



► Nr. VO/2022/11050-01
öffentlich

Lübeck, 14.06.2024

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

Bearbeitung: Katja Elstner (E-Mail: katja.elstner@luebeck.de Telefon: 122-6428)

Antwort auf Anfrage von AM Akyurt "Öffentlich geförderter Wohnungsbau" im HA am 19.04.2022, VO/2022/11050

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.07.2024	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.07.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage aus dem Hauptausschuss VO/2022/11050 von Frau Akyurt zum öffentlich geförderten Wohnungsbau

In der HA-Sitzung vom 19.04.22 wurde folgende Anfrage gestellt:

In dem Bericht der Verwaltung "Kurswechsel in der Wohnungsmarktpolitik" (VO/2021/10609) wird ausgeführt:

"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."

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

1. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind in den Jahren 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 bezugsfertig neu entstanden?
2. Mit wie vielen bezugsfertig neu entstandenen Wohnungen im geförderten Wohnungsmarkt plant bzw. rechnet der Bürgermeister für die Jahre 2022, 2023 und 2024?
3. In welchen Baugebieten sind bis zum Jahr 2024 die größte Anzahl an Neubauten im geförderten Wohnungsmarkt geplant? (Bitte um Benennung der fünf Gebiete mit der größten Anzahl)

4. Nach einer aktuellen Verlautbarung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen stockt aktuell die Umsetzung von Neubauprojekten (Quelle: <https://www.hinzundkuntz.de/keine-loesung-fuer-sozialwohnungs-krise-in-sicht/>).

Sieht der Bürgermeister auch in Lübeck die geplanten Neubauten von Sozialwohnungen bis 2024 hiervon betroffen?

5. Falls ja: Welche Schritte sind ggf. geplant, um die entstandene Lücke zu kompensieren?

6. Können aktuell alle Bedarfe für die Vermittlung von Wohnungsbelegungsrechten aus Sicht des Bürgermeisters befriedigt werden? Wenn nein: Wo bestehen die schwerwiegendsten Defizite?

Antwort:

1. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind in den Jahren 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 bezugsfertig neu entstanden?

2015	114 Wohneinheiten (WE)
2016	91 WE
2017	19 WE
2018	143 WE
2019	34 WE
2020	66 WE
<u>2021</u>	<u>124 WE</u>

Gesamt 591 WE

2. Mit wie vielen bezugsfertig neu entstandenen Wohnungen im geförderten Wohnungsmarkt plant bzw. rechnet der Bürgermeister für die Jahre 2022, 2023 und 2024?

Fertigstellungen

2022	92 WE
2023	154 WE
Für 2024 erwartet:	191 WE

(Andersenring (Übergangshäuser) 26, Baggersand 47, Güterbahnhof 63, Langeneßallee 18, Silberstraße 10, Andersenring 3. BA 28)

Eine Auflistung für den Zeitraum ab 2025 ist aufgrund der derzeitigen Situation aktuell nicht möglich, da nicht absehbar ist, inwieweit Fördermittel zur Verfügung stehen werden. Siehe hierzu Antwort zu Frage 4/5

3. In welchen Baugebieten sind bis zum Jahr 2024 die größte Anzahl an Neubauten im geförderten Wohnungsmarkt geplant? (Bitte um Benennung der fünf Gebiete mit der größten Anzahl)

Ehemaliger Güterbahnhof 63 WE (im Bau), Auf dem Baggersand 47 WE (im Bau), Keplerquartier 52 WE (fertiggestellt), Rehsprung (ehemaliger Sportplatz) 69 WE (fertiggestellt), Andersenring 35 WE (2. BA, fertiggestellt)

4. Nach einer aktuellen Verlautbarung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen stockt aktuell die Umsetzung von Neubauprojekten (Quelle: <https://www.hinzundkuntz.de/keine-loesung-fuer-sozialwohnungs-krise-in-sicht/>).

Sieht der Bürgermeister auch in Lübeck die geplanten Neubauten von Sozialwohnungen bis 2024 hiervon betroffen?

5. Falls ja: Welche Schritte sind ggf. geplant, um die entstandene Lücke zu kompensieren?

Die Hansestadt Lübeck wird im Rahmen Ihrer Möglichkeiten diesem Trend entgegenwirken.

Es sind zurzeit 19 Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung, in denen Baurecht für in Summe ca. 2.870 Wohneinheiten geschaffen werden soll. Darin enthalten sind

- ca. 810 Wohneinheiten im sozial geförderten Mietwohnungsbau,
- ca. 300 WE für Studentenwohnen und
- ca. 260 Wohnplätze für Senior:innen.

Der Großteil der Bauleitplanverfahren kommt bis 2025 zum Satzungsbeschluss.

Aktuell läuft das Beteiligungsformat Wohnungsmarktstrategie des FB 5, in dem die Akteure an einen Tisch geholt werden und gemeinsam Ziele und Handlungsmöglichkeiten für die HL entwickelt werden.

Die Hansestadt Lübeck wurde zwischenzeitlich auch als angespannter Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB eingestuft und auch in die KappungsgrenzenVO des Landes Schleswig-Holstein mit aufgenommen.

Zur Situation in der sozialen Wohnraumförderung:

Drastisch gestiegene Baukosten, Lieferprobleme und Kostensteigerungen bei Baumaterialien und Personalmangel bei den Bauunternehmen sowie die gesamtwirtschaftliche Situation durch den Ukrainekrieg führten dazu, dass Wohnungsneubau wirtschaftlich nicht darstellbar war, wenn die kalkulierten Mieten bezahlbar sein sollten.

Um gegenzusteuern hat das Land Schleswig-Holstein die soziale Wohnraumförderung attraktiver gemacht, indem Konditionen verändert, Zuschüsse und Fördermieten erhöht wurden, um den noch geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Durch diese Maßnahmen wurden deutlich mehr Fördermittel abgerufen, da nun durch die Förderung ein Wohnungsneubau wieder wirtschaftlich attraktiv darstellbar war.

Das hatte wiederum zur Folge, dass nun erstmal keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, da aktuell die Fördermittel des Landes für die soziale Wohnraumförderung für das Jahr 2024 ausgeschöpft sind.

Weitere Gelder für 2024 wird es nicht geben - Förderanträge für neue Projekte können erst wieder nach der derzeitigen Förderpause, also ab dem 01. September 2024, für das Jahr 2025 gestellt werden.

Auch für das Jahr 2025 zeichnet sich bereits ab, dass die Zahl der Förderanträge die zur Verfügung stehenden Fördermittel in Höhe von 270 Mio. € (Darlehen und Zuschüsse) übersteigen werden.

Um möglichst viele Projekte an der sozialen Wohnraumförderung partizipieren zu lassen, hat das Land zusätzliche Kriterien für die Förderfähigkeit eines Projektes festgelegt und die Kommunen aufgefordert, dem Referat für Wohnraumförderung bis Anfang August 2024 die ihnen bekannten Bauvorhaben mitzuteilen, die vor allem in 2025 begonnen und nach Möglichkeit gefördert werden

sollen. Dies dient der Steuerung der Verteilung der Fördermittel, es gibt jedoch keine Garantie auf Förderung.

Eine entsprechende Liste für die HL wird derzeit durch die Verwaltung erstellt und abgestimmt.

Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden, wie viele Wohneinheiten in 2025 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in der Hansestadt Lübeck realisiert werden können.

6. Können aktuell alle Bedarfe für die Vermittlung von Wohnungsbelegungsrechten aus Sicht des Bürgermeisters befriedigt werden? Wenn nein: Wo bestehen die schwerwiegendsten Defizite?

In der Wohnungsvermittlung der Hansestadt Lübeck sind zwischen 1.400 und 1.700 wohnungssuchende Haushalte gemeldet, die größte Gruppe (ca. 50% aller wohnungssuchenden Haushalte) bilden die Einpersonenhaushalte. Für große Familien ist es besonders schwer, eine geeignete Wohnung zu finden, da hier das Angebot sehr knapp ist.

Der Wohnungsvermittlung werden jährlich ca. 200 Wohnungen frei gemeldet, für die wohnungssuchende Haushalte vorgeschlagen werden können.

Anlagen:

./.

Senatorin Pia Steinrücke