



► Nr. VO/2021/10609  
öffentlich

Lübeck, 05.11.2021

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Friederike Cosack (E-Mail: Friederike.Cosack@luebeck.de Telefon: 122-6114)

## Kurswechsel in der Wohnungsmarktpolitik

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.11.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
30.11.2021	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
06.12.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.12.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.01.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.01.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

1. Interfraktioneller Antrag der Fraktionen CDU, SPD und BfL in der Bürgerschaftssitzung am 28. März 2019 (VO/2019/07446)
2. Anfrage des AM Michelle Akyurt (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) im Hauptausschuss am 04.05.2021: Bindungsfristen für Sozialwohnungen - preiswerter Wohnraum (VO/2021/10051)

### Bericht:

#### Zu 1.: Interfraktioneller Antrag

##### 1. *Wohnungsbau fördern:*

- a) *Langfristig soll der Wohnungsbestand im geförderten Wohnungsangebot (1. und 2. Förderweg) wieder 10.000 Wohneinheiten für das gesamte Stadtgebiet umfassen.*

Langfristig werden 10.000 geförderte Wohneinheiten (1. + 2. Förderweg) im gesamten Stadtgebiet angestrebt:

- Bei sämtlichen Neubauprojekten wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine 30 %-Quote an geförderten Wohnungen vertraglich gefordert und umgesetzt.
- Bei Befreiungen von den Festsetzungen älterer Bebauungspläne wird geprüft, ob ein Anteil von geförderten Wohnungen auferlegt werden kann.

- Bei Verkäufen oder neuen Erbbaurechtsverträgen von städtischen Liegenschaften erfolgt die vertragliche Vorgabe, dass mind. 30 % geförderter Wohnungsbau umzusetzen ist.
- Die Verwaltung prüft das neue Instrument des Baugesetzbuches § 9 Abs. 2d (Baulandmobilisierungsgesetz), mit dem mittels einfacher Bebauungspläne unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB überplant werden können und geförderter Wohnungsbau festgesetzt werden kann.

Damit das Ziel der 10.000 geförderten Wohnungen erreicht werden kann, sind jedoch weitere Maßnahmen erforderlich (vgl. Wohnungsmarktbericht 2020). So könnten Belegungsrechte angekauft werden (siehe hierzu auch Frage 2) und sanierte und modernisierte Wohnungen können weiter gefördert werden durch Nutzung der bestehenden Förderprogramme für Sanierung bzw. Modernisierung.

Die Steuerung bei Erbbaurechten, die mit Geschosswohnungsbau bestanden sind, ist Gegenstand der aktuellen Vorlage VO/2021/10473. Ziel ist Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten im Eigentum der Hansestadt Lübeck zu halten und nicht mehr an die Erbbauberechtigten zu verkaufen. Voraussetzung ist, dass noch keine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt ist. Hauptintention hierbei ist i.d.R. preiswerten Mietwohnungsbestand zu erhalten und eine Umwandlung in Eigentumswohnungen auszuschließen.

*b) Wohnraum soll für alle Einkommensschichten zur Verfügung stehen und bezahlbar bleiben.*

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, dass Wohnraum für alle Einkommensschichten bezahlbar bleibt. So werden z. B. in den drei Einfamilienhaus-Bebauungsplänen Nienendorf, Steinrader Damm und Wulfsdorf anstelle von 30 % geförderten Wohnungen hilfsweise 30 % der Wohneinheiten als freifinanzierte preisgedämpfte Wohnungen entsprechend den Regeln des 2. Förderweges im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Hintergrund dieser Regelung ist, dass aus städtebaulichen Gründen kein Geschosswohnungsbau, sondern Reihenhäuser in Ergänzung zu den Einfamilienhäusern geplant werden sollen. Gut nutzbare Reihenhäuser in adäquater Größe erfordern den 2. Förderweg. Die Inanspruchnahme des 2. Förderwegs setzt voraus, dass die Hälfte im 1. Förderweg umgesetzt wird. Hilfsweise werden daher freifinanzierte preisgedämpfte Mietreihenhäuser vereinbart.

*c) Neue lebenswerte Wohngebiete und vorhandene Baulücken werden definiert und ausgewiesen.*

Derzeit befinden sich 20 Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren, die das Ziel verfolgen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohngebiete zu schaffen. Insgesamt sind bzw. werden zwischen 2015 und 2024 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 6.600 Wohneinheiten (WE) geschaffen. Davon sollen rund 5.400 WE im Geschosswohnungsbau errichtet werden und damit unter Berücksichtigung der 30 %-Quote mindestens 1.600 geförderte Wohnungen geschaffen werden. Vorhandene Baulücken sollen geschlossen werden. Bei neuen Verfahren wird zudem die Gesamtheit der Wohneinheiten (einschl. EFH) zugrunde gelegt, so dass die Angabe den mind. erreichbaren Wert darstellt.

*d) Ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen werden in Gebiete für lebenswertes Wohnen und Arbeiten umgewandelt.*

Im Stadtgebiet werden Flächen, die brachgefallen und vormals beispw. gewerblich, industriell oder durch die Bahn genutzt wurden, überplant. Konkrete Beispiele hierfür sind der ehemalige Güterbahnhof, Teilflächen des ehemaligen Bahnhofs in Schlutup, das ehemalige Schlachthofgelände, die Roddenkoppel, das Geniner Ufer, Fischereihafen / Baggarsand und die nördliche Wallhalbinsel.

- e) *In Planung befindliche Wohnbaugebiete (siehe Flächennutzung) werden zügig umgesetzt.*

Sofern die Hansestadt Lübeck selbst über baureife Flächen verfügt, werden die Planungen zügig umgesetzt. Ein Großteil der Flächen, auf denen derzeit Wohngebiete geplant werden, befindet sich jedoch in privatem Eigentum. Die Hansestadt Lübeck schließt auf der Grundlage des § 11 BauGB mit den jeweiligen Eigentümer:innen/Entwickler:innen städtebauliche Verträge, in denen u. a. auch eine Umsetzungsverpflichtung bis zu einem definierten Zeitraum nach Satzungsbeschluss enthalten ist. Dadurch sollen Grundstücksspekulationen vermieden und eine zügige Umsetzung der Planung bzw. die Schaffung von Wohnraum sichergestellt werden.

- f) *Wohnungsbaufördermaßnahmen sollen definiert, kommuniziert und angewendet werden.*

Die Verwaltung informiert mögliche Interessenten über die bestehenden Förderwege im geförderten Wohnungsbau der Investitionsbank Schleswig-Holstein als Fördermitelgeberin.

- g) *Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll bei allen neuen Projekten mindestens 30% bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betragen. Dieser Anteil an Wohnungsbau (im 1. und 2. Förderweg) soll stadtteilbezogen und stadtteilverträglich in der Regel im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Grundsätzlich soll die Qualität der Wohnreviere bei der Vorplanung bedacht werden.*

Der Anteil geförderter Wohnungen beträgt bei sämtlichen Wohnbauprojekten mindestens 30 % bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Der 30 %-Anteil an gefördertem Wohnungsbau im 1. und 2. Förderweg wird bezogen auf den Stadtteil verträglich umgesetzt. Die Qualität der neuen Wohngebiete wird bereits zu Beginn des Planungsprozesses berücksichtigt. Dieser Beschluss wird bereits umgesetzt und ersetzt den zuvor gefassten Beschluss der 30 %-Regel.

- h) *Für energetisch oder barrierefrei optimierte Wohnungen kann im Härtefall ein höheres Wohngeld gezahlt werden.*

Es gibt im Wohngeldgesetz keine Härtefallregeln für energetische oder barrierefreie Optimierungen.

Zum 01.01.2021 wurde durch den Bundesgesetzgeber eine CO<sup>2</sup>-Mietkomponente (§ 12 Abs. 6 WoGG) eingeführt, um die wohngeldberechtigten Haushalte bei den Heizkosten zu entlasten.

Dies erfolgt allerdings pauschal und nach Haushaltsgröße, unabhängig von der tatsächlichen Wohnung.

2. *Der Bürgermeister wird beauftragt, sich auf Landesebene dafür einzusetzen, dass die Bindungsfristen für Sozialwohnungen verlängert werden können.*

Die Möglichkeit, Bindungsfristen zu verlängern, besteht bereits. Im Bundesvergleich hat Schleswig-Holstein sehr lange Bindungsfristen. Im 1. und im 2. Förderweg Mietwohnungsneubau liegt diese bei bis zu 35 Jahren. Es besteht ein Wahlrecht des Fördermitelnehmers, die Konditionen der Förderung sind abhängig von der Bindungsfrist. Fördergegenstand kann darüber hinaus der Ankauf von Belegungsrechten oder die Sanierung und Modernisierung von bereits geförderten Wohnungen sein.

Das zuständige Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung hat auf die Anfrage vom Fachbereich Wirtschaft und Soziales, die Bindungsfristen in Schleswig-Holstein zu verlängern, folgendes geantwortet: „Der von Ihnen vorgebrachte

Wunsch, die Zweckbindungen in der sozialen Wohnraumförderung von 35 Jahre auf 40 Jahr oder mehr zu verlängern, wurde im zuständigen Referat der IB.SH geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist, dass eine Laufzeit von Zweckbindungen im Mietwohnungsneubau, die länger als 35 Jahre gelten soll, wirtschaftlich nicht sinnvoll ist... Eine Bindungslaufzeit von 35 Jahren stellt damit den längst möglichen Zeitraum dar, der aus Fördersicht vertretbar ist. Um eine Förderung über die 35 Jahre hinaus zu ermöglichen existiert ergänzend das Programm „Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum“, das es ermöglicht, auslaufende Zweckbindungen zu verlängern oder bisher ungebundene Wohnungen in die Förderung aufzunehmen.“

Das Programm „Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum“ ist bei den Wohnungsbaugesellschaften bekannt. Einige Lübecker Wohnungsbaununternehmen, u. a. die Trave, prüfen derzeit, ob sie verschiedene Objekte in die Bindungsverlängerung geben.

- 3. Darüber hinaus wird der Bürgermeister beauftragt zu prüfen, ob und wie in der Hansestadt Lübeck auf geplanten bzw. bereits genutzten Immobilien (z. B. Gebäude des Einzelhandels, Bürogebäude, Werkstätten) mit verhältnismäßig geringem Planungs- und Bearbeitungsaufwand und angemessenen Kosten zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Erfahrungen mit entsprechenden Vorhaben in anderen Städten sind hierbei zu berücksichtigen. Dazu sollen auch Gespräche mit den Eigentümern entsprechender Immobilien gesucht werden, um gemeinsam Möglichkeiten für tragfähige Lösungen zu finden.*

Die Aufstockung von Bestandsgebäuden, die z. B. durch Einzelhandel, Büros oder Werkstätten genutzt wird, zugunsten einer Wohnnutzung ist ohne großen Planungsaufwand i. d. R. nicht möglich, da hier meist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich wird oder eine Aufstockung entsprechender Bestandsimmobilien statisch nicht umsetzbar sind. Dennoch werden bei Bedarf und auf Anfrage die Möglichkeiten, entsprechende Immobilien aufzustocken, geprüft.

- 4. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Bauausschuss im Juni 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.*

Aktuell wurde der Bebauungsplan Schönböckener Straße 55 eingeleitet, in dem städtische Bauflächen von der Stadt und einer Stiftung durch die Grundstücksgesellschaft Trave Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Die Trave ist derzeit zudem mit Neubauprojekten an der ehemaligen Feuerwache in Kücknitz und in der Neuen Mitte Moisling aktiv.

Die KWL wird das neu geplante Baugebiet Schlutuper Straße erschließen. Weitere Projekte können beispw. die Erschließung der städtischen Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne 09.13.00 Bornkamp/Schärenweg und 24.08.00 Friedhofsallee/Ehemalige Stadtgärtnerei sein.

- 5. Bei der Vermarktung von Baugrundstücken und Wohnungen sind Lübecker Bürgerinnen und Bürger (z. B. junge Familien, Auszubildende, Studenten, Senioren und Behinderte) bevorzugt zu berücksichtigen. Hierfür ist durch die Stadtverwaltung ein Konzept zu erstellen und der Bürgerschaft bis spätestens Herbst 2019 vorzulegen. Entsprechend diesem Konzept sind mit den Bauherren städtebauliche Verträge zu schließen.*

Die rechtliche Grundlage für die Entwicklung eines sog. Einheimischenmodells bietet § 11 Abs. 1 S. 2 Nr.2 BauGB. In städtebaulichen Verträgen mit dem Investor kann der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung als Vorgabe vereinbart werden.

Zulässig sind somit nur vertragliche Vereinbarungen, die sicherstellen, dass der einheimischen Bevölkerung angemessener Wohnraum zum Erwerb angeboten wird, wenn festgelegte Obergrenzen von Einkommen und Vermögen eingehalten werden.

Einheimischenmodelle, die vorrangig oder ausschließlich die Ortsansässigkeit der Bewerber:innen berücksichtigen, verstoßen gegen die Niederlassungsfreiheit gem. EU-Recht.

Da solche Vorgaben die Gewinnspanne des Entwicklers aufgrund des i. d. R. reduzierten Baulandpreises für angemessenen Wohnraum schmälern, ist in jedem Einzelfall zu prüfen, inwieweit diese Vorgaben noch angemessen sind, da in den städtebaulichen Verträgen bereits vielfältige Vorgaben vereinbart werden (z. B. 30 %-Regelung, öff. Grünflächen, Kita, Spielplatz, Erschließung, Energiekonzept).

Die Verwaltung schätzt ein, dass solche Auflagen im Hinblick auf die Gesamtvorgaben i. d. R. nicht angemessen sind und rät (auch im Hinblick auf den Zeitaufwand) davon ab, ein solches Modell zu entwickeln.

6. *Der Mietspiegel wird regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre aktualisiert. Eine Gesamtbetrachtung der Mietkosten soll laufend evaluiert werden.*

Ein qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Lübeck wird gemäß § 558 (2) BGB alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst bzw. nach vier Jahren neu erstellt. Die Arbeiten am Mietspiegel 2020 konnte wegen der Corona-Pandemie und zu klärender datenschutzrechtlicher Fragen noch nicht abgeschlossen werden. Die Erhebung der Daten für den neuen Mietspiegel ist erfolgt, diese werden derzeit ausgewertet. Der neue Mietspiegel wird Anfang 2022 veröffentlicht werden.

Eine Gesamtbetrachtung der Mietkosten soll laufend evaluiert werden. Eine Auswertung erfolgt regelmäßig im Zuge der Aktualisierung des Wohnungsmarktberichtes.

#### Zu 2.: Anfrage des AM Michelle Akyurt

1. *Welchen Umsetzungsstand hat das Konzept zur preiswerten Schaffung von Wohnraum?*

Das Konzept zur Schaffung von preiswertem Wohnraum wurde unter 1. vorgelegt.

2. *Welchen Umsetzungsstand hat der Einsatz, Bindungsfristen für Sozialwohnungen zu verlängern?*

Siehe Seite 3 unter 2.

3. *Ist es rechtlich möglich, für Sozialwohnungen, deren Bindungsfrist demnächst ausläuft oder kürzlich ausgelaufen ist, durch vertragliche Regelung im Verhältnis Wohnungseigentümer / Stadt eine Verlängerung der Sozialbindung gegenüber der gesetzlichen Regelung zu schaffen? Wenn ja: Wie könnte eine solche vertragliche Regelung geschaffen werden? Bestehen hierfür in anderen Kommunen Vorbilder?*

Siehe Seite 3 unter 2.

#### **Anlagen:**

Senatorin Joanna Hagen