teils noch unklar)

D 041 Schwartauer Allee / Katharinenstraße (Schlachthof)	04.41.00					130
D 042 Howingsbrook	B-Plan					130
D 043 Marie-Juchacz-Weg (ehem Bolzplatz)	B-Plan					10
D 044 Wohnen auf Kleingartenfläche Maienweg	B-Plan					15
D 045 Pommernzentrum	B-Plan					80
D 046 Nachnutzung Kühne-Gelände Schlutup	B-Plan					65
D 047 Marliring / Nettelbeckstr. (Nachverdichtung)	B-Plan					50
D 048 Moisliger Allee / Sellschopp	B-Plan					120
D 027 Blessensahl 2	B-Plan					20
D 049 Krummesse Am Mühlenbach	B-Plan					10
D 050 Töpferweg (Autohaus Hansa)	B-Plan					75
D 051 Bahnflächen Schlutup zu Wohnbauflächen	B-Plan					70
D 052 Lauer Weg (2. Reihe)	B-Plan					10

785

6 Schlussfolgerungen

- Aufgrund der Zunahme der Haushalte ist nach Lübecker Prognose voraussichtlich ein Bedarf von rd. 3.900 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Ersatzneubau erforderlich. Die Flächenpotenziale dafür sind vorhanden. Der Schwerpunkt des benötigten Zusatzneubaus ist bereits 2020 erreicht.
- Laut Lübecker Prognose wäre im Zeitraum von 2015 bis 2020 theoretisch ein jährlicher Neubau von 650 zusätzlichen Wohnungen erforderlich (ohne Ersatzneubau). Praktisch können auf Basis der vorstehenden Tabelle die tatsächlich bereitgestellten sowie zu erwartenden Wohnbauflächen dargestellt werden:

Rückblick		<i>Prognose</i>	
2015	610 WE	2019	1.900 WE
2016	410 WE	2020	1.100 WE
2017	830 WE		
2018	290 WE		

Eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen bis 2020 ist somit möglich. Gebaut sind die Wohnungen damit noch nicht.

- Legt man die Prognose vom Statistikamt Nord oder empirica zugrunde, erhöhen sich die jährlichen Bedarfe bis 2020 kaum. Grund ist, dass das Haushaltswachstum in allen drei Prognosen bis 2020 ähnlich ausfällt – die Spreizung beginnt erst nach 2020, wenn in der Lübecker Prognose die Stagnation beginnt, in den anderen Prognosen jedoch ein weiteres Wachstum zu verzeichnen ist.
- Durch die Verwaltung wurden in den letzten 3 Jahren zahlreiche Bebauungsplanverfahren für Wohnbauflächen gestartet, die derzeit und in den nächsten Jahren Rechtskraft erlangen (s.o.). Es zeichnet sich ab, dass der „Flaschenhals“ bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht mehr in der Bereitstellung von Flächen verortet ist, sondern in der baulichen Umsetzung. Derzeit werden jährlich rd. 425 Wohnungen (mit Ersatzneubau) gebaut.
- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 880 geförderte Wohnungen (ohne Kategorie D). Die bis 2030 wegfallenden rd. 3.700 geförderten Wohnungen können trotz vereinzelter Überschreitung der 30 % - Regelung nicht auf den zusätzlichen Bauflächen ausgeglichen werden. Weitere Erhöhungen sind dort aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen, um eine soziale Durchmischung der Quartiere zu gewährleisten. Deswegen muss ein zusätzlicher Fokus auf die Bestandsentwicklung gelegt werden.



- Bei den Lübecker Wohnungsunternehmen liegen die Bestandsmieten der freifinanzierten Wohnungen nur geringfügig über den Bestandsmieten der öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Auslaufen von Belegungsbindungen führt demnach nicht zwangsläufig zu Mietpreissteigerungen. Oft sind in als problematisch wahrgenommenen Quartieren gar keine Sozialwohnungen mehr vorhanden.
- Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf eine weiter zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf den preisgünstigen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Ausgehend von den Bestandsmieten ist preisgünstiger Wohnraum in Lübeck derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus ist in stärkerem Maße zu beobachten, dass es Personengruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.
- Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist jedoch hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Auch kommt dem Bestand für die Befriedigung der zukünftigen Nachfrage eine große Bedeutung zu: 10.000 Einfamilienhäuser in Lübeck werden derzeit ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt.
- Der Trend zur Singularisierung der Lebensentwürfe hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind (insbesondere ab 2030) mehr 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich. Auch Angebote im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden verstärkt nachgefragt.
- Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die „Babyboomer“ das Seniorenalter erreichen.
- Ca. 7 % des Wohnungsbestandes sind im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Trave, wodurch die Hansestadt Lübeck einen direkten qualitativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.
- Nach 2025 könnte aufgrund des Rückganges der Einwohnerzahl nach Lübecker Prognose ein weiteres Wachstum in Bezug auf zusätzliche Wohneinheiten zu Überhängen im Wohnungsbau führen. Zusätzliche Wohnbauflächen gehen mit zusätzlicher Infrastruktur einher, die dauerhaft vorgehalten werden muss, obwohl die Einwohnerzahl zu sinken beginnt. Dem kann begegnet werden, indem Wohnbauflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt entwickelt werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Großteil der aufgezeigten Potenziale Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen umfasst. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden.

► **Nr. VO/2019/07131**
öffentlich

Lübeck, 05.02.2019

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Tim-Alexander Reclam (E-Mail: tim-alexander.reclam@luebeck.de Telefon: 122-1041)

AM M. Akyurt, AM B. Hönel, AM A. Büche (alle Bündnis 90 / Die Grünen): Ergänzungsantrag zu VO/2018/06942 "Wohnungsmarktbericht 2018"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2018 wird nur als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen und ist zu ergänzen um die Punkte:

1. Aufnahme einer Aussage in den grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), die hervorhebt, dass die unter **Ziffer 3.1** „Struktur des Wohnungsbestandes“ in Abb. 19 dargestellte Leerstandsquote unter Herausnahme des „Sanierung bedingten Sonderfalls Moisling“ in den übrigen neun Stadtteilen im Durchschnitt nur 1,5 Prozent beträgt und bei einer derart niedrigen Quote im allgemeinen nicht mehr lediglich von einer „erforderlichen Fluktuationsreserve“, sondern von einem „angespannten Wohnungsmarkt“ oder von einer „Wohnungsknappheit“ gesprochen wird.

2. Aufnahme grafischer Darstellungen unter **Ziffer 3.2** „Neubautätigkeit“, die aufzeigen,

a) um wie viel Ersatzneubauten und um wie viel Zusatzneubauten es sich in den Jahren 2007 bis 2017 bei den fertig gestellten Wohneinheiten gehandelt hat (Abb. 22),

b) wie hoch der Nettozuwachs an Wohneinheiten nach Abzug abgerissener und zweck-entfremdeter Wohneinheiten in den Jahren 2007 bis 2017 gewesen ist, und zwar untergliedert nach Eigentums- und Mietwohneinheiten,

c) wie hoch die durchschnittlichen Nettokaltmieten der in den Jahren 2007 bis 2017 abgerissenen Mietwohneinheiten und wie hoch die durchschnittlichen

Nettokaltmieten der im Wege des Ersatzneubaus errichteten Mietwohneinheiten gewesen sind.

Sollten für die Darstellung unter Ziffer 1 c) die durchschnittlichen Nettokaltmieten vor dem Abriss und nach dem Neubau nicht für eine ausreichend repräsentative Anzahl aller Ersatzneubaumaßnahmen vorliegen, sind zumindest die Daten der „Trave“ anzugeben.

Aufnahme von Aussagen in den grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), die für die Rubrik Ziffer 3.2 „Neubautätigkeit“ eine nach Ersatz- und Zusatzneubau differenzierte und quantifizierte Bewertung aufweist und auch beim Nettozuwachs zwischen Eigentums- und Mietwohneinheiten unterscheidet.

3. Aufnahme einer grafischen Darstellung unter **Ziffer 3.3** „Miet- und Kaufpreisniveau“, die aufzeigt, wie sich die Angebots- und Bestandsmieten bei den stark nachgefragten kleinen Wohnungen in den Jahren 2012 bis 2018 verändert haben. Ergänzung des Textes in dem grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14, dritter Spiegelstrich), dass der Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in Lübeck hoch ist (Gesamtstadt: 72 Prozent) und wie sich die Mieten kleiner Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtmietpreisentwicklung in den Jahren 2012 bis 2018 verändert haben.

4. Aufnahme einer kurzen Einleitung in Textform unter **Ziffer 3.4**, die Aufschluss gibt, auf welche Weise in dieser Rubrik eine Aussage über den Bestand des „preisgünstigen Mietwohnraums“ dargestellt werden soll. Herausnahme der drei Grafiken Abb. 26 bis 28. Stattdessen Aufnahme einer Grafik, die anhand repräsentativer und belastbarer Daten die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten und der durchschnittlichen Bestandsmieten (jeweils Nettokaltmieten) in Lübeck in den Jahren 2012 bis 2018 darstellt sowie Aufnahme einer Grafik, die diese durchschnittlichen Angebots- und Bestandsmieten den bereinigten Nettokaltmieten - 2 - gegenüberstellt, die im Rahmen der Höchstgrenzen für Wohngeld und für Kosten der Unterkunft (MOG) zur Verfügung stehen. Aufnahme von Aussagen in den grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), die für die Rubrik Ziffer 3.4 „Preisgünstiger Wohnraum“ eine nach Angebots- und Bestandsmietpreisentwicklung differenzierte Bewertung aufweist.

5. Aufnahme einer grafischen Darstellung unter **Ziffer 3.5** „Öffentlich geförderter Wohnungsbau“ mit der Anzahl an Haushalten und Personen, die in den Jahren 2013 bis 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. in einer Datenbank der Wohnungsvermittlung als wohnungssuchend geführt worden sind. Sollten die Zahlen für den Stichtag 31.12.2018 nicht vorliegen, sind die bisher bekannten Zahlen für 2018 anzugeben. Aufnahme einer Aussage in den grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), wie die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes zur Entwicklung der Anzahl gelisteter Wohnungssuchender zu bewerten ist.

Begründung:
Erfolgt mündlich.

Anlagen :

Ausschussmitglied



► **Nr. VO/2019/06984**
öffentlich

Lübeck, 09.01.2019

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.021 - Fachbereichs-Dienste

Bearbeitung: Michael Mühleis (E-Mail: michael.muehleis@luebeck.de Telefon: 122-4461)

Schaffung einer kommunalen Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.01.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.02.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
12.02.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.02.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antrag BM Lothar Möller in der Bürgerschaftssitzung am 30.08.2018,
VO/2018/06277:

Der Bürgermeister wird beauftragt, bis zur Januar-Sitzung 2019 zu berichten, ob und wie eine kommunale Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft für die Hansestadt Lübeck geschaffen werden kann.

Ziel der Gesellschaft soll sein:

- Beratung von Arbeitssuchenden, insbesondere Langzeitarbeitslosen und Migranten
- Konkrete Beschäftigungsangebote
 - a) als zusätzliche und gemeinnützige Tätigkeit,
 - b) nach einer längstens zusätzlichen und gemeinnützigen Tätigkeit von 12 Monaten eine - zumindest nach dem Mindestlohn entlohnten - Tätigkeit von 12 Monaten oder aus begründetem Anlass 24 Monaten Tätigkeit. Diese Tätigkeit muss auch sozialversicherungspflichtig sein.
- Kooperation mit Ausbildungsträgern zur Schaffung von Ausbildungsplätzen für Mangelberufe wie z.B. Altenpflegerin/Kranken- und Gesundheitspflegerin und auch Helferinnen Tätigkeiten, die eine Weiterbildung verlangen. Hiermit werden zusätzliche Kapazitäten geschaffen. Das sollte auch für sozialpädagogische Berufe gelten. Hierbei sollten Kinderbetreuung und alleinerziehende Eltern eine Beachtung finden. Es sollte hierbei auch auf eine berufsbegleitende Ausbildung bzw. auf Teilzeitangebote für den Klientel-Kreis geachtet werden.

Weiterhin sollte(n)

- in allen Teilen eine Kooperation mit möglichen Partnern stattfinden: Jobcenter, Handwerk, Wirtschaft (einschl. der Kammern) und gemeinnützigen Trägern.
- mögliche Gesellschaftsformen wie eine gGmbH ebenfalls geprüft werden.
- rechtliche Rahmenbedingungen / erforderliche Finanzmittel zur Errichtung bzw. Eingliederung in bestehende Gesellschaften (BQL) aufgezeigt werden.

Zielgruppen: Menschen in Langzeitarbeitslosigkeit, Migrantinnen und Migranten, Alleinerziehende, Menschen die nicht auf dem ersten Arbeitsmarkt vermittelbar sind, aber wieder eine wertschöpfende Tätigkeit ausüben wollen.

- Möglichkeit der Tätigkeiten, sowie gemeinnützig und zusätzlich als auch sozialversicherungspflichtig, in und außerhalb der Hansestadt (Soziale /gemeinnützige Träger u. ä.)

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

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

Ja
 Nein

Begründung:

Für Kinder und Jugendliche ist das Verfahren nicht von Relevanz

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Vorbemerkungen

Die Verwaltung hat sich in den vergangenen Jahren bereits mehrfach intensiv mit der Thematik öffentlich geförderter Beschäftigung und dem sog. Passiv-Aktiv-Tausch befasst, zuletzt beispielsweise in 2016/2017 mit den Vorlagen VO/2016/03809 und VO/2016/04290. Im Ergebnis sind die Bemühungen, entsprechende Strukturen zur Schaffung sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze zu etablieren, jedoch in der Vergangenheit immer an der Frage der Finanzierbarkeit gescheitert, da entsprechende Förderprogramme nicht aufgelegt waren und die Hansestadt Lübeck keine neue freiwilligen Aufgaben übernehmen durfte. Dies hat sich nun mit der Einführung des § 16i SGB II zum 01.01.2019 geändert.

Das neu aufgelegte arbeitsmarktpolitische Instrument richtet sich an arbeitsmarktfremde Langzeitarbeitslose, die seit langem Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsu-

chende nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch - SGB II beziehen und ohne Unterstützung absehbar keine realistische Chance auf Aufnahme einer Beschäftigung haben.

Die Förderung wird vom Jobcenter als Zuschuss zum Arbeitgeber-Brutto für eine Dauer von längstens fünf Jahren gewährt und beträgt in dieser Zeit durchschnittlich 88%. Die Kriterien Zusätzlichkeit, Wettbewerbsneutralität und öffentliches Interesse sind dabei **keine** Fördervoraussetzung mehr, wie in der Vergangenheit. Soweit entsprechende Tarifverträge anzuwenden sind, werden die entsprechenden Tariflöhne anstelle des Mindestlohns erstattet.

Erwerbsfähige leistungsberechtigte Personen können gefördert werden, wenn sie das 25. Lebensjahr vollendet haben, für insgesamt mindestens sechs Jahre innerhalb der letzten sieben Jahre Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach diesem Buch erhalten haben und sie in dieser Zeit nicht oder nur kurzzeitig sozialversicherungspflichtig oder geringfügig beschäftigt oder selbstständig tätig waren.

Während der gesamten Dauer der geförderten Beschäftigung in einem Arbeitsverhältnis erfolgt ein begleitendes Coaching. Darüber hinaus kann der Arbeitgeber einen Zuschuss zu den notwendigen Weiterbildungskosten der Beschäftigten von insgesamt bis zu 3.000 Euro je Person erhalten.

Zielgruppen

Die im v.g. Antrag aufgeführten Zielgruppen können erreicht werden, soweit sie die o.a. Fördervoraussetzungen erfüllen.

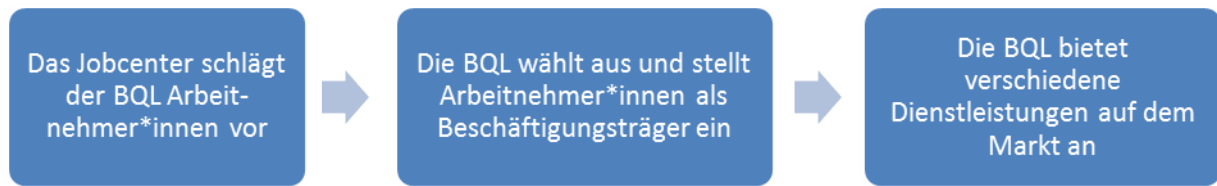
Gesellschaftsform und rechtliche Rahmenbedingungen

Ungeachtet der nachfolgenden Überlegungen sollte im weiteren Verfahren aber auch noch geprüft werden, ob die direkte Anstellung von Arbeitnehmer*innen insbesondere aus dem Förderprogramm nach § 16i SGB II bei der Hansestadt Lübeck eine sinnvolle und wirtschaftliche Variante darstellen könnte.

Die Gründung einer neuen Gesellschaft dürfte im Gesamtergebnis unwirtschaftlich sein, da die gesamte interne organisatorische Struktur neu aufgebaut werden müsste. Hinzu kommt, dass das Förderprogramm zum 01.01.2025 wieder außer Kraft tritt. Es müsste daher für einen befristeten Zeitraum mit einem hohen Einsatz von Ressourcen eine Organisation geschaffen werden, die danach wieder abzuwickeln wäre, wenn das Förderprogramm nicht verlängert oder durch andere Instrumente ersetzt oder ergänzt wird, was sich derzeit nicht absehen lässt.

Sinnvoller wäre es, eine schon bestehende Gesellschaft mit der Durchführung zusätzlich zu betrauen. Die BQL (Berufsausbildungs- und Qualifizierungsagentur Lübeck GmbH) wäre dem Grunde nach von der Ausgangslage und Aufgabenstellung her dafür geeignet, auch wenn der Bereich Recht hierzu noch eine eingehendere Prüfung anregt, ob ggf. der Gesellschaftszweck der BQL angepasst bzw. erweitert werden müsste. Zudem könnten die schon vorhandenen fachlichen Kompetenzen in der beruflichen Integration sowie die etablierten Netzwerke und Kooperationen gewinnbringend in eine Beschäftigungsgesellschaft eingebracht werden. Das betreffende Geschäftsfeld ist dabei für die BQL kein Neuland; es wurden in der Vergangenheit u.a. die Projekte „Bürgerarbeit“ (2011-2014) und „BIWAQ“ (2012-2014) erfolgreich durchgeführt.

Der Verfahrensablauf im Förderprogramm nach § 16i SGB II könnte sich wie folgt gestalten:



Da eine direkte Inhouse-Vergabe aufgrund der Beteiligungsstruktur der BQL (50% Hansestadt Lübeck und 50% Vorwerker Diakonie gGmbH) nicht in Betracht kommt, müsste die Hansestadt Lübeck - soweit auch sie Leistungen von der BQL abnehmen möchte - diese unter den Erleichterungen des § 118 des Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen beschränkt auf bestimmte Auftragnehmer (sog. Sozialunternehmen) ausschreiben.

Denkbar und sinnvoll wäre dabei der Abschluss eines globalen Rahmenvertrages über die Inanspruchnahme von Dienstleistungen in einem bestimmten Umfang, aus dem sich dann konkrete Einzelaufträge ableiten lassen würden.

Finanzielle Rahmenbedingungen

Die Förderung der Arbeitsgelegenheiten selbst ist für die Kommune unter Einbeziehung der ersparten Kosten der Unterkunft annähernd kostenneutral, wie sich aus der nachfolgenden Modellberechnung bei einer vergleichbaren Eingruppierung nach TVöD ergibt:

Modellrechnung auf der Basis Entgeltgruppe 3 Stufe 1 TVöD und einer Laufzeit von 60 Monaten	
Monatlicher Tariflohn (brutto)	2.201,29€
Jahres-Arbeitnehmer-Brutto	26.415,48 €
Jahres-Arbeitgeber-Brutto	31.698,58 €
Arbeitgeber-Brutto in der Laufzeit	158.492,88 €
Summe der Förderung des Jobcenters in der Laufzeit	139.473,73 €
Verbleibt ein Gesamtzuschussbedarf von	19.019,15 €
Durchschnittlicher Zuschussbedarf jährlich	3.803,83 €
abzüglich jährlich ersparter Kosten der Unterkunft (ohne Bundesanteil)	- 2.892,00 €
Jährlicher durchschnittlicher budgetrelevanter Zuschussbedarf	911,33 €

Neben den in der Modellrechnung dargestellten eigentlichen Personalkosten fallen weiterhin Personalnebenkosten als Sach- und Gemeinkostenanteile an, die in der nachfolgenden Aufstellung anhand der Empfehlungen der KGSt (KGSt®-Bericht Nr. 09/2018) zusammengestellt wurden:

Kostenarten	Nebenkosten eines Arbeitsplatzes - Jahreswerte	
	Büroarbeitsplatz	Nicht-Büroarbeitsplatz
Sachkosten	9.700,00 €	10 % der Personalkosten 3.169,86 € bei informationstechnischer Unterstützung zuzüglich 3.450,00 €
Gemeinkosten	20 % der Personalkosten 6.339,72 €	15 % der Personalkosten 4.754,79 €
Gesamtkosten	16.039,72 €	7.924,65 € bzw. bei IT-Unterstützung 11.377,65 €

Diese Werte stellen lediglich Empfehlung für die Veranschlagung von Durchschnittswerten dar und werden in der Praxis erfahrungsgemäß deutlich niedriger liegen.

Einsatzfelder

Mögliche Einsatzfelder im Rahmen des Beschäftigungsprogrammes zeichnen sich bei der Kommune derzeit insbesondere in den Bereichen Schule, Kindertageseinrichtungen, VHS und Jugendarbeit (beispielsweise pädagogische und IT-Assistenz, Hausmeisterdienste, Grün- und Außenflächenflächenpflege, Inventuren) aber auch in den Lübecker Museen (Assistenz und Zuarbeit im Außenbereich) sowie im Baubereich (beispielsweise Gebäudereinigung und Gartenbaubereich) ab.

Aber auch außerhalb dieses Programmes könnte auch auf schon bestehende Fördermöglichkeiten des Jobcenters - wie Arbeitsgelegenheiten nach § 16d SGB II - die Förderung von Arbeitsverhältnissen nach § 16e SGB II oder Integrationsmaßnahmen für Geflüchtete zurückgegriffen werden, um zusätzliche Beschäftigungsangebote zu schaffen.

Kosten

Die für die Hansestadt Lübeck anfallenden Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen im Rahmen der dargestellten Förderprogramme müssten im Einzelfall unter Berücksichtigung des jeweiligen Förderweges sowie der Art und Weise der möglichen Eingliederung in den kommunalen Geschäftsbetrieb (siehe hierzu auch die Aufstellung der Personalnebenkosten im Abschnitt „Finanzielle Rahmenbedingungen“) von der Beschäftigungsgesellschaft kalkuliert werden und lassen sich daher an dieser Stelle nicht pauschal darstellen.

Für einen ersten groben Richtwert kann man jedoch davon ausgehen, dass ein jährlicher Betrag von rund 6.400 € pro Arbeitnehmer*in im Förderprogramm nach § 16i SGB II zur Kostendeckung seitens der BQL erhoben werden müsste. Zusammen mit dem durchschnittlichen jährlichen Lohnkostenzuschussbedarf von 911,33 € ergäbe sich damit bei rund 1.600 Jahresarbeitsstunden ein kalkulatorischer Stundensatz von ca. 4,57 €. Im Vergleich dazu müsste man bei einer direkten Anstellung durch die Hansestadt Lübeck ohne die Inanspruchnahme der Förderung nach den für 2019 gültigen Personalkostendurchschnittswerten einen Stundensatz von 29,86 € veranschlagen.

Zusammenstellung der Kosten ohne interne Sach- und Gemeinkostenanteile	
Jährlicher durchschnittlicher budgetrelevanter Zuschussbedarf	911,33 €
Jährlicher administrativer Aufwand der BQL für die Dienstleistungserbringung	6.400,00 €
Jährlicher Gesamtaufwand je Arbeitsplatz	7.311,33 €

Projektierung

Das Jobcenter Lübeck hat bereits im vergangenen Jahr damit begonnen, den Bestand der dort gemeldeten Langzeitarbeitslosen nach denjenigen Kund*innen zu durchsuchen, die als Zielgruppe für die Förderung nach § 16i SGB II in Betracht kommen. Da das Gesetz mit seinen konkreten Förderbedingungen erst am 17.12.2018 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde, ist der Prozess noch nicht abgeschlossen. Derzeit sind aber schon rund 200 Personen als potenziell anspruchsberechtigt identifiziert worden.

Da davon auszugehen ist, dass die potentiellen Arbeitnehmer*innen aus der Zielgruppe nicht ohne entsprechende intensive Vorbereitung in den Arbeitsprozess integriert werden können, müsste der eigentlichen Beschäftigung eine mehrwöchige Phase der Potentialanalyse und Aktivierung vorgeschaltet werden. Parallel hierzu wären die Coachingbausteine für die Begleitung während der aktiven Beschäftigungsphase zu entwickeln und zu zertifizieren.

Da die Dauer der Förderung in allen Programmen grundsätzlich zeitlich befristet ist, sollten zudem im Sinne von Nachhaltigkeit und Verstetigung gemeinsam mit der Kommune Ansätze entwickelt werden, die auf eine Anschluss- oder Weiterbeschäftigung nach dem Ablauf der Förderperiode abzielen.

Die Projektsteuerung sollte auf der städtischen Seite wie auch schon bei den Arbeitsgelegenheiten nach § 16d SGB II sowie den beendeten Projekten „Bürgerarbeit“ und „BIWAQ“ zentral bei den Fachbereichsdiensten im FB 2 angesiedelt werden.

Für eine weitergehende Prüfung und ggf. Umsetzung der Maßnahme wäre ein entsprechender Beschlussantrag in das politische Gremienverfahren einzubringen.

Anlagen :

./.

Senator Sven Schindler

► **Nr. VO/2019/07126**
öffentlich

Lübeck, 04.02.2019

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der FREIE WÄHLER & GAL Fraktion

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: katja.mentz@luebeck.de Telefon: 122-1067/1068)

Antrag von AM Gregor Voht zu (TOP 6.2) VO/2019/06984: Schaffung einer kommunalen Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	

Antrag:

Der Sozialausschuss empfiehlt der Bürgerschaft das von der Verwaltung im o.g. Bericht dargestellte Projekt zur Nutzung der Möglichkeiten von § 16i SGB II umzusetzen. Dabei soll jedoch entgegen der im Bericht dargestellten Empfehlung auf den Einsatz von Langzeitarbeitslosen im pädagogischen Bereich verzichtet werden. Begründete Ausnahmen sind mit dem Jobcenter-Beirat abzustimmen.

Begründung:

Anlagen :

Ausschussmitglied



► Nr. VO/2019/06987
öffentlich

Lübeck, 10.01.2019

Bearbeitung: Britta Bormann (E-Mail: britta.bormann@luebeck.de Telefon: 122 - 44 48)

Haushaltsbegleitbeschluss; Kälteschutz für Obdachlose Überweisungsauftrag aus der Sitzung der Bürgerschaft am 29.11.2018

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 10.17.14 mit VO Nr. 6840 den nachstehend aufgeführten Antrag der Fraktion DIE LINKE mit Mehrheit **abschließend** an den Ausschuss für Soziales überwiesen:

Die Bürgerschaft möge beschließen:

10.000 Euro werden in den Haushalt eingestellt, für die Obdachloseninitiative zur Einrichtung eines Kälte-Bus.

Höchstens 6.000 Euro werden in den Haushalt eingestellt, für die Einrichtung eines Kälteschutzraumes für Obdachlose in der Nähe des ZOB. Der Kälteschutzraum wird bis Ende März betrieben.

Der Bürgermeister wird beauftragt, sofort Verhandlungen mit den Besitzern der leergezogenen Häuser am ZOB, für Einrichtung eines Kälteschutzraumes auf zu nehmen.



► **Nr. VO/2018/06566**
öffentlich

Lübeck, 08.10.2018

Bearbeitung: Thomas Kaacksteen (E-Mail: thomas.kaacksteen@luebeck.de Telefon: 122-6004)

Kurswechsel in der Wohnungspolitik
Überweisung aus der Bürgerschaft vom 27. September 2018
Interfraktioneller Antrag BÜ90/Die Grünen & Die Linke -
VO/2018/06504 (AT zu VO/2018/06477)

Zur Vorberatung für die Sitzung des Bauausschusses am 05.11.2018 und
Zur Vorberatung für die Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 12.11.2018 und
Zur Vorberatung für die Sitzung des Sozialausschusses am 04.12.2018

Sitzung der Bürgerschaft am 27.09.2018

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.8 mit VO/2018/06504 den nachstehend aufgeführten interfraktionellen Antrag der Fraktionen „Bündnis 90/Die Grünen“ und DIE LINKE mit Mehrheit an den Bauausschuss (**federführend**) und den Wirtschaftsausschuss sowie den Ausschuss für Soziales überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Kurswechsel in der Wohnungspolitik

- 1) Alle Neuplanungen von Wohngebieten werden in den kommenden drei Jahren im Rahmen von B-Plänen ausschließlich mit Geschosswohnungsbau realisiert. Dabei sollen Gebiete, die mehr Geschosswohnungsbau vorsehen vom Bürgermeister mit Priorität umgesetzt werden.

Die sich bereits in Planung befindlichen Projekte der KWL am Bornkamp / Schärenweg (09.13.00) sowie am Waldsaum (06.12.00) sollen in 100% geförderten Geschosswohnungsbau umgeplant werden.

Über die Fortschritte der Umplanung und Bebauung ist der Bürgerschaft regelmäßig zu berichten.

- 2) Die Quote für Sozialwohnungen von 30% wird strikter angewendet und auf alle Wohneinheiten in einem Baugebiet bezogen. Es werden keine Bauvorhaben von privaten Investoren auf von der Stadt verkauften Grundstücken bewilligt, wenn sie im Bebauungsplan nicht 30% Wohnungen für sozialen Wohnungsbau vorsehen.
- 3) Lehrstehende Wohnungen, die aus der Sozialbindung gefallen sind, sollen über vertragliche Absprachen mit den Eigentümer*innen innerhalb der kommenden drei Jahre wieder in die Sozialbindung zurückgeholt werden.

- 4) Der Bürgermeister setzt sich auf Landesebene dafür ein, dass die Bindungsfristen für Sozialwohnungen verlängert werden können.
- 5) Darüber hinaus wird der Bürgermeister beauftragt zu prüfen, ob und wie in der Stadt Lübeck auf geplanten bzw. bereits gewerblich genutzten Handelsimmobilien zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Erfahrungen mit entsprechenden Vorhaben in anderen Städten sind hierbei zu berücksichtigen. Dazu soll das Gespräch mit den Betreibern gesucht werden, um gemeinsame Lösungen und Unterstützungsmöglichkeiten zu klären.

Zusätzlich dazu wird der Bürgermeister beauftragt zu prüfen, inwieweit einfache und schnelle Methoden zur Wohnraumschaffung auf Zeit nutzbar gemacht werden können. Das Pommernzentrum sowie das Eltern-Kind-Zentrum Lübeck können hierfür als Beispiele dienen.



► **Nr. VO/2018/06567**
öffentlich

Lübeck, 08.10.2018

Bearbeitung: Thomas Kaacksteen (E-Mail: thomas.kaacksteen@luebeck.de Telefon: 122-6004)

Kurswechsel in der Wohnungspolitik
Überweisung aus der Bürgerschaft vom 27. September 2018
Änderungsantrag der Fraktion Freie Wähler & GAL - VO/2018/06513

Zur Vorberatung für die Sitzung des Bauausschusses am 05.11.2018 und
Zur Vorberatung für die Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 12.11.2018 und
Zur Vorberatung für die Sitzung des Sozialausschusses am 04.12.2018

Sitzung der Bürgerschaft am 27.09.2018

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.8.1 mit VO/2018/06513 den nachstehend aufgeführten Änderungsantrag der Fraktion Freie Wähler & GAL mit Mehrheit an den Bauausschuss (**federführend**) und den Wirtschaftsausschuss sowie den Ausschuss für Soziales überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Kurswechsel in der Wohnungspolitik

Der Punkt 2 des Antrages wird wie folgt geändert (Änderungen unterstrichen):

2. Die Quote für Sozialwohnungen von 30% wird strikter angewendet und auf die Bruttogeschossfläche in einem Baugebiet bezogen. Es werden keine Bauvorhaben von privaten Investoren auf von der Stadt verkauften Grundstücken bewilligt, wenn sie im Bebauungsplan nicht mindestens 30% Wohnungen für sozialen Wohnungsbau vorsehen.



► **Nr. VO/2018/06568**
öffentlich

Lübeck, 08.10.2018

Bearbeitung: Thomas Kaacksteen (E-Mail: thomas.kaacksteen@luebeck.de Telefon: 122-6004)

Kurswechsel in der Wohnungspolitik
Überweisung aus der Bürgerschaft vom 27. September 2018
Änderungsantrag der Fraktion Die Unabhängigen - VO/2018/06527

Zur Vorberatung für die Sitzung des Bauausschusses am 05.11.2018 und
Zur Vorberatung für die Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 12.11.2018 und
Zur Vorberatung für die Sitzung des Sozialausschusses am 04.12.2018

Sitzung der Bürgerschaft am 27.09.2018

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.8.2 mit VO/2018/06527 den nachstehend aufgeführten Änderungsantrag der Fraktion Die Unabhängigen mit Mehrheit an den Bauausschuss (**federführend**) und den Wirtschaftsausschuss sowie den Ausschuss für Soziales überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Kurswechsel in der Wohnungspolitik

Punkt 1 der Vorlage VO/2018/06504 wird gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

1) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in neu zu entwickelnden Wohngebieten ist sicherzustellen, dass neben der Sozialbauquote weitere 30% für Geschosswohnungsbau für preisgünstige Mietwohnungen (8,-€/qm) vorgesehen werden. Dabei sollen Gebiete, die diesem Anspruch genügen, vom Bürgermeister mit Priorität umgesetzt werden.

Die sich bereits in Planung befindlichen Projekte der KWL am Bornkamp/Schärenweg (09.13.00) sowie am Waldsaum (06.12.00) sollen in 100% geförderten Geschosswohnungsbau umgeplant werden.

Über die Fortschritte der Umplanung und Bebauung ist der Bürgerschaft regelmäßig zu berichten.

Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Bauausschuss im Januar 2019 zu berichten, welche städtischen Bauflächen von der Stadt selbst durch ihre Grundstücksgesellschaft Trave innerhalb der nächsten drei Jahre erschlossen werden könnten und welche Grundstücke in geplanten Wohngebieten für Bauvorhaben der Trave in Betracht kämen. Darüber hinaus ist zu berichten, welche städtischen Bauflächen durch die KWL innerhalb der nächsten drei Jahre erschlossen werden könnten, um vollerschlossene Baugrundstücke an private Bauherren, Bauträger oder Investoren veräußern zu können.

**► Nr. VO/2018/06914
öffentlich**

Lübeck, 05.12.2018

Bearbeitung: Thomas Kaacksteen (E-Mail: thomas.kaacksteen@luebeck.de Telefon: 122-6004)**Maßnahmen gegen Mietsteigerungen
Überweisung aus der Bürgerschaft vom 29. November 2018
Antrag der Fraktion Freie Wähler & GAL - VO/2018/06830 - Änderungsantrag zu VO/2018/06652 [DIE LINKE]**

Zur Vorberatung für die Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2018 und
zur Vorberatung für die Sitzung des Ausschusses für Soziales am 05.02.2019

Sitzung der Bürgerschaft am 29.11.2018:

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.7.1 mit VO/2018/06830 den nachstehend aufgeführten Antrag der Fraktion Freie Wähler & GAL mit Mehrheit an den Bauausschuss und den Ausschuss für Soziales überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Maßnahmen gegen Mietsteigerungen

Angesichts der in Lübeck steigenden Fälle energetischer Sanierungen von Wohnungen und damit steigender Mieten wird der Bürgermeister aufgefordert,

1. der Bürgerschaft in der Januarsitzung 2019 über mögliche Maßnahmen der Hansestadt gegen Mietsteigerungen nach energetischen Sanierungen von Wohnungen und über mögliche Unterstützungen der davon betroffenen Mieterinnen und Mieter durch die Kommune zu berichten;
2. einen Arbeitskreis (runder Tisch) zu bilden, dessen Aufgabe darin besteht, ein aktives Controlling und Monitoring des Lübecker Wohnungsmarktes und der energetischen Sanierung von Wohnungen zu schaffen, um rechtzeitig politische Lösungen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit und Wohnungsverlust auf den Weg zu bringen. Eine weitere Aufgabe des Arbeitskreises besteht auch darin, dementsprechend Erhaltungssatzungen für einzelne Stadtteile zu erarbeiten und der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzuschlagen. Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus jeweils einer Vertreterin oder einem Vertreter
 - der Lübecker Bürgerschaftsfraktionen,
 - von mietpolitischen Bürgerinitiativen und Bündnissen,
 - der Stadtverwaltung,
 - des Lübecker Jobcenters,
 - der Wohnungsbaugesellschaften,
 - des Lübecker Mietervereins
 - der stadteigenen Wohnungsgesellschaft „Trave“ und
 - dem Sozialsenator;

3. dafür zu sorgen, dass Mietsteigerungen, die nach energetischen Sanierungen von Wohnungen entstehen und die Mietobergrenzen übersteigen für Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach dem SGB II (Hartz IV) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) übernommen werden;
4. dafür zu sorgen, dass Mietschulden Lübecker Einwohnerinnen und Einwohner darlehensweise übernommen werden können, wenn damit Obdachlosigkeit und Wohnungsverlust der Betroffenen verhindert werden kann;
5. dafür zu sorgen, dass eine Beratungsstelle für die von energetischen Sanierungen betroffenen Mieterinnen und Mietern eingerichtet wird. Hierfür wird eine Stelle geschaffen. Diese Beratungsstelle berät Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte gegenüber ihren Vermieterinnen oder Vermietern. Sie arbeitet aber auch proaktiv, sie meldet sich bei den betroffenen Mietern und macht auf ihre Situation aufmerksam.;
6. dass die Verwaltung dem Bauausschuss regelmäßig über die aktuellen Lage des Diskussionsstands der Situation der energetischen Sanierungen und neuer Sanierungsvorhaben berichtet.



► **Nr. VO/2018/06916**
öffentlich

Lübeck, 05.12.2018

Bearbeitung: Thomas Kaacksteen (E-Mail: thomas.kaacksteen@luebeck.de Telefon: 122-6004)

Maßnahmen gegen Mietsteigerungen

Überweisung aus der Bürgerschaft vom 29. November 2018

Antrag der Fraktion DIE LINKE - VO/2018/06652

Zur Vorberatung für die Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2018 und
zur Vorberatung für die Sitzung des Ausschusses für Soziales am 05.02.2019

Sitzung der Bürgerschaft am 29.11.2018:

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.7 mit VO/2018/06652 den nachstehend aufgeführten Antrag der Fraktion DIE LINKE mit Mehrheit an den Bauausschuss und Ausschuss für Soziales überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Maßnahmen gegen Mietsteigerungen

Angesichts der in Lübeck steigenden Fälle energetischen Sanierungen von Wohnungen und damit steigenden Mieten werden folgenden Maßnahmen ergriffen:

1. Aus Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen der Lübecker Bürgerschaft, Vertreterinnen und Vertretern von Bürgerinitiativen und mietspolitischen Bündnissen, den Lübecker Jobcentern, sowie Wohnungsbaugesellschaften, wird unter Leitung der Verwaltung ein runder Tisch gebildet, der sich mit den Auswirkungen der energetischen Sanierung beschäftigt.
Ziel ist ein aktives Controlling und Monitoring des Lübecker Wohnungsmarktes und energetische Sanierungen von Wohnungen zu schaffen, um rechtzeitig politische Lösungen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit auf dem Weg zu bringen.
Der runde Tisch wird auch damit beauftragt, unter Leitung der Verwaltung, die Novellierung und Durchsetzung von Erhaltungssatzungen für die Stadtteile mit dem Ziel des Beschlusses in der Bürgerschaft zu diskutieren.
2. In der Lübecker Verwaltung wird eine Beratungsstelle für die von energetischen Sanierungen betroffenen Mieterinnen und Mietern eingerichtet, hierfür wird eine Stelle geschaffen. Diese Beratungsstelle berät Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte gegenüber ihren Vermietern. Sie arbeitet aber auch proaktiv, sie meldet sich bei den betroffenen Mietern und macht auf ihre Situation aufmerksam.
3. Die Verwaltung wird beauftragt dem Bauausschuss regelmäßig Bericht bezüglich der aktuellen Lage des Diskussionsstands der Situation der energetischen Sanierungen und neuer Sanierungsvorhaben zu erstatten.



► **Nr. VO/2019/07043**
öffentlich

Lübeck, 22.01.2019

Bearbeitung: Britta Bormann (E-Mail: britta.bormann@luebeck.de Telefon: 122 - 44 48)

Liste nicht erledigter Tagesordnungspunkte Sitzung des Ausschusses für Soziales am 05.02.2019

2.500.11 – Geschäftsführung des Ausschusses für Soziales:

Zu Punkt 9.1 der Tagesordnung

Aufstellung nicht erledigter Tagesordnungspunkte

Nr.	Nr. der Niederschrit	Datum / Wahlperiode	TOP	Gegenstand	Ausschussauftrag	zu erledigen von	Sachstand
1	30	06.03.2012 (WP 2008/2013)	8.1	Koordinierungsstelle Ehrenamt	Erinnerungsposten	2.500 - Soziale Sicherung	Sofern sich ein neuer Sachstand ergibt, wird unaufgefordert berichtet.

Im Auftrag
gez.
Britta Bormann

► Nr. VO/2019/07053
öffentlich

Lübeck, 25.01.2019

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der SPD Fraktion

Bearbeitung: Christine Vitzthum (E-Mail: vitzthum@spdfraktion-luebeck.de Telefon: 122-1036)

AM Bachmann (SPD): Maßnahmen für Obdachlosenhilfe

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, zu prüfen, ob eine Kooperation mit der Alternative e.V. auf der Wallhalbinsel eine Optimierung der Obdachlosenhilfe darstellen kann. Die Kooperation soll darauf abzielen, dass der Leerstand im „Solizentrum“ als Aufenthaltsraum (tagsüber und/oder als Übernachtungsmöglichkeit) für Obdachlose genutzt werden kann.

Begründung:

Es gibt Menschen in Obdachlosigkeit, die die bestehenden Angebote aus den unterschiedlichsten Gründen nicht annehmen. Durch eine mögliche Nutzung der Räumlichkeiten im „Solizentrum“ soll eine weitere niedrighschwellige Alternative angeboten werden. Inwieweit diese dann tatsächlich genutzt würde, soll nach der Winterperiode evaluiert werden.

Anlagen :

Ausschussmitglied