

Schleswig-Holstein

Der echte Norden

Wohnungspolitische Kolloquium

Dr. Maik Krüger

Leiter des Referates für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld

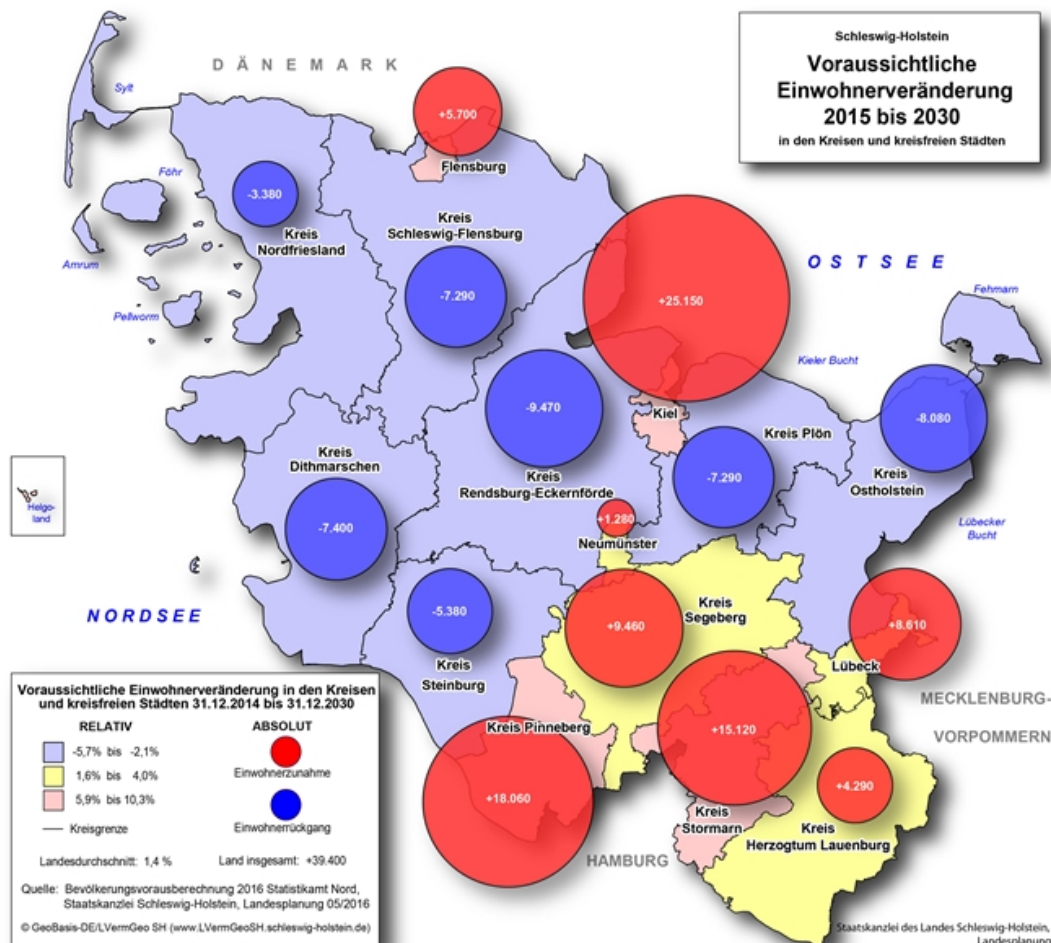


Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

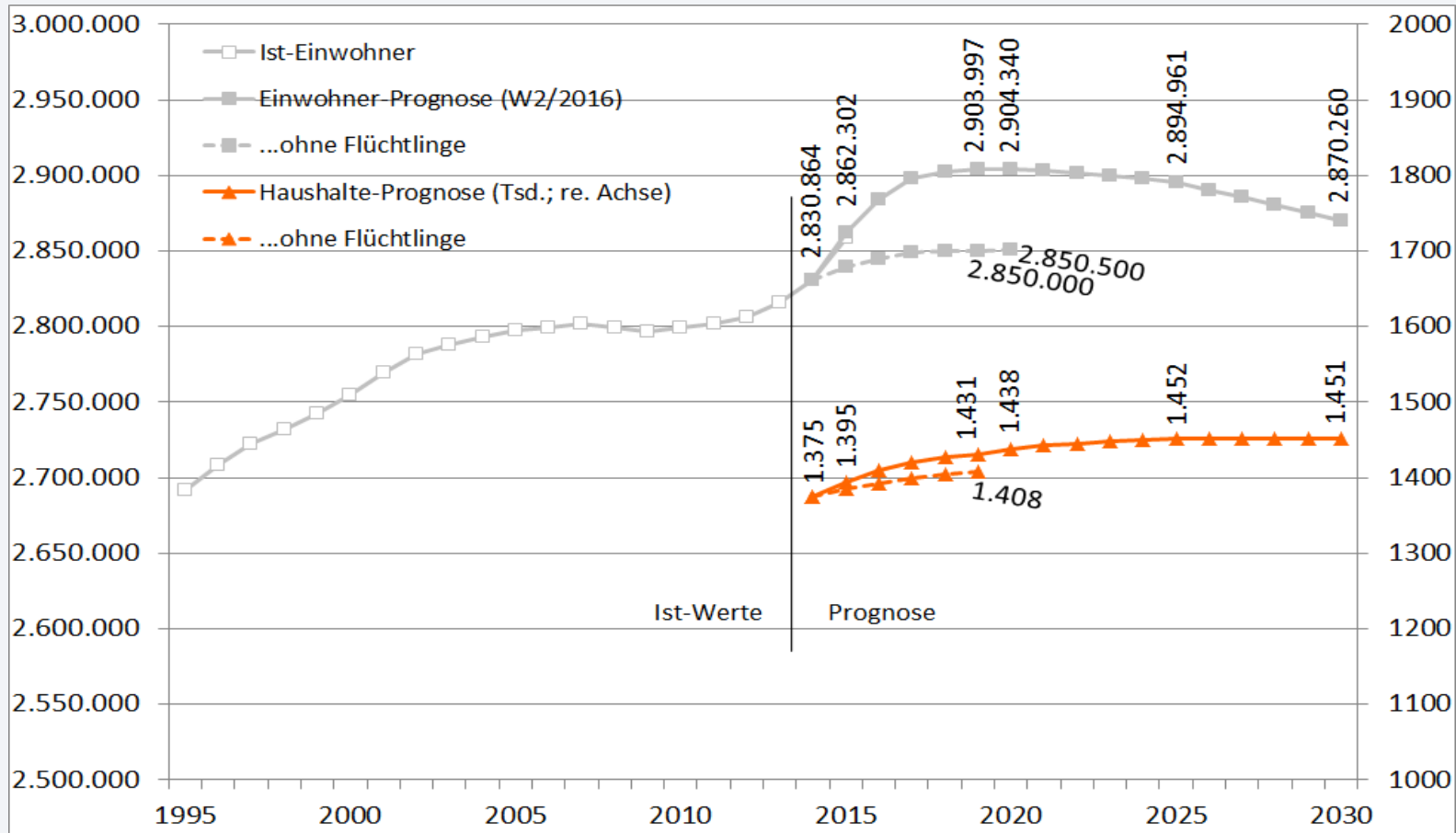
Situation auf dem Wohnungsmarkt

Bedarfe; Baugenehmigungen, Fertigstellung

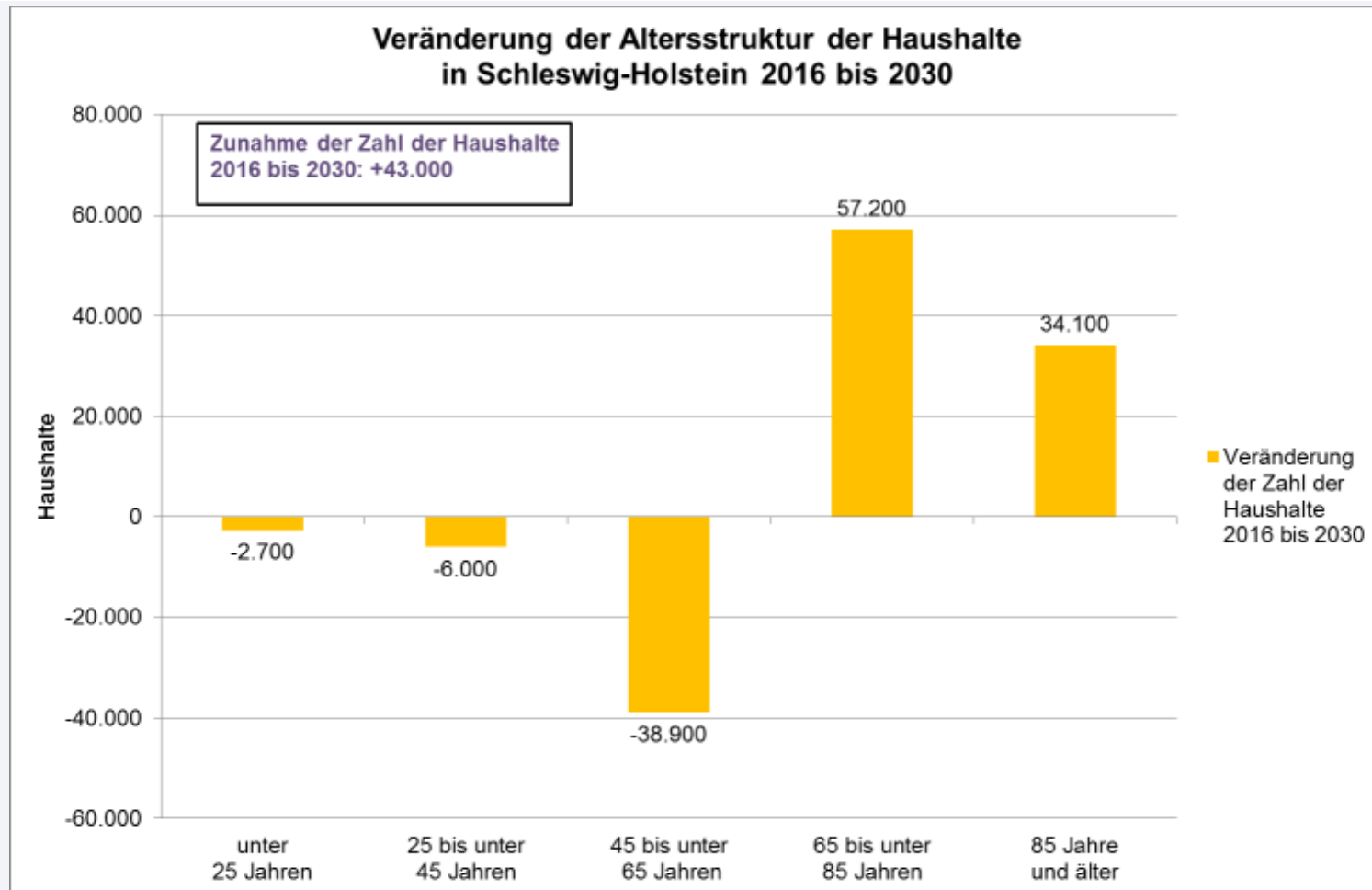
Einwohnerentwicklung bis 2030 in den Kreisen und kreisfreien Städten



Entwicklung Bevölkerung und Haushalte 1995-2030

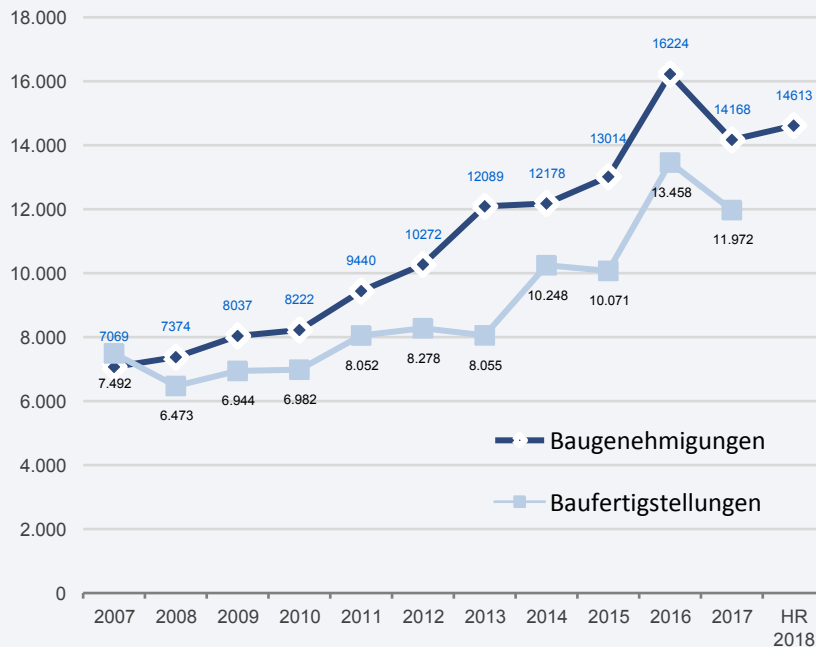


Veränderung der Altersstruktur der Haushalte

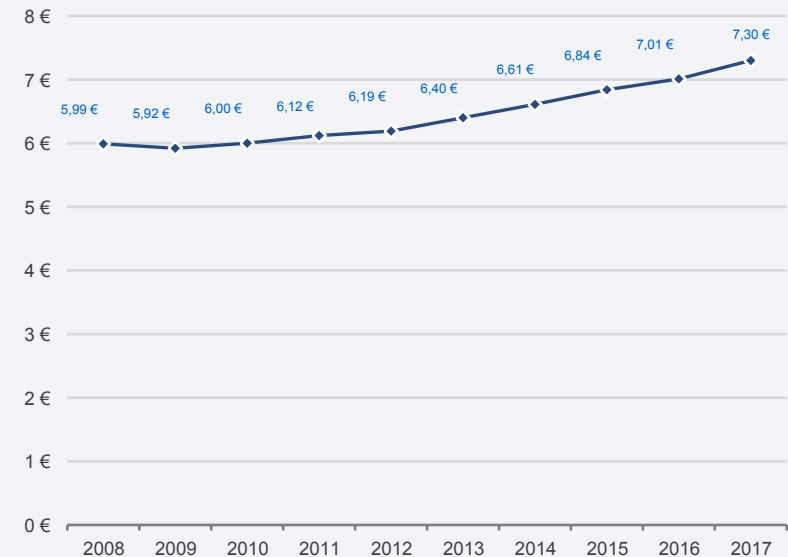


Rahmenbedingungen

Baugenehmigungen und Fertigkeiten



Angebotspreis je m²



Baulandknappheit

Baukostenentwicklung

Kapazitäten in der Baubranche

Wohnungspolitischer Instrumentenkasten des Landes Schleswig-Holstein

Soziale Wohnraumförderung

Instrumente der Wohnraumförderung

Förderprogramme (rd. 788 Mio. Euro)

- Förderung von: **Neubaumaßnahmen, Bestandsmaßnahmen, Erwerb von Zweckbindungen, Verlängerung auslaufender Bindungen**

Ziel: ca. 6.000 WE

Bereitstellung empirischer Daten

(Mietenmonitoring; Erstellung Wohnungsmarktprognose; Förderung kleinräumiger Bevölkerungsprognosen; etc.)

individuelle Beratung jedes Projektes in Zusammenarbeit mit ARGE und IB.SH

- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Fördermaßnahmen

An wen richtet sich Förderung

Zielgruppen

Bezahlbares Wohnen und Soziale Wohnraumförderung

Zielgruppen (Berufsgruppen)		
Anzahl Haushaltsmitglieder	Bezahlbares Wohnen	Soziale Wohnraumförderung
	7,2 Mio. Haushalte	7,5 Mio. Haushalte
1-Person	z.B. Diätassistenten, Schiffsführerin (Bereisungsschiffe), Aufzugsmonteur	z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter
2-Personen	z.B. Forstamtmänner, Leiter Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte	z.B. Erzieher, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	z.B. Hebamme, Altenpfleger, Oberförster, Lehrkräfte (Gesundheit)
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	z.B. Forstamtmänner, Leiterin Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)		z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen

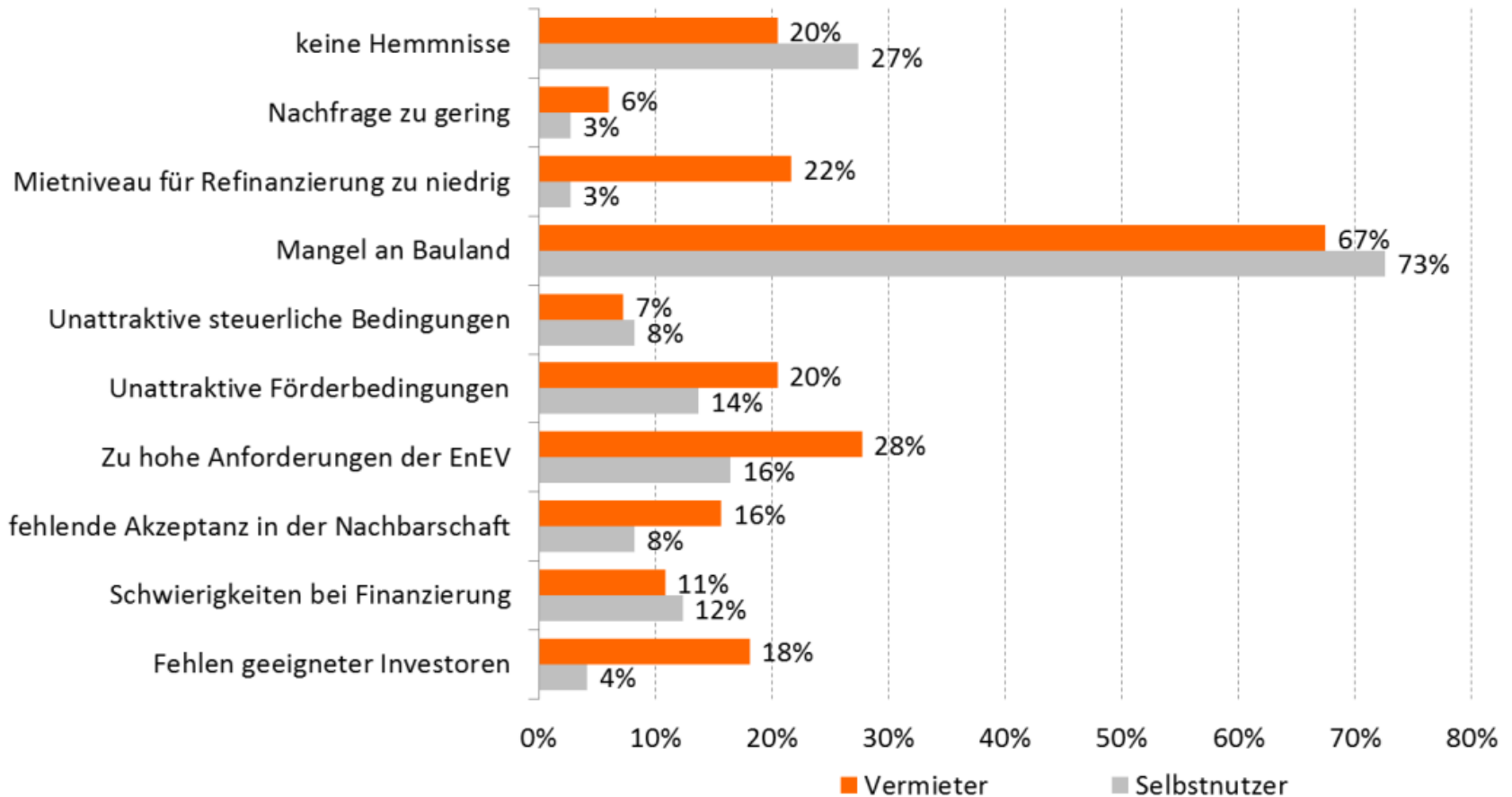
Summe: 14,7 Mio. Haushalte \triangleq 24 Mio. Personen \triangleq 65 % Mieterhaushalte

Hinweis: Die Zuordnung orientiert sich u.a. an den Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag-Länder

In Ballungsräumen verfügen 30 - 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse über die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein. (Eduard Pestel Institut e.V.)

Handlungsansätze

Hemmnisse für Investitionen in den Neubau



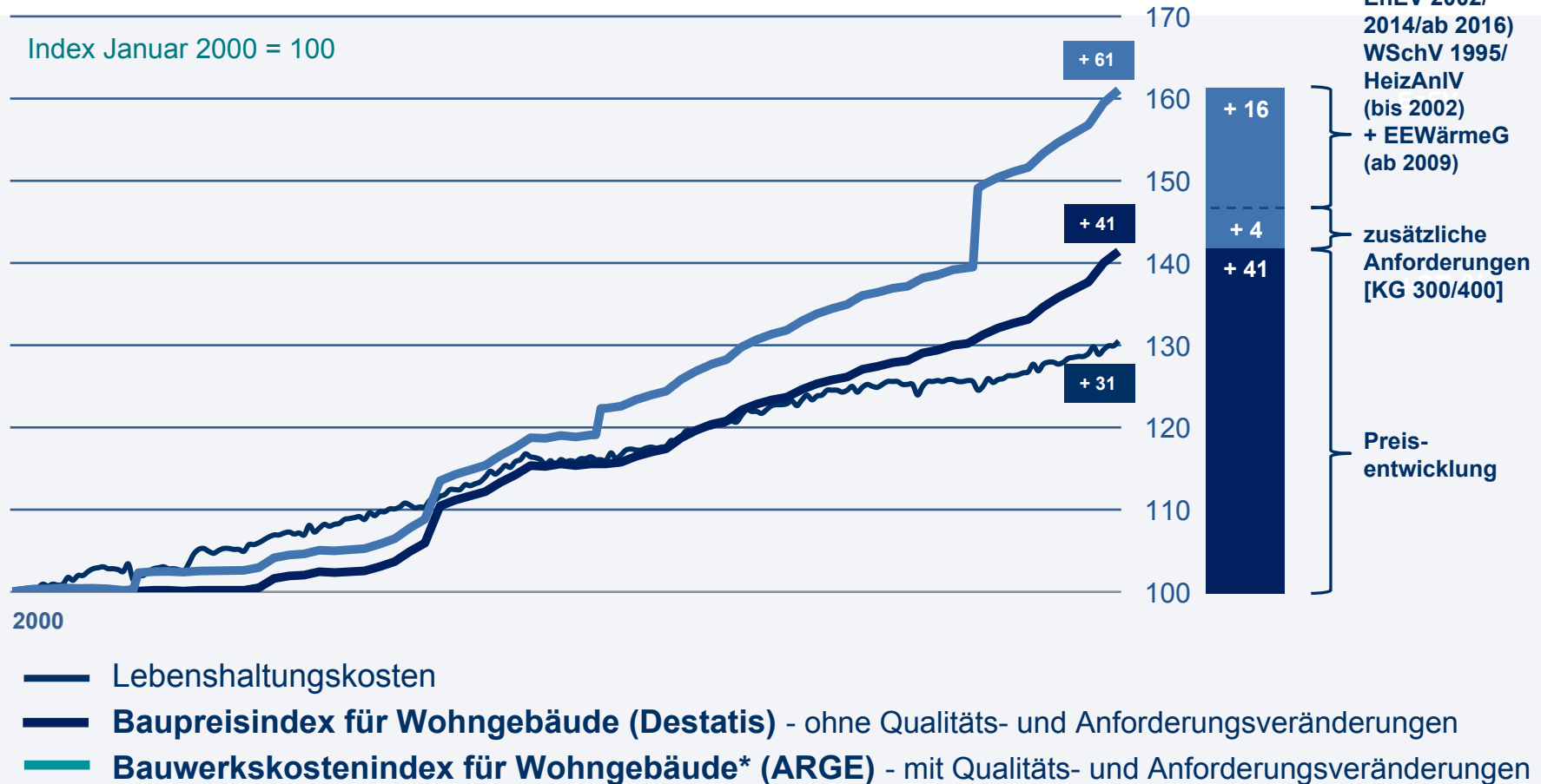
Quelle: Kommunalbefragung, eigene Auswertung

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2018



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

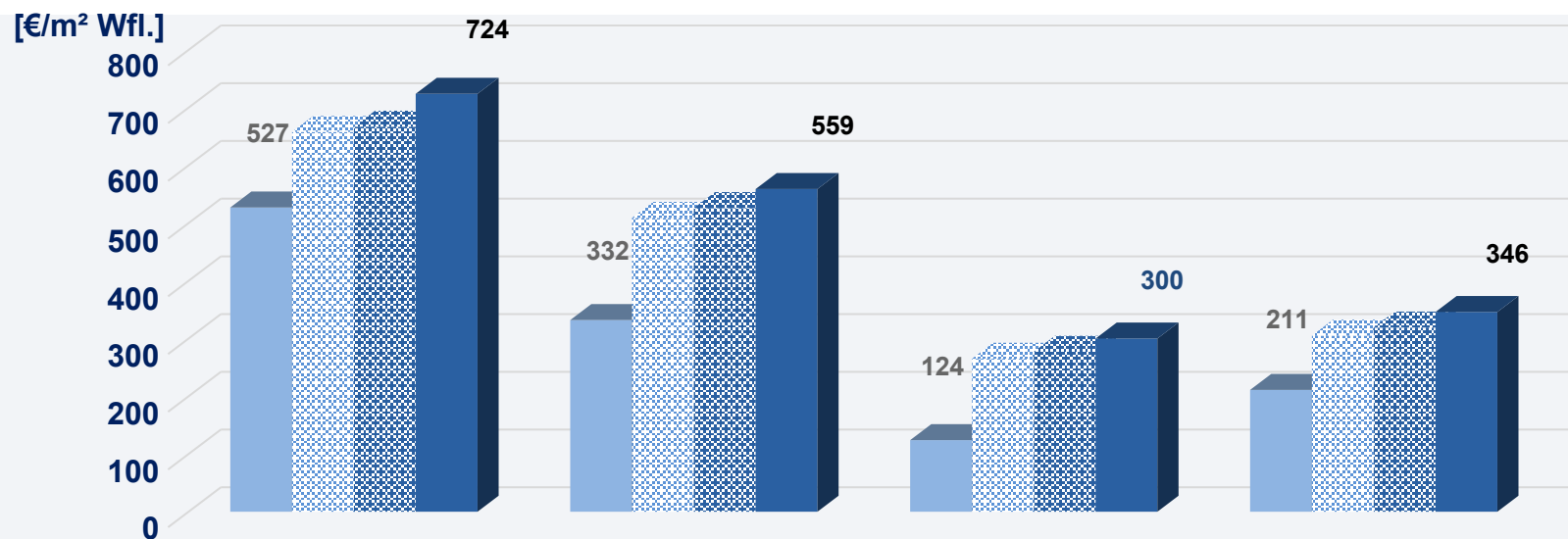


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE//eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
*Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung

2000 2014 2016 2. Quartal 2018



Rohbau Ausbau (konstruktiv) Ausbau (technisch) Baunebenkosten

2000 bis 2. Quartal 2018 **+ 37 %** **+ 68 %** **+ 142 %** **+ 64 %**

Ursachen (exemplarisch) für die festgestellten Entwicklungen oberhalb der allgemeinen Baupreissteigerungen

Material- und
Arbeitskosten

EnEV, Barrierefreiheit
Qualitätsansprüche

EnEV
EEWärmeG

Expertengutachten
Abgaben/Gebühren

Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile **36 Jahre** reduziert.

Entwicklung der Brutto-Bauzeit Projektierung bis Baufertigstellung

[Monate]

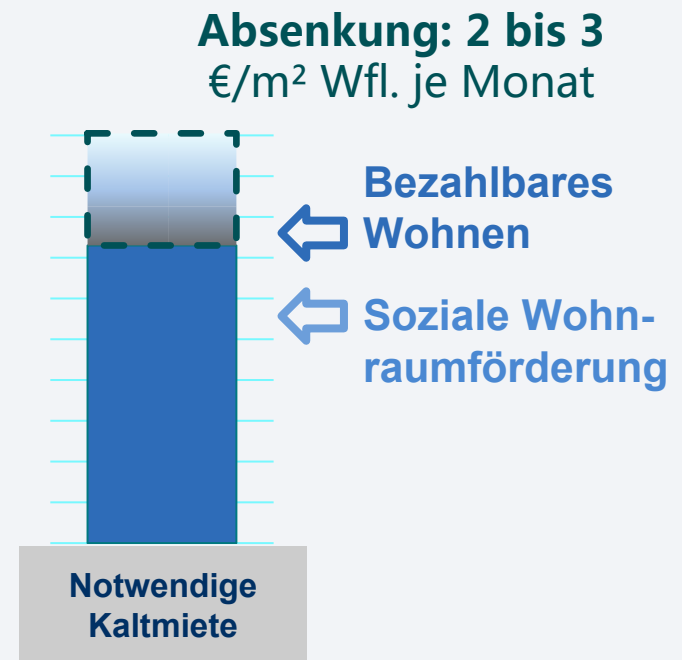


- Projektierung, Planung, Genehmigung, Submission
- Neu-/Nachverhandlungen, Verschiebung des Baubeginns (Kapazitätsauslastung) etc.
- Rohbau bzw. Vorfertigung inkl. Montage und Ausbau (Bauzeit)

Quelle: Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Absenkung der Notwendigen Kaltmiete z.B. durch eine angemessene Kostenreduktion

Beispielhafte Maßnahmen	Auswirkungen auf die Gesteungskosten
Senkung der Baulandpreise (z.B. in Höhe von ca. 15 %)	ca. 3 %
Aussetzen der Grunderwerbsteuer	ca. 1 %
Beachtung der Aspekte des rationellen/seriellen Bauens	ca. 3 %
Reduzierung von besonderen Ausführungsbausteinen (z.B. Tiefgarage etc.)	ca. 10 %
Vermeidung bzw. der Verzicht kommunaler Kostentreiber	ca. 3 %



Durch eine **angemessene Kostenreduktion** im Umfang der aufgeführten Maßnahmen können die Gesteungskosten von Wohnungsbauprojekten in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten um **rund 20 %** gesenkt werden. Hierdurch wäre beispielsweise eine **Absenkung der Notwendigen Kaltmiete** auf das Niveau **Bezahlbares Wohnen** erreichbar.

Handlungsansätze

- Es wird **jede Form des Wohnungsbaus** benötigt – nur durch eine ausreichende Angebotsausweitung insgesamt, wird es zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kommen
- **preiswerter Geschosswohnungsbau** von besonderer Bedeutung (gefördert und freifinanziert)
- Preiswerter Wohnungsbau erfordert gute Planung und bewusste Qualitätsanforderungen
- **Bauland** ist wesentlicher Kostentreiber – **Angebotsausweitung** sollte im Fokus liegen
- **aktive Baulandpolitik** gestattet unmittelbare Einflussnahme auf Wohnungsbau in der Kommune

Weiterentwicklung (der Wohnraumförderung)

es gibt nicht ein Instrument zur Lösung der Wohnraumfrage – Kombination verschiedener Maßnahmen notwendig

Neubau in allen Bereichen

Abschaffung der Mietpreisbremse zu Gunsten zusätzlicher Anreize

Stärkung des Wohngeldes – Objekt- und Subjektförderung sind keine Gegensätze, sondern ergänzen sich – Dynamisierung des Wohngeldes zwingend

zunehmende Konzentration auf den Bestand notwendig

Erwerb von Zweckbindungen, Verlängerung bestehender Bindungen

Weiterentwicklung (der Wohnraumförderung)

zukünftig wieder größerer Fokus auf Qualitäten des (gef.) Wohnungsbaus

weder „Einfamilienhausteppiche“ noch „Geschosswohnungsbauwüsten“

Stärkung der Mittel- und Kleinstädte

Konzentration auch verstärkt auf „besondere Bedarfsgruppen“

Überarbeitung 2. FöWeg - „8-Euro-Wohnen“

Soziale Wohnraumförderung / Kommunales Förderbudget 2015-2018

Hansestadt Lübeck, Ausschuss für Soziales

02. April 2019

Simone Holm

Agenda

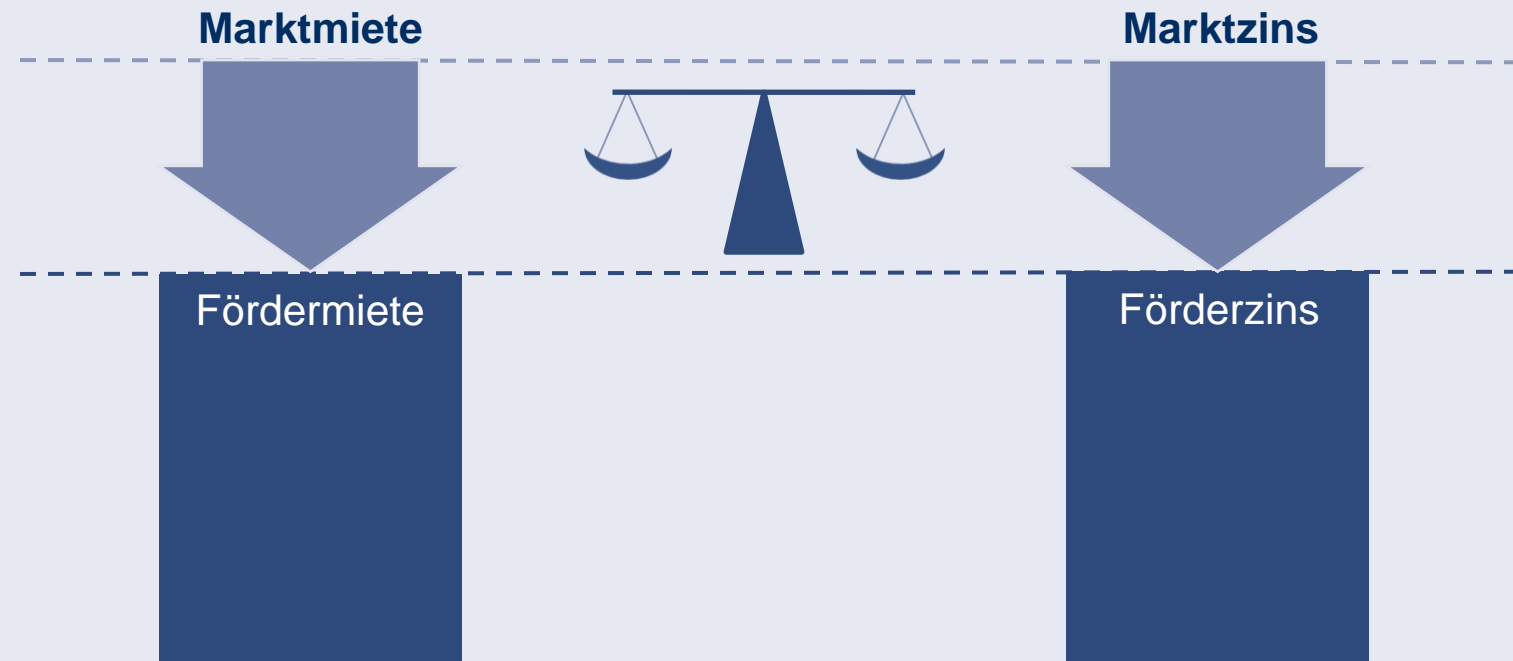
1. **Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung**
2. Hansestadt Lübeck: Auslastung Kommunales Förderbudget 2015-2018

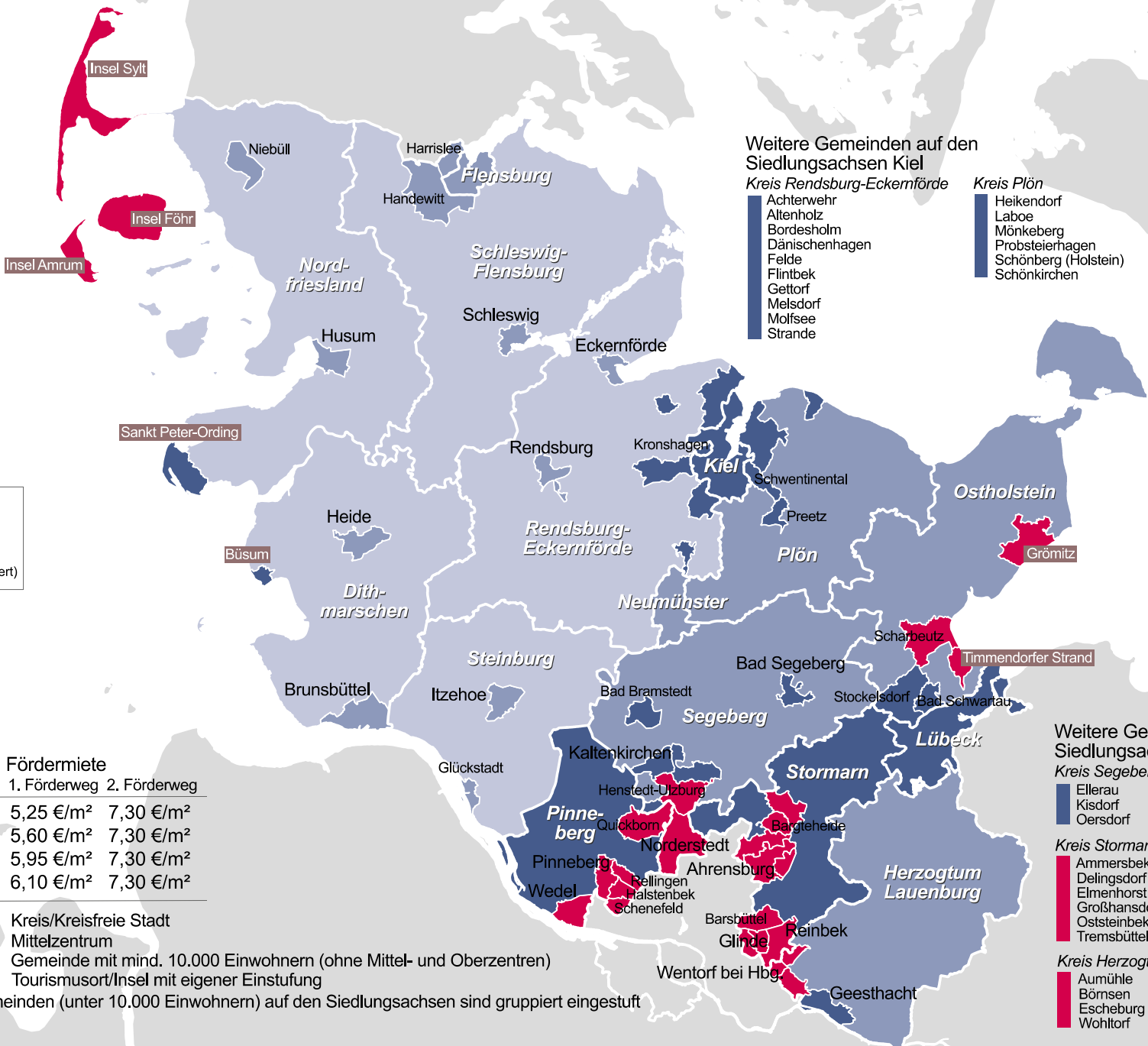
Mietwohnungsbau

Grundprinzip der Förderung

Leistung Investor:
Mietpreis- und Belegungsbindungen

Leistung IB.SH:
Zinsgünstiges Darlehen + ggf. Zuschuss





Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Kiel

Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Achtenwehr
- Altenholz
- Bordesholm
- Dänischenhagen
- Felde
- Flintbek
- Gettorf
- Melsdorf
- Molfsee
- Strande

Kreis Plön

- Heikendorf
- Laboe
- Mönkeberg
- Probsteierhagen
- Schönberg (Holstein)
- Schönkirchen



Regionalstufe	Fördermiete	
	1. Förderweg	2. Förderweg
I	5,25 €/m ²	7,30 €/m ²
II	5,60 €/m ²	7,30 €/m ²
III	5,95 €/m ²	7,30 €/m ²
IV	6,10 €/m ²	7,30 €/m ²

Steinburg Kreis/Kreisfreie Stadt
Itzehoe Mittelzentrum
Glückstadt Gemeinde mit mind. 10.000 Einwohnern (ohne Mittel- und Oberzentren)
Büsum Tourismusort/Insel mit eigener Einstufung

Weitere Gemeinden (unter 10.000 Einwohnern) auf den Siedlungsachsen sind gruppiert eingestuft

Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Hamburg

Kreis Segeberg

- Ellerau
- Kisdorf
- Oersdorf

Kreis Stormarn

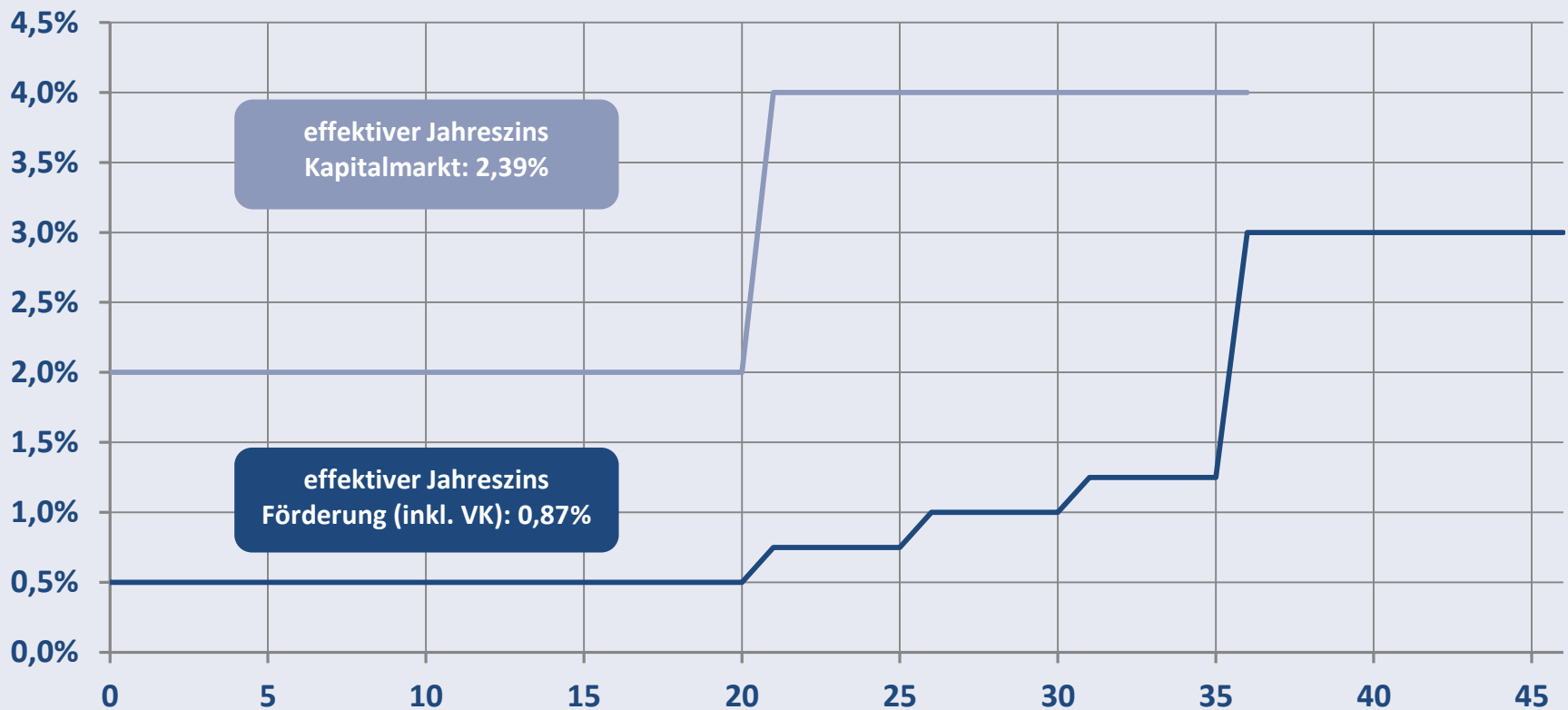
- Ammersbek
- Delingsdorf
- Elmenhorst
- Großhansdorf
- Oststeinbek
- Tremsbüttel

Kreis Herzogtum Lauenburg

- Aumühle
- Börsen
- Escheburg
- Wohltorf

Mietwohnungsbau

Neubauförderung - Zinssatz



Mietwohnungsbau

Investitionszuschüsse

Neubau

- 250 € je m² geförderter Wohnfläche

Bestandsobjekte

- 150 € je m² geförderter Wohnfläche bei Sanierung
- 100 € je m² geförderter Wohnfläche bei Modernisierung
- 50 € je m² geförderter Wohnfläche bei Teilmodernisierung

Mietwohnungsbau

1. Förderweg

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten			
Anteil Zuschuss	250 € / m ² geförderter Wohnfläche			
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme			
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.			
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag			
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)			
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre			
Bewilligungsmiete	€ 5,25	€ 5,60	€ 5,95	€ 6,10
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommengrenzen	Keine Überschreitung			

Optional 20 Jahre Zweckbindung

- 0,25 % Zinsprogression alle 5 Jahre nach 10 Jahren, ab dem 21. Jahr Zins 2,50 % zzgl. Verwaltungskosten bis Laufzeitende

Neubauförderung – 2. Förderweg (geplante Änderungen)

	2. Förderweg in allen Regionalstufen
Förderhöhe	bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.
Zinsprogression	nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)
Dauer der Zweckbindung	20 Jahre (oder 35 Jahre)
Bewilligungsmiete	€ 7,30 (RS I+II € 7,50 / RS III + IV € 8,00)
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
Einkommensgrenzen	+ 20 %
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. möglich

Bei entsprechender Bedarfsbestätigung der Kommune können bis zu 100 % der geförderten Wohnung im 2. Förderweg gefördert werden. **Zukünftig soll eine Förderung im 2. Förderweg nur möglich sein, wenn der Anteil der der geförderten Wohnungen im 1. Förderweg mindestens 30% der insgesamt geförderten Wohnungen entspricht.**

Mietwohnungsbau

Bestandsförderung

	Teilmodernisierung	Modernisierung	Sanierung
Förderfähige Gesamtkosten für bestehende Wohnungen	Bis zu € 400,-/m² Wfl.	Bis zu € 800,-/m² Wfl.	Bis zu € 1.600,-/m² Wfl.
Technische Fördervoraussetzungen	<u>Kein</u> energetischer Mindeststandard	Best. WE: EffH_{SH} 115 Standard Neue WE: gesetzlicher Standard	EffH_{SH} 85 Standard oder EffH_{SH} 115 Standard mit Wohnwertverbesserungen
Anzahl Zweckbindungen	Je € 40.000,- eine WE	Je € 60.000,- eine WE	Je € 80.000,- eine WE
Zweckbindung	10 (15) Jahre	15 (20) Jahre	25 (30) Jahre
Verwaltungskosten	0,50% p. a.		
Zinsen	Jahr 1-20:0,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 2,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten		
Tilgung	mind. 3,00 %		mind. 2,00 %
Miethöhe & Mietsteigerung	In Abhängigkeit der Regionalstufen analog zur Neubauförderung		
Zuschuss je m² zweckgebundener Fläche	€ 50,-	€ 100,-	€ 150,-

Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation

Mietwohnungsbau

Einkommensgrenzen – 1.Förderweg

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl.
1-Person	1.700 €
2-Personen	2.342 €
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.400 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.733 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.792 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.300 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.858 €

Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €*
bis einschl. Entgeltgruppe 4 z.B. Rettungssanitäter, Masseure, Hausmeister	1.587 €
bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9a z.B. Lehrkräfte in Gesundheitsberufen, Gesundheits- und Krankenpflegerinnen	2.157 €
bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9b z.B. Oberförster, Hebammen Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	2.074 €
bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- / Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen,	2.508 €
bis einschl. Entgeltgruppe 12 z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.620 €
bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

* = Bruttoeinkommen ./ Werbungskostenpauschale ./ 30% Abzug für Steuer/KV/RV

Mietwohnungsbau

Einkommengrenzen +20% - 2.Förderweg

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommengrenze mtl. +20%
1-Person	2.040 €
2-Personen	2.810 €
2-Personen (Alleinerziehend mit 1 Kind)	2.880 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	3.280 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	3.350 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.960 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	4.630 €

Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €*
bis einschl. Entgeltgruppe 8 z.B. Erzieherinnen, Zahntechnikermeister, Rettungsassistent als Leiter einer Leitstelle	1.895 €
bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- /Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	2.591 €
bis einschl. Entgeltgruppe 12 z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.704 €
bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.089 €
bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.320 €
bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

* = Bruttoeinkommen ./ Werbungskostenpauschale ./ 30% Abzug für Steuer/KV/RV

Mietwohnungsbau

Erwerb von Zweckbindungen

Grundsatz der Förderung

- Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen an bestehenden und ungebundenen Wohnungen

- Eigenständiger Fördergegenstand (§ 7 Nr.1 SHWoFG)
- Besondere Bestimmungen beim Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem und ungebundenen Wohnungen (Abschnitt III Nr. 8 FiRL)

Beschaffenheit der Wohnungen

- Angemessenheit gegeben
- Keine aktuellen Belegungsbindungen
- Vermietung an Berechtigte

Umfang der Förderung

- Abhängig von:
- Differenz der geförderten Miete zur Marktmiete
 - Abzinsungsfaktor
 - Laufzeit

Einbindung der Kommune

- Kommunale Stellungnahme
- Einschätzung der Mietentwicklung

Dauer der Zweckbindung

- Mind. 10 Jahre

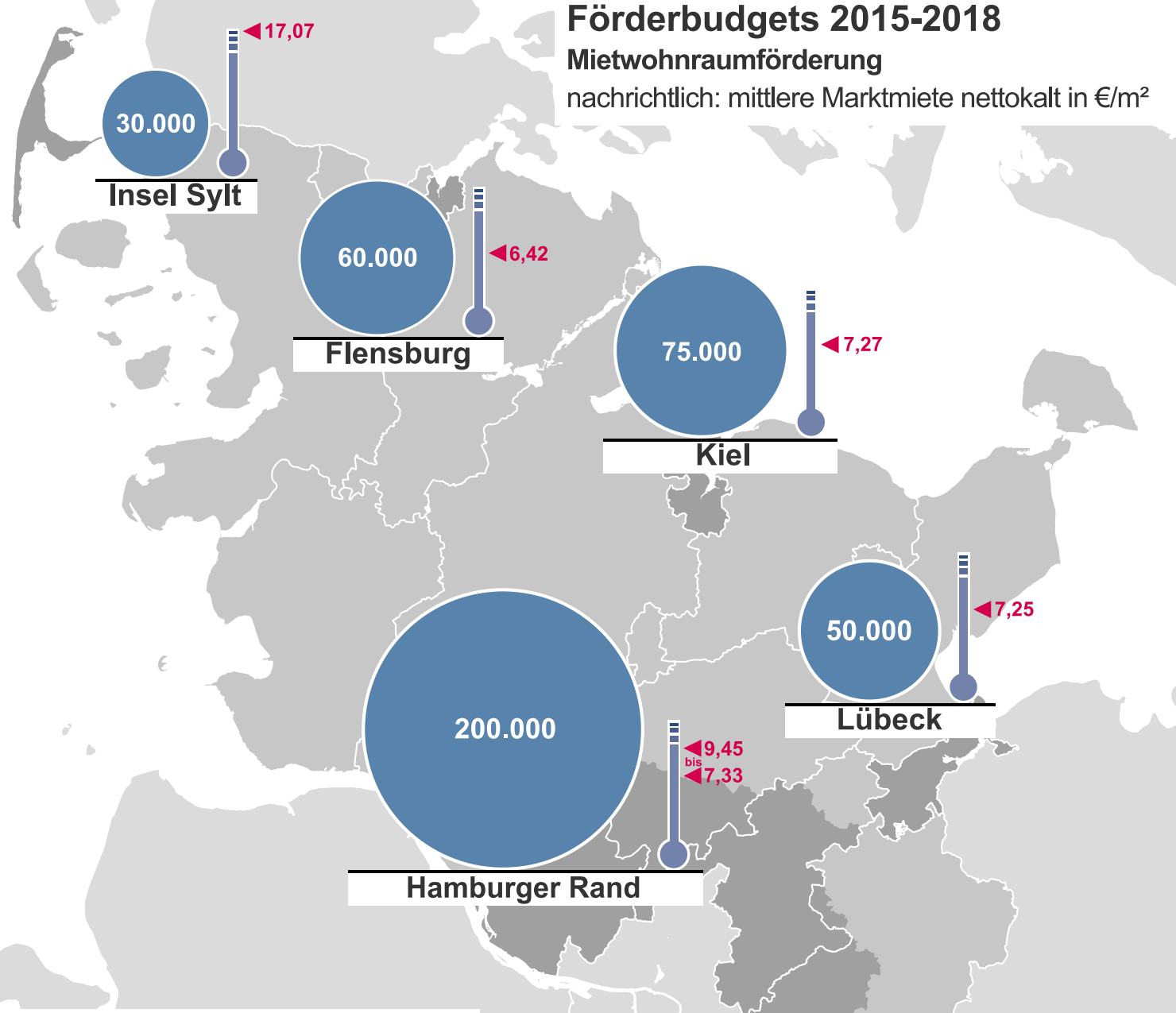
Agenda

1. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
2. **Hansestadt Lübeck: Auslastung Kommunales Förderbudget 2015-2018**

Förderbudgets 2015-2018

Mietwohnraumförderung

nachrichtlich: mittlere Marktmiete nettokalt in €/m²



● Programmvolume in Tsd. €

7,01 Median-Angebotsmiete 2016 in €/m²
(Basis: Mietenmonitoring IB.SH)

Mietwohnungsbau Programm 2015-2018

Regionale Verteilung






Summe geförderter Wohneinheiten: 4.500

geförderte WE

Flensburg	647
Kiel	588
Lübeck	150
Neumünster	92
Pinneberg	736
Segeberg	692
Stormarn	359
Herz.-Lauen.	343

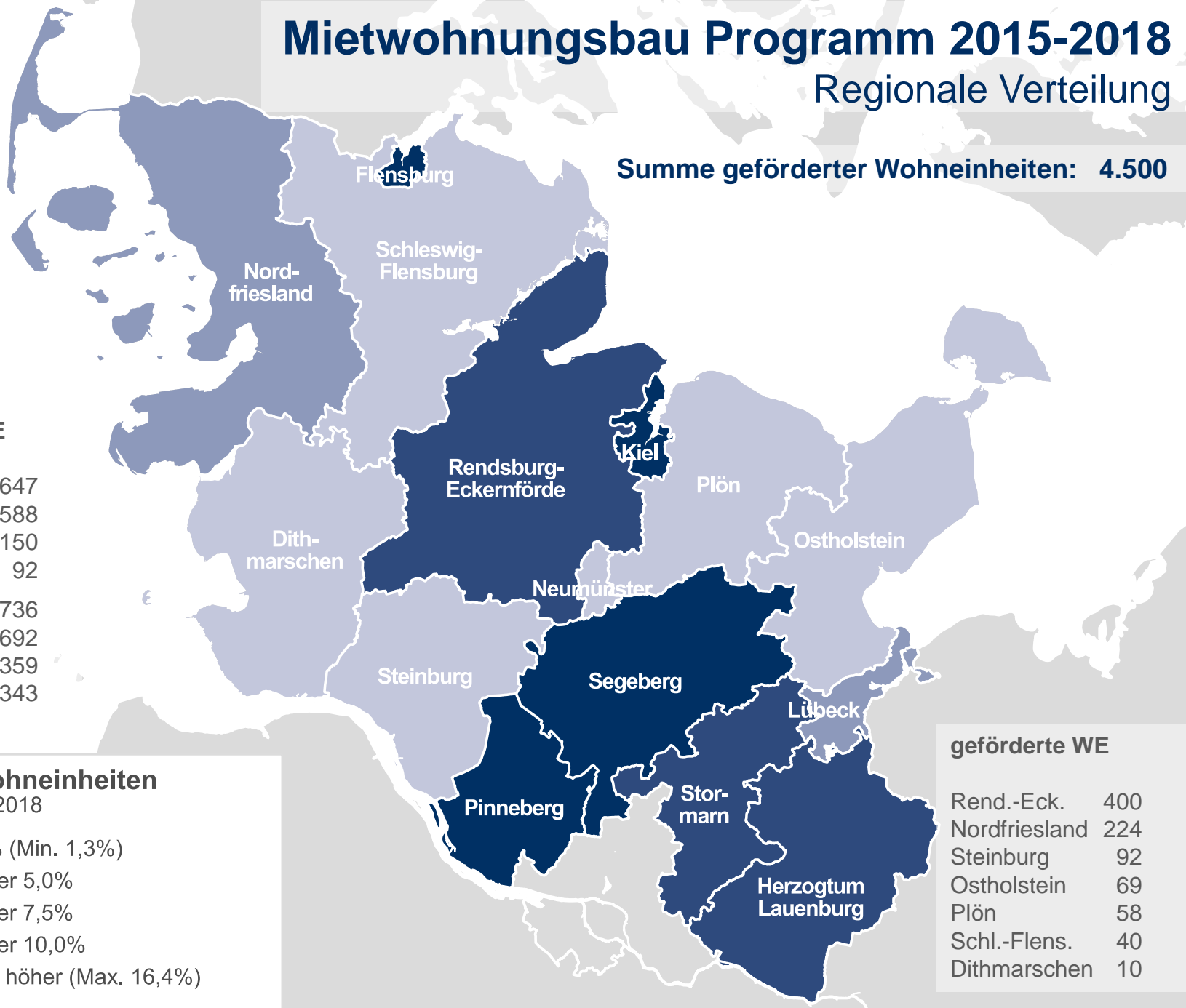
Anteil an Wohneinheiten

01/2015 bis 12/2018

	unter 2,5% (Min. 1,3%)
	2,5 bis unter 5,0%
	5,0 bis unter 7,5%
	7,5 bis unter 10,0%
	10,0% und höher (Max. 16,4%)

geförderte WE

Rend.-Eck.	400
Nordfriesland	224
Steinburg	92
Ostholstein	69
Plön	58
Schl.-Flens.	40
Dithmarschen	10



Hansestadt Lübeck

Auslastung Kommunales Förderbudget 2015-2018

Bewilligung	Reservierung	Straße	Förderprogramm	WE (gef./frei)
2.092.200 €		Ziegelstr. 41	Neubau 1. FW	20
476.700 €		Breslaustr. 1-11	Sanierung 1. FW	54
241.500 €		Schneewittchenweg 2-12a	Neubau 1. FW	93
828.900 €		Hertzweg 6+8	Neubau 1. FW	24/24
25.600 €		Tannenbergsstr. 5	Quartiersmaßnahme	
	3.050.000 €	Tannenbergsstr. 9-41	Neubau 2. FW	17
31.900 €		Luisenstr. 14-36	Neubau 1. FW	31/18
1.561.400 €		Luisenstr. 4, 4a-d	Neubau 1. FW	11/7
1.188.200 €		Brandenbaumer Landstr.	Neubau 1. FW	15/104
	3.123.500 €	Strandweg 1a (Travemünde)	Neubau 1. FW	16/34
	2.073.400 €	Am Moisinger Baum 2	Neubau 1. FW	19/21
620.000 €		Kastanienallee 2a	Neubau Studenten	10/6
7.766.400 €	8.246.900 €	Gesamtsummen		

Mietwohnungsbau

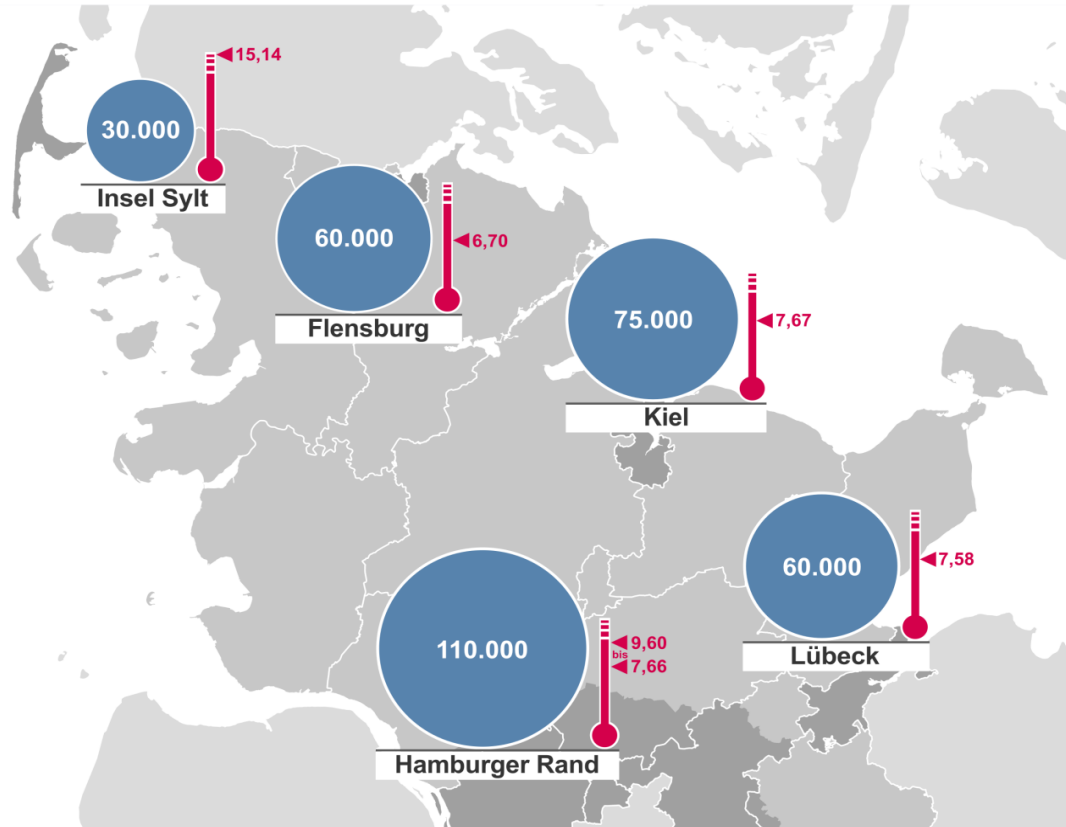
Programmerlass 2019-2022

Förderbudgets 2019-2022

Mietwohnraumförderung

nachrichtlich: mittlere Marktmiete 2017

● Programmvolumen in Tsd. Euro
7,30 Mittlere Angebotsmiete in Euro/m² (nettokalt)
Quelle: Mietenmonitoring IB.SH



Förderziele 2019-2022:

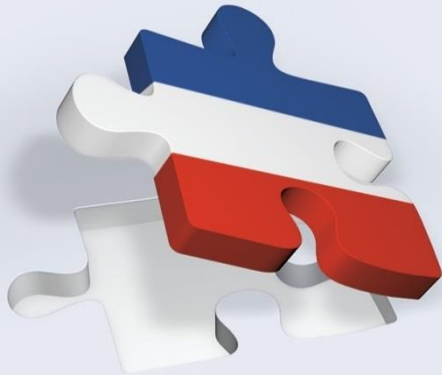
Neubau

1.300 Wohnungen pro Jahr

Sanierung/Modernisierung

300 Wohnungen pro Jahr

Kontaktdaten



Investitionsbank
Schleswig-Holstein (IB.SH)
Simone Holm
Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Telefon: 0431 9905-3425
E-Mail: simone.holm@ib-sh.de

www.ib-sh.de/swfm

www.ib-sh.de/wohnungsmarkt



HERAUSFORDERUNGEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU AUS SICHT DER TRAVE UND DER LÜBECKER WOHNUNGUNTERNEHMEN

Dr. Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

**7. Sitzung des Ausschusses für Soziales in der Wahlperiode 2018/2023
Lübeck, 2. April 2019**

**90 JAHRE GRUNDSTÜCKS-GESELLSCHAFT TRAVE MBH -
WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND SANIERUNGSTRÄGER DER HL**



Differenziertes Wohnungsangebot



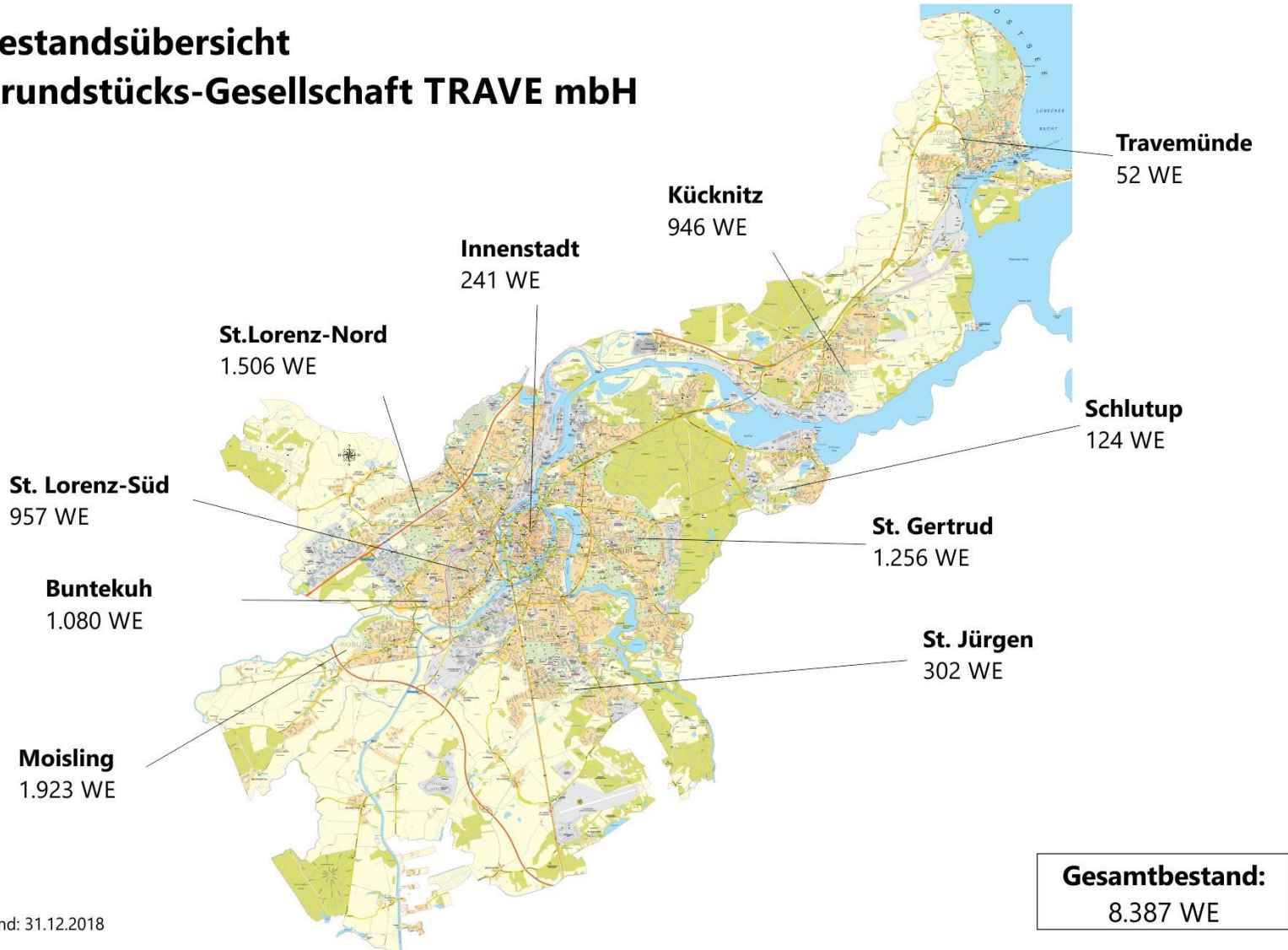
***Lübeck's größter Vermieter:
8.400 eigene Wohnungen***



***Versorgung der Lübeckerinnen und Lübecker
mit bezahlbarem Wohnraum ist Unternehmensauftrag***



Bestandsübersicht Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH



TRAVE gemeinnütziges Wohnungsunternehmen von 1958 bis 1990

Starker Neubau von geförderten Wohnungen ab Ende der 1950er und in den 1960er Jahre

1950er/1960er Jahre-Wohnungen haben heute eine Anteil von 64 % am Gesamtbestand

Zukauf von 3.500 Wohnungen der Neue Heimat Nord/NWDS im Jahr 1988

Abbruch des 1970 errichteten Wohnhochhauses Pinassenweg mit 171 ehemals geförderten Wohnungen im Jahr 2005

Umfangreiche Quartierserneuerungen ab 2000 unter Einsatz von Wohnraumförderung

Abschluss von Kooperationsverträgen für Moising und Kücknitz im Jahr 2015

Neubau und Modernisierung von über 1.000 geförderten Wohnungen seit 2000 bis heute

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND NACH STADTTEILEN



Stadtteil	Quartier	BEL.-TAU. (EHEM. FF.)	ÖFFENTLICH GEFÖRDERT	VEREINBART GEF.	Wohnungen gesamt
KÜCKNITZ	ALT-KÜCKNITZ		71	28	453
	KÜCKNITZ-ROTER HAHN		99	255	
ALTSTADT	ALTSTADT		74		74
BUNTEKUH	BUNTEKUH		68	103	173
	BUNTEKUH-KARAVELLE	2			
MOISLING	MOISLING NORD			137	465
	MOISLING SÜD		109	219	
SCHLUTUP	SCHLUTUP				
ST. GERTRUD	ST. GERTRUD Marli/Brandenbaum	4	167	87	354
	ST. GERTRUD SONSTIGE		42		
	ST. GERTRUD-EICHHOLZ			54	
ST. JÜRGEN	ST. JÜRGEN		12	12	24
ST. LORENZ- NORD	ST. LORENZ-NORD		8	452	679
	ST. LORENZ-NORD Dombreite/Krepelsdorf		126		
	ST. LORENZ-NORD Vorwerk		58	35	
ST. LORENZ-SÜD	ST. LORENZ-SÜD	1	25	286	312
TRAVEMÜNDE	TRAVEMÜNDE				
Gesamt		7	859	1668	2534

Rund 31 % der Wohnungen der TRAVE sind gebundene Sozialwohnungen

Das sind rund 32 % aller Lübecker Sozialwohnungen (TRAVE ca. 7,2 % Anteil am Gesamtbestand)

BEZAHLBARE MIETEN -WOHNUNGSBESTAND NACH MIETHÖHEN (NETTOKALT JE QM UND MONAT)



Mietpreisspanne	Anzahl der Wohnungen insgesamt	geförderte Wohneinheiten		freifinanzierte Wohneinheiten	
		Anzahl	in % (Anzahl Wohnung gesamt)	Anzahl	in % (Anzahl Wohnung gesamt)
bis 4,00 €/m ²	538	0	0%	538	100%
4,01 €/m ² - 5,00 €/m ²	2243	254	11%	1989	89%
5,01 €/m ² - 6,00 €/m ²	4179	1985	47%	2194	53%
6,01 €/m ² - 7,00 €/m ²	779	272	35%	507	65%
7,01 €/m ² - 8,00 €/m ²	362	21	6%	341	94%
8,01 €/m ² - 9,00 €/m ²	80	0	0%	80	100%
9,01 €/m ² - 10,00 €/m ²	94	0	0%	94	100%
10,01 €/m ² - 11,00 €/m ²	22	0	0%	22	100%
Gesamt*	8297	2532	31%	5765	69%

*ohne Übergangshäuser (VE 3310 - Andersenring 51-53 (20 WE), VE 3312 - Josephinenstraße 36-36a (15 WE), VE 4002 Rübenkoppel (8 WE), VE 4005 Heiweg (8WE)) und 3604 Aegidienstraße 65 (20WE) (Inklusivmieten). Zusammenlegung von WE in der Schonenstraße=> Aus 4WE wurden 2 WE.

Mietpreisspanne	Anzahl der Wohnungen insgesamt	geförderte Wohneinheiten		freifinanzierte Wohneinheiten	
		Anzahl	in % (Anzahl Wohnung gesamt)	Anzahl	in % (Anzahl Wohnung gesamt)
unter 5,95 €/m ²	6882	2164	31%	4718	69%
größer gleich 5,95 €/m ²	1415	368	26%	1047	74%
Gesamt*	8297	2532	31%	5765	69%

*ohne Übergangshäuser (VE 3310 - Andersenring 51-53 (20 WE), VE 3312 - Josephinenstraße 36-36a (15 WE), VE 4002 Rübenkoppel (8 WE), VE 4005 Heiweg (8WE)) und 3604 Aegidienstraße 65 (20WE) (Inklusivmieten). Zusammenlegung von WE in der Schonenstraße=> Aus 4WE wurden 2 WE.

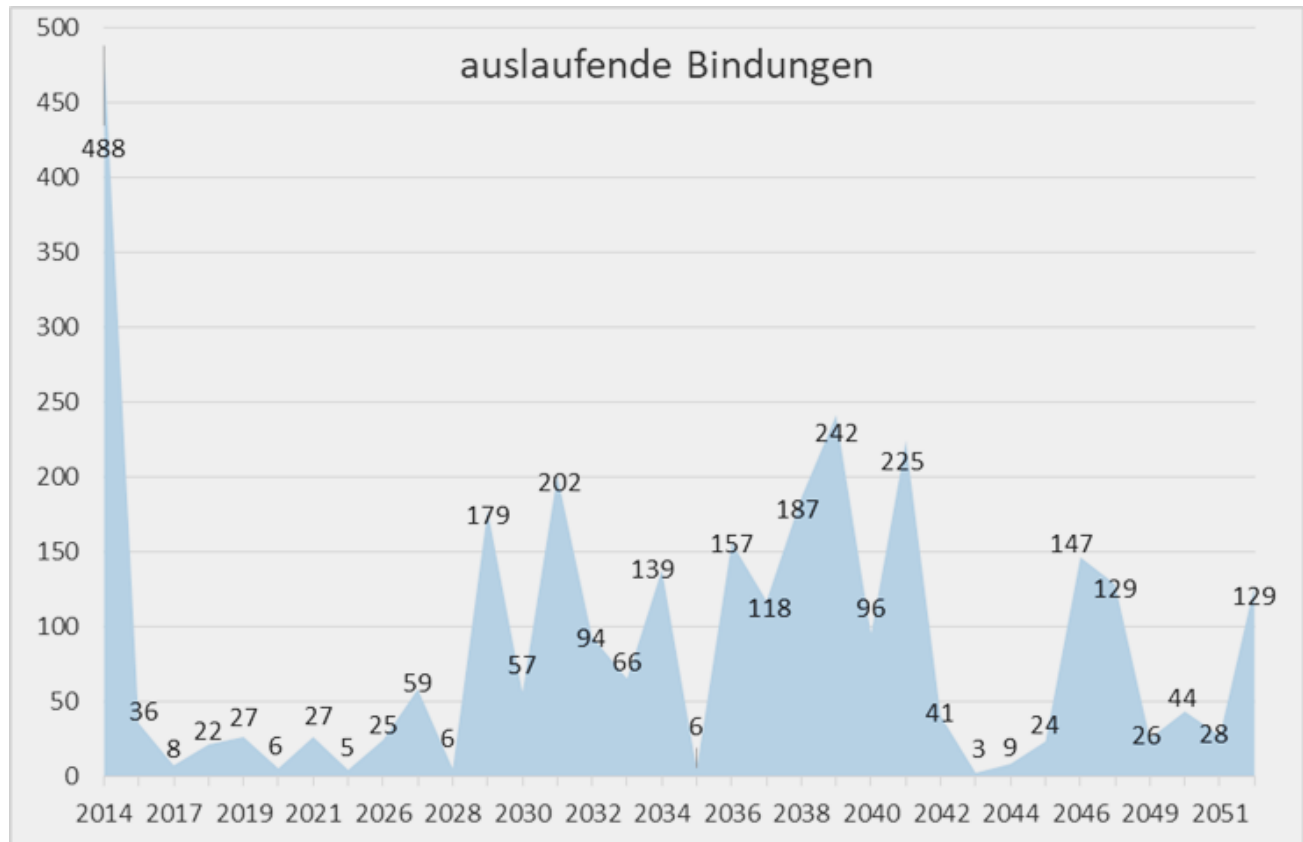
Weitere rund 4.700 Wohnungen weisen Bestandsmieten unterhalb der Miete des 1. Förderweges auf – für fast alle dieser Wohnungen gilt dies auch für die aktuellen Neuvermietungsmiten

BINDUNGS AUSLÄUFE IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTAND



Jahr	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Wohnungen	488	36	8	22	27	6	27	5	25	59	6	179	57	202	94	66	139	6	157	118	187	242	96

- Relativ moderner Wohnungsbestand
- Bindungsdauer i.d.R. 35 Jahre
- Auslauf im Zeitraum 2018 bis 2025: 87 WE



ÜBERSICHT BAUPROGRAMM 2019-2023



Übersicht Gesamtmaßnahmen 2018-2023

Neubaumaßnahmen 2018-2023

Itd. Nr.	Belegenheit	Anzahl WE	Wfl.-Gesamt	Invest.-Volumen	Zugang an Einheiten															anfallende Baukosten pro Jahr								
					31.12.2018			31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023			2018	2019	2020	2021	2022	2023
					gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	2018	2019	2020
1	Schneewittchenweg 2-12a	93	5.563,76 m²	11.784.420,00 €	93																	2.473.670 €	539.630 €	- €	- €	- €	- €	
2	Schneewittchenweg 3-5	32	1.633,00 m²	4.575.000,00 €									31	1								76.585 €	1.349.525 €	2.691.500 €	457.390 €	- €	- €	
3	Andersenring 51-53	20	1.160,00 m²	3.825.000,00 €									20									25.000 €	570.000 €	2.280.000 €	950.000 €	- €	- €	
4	Tannenbergstraße (RH)	17	1.712,00 m²	5.115.125,00 €							17											1.258.975 €	3.125.068 €	560.445 €	- €	- €	- €	
5	Utkiek 1-3	16	1.187,00 m²	3.478.250,00 €																		978.665 €	2.226.080 €	- €	- €	- €	- €	
6	Elbingstraße	48	3.312,00 m²	9.275.000,00 €																		- €	- €	3.372.720 €	5.059.080 €	843.200 €	- €	
7	Händelweg/Artlenburger Straße	60	4.317,00 m²	11.861.720,00 €									27	33								378.755 €	4.356.540 €	5.808.720 €	968.105 €	- €	- €	
8	Hertweg 6-14	112	7.207,97 m²	18.625.750,00 €		24		24					28	36								4.183.585 €	5.097.105 €	5.009.376 €	1.312.315 €	- €	- €	
9	Slettiner Straße 10-18	94	5.808,00 m²	15.763.516,00 €	36	58																4.515.548 €	1.573.356 €	- €	- €	- €	- €	
10	Steenkamp	22	1.336,00 m²	3.888.090,00 €																		610.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	
11	Strandweg 1a	40	2.765,00 m²	8.862.910,00 €						16	24											903.405 €	5.473.340 €	2.072.235 €	- €	- €	- €	
12	Baggersand	56	4.050,00 m²	16.337.420,00 €																		1.668.220 €	480.500 €	2.600.330 €	6.952.980 €	4.635.388 €	- €	
13	Rothebek	34	2.400,00 m²	7.385.000,00 €									34									675.095 €	908.340 €	3.633.360 €	2.168.206 €	- €	- €	
14	Rothebek (KITA)	1	600,00 m²	2.000.000,00 €											1							250.650 €	306.560 €	1.226.220 €	216.572 €	- €	- €	
15	Bauvorhaben Bestand 1	50	3.090,00 m²	8.405.000,00 €																		- €	- €	- €	- €	3.205.000 €	5.200.000 €	
16	Bauvorhaben Bestand 2	44	2.718,00 m²	7.395.000,00 €																		22	22	- €	- €	- €	3.795.000 €	3.600.000 €
17	Neuerwerb 1	50	3.090,00 m²	8.405.000,00 €																		25	25	- €	- €	- €	3.205.000 €	5.200.000 €
18	Neuerwerb 2	44	2.718,00 m²	7.395.000,00 €																		22	22	- €	- €	- €	3.795.000 €	3.600.000 €
833					129	104	0	24	16	0	33	24	0	140	70	1	32	72	0	94	94	0	17.998.153 €	26.006.044 €	29.254.906 €	18.084.648 €	19.478.588 €	17.600.000 €

Sanierungsmaßnahmen 2018-2023

Itd. Nr.	Belegenheit	Anzahl WE	Wfl.-Gesamt	Invest.-Volumen	Zugang an Einheiten															anfallende Baukosten pro Jahr								
					31.12.2018			31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023			2018	2019	2020	2021	2022	2023
					gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	gefördert	freif.	Gewerbe	2018	2019	2020
1	Sternfalerweg (Wohnungen)	72	5.400,00 m²	10.800.000,00 €											7								130.250 €	- €	4.849.600 €	5.820.170 €	- €	- €
2	Sternfalerweg (Gewerbe)	7	830,00 m²	1.660.000,00 €																			20.000 €	- €	745.400 €	894.580 €	- €	- €
3	Marlesgrube	12	731,00 m²	650.000,00 €					2														248.575 €	401.425 €	- €	- €	- €	- €
4	Koggenweg	68	4.294,00 m²	3.500.000,00 €																			- €	2.725.000 €	775.000 €	- €	- €	- €
159					0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	398.825 €	3.126.425 €	6.370.000 €	6.714.750 €	- €	- €

Gesamt 992 65.922,73 m² 170.987.201 € 129 104 0 24 18 0 33 24 0 140 77 1 32 72 0 94 94 0 18.396.978 € 29.132.469 € 35.624.906 € 24.799.398 € 19.478.588 € 17.600.000 €

Bauphase

Neubau geförderter Wohnungen im Zeitraum 2018 - 2023: 453 WE
 Saldo geförderte Wohnungen im Zeitraum 2018 - 2023: 366 WE

BEISPIELE SOZIALER WOHNUNGSBAU – MOISLING - NEUBAU UND MODERNISIERUNG



BEISPIELE SOZIALER WOHNUNGSBAU – MOISLING - NEUBAU SCHNEEWITTCHENWEG 2-12



**Gleiche Wohnfläche zzgl. Abstellräume, Aufzüge, Barrierefreiheit, Stellplätze, KfW70-Standard –
100 % Förderung mit Kooperationsvertrag; alte Kaltmiete 2015: 4,30 €, neue Kaltmiete 2019: 5,65 €**

BEISPIELE SOZIALER WOHNUNGSBAU – ST. LORENZ-SÜD – STETTINER STRAÙE 10-24



**Gleiche Wohnfläche zzgl. Teilfläche für EDEKA, Gästewohnung, Gemeinschaftsraum, Aufzüge, Barrierefreiheit, Stellplätze, KfW70-Standard - 40 % Förderung, 60 % frei finanziert
Angebots- und Quartiersaufwertung im Umfeld geförderter Wohnungsbestände**

BEISPIELE SOZIALER WOHNUNGSBAU – KÜCKNITZ-ROTER HAHN – TANNENBERGSTRASSE/TILSITSTRASSE



Gleiche Wohnfläche zzgl. Kindertagesstätte, Quartiershaus, Hauswartbüro, Gästewohnung, Büro DRK, drei Gemeinschaftsräume, Aufzüge, Barrierefreiheit, Stellplätze, KfW70-Standard - 100 % Förderung mit Kooperationsvertrag; Angebots- und Quartiersaufwertung mit Infrastruktursicherung

QUALITÄTEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU – KÜCKNITZ-ROTER HAHN – TANNENBERGSTRASSE/TILSITSTRASSE



SONDERPROJEKTE IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU – NEUBAU GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT FESTWIESENWEG



Zeitraum Idee bis Bezug:	ca. 1 Jahr
Zeitraum Baustart bis Bezug:	ca. 6 Monate
Gesamtkosten (KG 200-700):	4,1 Mio. €
Kosten je qm WF (KG 200-700):	1.870 €
Mietvertragslaufzeit:	20 Jahre
Miete (NKM; Fördermiete):	5,50 €

9 Doppelhäuser = 18 Doppelhaushälften
 42 Wohnungen + 1 Logistikhaus
 2.186 qm Wohn- und Nutzfläche
 = Wohnraum für ca. 150 Personen

- **Zu wenige Akteure im geförderten Wohnungsbau in Lübeck**
- **Steigende Grundstückspreise**
- **Steigende Baukosten und Verzögerungen durch Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft**
- **Steigende Qualitätsanforderungen**
- **Zunehmende Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude**
- **Unsichere Marktsituation der Zukunft vs. feste Bindungen über langen Zeitraum**
- **Sinkende Wirtschaftlichkeit von Neubauten über die gesamte Laufzeit bei steigenden Risiken**
- **2. Förderweg bislang wirtschaftlich nicht attraktiv und bei Mietern kaum bekannt**
- **Frei finanziert Wohnungsbau muss Risiken des geförderten Wohnungsbaus abfangen**
- **Zunehmende Zahl von Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz**

BAUKOSTENENTWICKLUNG DER WOHNBAUTEN IM QUARTIER ROTER HAHN VON 2010 BIS 2018



2010-2011: 1.932 €/qm

2014-2015: 2.262 €/qm

2018-2019: 2.800 €/qm

2012-2013: 1.908 €/qm

2013-2014: 2.201 €/qm

Baukosten je qm Wohnfläche (KG 200-700; ohne Grundstück) im Zeitraum 2010 bis 2019:
Fördermiete im Zeitraum 2009 bis 2019 (4,95 Euro je qm und Monat nettokalt auf 5,95 Euro)

+ 1.000 Euro (+50 %)
+ 1 Euro (+20 %)

- **Konditionen in den Förderwegen zeitnah anpassen und ggf. dynamisieren (SH)**
- **Gesteuerte Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Baugrundstücken (HL)**
- **Breites Bewerben des geförderten Wohnungsbaus bei Investoren (30%-Quote akzeptiert) durch Information und (politische) Investitionssicherheit (HL)**
- **Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen in gemischten Quartieren und Entwicklung neuer Wohnformen auch in der Wohnraumförderung (HL)**
- **Verlängerung von Bestandsbindungen / Einkauf von Bestandsbindungen in Kombination mit Bestandserhalt und -ertüchtigung (SH/HL)**
- **Konzept / Sonderprogramm für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten am Lübecker Wohnungsmarkt (Beispiel: Modell Probewohnen für Geflüchtete) (HL)**