



► Nr. 2025/14031-02-01
öffentlich

Lübeck, 27.05.2025

**Antwort
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Antwort zur Anfrage von AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antwort zur Anfrage von AM Flasbarth zur Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts (VO/2025/14031) im Hauptausschuss am 20.05.2025

Antwort:

1. Welcher Bedarf an Pflegeplätzen entsteht für stationäre Einrichtungen in den kommenden Jahren in Lübeck, wenn die zunehmende Beliebtheit betreuten Wohnens und ambulanter Betreuungsformen berücksichtigt wird? Bitte die drei Segmente jeweils einzeln angeben.

Auf Grundlage der neusten Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle aus 2025 und der Pflegestatistik des Statistischen Landesamtes aus 2023 ergibt sich für Lübeck folgende Pflegebedarfsprognose bis 2045:

Zahl der Pflegebedürftigen in Lübeck 2023 und Prognose ihrer Entwicklung bis 2045

Jahr	stationäre Pflege	ambulante Pflege *	Pflegegeld **	Pflegegrad 1 ***	insg.
2023	3 055	2 305	5 735	1 830	12 925
2045	3 727	2 758	6 419	2 072	14 976

* einschließlich durch ambulante Betreuungsdienste versorgte Pflegebedürftige. Sofern Pflegebedürftige Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes und z.B. parallel eines ambulanten Betreuungsdienstes erhalten, kann es zu Doppelzählungen kommen.

** ohne Empfänger:innen von Pflegegeld, die zusätzlich auch ambulante Pflege erhalten. Diese werden bei der ambulanten Pflege berücksichtigt.

*** Pflegebedürftige des Pflegegrades 1 - mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag bzw. ohne Leistungen der ambulanten Pflege- / Betreuungsdienste oder Pflegeheime.

Methodik und Quellen: Status-Quo-Prognose des Bereichs Soziale Sicherung auf Grundlage der Pflegestatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (2023) und der Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle Lübeck (2025)

Bei der bestehenden Lübecker Pflegebedarfsprognose des Bereichs Soziale Sicherung handelt es sich um eine Status-Quo-Prognose. Das heißt die aktuellen Pflegequoten aus dem 2023 werden auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung projiziert. Die in der Fragestellung unter Punkt 1 gewünschte Berücksichtigung sich verändernder Beliebtheit von Pflegeleistungen und eine daraus möglicherweise resultierende Auswirkung auf zukünftige Pflegequoten kann verwaltungsseitig nicht seriös eingeschätzt werden. Grundsätzlich hängen Aussagen zu Veränderungen von Pflegebedarfen und -verhältnissen von diversen Faktoren ab, u.a. von politischer Steuerung, Einkommens- und Vermögenssituation zukünftiger Pflegebedürftiger, Personalsituation in der Pflege und Veränderungen in der Pflegegesetzgebung.

Aufgrund der demografischen Entwicklung werden alle Segmente der Pflege ausgebaut werden müssen.

2. Warum wurde die geplante Bettenzahl der SIE insgesamt ggü. dem letzten Bericht über die Strategische Neuausrichtung (Feb. 2024) von 1191 auf 676 in 2032 reduziert?

Die Tabelle in dem Bericht aus Februar 2024 zeigt die zum damaligen Zeitpunkt möglichen oder im Gespräch befindlichen Standorte für den Betrieb von Senior:InnenEinrichtungen in der Hansestadt Lübeck. Schon damals wurde berichtet, dass die Umsetzung von verschiedenen Faktoren abhängig sei. Es bestand zu keinem Zeitpunkt eine Planung seitens der SIE dahingehend, die Kapazitäten auf fast 1.200 Betten auszuweiten. Es wurden in dieser Tabelle alle Optionen dargestellt.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Konzeption konzentrierten die SIE sich schließlich auf eine Kapazität von 20% bei gleichzeitigem Fokus auf eigene Immobilien, so dass sich die in der Fortschreibung benannten Standorte herauskristallisierten und die weiteren Optionen nicht mehr aufgeführt wurden.

3. In den vorgelegten Wirtschaftsplänen verändern sich die Deckungsbeiträge in den Bestandsgebäuden auf Basis der getroffenen Annahmen über zukünftige Erlöse und Kosten über Zeit sehr positiv (Ausnahme HGH).

a. Welche Auswirkungen ergeben sich in einem Szenario, in dem die Annahmen für Erlöse und Kosten so getroffen werden, dass die Verluste in den Bestandsgebäuden dauerhaft konstant bleiben?

Diese Annahme ist eine rein theoretische. Praktisch kann dieses Szenario bei Umsetzung der geplanten Strategie nicht eintreten und wird demnach nicht berechnet. Mit jedem abgeschlossenem Neubauprojekt verändern sich in den Bestandshäusern die finanziellen Auswirkungen; dies insbesondere durch eine veränderte Verwaltungsumlage. Die SIE gehen auch davon aus, dass es Effizienzeffekte durch die geplante „Zentralküche“ geben wird.

b. Welche Auswirkungen hat ein Szenario, in dem die Annahmen so getroffen werden, dass die Verluste in den Bestandsgebäuden dem bisherigen Trend folgen und bis 2032 weiter ansteigen?

Der Systematik der Annahmen kann der Betrieb nicht folgen. Siehe auch Antwort zu 3.a.. Jedes neu erbaute Haus hat unmittelbar positive Auswirkungen auf den Gesamtbetrieb. Demnach kann es die in der Frage beschriebenen Auswirkungen nicht geben.

4. Für die jährliche Baukostensteigerung wurden 5% angenommen.

a. Warum wurden nur 5% angenommen, wenn der BKI in den letzten Jahren deutlich höhere Werte aufwies (und das GMHL bei BBH und Karstadt ebenfalls entsprechend höhere Sätze verwendet hat)?

Die Kostenansätze und die Baupreissteigerungen aus der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer wurden überprüft und übernommen. Die Prüfung erfolgte anhand der Daten des Statistischen Bundesamtes. Hier wird eine Preissteigerung von 2023 auf 2024 von ca. 3% ausgewiesen und von 2024 auf 2025 auch von ca. 3%. Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden der Beantwortung der Fragen als **Anlage 1** beigefügt. Die angenommenen 5% der zeitlichen Preisanpassung pro Jahr werden bei diesem Projekt als ausreichend angesehen.

b. Welche Auswirkungen hat eine jährliche Baukostensteigerung von 10%?

Durch die Annahme einer Baukostensteigerung von jährlich 10% wird der angesetzte Betrag der zeitlichen Preisanpassung verdoppelt. Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Preisanpassung von 5% und 10% im Vergleich.

	Annahme Zeitliche Preisanpassung 5% Anlage 2 aus der Vorlage	Annahme Zeitliche Preisanpassung 10%
NMM	5.585.723 €	11.171.446 €
Elswigstraße	6.037.767 €	12.075.534 €
Wattstraße / Dreifelderweg	9.622.764 €	19.356.077 €
Dornbreite	9.678.038 €	19.356.076 €

5. In Anlage 1 der Vorlage werden Baukostensteigerungen von jährlich 5% bis "zur Fertigstellung" der Gebäude erwähnt.

Hier müsste es eigentlich heißen „bis zur Beauftragung“ der Bauleistungen.

a. Laut Anlage 3 wurde die Baukostensteigerung nur bis zum Ende der Planungen (nicht Fertigstellung) berechnet. Warum?

Es wird davon ausgegangen, dass die Angebotsphase Baupreise aufzeigt, die nach Beauftragung der Bauleistung bis zum Ende der Bauleistung gelten. Die Kalkulation der Preissteigerung während der Bauphase obliegt dem Bieter bzw. Auftragnehmer.

b. Warum wurden die Baukostensteigerungen für Dornbreite nur bis 2029 hochgerechnet, wenn die Planung erst in 2032 und der Bau erst in 2036 abgeschlossen wird?

Die Baupreissteigerung für Dornbreite für 6 Jahre in Höhe von 30% wurde aus der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer weiter übernommen. Eine Steigerung der Baukosten für den Zeitraum von 9 Jahren genau zu ermitteln ist derzeit nicht möglich. Aufgrund der aktuellen Situation der Baupreise wird eine Steigerung von insgesamt 30% vorausschauend als auskömmlich angesehen. Zur Sicherheit sind bei allen Neubauten noch zusätzlich 20% der Baukosten für unvorhersehbare Kosten eingepreist.

Würde eine Baupreissteigerung von 5% bis zum Baubeginn in 2033 angenommen werden, erhöhte sich die Steigerung auf 45%, mithin rund 14,5 Mio. € (anstatt 9,7 Mio.€).

c. Wie wirkt es sich aus, wenn 1) die Baukosten für Dornbreite auf das Ende der Planung in 2032 hochgerechnet werden, und 2) für sämtliche Gebäude die Baukosten bis zur Fertigstellung hochgerechnet werden (wie in Anlage 1 angegeben)?

1) Der Gesamtkostenansatz für Dornbreite aus der Anlage 2 der Vorlage in Höhe von 41,9 Mio. € würde sich auf 46,8 Mio.€ erhöhen.

2) Wir sehen eine Hochrechnung als nicht erforderlich an. Siehe hierzu die Beantwortung des Punktes 5a.

6. In der Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) wurden keine Kosten angesetzt.

a. Warum wird davon ausgegangen, dass in den Ersatzneubauten und im Neubau in Moislिंग keine neuen Ausstattungsgegenstände notwendig sind?

Der Betrieb geht nicht grundsätzlich von einem gänzlichen Verzicht auf Ausstattungsgegenständen aus. Die Berechnungen von technischen Ausstattungen sind in den Baukosten implementiert bzw. können nach den jeweiligen Planungsphasen differenziert dargestellt werden.

Insbesondere bei den Ersatzbauten wird von einer teilweisen Weiternutzung von Ausstattungsgegenständen ausgegangen.

Nach Abschluss der Modernisierung des Behnckenhofes können diesbezügliche Erfahrungswerte genutzt und berechnet werden.

Grundsätzlich werden Ausstattungsgegenstände über den Investkostenanteil des Pflegesatzes refinanziert.

b. Welche Erfahrungswerte gibt es aus anderen Neubauprojekten über die Notwendigkeit von neuen Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen (z.B. Geesthacht)?

Da es in den SIE seit vielen Jahren keine Neubauprojekte gab, sind aktuell keine Erfahrungswerte vorhanden. Projekterfahrungen von Mitbewerber:innen sind dem Betrieb nicht bekannt.

7. In welcher Höhe wurden die Kosten für das Grundstück in Moislिंग berücksichtigt?

Nach derzeitigem Planungsstand wird das Grundstück an die HL gehen. Derzeit sind noch keine konkreten Grundstückskosten bekannt.

8. Was sind die wichtigsten Bestandteile der "Sonstigen Erträge"?

Dies sind Zuweisungen, Zuschüsse, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen, verschiedene Erstattungen (u.a. Fahrradleasing), Einnahmen aus Nebenbetrieben (u.a. Verpflegung der Bewohner:innen des betreuten Wohnens, Betriebskosten betreutes Wohnen), Einnahmen aus Vermietungen (Friseur/Kioske,...), Mahngebühren, periodenfremde Erträge u.a..

9. Wie hoch wird die Wahrscheinlichkeit eingeschätzt, den zusätzlichen Personalbedarf für die Neuausrichtung decken zu können?

Die SIE unternehmen verschiedentlichste intensive Anstrengungen zur Personalgewinnung und -bindung, u.a. auf Grundlage von Personal- und Marketingkonzepten. Die Wahrscheinlichkeit wird daher seitens der SIE als hoch eingeschätzt.

a. In welchem Ausmaß sind in den Wirtschaftsplänen Kosten für Leiharbeit berücksichtigt?

In den bisher vorliegenden Wirtschaftsplänen (und den Quartalsberichten) der SIE bis 2025 ist dies in der Höhe, die die tariflichen Lohnkosten übersteigt, dargestellt („Pflege- und Betreuungsaufwand“). In zukünftigen Wirtschaftsplänen wird dies notwendigfalls fortgeführt.

b. Welche zusätzliche Kosten für Leiharbeit ergeben sich ggf., wenn diese im heutigen Ausmaß (anteilig) notwendig wird?

Bis zum ersten absoluten Kapazitätsaufwuchs entstehen bei Fortschreibung der derzeitigen Aufwendungen für Zeitarbeit keine zusätzlichen Kosten. Danach wären, bei zu Grundlegung der heutigen Ausgaben, die Steigerungen proportional.

c. Welche Kosten ergeben sich, wenn Leiharbeit aufgrund des gestiegenen Personalbedarfs ebenfalls ansteigt?

Siehe 9b.

10. Warum weicht die Zimmergröße von der heimrechtlich geforderten Größe ab?

a. Welche Raumgrößen gibt es in den Heimen anderer gemeinnütziger Träger in Lübeck?

Die Durchführungsverordnung für das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein legt als Mindestgrößen 14 m² für Einzelzimmer und 20 m² für Doppelzimmer fest (s. § 3 Abs. 2 SbStG-DVO). In der Vorlage werden Einzelzimmer mit einer Größe von 15 m² bis 16 m² benannt. Dem Pflegestützpunkt liegen keine Daten über Zimmergrößen anderer gemeinnütziger Träger in Lübeck vor. In Rücksprache mit der Wohnpflegeaufsicht kann im Grundsatz gesagt werden, dass sich alle Lübecker Einrichtungen an die Durchführungsverordnung halten. Dabei gebe es keine Einrichtung, die durchgängig eine Zimmergröße von exakt 14 m² für Einzelzimmer habe. Die Quadratmetergrößen variieren durchaus bis zu 19 m² für das Einzelzimmer. Die Verordnung legt diesen Wert als Mindestanforderung an, mit dem Schwerpunkt, „dass für die Bewohnerinnen und Bewohner die stationäre Einrichtung die häusliche Umgebung und damit in erster Linie Wohnraum ist“ (siehe § 2 Absatz 1 SbStG-DVO, d.h. ein individueller Rückzugsort für Menschen in Pflegesituationen ist). Die Raumgrößen müssen immer berücksichtigen, dass ein Pflegebett auch so gestellt werden kann, dass es von 3 Seiten zugänglich ist und genügend Bewegungsspielraum hat, um selbstständig im Rollstuhl mobil zu sein. Selbst bei einem Neubau sind in der Regel die Einzelzimmer nicht alle gleich groß und liegen i.d.R. bei 14 und 15 m² oder sind größer

b. Welche zusätzlichen Kosten ergeben sich durch Zimmergrößen, die oberhalb des heimrechtlich Geforderten liegen?

Für die Planung der Neubauten wird eine Zimmergröße von 16qm für Elswigstraße, Wattstraße und Dornbreite herangezogen.

Durch die 2qm mehr Nutzfläche je Einzelzimmer ergibt sich eine erhöhte Nutzfläche von 280 qm und somit eine BGF von 435qm. Ein Bauvolumen für eine Pflegeeinrichtung mit einer Größe von 435qm BGF beinhalten Baukosten von circa 1,6 Mio.€. Diese sind in der Kostenprognose enthalten.

c. Orientiert sich die Anzahl der Aufenthaltsräume an dem heimrechtlich Geforderten oder gibt es ebenfalls Abweichungen? Wenn ja, warum?

Die heimrechtlichen Erfordernisse des Landes Schleswig- Holstein stellen allein auf die spezifischen einrichtungskonzeptionellen Maßgaben ab.

Sie sind nicht regelhaft normiert; so heißt es in der landesrechtlichen Durchführungsverordnung: *„...Gemeinschaftsräume dienen dem gemeinschaftlichen Wohnen, der Tagesgestaltung und der Einnahme von Mahlzeiten. Anzahl und Größe der Gemeinschaftsräume richten sich nach dem Konzept der Einrichtung, der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner und den auch bei Nutzung von Mobilitätshilfen erforderlichen Bewegungsflächen. Zu den Gemeinschaftsräumen zählen auch Sitzecken in Wohnfluren und beheizbare Wintergärten. Die Gemeinschaftsräume müssen so angelegt sein, dass grundsätzlich alle Bewohnerinnen und Bewohner an Veranstaltungen und Zusammenkünften teilnehmen können. Die Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche muss von den Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv mitgestaltet werden können. Für besondere Betreuungs- oder Therapieangebote muss in jedem Gebäude mindestens ein abgeschlossener Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen“*

Die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Bewohnenden für die (Ersatz-) Neubauten der SIE setzt qualitative Betreuungsmaßstäbe und gleichzeitig fachliche Aktualität um. Im Konkreten stellen die geplanten Projekte auf eine Betreuung in Wohngruppen, mit jeweils von zwei Wohngruppen genutzten Aufenthaltsräumen ab.

d. Gibt es noch weitere Abweichungen von den heimrechtlich geforderten Standards? Wenn ja, welche?

Ja. Das einschlägige Heimrecht schreibt ein Pflegebad je Haus vor. Die SIE möchten den ihnen anvertrauten Menschen ein Pflegebad je Etage zugänglich machen.

11. Warum wird die Wärmeerzeugung nicht vollständig regenerativ errichtet?

a. Welche finanziellen Auswirkungen hätte ein Verzicht auf fossile Elemente?

b. Welche finanziellen Auswirkungen hätte ein Verzicht auf fossile Elemente in Kombination mit dem KfW-Effizienzhausstandard 40?

Zu a. und b.: Das kann zum jetzigen Zeitpunkt im Projekt noch nicht ermittelt werden. Ein Einstieg in die Planung ist für die Beantwortung dieser Fragen unumgänglich. Die Beantwortung der Fragen kann explizit als Aufgabenstellung in der Bearbeitung der Planung mit aufgenommen werden. Die Abwägung und direkte Bearbeitung der Fragen ist im Leistungsbild der Leistungsphase 3 verankert. In der Leistungsphase 2 ist die Beantwortung dieser Fragen als besondere Leistung mit gesonderter Vergütung möglich. Sicher ist aber, dass durch eine Erhöhung auf Effizienzhausstandard 40 und der Verzicht auf fossile Elemente die Baukosten deutlich erhöht werden.

c. Welche Auswirkungen hätte eine Anwendung des "hohen Standards" der Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer?

Die folgende Tabelle zeigt die Investitionskosten der einzelnen Neubauten im Vergleich Mindeststandard zu erhöhtem, nachhaltigerem Standard. Durch den erhöhten Standard entstehen voraussichtlich Mehrkosten in Höhe von 8,5 Mio.€ bis 11,2 Mio.€ je Projekt.

	Investitionskosten Anlage 2 aus der Vorlage	Investitionskosten bei gleichen Flächenansatz mit erhöhtem Standard	Differenz
NMM	33.514.336 €	42.001.940 €	8.487.604 €
Elswigstraße	46.289.540 €	57.448.289 €	11.158.749 €
Wattstraße / Dreifelderweg	41.698.644 €	51.947.844 €	10.249.200 €
Dornbreite	41.938.166 €	52.187.366 €	10.249.200 €

12. Warum wird der Neubau von Verwaltungsräumen benötigt?

a. Wurde die Notwendigkeit eines Neubaus der Bürgerschaft bereits erläutert? Wenn ja, wann?

Die derzeitigen Verwaltungsflächen werden für den geplanten Neubau Dreifelderweg benötigt. Zudem ist eine am derzeitigen Standort nicht mögliche Zusammenführung der bisherigen drei Verwaltungsstandorte der SIE geplant. Im Rahmen der Vorstellung der Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer im Februar 2024 wurde dies erörtert.

b. Wie sollen die bisherigen Verwaltungsräume zukünftig genutzt werden?

s.o.

c. Wie verändern sich die Raumkosten für Verwaltungsräume durch den Neubau?

Die Betriebskosten werden signifikant sinken.

13. Warum wird für die SeniorInneneinrichtung in Moising eine Tiefgarage benötigt?

Die Tiefgarage auf dem vorgesehenen Baufeld ist Inhalt der städtebaulichen Rahmenplanung, die durch die Bürgerschaft beschlossen wurde. Das Parken auf dem Grundstück der Seniorenwohnanlage ist nicht möglich. Im Planungsprozess wurde die Anzahl der Pflegeplätze in der Einrichtung von 100 auf 140 Plätze erhöht und der vorgesehene Baukörper im städtebaulichen Entwurf entsprechend nachverdichtet. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist daher nur in einer Tiefgarage möglich. Dennoch läuft zur Zeit die Prüfung, ob und wie die Möglichkeit besteht, diese in der vorgesehenen Quartiersgarage in der Hasselbreite unterzubringen. Die Quartiersgarage wird nach derzeitigem Stand von der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE errichtet.

14. Welche Möglichkeiten wurden untersucht, um auf eine eigene Küche zu verzichten, etwa indem mit anderen (gemeinnützigen) Trägern kooperiert wird?

a. Welche Verbesserungen ergeben sich durch Kooperationen für die Reduzierung der Wegstrecke von der Küche zu den Heimen?

b. Welche Kostenvorteile sind durch Kooperationen erzielbar?

Zu a und b: Die SIE haben ein eigenes Verpflegungskonzept auf Grundlage der Empfehlungen der Gesellschaft für Ernährung. Dieses ist, wie die gesamte Arbeit der SIE, nach DIN ISO 9000ff. zertifiziert.

Eine Kooperation würde neben dem annehmbaren Verlust von Arbeitsplätzen diesbezügliche Auswirkungen haben. Verbesserungen, die sich durch Kooperationen ergeben würden, ließen sich nur bei bekannten Wegebeziehungen zu potenziellen Kooperationspartnern seriös berechnen; aus den oben genannten Gründen wurden solche jedoch nicht evaluiert.

15. Warum wird eine Begegnungsstätte von der SIE geplant? Wer betreibt und finanziert sie?

Die Errichtung einer Senior:InnenEinrichtung mit Begegnungsstätte ist eine Zielsetzung, die gemeinsam vom FB 2, FB4 und der SIE entwickelt wurde. Die Begegnungsstätte als mögliche Fördermaßnahme wurde im Rahmen der Fortschreibung im IEK abgebildet und im Januar 2024 von der Bürgerschaft beschlossen. Im IEK ist beschrieben, dass die Senior:InnenEinrichtung durch die SIE gebaut wird – die eigentliche Begegnungsstätte ist Teil der städtebaulichen Maßnahme, weshalb ihre Errichtung grundsätzlich mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig ist. Über den Betrieb trifft das IEK keine Aussagen. Für die SIE hat der Betrieb der Begegnungsstätte, auch wenn eine solche im Quartier und auch innerhalb des Gebäudes grundsätzlich als positiv für die Öffnung des Betriebs in den Stadtteil angesehen wird, keine prioritäre Bedeutung. Über einen geeigneten Betreiber sowie eine Betriebsform muss gesprochen werden. Aus Sicht der Städtebauförderung ist – nach derzeitigem Stand – eine Förderung der Begegnungsstätte schwierig und ebenfalls mit niedriger Priorität anzusehen, weil sich die Rahmenbedingungen des Förderinstruments erheblich verschlechtert haben (siehe VO/2025/13983).

*16. Warum lassen sich auf Basis der angenommenen Baukosten die zukünftigen Entgelte der Bewohner*innen nicht ermitteln?*

a. Welche Informationen werden benötigt, die erst durch die LP 1 und 2 ermittelt werden müssen?

Die derzeitigen Planungen beinhalten grobe Werte einer Bruttofläche der einzelnen Gebäude und eine Hochrechnung der Kosten anhand der Bruttofläche x Kostenkennwerte. Durch eine Grundlagenermittlung (LP1) und eine Vorplanung (LP2) sollen die Gebäudestruktur, die Gebäudegröße und die Kosten verifiziert werden. Hierdurch entstehen eine größere Sicherheit und Detailtiefe im Projekt. Die derzeit getroffenen Annahmen werden untermauert und detailliert. Die Detailtiefe wird mit dem Fortschritt weiterer Planung immer genauer.

*b. Wie verändern sich die Entgelte der Bewohner*innen, wenn die angenommenen Baukosten unterstellt werden (bzw. wenn angenommen wird, dass diese in den LP 1 und 2 in gleicher Höhe ermittelt werden)?*

Wie unter 16. ausgeführt, ist eine Veränderungsermittlung derzeit nicht möglich.

17. Wie ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Tagespflege und betreutem Wohnen in Lübeck?

a. Welche Veränderungen dieses Verhältnisses werden zukünftig erwartet?

Nach der internen Pflegeplatzstatistik des Bereichs Soziale Sicherung gibt es zum 31.03.2025 in Lübeck 139 Tagespflegeplätze. Zur Nachfrage werden keine Daten in den Pflegesatzverhandlungen erhoben. Hier liegen nur Tagesmomentaufnahmen aus den Qualitätsprüfungen des MD vor, die jedoch keine validen Aussagen zur grundsätzlichen Nachfrage zulassen.

Der Pflegestützpunkt zählte zum 16.05.2025 insgesamt 1.821 Wohnungen im Bereich des Wohnens mit Service / Betreuten Wohnens in Lübeck (eine Übersicht des Angebots findet sich unter <https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/112/inline>).

Auch im Pflegestützpunkt liegen keine qualifizierten Daten zur Nachfrage von Tagespflegen und betreuten Wohnen vor.

b. Warum planen die SIE zukünftig Tagespflege anzubieten, wenn im SGB ein Subsidiaritätsprinzip gilt?

Die SIE verfolgen in Ihrer Konzeption 2030 einen ganzheitlichen Ansatz der Daseinsvorsorge unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips. Auf Grundlage der Pflegebedarfsplanung der HL ist auch im Segment der Tagespflege von einem stark steigenden Bedarf auszugehen. Neben diesem quantitativen Effekt wird die Umsetzung der rechtlichen Vorgabe „ambulant vor stationär“ weitere Bedarfe auslösen.

c. Ist Tagespflege bereits in den Wirtschaftsplänen enthalten? Investitionen in welcher Höhe sind spezifisch für die Tagespflege vorgesehen und entfallen, wenn keine Tagespflege angeboten wird?

Die SIE haben derzeit keine Tagespflege. Demnach ist sie in den bisherigen Wirtschaftsplänen nicht enthalten. Die Tagespflegeräumlichkeiten sind im Raumprogramm enthalten und würden bei Wegfall des Angebotes zu einer punktuellen Vergrößerung des Stationären Platzangebotes vor Ort führen und, derzeit nicht verifizierbare Einsparungen durch Verkleinerung nachfolgender Standorte nach sich ziehen.

d. Wie sieht der Wirtschaftsplan für Tagespflege isoliert aus?

Es wurden, da aktuell nicht vorhanden, keine Wirtschaftspläne für die Tagespflege erstellt.

e. Welche Auswirkungen ergeben sich durch das temporäre Aussetzen des Betreuten Wohnens? Sind diese Auswirkungen in den Wirtschaftsplänen berücksichtigt?

Die Auswirkungen werden zum Zeitpunkt des Eintrittes in den jeweiligen Wirtschaftsplänen dargestellt.

f. In welcher Höhe sind Investitionen für Betreutes Wohnen in den Wirtschaftsplänen enthalten?

Diesbezüglich wird auf die bisherigen Wirtschaftspläne verwiesen.

18. Ausweislich der entsprechenden Bescheide berücksichtigt die Kommunalaufsicht bei der Genehmigung der städtischen Haushalte auch die Verbindlichkeiten von städtischen Eigenbetrieben.

a. Welche Einschränkungen für die Genehmigungsfähigkeit der Investitionskredite erwartet die Verwaltung durch die Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der SIE von mehr als 200 Mio. € (inkl. HGH und Prassekstr.)?

Die Kommunalaufsichtsbehörde genehmigt den Gesamtbetrag der Kredite und den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen im Rahmen der Haushaltssatzung (§§ 84, 85 Gemeindeordnung). „Die Gesamtgenehmigung soll nach den Grundsätzen einer geordneten Haushaltswirtschaft erteilt oder versagt werden; sie kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Sie ist in der Regel zu versagen, wenn die Kreditverpflichtungen mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde nicht im Einklang stehen“ (§ 85 Abs. 2).

Der Maßstab, den die Kommunalaufsichtsbehörde anlegt, ist also der der „dauernden Leistungsfähigkeit“ der Hansestadt Lübeck. Diese Beurteilung erfolgt jährlich unter Berücksichtigung der dann aktuellen Rahmenbedingungen.

Die Vorlage VO/2025/14031 („Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts“) hat als solche überhaupt keine Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit des städtischen Haushalts, da es sich um eine strategische Planung handelt. Relevant wären allenfalls die in den jeweiligen Haushalts-/Wirtschaftsjahren zu veranschlagenden Kredite und Verpflichtungsermächtigungen.

Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Gemeinde wird die Behörde neben anderen Umständen (Entwicklung der Konjunktur und des Steueraufkommens, der Demographie, der gesetzlichen Aufgaben, der Finanzausgleiche ...) auch die Ertrags- und Vermögenslage der mit der Kommune verbundenen Unternehmen würdigen. Dieser „Konzernbetrachtung“ des Haushaltswesens liegt aber *kein* mathematisches Verfahren (etwa i. S. der Konzernrechnungslegung nach §§ 290 ff. HGB) zugrunde.

Insoweit wären Szenarien, welchen Gesamtbetrag der Kredite und Verpflichtungsermächtigungen die Kommunalaufsichtsbehörde in einem zukünftigen Haushaltsjahr mit und ohne Investitionen der SIE für mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lübeck vereinbar ansieht oder nicht, rein spekulativ.

Das Verständnis der Stadtverwaltung ist, dass zunächst und vor allem eine separate Bewertung seitens der Aufsichtsbehörde erfolgt, bei der die geplanten Kreditaufnahmen einer ausgegliederten Einrichtung vor dem Hintergrund von deren Vermögens- und Ertragslage gewürdigt werden – insbesondere bei Einrichtungen, die auch separate Refinanzierungswege aufweisen, wie etwa ein gebührenfinanzierter Entsorgungsbetrieb oder eben eine Pflegeeinrichtung, die ihre Investitionen über Investitionskostenbeiträge refinanziert.

In diesem Sinn stehen Investitions- und infolgedessen Kreditbedarfe, die in ausgegliederten Einrichtungen oder Beteiligungen bestehen, nicht in gleicher Weise in Konkurrenz zu solchen innerhalb des städtischen Kernhaushalts wie letztere untereinander.

b. Wurden die Auswirkungen dieser Verbindlichkeiten auf die Genehmigungsfähigkeit der Investitionskredite bereits mit der Kommunalaufsicht erörtert und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Die Kommunalaufsichtsbehörde ist über die Haushaltsslage der Hansestadt Lübeck sowie die strategischen Planungen im Hinblick auf die städtischen Altenpflegeeinrichtungen schriftlich und mündlich informiert.

Auf Grund des Beschlusses des Werkausschusses SIE vom 13.05.2025 ist die Behörde zudem um eine schriftliche Stellungnahme zu genau diesem Thema gebeten worden.

Auch die Kommunalaufsichtsbehörde wird aus den genannten Gründen keine konkreten Aussagen tätigen können, welche Kreditvolumina hypothetisch mit und ohne SIE-Investitionen sie für mit der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lübeck vereinbar ansehen würde.

19. Wann wird der Bürgerschaft und ihrer Gremien über die Bemühungen und Ergebnisse berichtet, im Rahmen der Steuerungsgruppe Pflege den zusätzlichen Pflegebedarf in Lübeck ganzheitlich zu decken?

Die Steuerungsgruppe Pflege kam erstmals am 18.3.2025 zusammen; in diesem ersten Termin wurde angekündigt, dass es vor den Sommerferien einen Folgetermin geben soll. Dieser ist auf den 2. Juli terminiert. Eine Einladung ist erfolgt. Bis wann genau die Steuerungsgruppe ein Ergebnis erarbeitet haben wird, welches dann in den politischen Gremien vorgestellt werden kann, steht noch nicht fest. Aus den Fraktionen Linke&GAL, CDU, SPD, Bündnis 90/Grüne ist jeweils ein Mitglied Teil der Steuerungsgruppe.

Anlagen:

Baupreissteigerungen

Senatorin Pia Steinrücke

Presse

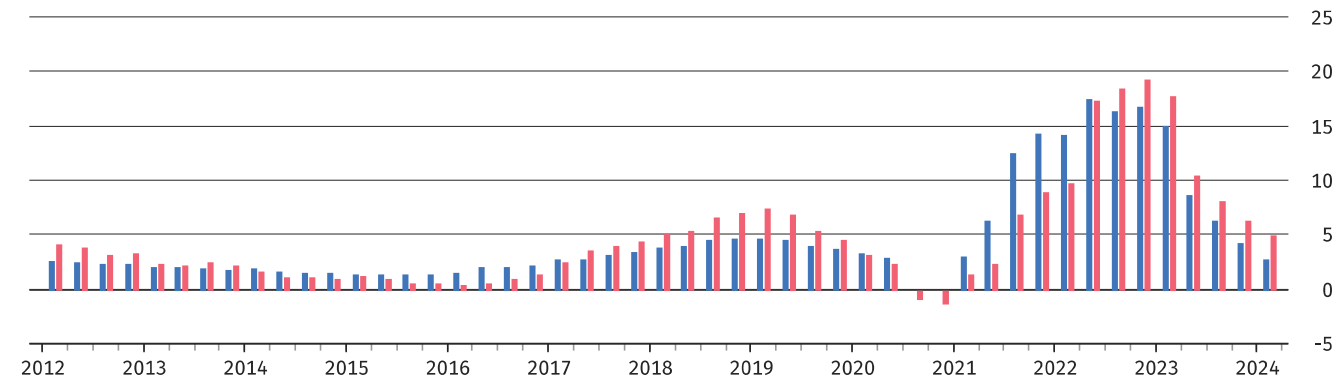
Baupreise für Wohngebäude im Februar 2024: +2,8 % gegenüber Februar 2023

Preise für Ausbauarbeiten steigen mit +4,7 % deutlich stärker als Preise für Rohbauarbeiten mit +0,4 %

Pressemitteilung Nr. 146 vom 10. April 2024

WIESBADEN - Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2024 um 2,8 % gegenüber Februar 2023 gestiegen. Im November 2023, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 4,3 % gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im Februar 2024 gegenüber November 2023 um 1,2 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Indizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)
Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



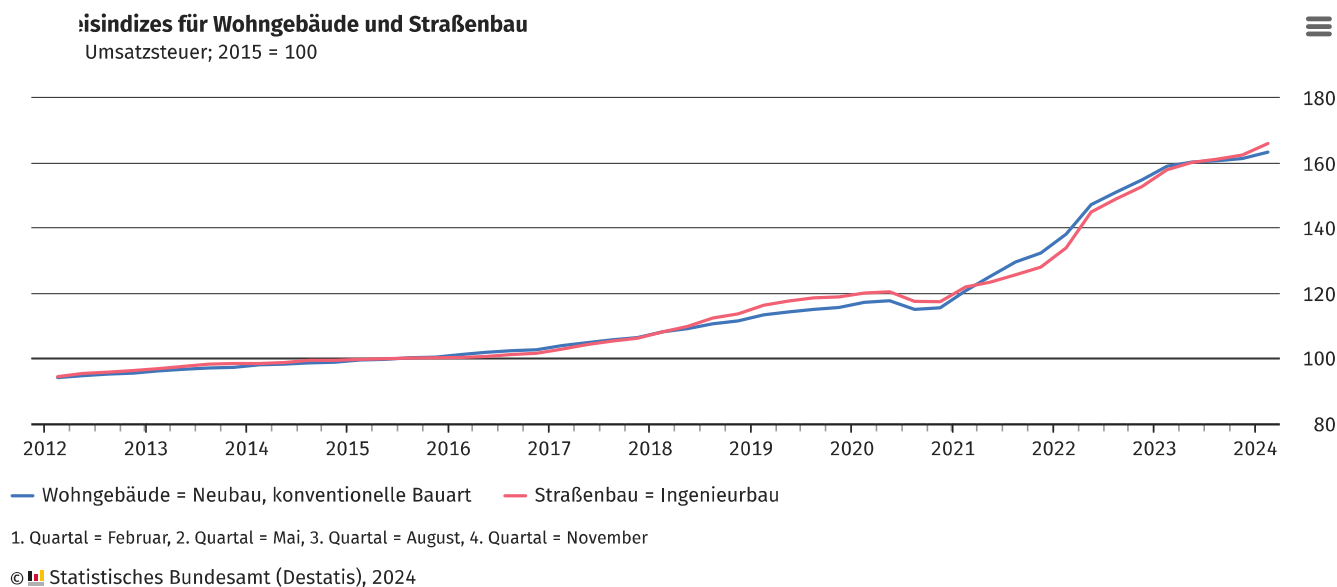
■ Wohngebäude = Neubau, konventionelle Bauart ■ Straßenbau = Ingenieurbau

1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Februar 2023 bis Februar 2024 um 0,4 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 2,1 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum Februar 2023 um 1,4 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 3,1 %, Erdarbeiten waren 4,8 % teurer als im Februar 2023. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum Februar 2023 um 1,4 % gesunken.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im Februar 2024 um 4,7 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 3,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 6,9 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 7,3 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 3,5 % zu.



Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im Februar 2024 um 5,1 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen zwischen Februar 2023 und Februar 2024 um 3,0 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 2,5 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 5,1 % gegenüber Februar 2023.

Methodische Hinweise:

Die vorliegenden Ergebnisse für Februar 2024 sind die letzten, die auf der Basis 2015=100 veröffentlicht werden. Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 werden die Preisindizes der Bauleistungspreise auf das neue Basisjahr 2021=100 umgestellt. Im Rahmen der Umbasierung wird es auch zu Anpassungen bei der Bezeichnung einiger Bauleistungen kommen. Die erste Veröffentlichung der Ergebnisse auf der neuen Basis wird im Juli 2024 erfolgen.

Weitere Informationen:

Detaillierte Ergebnisse zur Statistik der Bauleistungspreise bieten die Tabellen auf der Themenseite „**Bau- und Immobilienpreisindex**“ im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes. Weitere Ergebnisse und lange Zeitreihen zu den Baupreisindizes sind auch über die Datenbank GENESIS-Online (Tabellen **61261-0001 bis 61261-0012**) abrufbar.

Über die Entwicklung der Preise von Baumaterialien im Jahr 2023 informiert die **Pressemitteilung Nr. N 012 vom 14. März 2024**.

Die Ergebnisse der Preisindizes für Bauleistungen sind auch im Dashboard Deutschland (www.dashboard-deutschland.de) verfügbar. In diesem Datenportal bündelt das Statistische Bundesamt hochaktuelle Indikatoren der amtlichen Statistik und weiterer Datenanbieter zu den Themenbereichen Wirtschaft und Finanzen sowie Gesundheit und Mobilität. Mit dem „**Pulsmesser für die Wirtschaft**“ steht dort auch ein Tool zur Konjunkturbeobachtung in Echtzeit bereit.

Kontakt

für weitere Auskünfte

Baupreise

Telefon: +49 611 75 2440

Zum Thema

Bau- und Immobilienpreisindex

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

Presse

Baupreise für Wohngebäude im Februar 2025: +3,2 % gegenüber Februar 2024

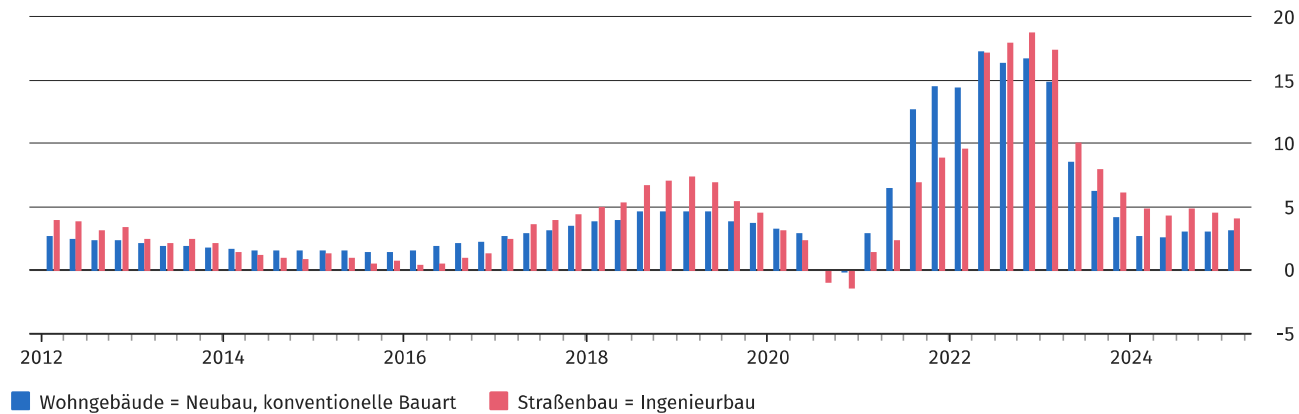
Preise für Ausbauarbeiten steigen mit +3,9 % weiterhin deutlich stärker als Preise für Rohbauarbeiten mit +2,2 %

Pressemitteilung Nr. 137 vom 10. April 2025

WIESBADEN – Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2025 um 3,2 % gegenüber Februar 2024 gestiegen. Im November 2024, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich 3,1 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im Februar 2025 gegenüber November 2024 um 1,4 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Preisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2021 = 100)

Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



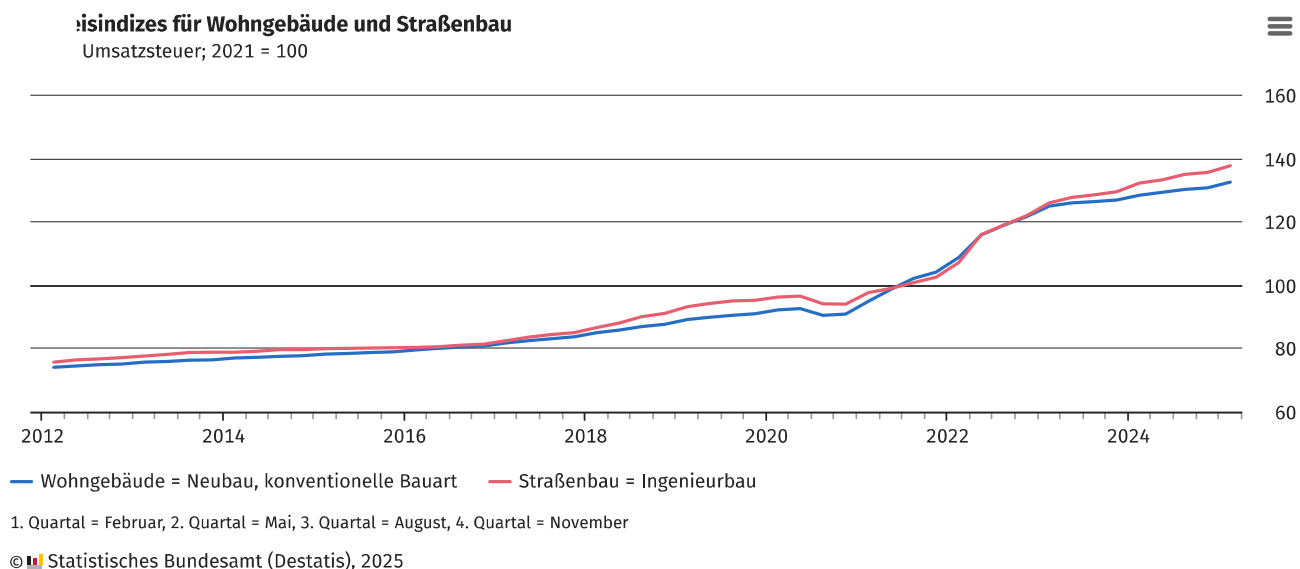
1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Februar 2024 bis Februar 2025 um 2,2 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,4 %. Dachdeckungsarbeiten waren im Februar 2025 um 4,5 % teurer als im Februar 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,4 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 3,8 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im Februar 2025 um 3,9 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für

Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,7 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,2 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,6 %.



Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im Februar 2025 um 3,7 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen zwischen Februar 2024 und Februar 2025 um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 3,2 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 4,2 % gegenüber Februar 2024.

Weitere Informationen:

Detaillierte Ergebnisse und lange Zeitreihen zu den Baupreisindizes sind über die Datenbank GENESIS-Online (Tabellen **61261-0001 bis 61261-0012**) abrufbar. Die Themenseite "**Bau- und Immobilienpreisindex**" im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes bietet zudem Tabellen zur Statistik der Bauleistungspreise.

Die Ergebnisse der Preisindizes für Bauleistungen sind auch im "Dashboard Konjunktur" verfügbar, das Teil des "Dashboard Deutschland" (www.dashboard-deutschland.de) ist. In diesem Datenportal bündelt das Statistische Bundesamt hochaktuelle Indikatoren der amtlichen Statistik und weiterer Datenanbieter zu den Themenbereichen Wirtschaft und Finanzen sowie Arbeitsmarkt, Bauen und Wohnen, Energie und Ukraine. Mit dem "**Pulsmesser für die Wirtschaft**" steht dort auch ein Tool zur Konjunkturbeobachtung in Echtzeit bereit.

Kontakt

für weitere Auskünfte

Baupreise

Telefon: +49 611 75 2440

Zum Thema

Bau- und Immobilienpreisindex

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden