

Antrag

Bearbeitung: Christiane Nimz (E-Mail: christiane.nimz@luebeck.de Telefon: 122-1013)

BM Tim Stüttgen: Änderungsantrag zu - AT: Abriss-Moratorium

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:

Der Bürgermeister und die Verwaltung der Hansestadt Lübeck setzen sich insbesondere bei Haltern großer Wohnungsbestände (Genossenschaften, private und kommunale Wohnungsunternehmen) dafür ein, dass der Neubau von Wohnungen in den nächsten Jahren in der Regel als Zusatz-Neubau und nur in begründeten Ausnahmefällen als Ersatz-Neubau stattfindet.

Die Lenkungsmöglichkeiten der Kommune sind zu nutzen.

Sofern dazu zusätzliche Flächen benötigt werden, da solche durch den Wegfall von vorherigen Abriss nicht mehr zur Verfügung stehen, so sind diese seitens der Verwaltung falls nötig zu identifizieren und zu benennen.

Wenn es bis dahin keine besseren Lösungen gibt, dann kann auch der Abriss von Altbeständen vollzogen werden, sobald sich die Lage am Wohnungsmarkt wieder hinreichend entspannt hat.

Die Situation am Wohnungsmarkt ist weiter zu beobachten und der Politik zu berichten in Bezug auf

- ⑩ die Entwicklung von Angebot und Nachfrage,
- ⑩ die Entwicklung und Planung von Abriss, Ersatz- und Zusatz-Neubau,
- ⑩ die Entwicklung der Kosten für Material und Personal,
- ⑩ Möglichkeiten der Förderung,
- ⑩ wesentliche Veränderungen bei der Finanzierung,
- ⑩ bessere und günstigere Möglichkeiten, Altbestände zu sanieren
- ⑩ usw.

Begründung:

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen hat in Lübeck ebenso wie in vielen vergleichbaren Städten in den vergangenen Jahren noch einmal spürbar zugenommen. Diese Situation wie auch gestiegene Mietpreise selbst für kleine günstige Wohnungen verhindern mitunter sogar sinnvolle Umzugsketten.

Wie aus der Antwort zur Anfrage zum Wohnungsbestand der städtischen Grundstücks-Gesellschaft Trave VO/2024/13143-01 hervorgeht, sind im Wirtschaftsplan bis 2028, 250 neue Wohnungen geplant, allerdings 206 Wohnungen, die durch Abriss entfallen.

Wohnungsunternehmen fällt es zurzeit wegen gestiegener Preise für Material, Personal wie auch für die Finanzierung trotz staatlicher Förderung oft schwer, zu bauen. Dennoch sind sie verpflichtet, ihre

Wohnungsbestände klimaneutral zu machen. Die dafür notwendigen, umfangreichen Sanierungen sind oft so teuer, dass es wirtschaftlich sinnvoller ist, abzureißen und neu zu bauen.

Die aktuell gängige Praxis ist daher oft, in die Jahre gekommene Mehrfamilienhäuser abzureißen und auf demselben Grundstück zeitgemäße und klimaneutrale neue Gebäude zu errichten.

So werden zwar durchaus seit Jahren neue Wohnhäuser gebaut, in Summe steigt die Anzahl der neu hinzu gewonnenen Wohnungen wegen der zuvor abgerissenen jedoch kaum.

Deshalb sollen künftig Neubauten auf unbebauten Grundstücken stattfinden, damit die dort neu entstandenen Wohnungen in vollem Umfang zusätzlich der Entlastung des Wohnungsmarktes zur Verfügung stehen.

Damit können die in die Jahre gekommenen Altbestände in Anbetracht der angespannten Situation am Wohnungsmarkt länger genutzt werden.

Sollten sich auch im Verlauf der Jahre keine besseren Möglichkeiten bieten, kann der Abriss der nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen Wohnungsbestände zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen

Anlagen:

Stellungnahme Grundstücksgesellschaft TRAVE

Stellungnahme zum Antrag Fraktion Unabhängige Volt-PARTEI

Nr. VO/2024/13741-01 „Abriss-Moratorium“



Als Geschäftsführung der TRAVE sehen wir uns veranlasst, zu diesem Antrag Stellung zu nehmen, da er im Beschlussfall einen erheblichen Eingriff in die Unternehmens- und Bestandsstrategie bedeuten würde. Auch vor dem Hintergrund eines in Teilbereichen angespannten Lübecker Wohnungsmarktes und angesichts des Gesellschaftszweckes der TRAVE, „bezahlbaren Wohnraum zu wirtschaftlichen Bedingungen“ bereitzustellen, halten wir ein „Abriss-Moratorium“ unabhängig von der Dauer für unser Unternehmen und auch für unsere Mieterinnen und Mieter für kontraproduktiv.

Unsere Argumente im Einzelnen:

Die im Antrag genannten 206 Wohnungen werden aus unterschiedlichen Gründen und über einen längeren Zeitraum abgebrochen. Wirtschaftliche Interessen stehen dabei nicht im Vordergrund.

Die für den Antrag verwendete Annahme, dass 206 günstige Mietwohnungen abgebrochen und lediglich durch eine gleiche Zahl teurerer Neubauten ersetzt wird, trifft so nicht zu:

- Von den 206 Wohnungen sind 42 Wohnungen in der Neuen Mitte Moisling zum Abbruch vorgesehen, um dort Platz für den gewünschten Einzelhandelsmarkt, einen Stadtteilplatz, das Bürgerhaus und eine Quartiersgarage zu schaffen. Auf dem Einzelhandelsmarkt entstehen mindestens 42 neue Wohnungen, von denen 30 % gefördert sein werden (nach aktuellem Stand sogar 50 %).
- Weitere 28 Wohnungen bilden die Unterkunft für Geflüchtete im Schlesienring 51+53. Es handelt sich um ein bereits vor rund 10 Jahren zum Abbruch vorgesehenes Gebäude, das mit geringem Aufwand und entsprechenden Mietkosten weitergenutzt wird (Anmietung Gemeindediakonie). Anstelle des Gebäudes ist ein Neubau mit 36 Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen vorgesehen, gegenwärtig sind Abbruch und Neubauplanungen aber ausgesetzt/verschoben.
- Weitere 41 Wohnungen sind im Wirtschaftsplan erst ab 2028 zum Abbruch vorgesehen, diese liegen im TRAVE-Quartier in der Albert-Schweitzer-Straße. Sie sind in der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Platzhalter für generell in diesem Bestand mit 280 WE geplante Sanierungsmaßnahmen, die von 2028 bis ca. 2033 Modernisierungen und im deutlich geringeren Maße auch Abbrüche und Ersatzneubauten vorsehen.
- Lediglich 95 Wohnungen sind tatsächlich bereits konkret für den Abbruch vorgesehen. Diese liegen in der Artlenburger Straße/Kirchwerder Straße und gehören zu den ältesten noch nicht sanierten Wohnungen der TRAVE. Eine kleine Anzahl in diesem Quartier steht bereits leer, die Herrichtung dieser nicht mehr nachgefragten Wohnungen ist unwirtschaftlich. An Stelle der ab Ende 2027 sukzessive abzubrechenden Wohnungen soll durch ein zusätzliches Geschoss eine größere Zahl an Neubauwohnungen entstehen. Eine konkrete Planung dazu wird zurzeit in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung erarbeitet.

Der aktuell laufende Neubau der TRAVE auf ehemals anderweitig genutzten Grundstücken deckt die geforderte Zahl an zugebauten Wohnungen bereits jetzt ab.

Gegenwärtig befinden sich 205 zusätzliche Wohnungen auf ehemals anderweitig genutzten Grundstücken im Bau (66 WE Elbingstraße 11-15, 139 WE Schönböckener Straße 55). Die Fertigstellung erfolgt sukzessive von 2025 bis 2027. Aus einer langen Sanierung kommen zudem im 2. Quartal 2025 72 Wohnungen im Wohnhochhaus Sterntalerweg 1+3 wieder neu auf den Lübecker Markt. Alle Wohnungen sind bereits fest vermietet. Insofern ist eine wesentliche Forderung des Antrags auf städtischen Grundstücken bereits erfüllt.

Die TRAVE betreibt seit über zwei Jahrzehnten erfolgreich eine Strategie der sukzessiven Bestandserneuerung, bei der die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Vordergrund stehen.

Die TRAVE verfügt über einen großen Bestand aus den 1950er und 1960er Jahren, der gleichzeitig in die Jahre gekommen ist (u. a. Neubauphase in den 1960er Jahren und Ankauf von 3.500 Wohnungen der Neuen Heimat im Jahr 1988). Seit 2000 werden daher im Rahmen von Quartierserneuerungen Wohnungen umfassend

modernisiert oder in einzelnen Fällen auch abgebrochen und durch moderne Neubauten ersetzt. Vorrang hat – auch aus Nachhaltigkeitsgründen – immer eine Modernisierung, diese ist aber nicht in jedem Fall möglich und sinnvoll. Es werden grundsätzlich nur baulich veraltete, nicht mehr marktgerechte und nicht sanierungsfähige Wohnungen entmietet und abgebrochen. Teilweise finden diese Wohnungen aus unterschiedlichen Gründen (Lage, Ausstattung, Größe und baulicher Zustand) schon heute keine Nachfrage mehr und erzeugen dadurch einen hohen Instandhaltungs- und Herrichtungsaufwand bei Wohnungswechseln.

Unser Motiv bei Abbruch/Neubau und Sanierungen ist vorrangig immer die langfristige Bestandsentwicklung mit einer Verbesserung/Verbreiterung des Wohnungsangebotes (Beispiel Quartier Kücknitz Roter Hahn), nicht die kurzfristige wirtschaftliche Optimierung von Wohnanlagen und Grundstücken. Die Bestandserneuerung erfolgt sukzessive mit Augenmaß und umfasst insgesamt einen Zeitraum von rund 40 Jahren (2000-2040). Die TRAVE betreibt dazu ein aufwändiges, soziales Umzugsmanagement und musste seit Beginn der Tätigkeit weder Rechtsstreitigkeiten führen noch Entschädigungszahlungen leisten. Im Regelfall ziehen Mieterinnen und Mieter in andere TRAVE-Wohnungen um und werden während des gesamten Prozesses umfassend betreut. Im Zuge des Ersatzneubaus entstehen regelmäßig mehr neue Wohnungen, zumindest aber mehr Wohnfläche durch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und moderne Erschließungen und Grundrisse

Ein Aussetzen der Bestandserneuerung und Verlagerung der Investitionen in verstärkten Neubau würde die Klimaziele der TRAVE (Klimapfad 2040) und die Weiterentwicklung von Quartieren gefährden.

Die bestandsbezogenen, ökologischen und wirtschaftlichen Planungen der TRAVE würden sich durch ein „Abriss-Moratorium“ um mindestens vier bis fünf Jahre verzögern (dann Verlängerung?). Dies steht im Widerspruch zu den Verpflichtungen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und der erforderlichen Verbrauchsreduktion zur Erweiterung des Lübecker Fernwärmenetzes (Beispiel Marli, dort müssen rund 30 % des Verbrauchs entfallen, damit die künftig dekarbonisierte Fernwärmemenge ausreicht). Die soziale Stabilisierung und Aufwertung von bestehenden Quartieren erfordern die Verbesserung des Wohnungsangebotes vor Ort. Neue Wohnstandorte auf neuen Flächen helfen dabei nicht.

Generell ist der Neubau auf neu zu erschließenden Grundstücken die teuerste Form der Bestandserweiterung. Die TRAVE hält daher die Mieten mit Hilfe der Wohnraumförderung bezahlbar.

Aufgrund der aktuell begrenzten bzw. voll ausgelasteten Landeswohnraumförderung können im Neubau überwiegend nur teure Wohnungen entstehen. Weitere Neubaugrundstücke sind für die TRAVE gegenwärtig nicht verfügbar bzw. entsprechend aufwändig und teuer zu entwickeln. Dafür würde neues Eigenkapital benötigt, das nicht zur Verfügung steht oder aus anderen Vorhaben abgezogen werden müsste. Neubauten auf anderen als TRAVE-Grundstücken wären planungsbedingt zudem frühestens in fünf Jahren bezugsfertig. Dagegen federt die TRAVE die erforderlichen Mieten sowohl bei Ersatzneubau- als auch bei Sanierungsvorhaben durch einen hohen Anteil neu geförderter Wohnungen ab. In laufenden Projekten betragen die Förderquoten bis zu 60 % (1. und 2. Förderweg). Die Mittel der Wohnraumförderung sind allerdings zurzeit mehrfach überzeichnet und können nicht mehr selbstverständlich eingeplant werden.

Eine Reihe laufender Projektentwicklungen wird in den nächsten drei bis fünf Jahren zur Fertigstellung Hunderter neuer Wohnungen in Lübeck führen

Neue Meile Güterbahnhof, Geniner Ufer, Lauerhofer Feld, Travehusen, Wohnpark Wiesental. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wird dann befriedigt, da die Nachfrage dann voraussichtlich nicht mehr deutlich wächst. Ende 2024 erreichte die Einwohnerzahl Lübecks mit 223.156 Personen zwar einen Rekordstand (seit 1978), die gleichzeitig niedrigste Geburtenzahl seit 1952 weist aber darauf hin, dass ohne eine überdurchschnittliche Zuwanderung bestenfalls eine Stagnation der Wohnungsnachfrage ab Ende der 2020er Jahre zu erwarten ist. Wir halten ein Abriss-Moratorium auch von daher nicht für erforderlich.