



► **Nr. VO/2020/09014**
öffentlich

Lübeck, 09.06.2020

Bericht **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Katharina Belchhaus (E-Mail: katharina.belchhaus@luebeck.de Telefon: 122-6110)

Anzahl bezahlbarer Wohnungen im Bestand und bei Neubauten erhöhen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.06.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.08.2020	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
17.08.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.08.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.08.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Interfraktioneller Antrag der Fraktionen SPD und CDU in der Sitzung der Bürgerschaft am 22.03.2018 (VO/2018/05895):

1. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum September 2018, gemeinsam mit den Lübecker bzw. den in Lübeck tätigen Wohnungsunternehmen, ein Konzept zu entwickeln, wie die Anzahl geförderter bzw. „bezahlbarer“ Wohnungen aus dem Bestand derzeit frei finanzierter Wohnungen in Lübeck erhöht werden kann.
2. Der Bürgermeister wird gebeten die Möglichkeiten zu prüfen, inwieweit die Stadt Lübeck ein eigenes Förderprogramm „bezahlbares Wohnen“ initiieren kann, um dadurch Wohnungsunternehmen und Bauträgern Nettokaltmieten für 7,50 € - 8,50 € realisieren zu lassen, z. B. mit einem zinsgünstigen Darlehen oder einmaligem Bauzuschuss an Wohnungsunternehmen und Bauträger.

Bericht:

Im März 2019 hat ein Termin mit Vertretern der Wohnraumförderung des Landes SH (Investitionsbank und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration) zu dem o. a. Anliegen der Bürgerschaft stattgefunden. Von Seiten des Landes wurde informiert, dass zum einen der Erwerb von Zweckbindungen attraktiver gestaltet und zum anderen der zweite Förderweg angepasst werden soll, sodass eine höhere Inanspruchnahme durch Antragssteller erreicht werden kann.

Am 20.09.2019 fand auf Einladung der Bauverwaltung ein Fachgespräch mit dem Bürgermeister und der Bausenatorin zum Wohnungsbau statt, um u. a. die Möglichkeiten zur För-

derung von bezahlbaren Wohnungsbau zu erörtern. Am 25.11.2019 veranstalteten der Verband der Norddeutschen Wohnungsbauunternehmen zusammen mit der Hansestadt Lübeck einen hochkarätig besetzten Fachtag (u. a. Landeswohnungsbauminister, Amtsleiterin Wohnen aus Hamburg, Kieler Wohnungsbaudezernentin) zum Erbbaurecht in Lübeck mit den Mitgliedsunternehmen. Hier wurde erörtert, unter welchen Voraussetzungen das Instrument des Erbbaurechts den Bau von bezahlbaren Wohnraum fördern kann.

Zu 1.:

Möglich ist die Erhöhung der Anzahl geförderter Wohnungen aus dem Bestand durch die Instrumente der Bestandsförderung in der sozialen Wohnraumförderung. Dies sind zum einen Modernisierung/Sanierung im Bestand und zum anderen der Ankauf von Belegungsbindungen.

Diese Förderinstrumente werden vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration ständig weiterentwickelt, um diese attraktiver zu gestalten.

Da es sich bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln um privatwirtschaftliche Entscheidungen der jeweiligen Unternehmen handelt, sieht die Verwaltung keine Möglichkeit, mit freiwilligen Vereinbarungen die Gesellschaften zu gewinnen und auf die Unternehmen einzuwirken.

Bereits im März 2018 hat Bausenatorin Hagen die Wohnungsbaugesellschaften zum sogenannten Wohnungsbaustammtisch eingeladen. Dort wurde seitens der Verwaltung der von der Bürgerschaft formulierte Bedarf eindringlich kommuniziert.

Bei einem Ankauf von Belegungsbindungen ist Voraussetzung, dass die Wohnung angemessen sein muss, d. h., sie muss den Standards der Arbeitsgemeinschaft für zeitgenössisches Bauen (ARGE) entsprechen.

Die in Frage kommenden Wohnungen sind dabei i. d. R. Wohnungen, die bereits heute eine günstige Miete aufweisen. Wenn die aktuelle Bestandsmiete unter der aktuellen Fördermiete liegt, ist es sogar kontraproduktiv, weil sich durch die Hineinnahme in die Förderung eine höhere Miete ergäbe.

Der gewünschte Effekt zur Erhöhung des Angebots an günstigen Wohnungen ist somit als gering einzustufen.

Bei bestehenden privaten Wohngebäuden hat die Stadt dann Steuerungsmöglichkeiten über städtebauliche Verträge, wenn für den Bestand Bebauungspläne aufgestellt werden. Dies ist eine Option, wenn ein Bebauungsplan zur Nachverdichtung oder zur Aufstockung des Wohnungsbaubestandes aufgestellt wird.

Möglich wäre zudem eine Steuerung bei Erbbaurechten, die mit Geschosswohnungsbau bestanden sind. Hierfür könnte ein neuer Beschluss über den Umgang mit diesen Grundstücken dahingehend gefasst werden, dass die Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten im Eigentum der Hansestadt Lübeck gehalten werden und nicht mehr an die Erbbauberechtigten verkauft werden. Voraussetzung hierbei ist, dass noch keine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt ist.

Die derzeitige Praxis, Geschosswohnungsbauten an die Erbbauberechtigten zu verkaufen, hat den Nachteil, dass nach erfolgter Privatisierung der nicht gewünschte Prozess der Mietsteigerung durch Modernisierung als auch der Aufteilung in Eigentumswohnungen in Gang gesetzt wird.

Würde kein Verkauf erfolgen, könnte stattdessen eine Verlängerung der Erbbaurechtsverträge z. B. mit Auflagen zur Wohnraumförderung vereinbart werden.

Zu 2.:

Die Verwaltung rät davon ab, neben dem Förderprogramm des Landes ein zusätzliches eigenes Förderprogramm aufzulegen. Hierfür wäre ein entsprechend hoher Ausgabeposten in den Haushalt einzustellen. Ergänzend wären Fördermodalitäten zu entwickeln und zu beschließen sowie Verwaltungsstrukturen zur Bewirtschaftung aufzubauen. Dieses ist mit dem Personalbestand nicht leistbar und wird zudem mit den Grundsätzen einer sparsamen Haushaltsführung als nicht vereinbar beurteilt.

Eine Verpflichtung, das Programm zu nutzen, könnte zudem nur über städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit Bebauungsplänen oder über Kaufverträge erfolgen. Der Verwaltungsaufwand wäre unverhältnismäßig zu der Anzahl möglicherweise neu entstehender geförderter Wohnungen aus dem städtischen Programm. Über diese städtebaulichen Verträge lassen sich aber ebenso Quoten für den ersten oder zweiten Förderweg vereinbaren, was von der Verwaltung als geeignetes Mittel angesehen und auch schon praktiziert wird.

Mit den seit dem 01.07.2019 angepassten Förderbedingungen für den 2. Förderweg im Neubau (sog. 8 Euro-Wohnen) gibt es ein geeignetes Instrument des Landes, das genau das genannte Ziel - Mieten zw. 7,50 und 8,50 € - verfolgt.

Mit diesen neuen Förderrichtlinien ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln für den zweiten Förderweg attraktiver geworden, sodass die Verwaltung davon ausgeht, dass der zweite Förderweg zukünftig mehr in Anspruch genommen wird.

Um als Kommune steuerungsfähig zu bleiben bzw. zu werden, wäre der effektivste Weg, eine gezielte Bodenvorratspolitik zu betreiben, um bei der Vergabe der Baugrundstücke durch Verkauf oder Vergabe in Erbbaupacht wohnungsmarktpolitische Ziele durchsetzen zu können.

Die Verwaltung prüft darüber hinaus, ob bei der Ausschreibung und der Verkaufsentscheidung von städtischen Grundstücken für Mietwohnungsbau anstelle des gebotenen Kaufpreises die angebotene Miethöhe das entscheidende Kriterium sein kann.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen