



► Nr. VO/2025/14628
öffentlich

Lübeck, 06.10.2025

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

Wohnungsmarktstrategie Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.11.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.11.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
02.12.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
09.12.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
29.01.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Wohnungsmarktstrategie mit den in der Begründung aufgeführten Maßnahmen. Der Prozess zur Wohnungsmarktstrategie soll fortgeführt werden.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmend
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmend
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH	Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein-

Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Mit dem Antrag VO/2022/11481 wurde durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossen, dass das Wohnungsmarktkonzept von 2012 fortgeschrieben bzw. neu aufgestellt werden sollte. Im Antrag wurde dabei aufgeführt, mit welchen Inhalten sich dabei im Besonderen auseinandergesetzt werden soll. Da diese Inhalte in Teilen jedoch bereits regelmäßig im Wohnungsmarktbericht bearbeitet werden, wurde auf einem Workshop mit der Politik am 27.02.2023 festgelegt, dass im Rahmen einer Veranstaltungsreihe eruiert werden soll, welche Schwerpunkte bei der Analyse und Maßnahmenentwicklung zum Wohnungsmarkt gesetzt wird. Daraus ist abzuleiten, ob und in welcher Form ein neues Wohnungsmarktkonzept erforderlich ist.

Die Veranstaltungsreihe gliederte sich in insgesamt 3 Workshoptermine, die jeweils unter einem anderen Motto standen. Zunächst sollte in Erfahrung gebracht werden, wo Handlungserfordernisse gesehen werden. Darauf aufbauend wurden Ziele für die wichtigsten Handlungsfelder definiert. Dort, wo die Hansestadt Lübeck Einfluss nehmen kann, wurden im letzten Schritt Maßnahmen entwickelt, mit denen die Ziele erreicht werden können. Eine ausführliche Dokumentation des Prozesses ist dem Anhang zu entnehmen.

Aufgabe des Gesamtprozesses war es somit, aus einem breiten Themen- und möglichen Maßnahmenspektrum diejenigen zu identifizieren, die entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen umgesetzt werden sollen.

Übergeordnete Zielsetzungen:

1. Bereitstellung von ausreichend Wohnraum
2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
3. Wohnraum für alle Bedarfsgruppen ermöglichen
4. Handlungsfähigkeit der Stadt erhöhen
5. Effizient mit den verfügbaren Flächen umgehen
6. Attraktive Wohnquartiere entwickeln

Die aufgeführten Maßnahmen in der Tabelle stellen letztlich die Essenz des Prozesses dar. Im Folgenden wird hergeleitet, wie und warum Maßnahmen ausgewählt wurden. In der Tabelle sind die Maßnahmen enthalten, die gemäß Endbericht in die engere Wahl gekommen sind.

Maßnahme	Prio	Kommentierung Verwaltung
1. Vergünstigte Vergabe von städtischen Grundstücken	hoch	Die Stadt ist gemäß der Gemeindeordnung verpflichtet, Grundstücke zum vollen Wert zu veräußern. Daher ist eine Abgabe zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis nicht zulässig. Bei der aktuell laufenden Vermarktung des Baugebietes Schlutuper Straße/Lauerhofer Feld werden daher die Grundstücke nicht im Höchstgebotsverfahren, sondern zum Festpreis in der Höhe des Bodenrichtwertes angeboten. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich bzw. ist rechtlich nicht umsetzbar.
2. Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung	hoch	Ein Satzungsentwurf wurde bereits seitens der Verwaltung vorgelegt und bildet die Grundlage für die weiterführende politische Beratung und Überarbeitung.
3. Kommunalen Flächenankauf weiterführen	hoch	Mit dem Grundlagenbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde der kommunale Flächenerwerb bereits beschlossen. Aufgrund der vielen Nutzungskonkurrenzen und dem daraus resultierenden Nutzungsdruck besteht aktuell nur eine geringe Verkaufsbereitschaft seitens der Flächeneigentümer:innen. Der kommunale Flächenerwerb ist jedoch als langfristiges Projekt angelegt und wird fortgeführt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
4. Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ als Pilotprojekt anwenden	hoch	Durch die Anwendung des Regelstandards „Erleichtertes Bauen“ können die Kosten für den Wohnungsneubau reduziert werden. Der Standard wird gerade umfangreich erprobt, da Fördermittel aus der sozialen Wohnraumförderung SH an die Bedingung geknüpft werden, dass die geplanten Vorhaben diesem entsprechen. Bauliche Elemente die vom Regelstandard abweichen, wie z.B. Gründächer oder Tiefgaragen können nicht gefördert werden, wenn sie nicht aus zwingenden städtebaulichen Gründen erforderlich sind. Vor dem Beginn von Bauleitplanverfahren sollte systematisch geprüft werden, ob die Standortbedingungen vorliegen, so dass der Regelstandard auch im konventionellen Wohnungsbau ohne Förderung zum Einsatz kommen kann.
5. Zweite-Reihe-Bebauung für Einfamilienhäuser ermöglichen	hoch	Bebauungspläne aufzustellen, um eine Zweite-Reihe-Bebauung zu ermöglichen, wurde in der Vergangenheit in Lübeck bereits mehrfach praktiziert. Es wird empfohlen, dies weiterzuführen und aktiv weitere in Frage kommende Standorte zu identifizieren und dort Planungsrecht zu schaffen (siehe auch „Leitbild +1“).
6. Erarbeitung „Leitbild +1“	hoch	Das „Leitbild +1“ – als Ausdruck der grundsätzlichen Bereitschaft, ein bis zwei zusätzliche Geschosse zu ermöglichen – wird vom Grundsatz her befürwortet. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass bei B-Plan-Verfahren der letzten Jahre die Höhenentwicklung der Gebäude bereits stark ausgereizt wurde. In bestehenden Baugebieten lässt sich das Leitbild seit Juni 2021 in vielen Fällen über die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 31 Abs.3 BauGB realisieren (aktuell befristet bis Ende 2026) und künftig vermutlich auch im unbeplanten Innenbereich durch die geplante Erweiterung des § 34 Abs.3b BauGB umsetzen. Die pauschale Anwendung eines Leitbildes ist

		<p>jedoch für bestimmte Bestands-Quartiere wie Einfamilienhaus-Gebiete oder städtebaulich sensiblen Ortslagen kritisch zu sehen, da dies ein hohes Konfliktpotenzial birgt. Es wird daher empfohlen, kein allgemeingültiges Leitbild für den gesamten Stadtraum zu formulieren, sondern Räume im Stadtraum bspw. in Verbindung mit Gebäudetypen zu definieren, die städtebaulich verträgliche Möglichkeiten für Verdichtungen aufweisen. Mit Hilfe einer zu erarbeitenden Potenzialkarte wird dann definiert, ob es sich um einen Bereich für höheres Bauen/Aufstockung und/oder für Nachverdichtung (z.B. Zweite-Reihe-Bebauung) handelt.</p>
7. Neuaufstellung Flächennutzungsplan beschleunigen	hoch	<p>Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Bearbeitung. Die Beauftragung zur Durchführung des förmlichen Verfahrens und der Umweltprüfung ist Anfang 2025 erfolgt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
8. Barrierefrei Bauen	hoch	<p>Nach den Vorgaben der LBO SH müssen in neuen Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen in mindestens einem der Geschosse die Wohnungen barrierefrei umgesetzt werden. Diese barrierefreien Wohnungen können im Erdgeschoss nachgewiesen werden, damit aus Kostengründen auf einen Fahrstuhl verzichtet werden kann. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden dann üblicherweise barrierearm umgesetzt, da zumindest im Geschosswohnungsbau die Wohnungsgrundrisse in den Obergeschossen und im Erdgeschoss weitestgehend identisch sind.</p> <p>Um auch die Wohnungen in den Obergeschossen barrierefrei umzusetzen ist der Einbau eines Fahrstuhls erforderlich, der oftmals erst ab fünf Geschossen wirtschaftlich umsetzbar ist.</p> <p>Die Verwaltung wirkt darauf hin, dass im Geschosswohnungsbau auch in den weiteren Geschossen möglichst viele Wohnungen barrierefrei und, wenn es aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, zumindest barrierearm umgesetzt werden. Aufzugsschächte oder sonstige Vorrichtungen, die den nachträglichen Einbau von Fahrstühlen ermöglichen, sollten zumindest mitgedacht werden.</p> <p>Einen direkten Einfluss hat die HL bei Wohnbauvorhaben die auf Flächen im städtischen Eigentum entstehen und bei Wohnbauvorhaben der städtischen Tochtergesellschaft TRAVE mbH.</p>
9. Erbbaurechte verbleiben bei der HL	mittel	<p>Um das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu erreichen, hat die Stadt Lübeck das Instrument des Erbbaurechts hinsichtlich seiner Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit bereits mehrfach angepasst (VO/2021/10473-01). Mit der Anpassung des Erbbauzins und der Entschädigung in voller Höhe des Gebäudewerts nach Ablauf des Erbbaurechts soll das Angebot an Erbbaurechtsgrundstücken wieder attraktiver werden. Die wirtschaftlichen Anreize in den Geschosswohnungsbau auf den stadteigenen Bauflächen sowie die Aufhebung des Ankaufrechts bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 WE</p>

		(VO/2021/10473-1) ermöglicht der Stadt langfristig den Mietwohnungsbestand zu sichern und auch in Zukunft günstigen Wohnraum zu schaffen.
10. Drittel-Mix umsetzen	mittel	<p>Um sozial gemischte Wohnquartiere zu entwickeln, soll beim Wohnungsbau ein Drittel der neu gebauten Wohnungen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein weiteres Drittel als freifinanzierter Mietwohnungsbau und ein Drittel als Wohneigentum entstehen. Damit soll der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt reduziert und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verschiedenen Wohnformen erreicht werden. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren für den Geschosswohnungsbau wird über städtebauliche Verträge der Mix an verschiedenen Wohnformen abschließend festgelegt.</p> <p>Die Bürgerschaft hat beschlossen, dass mindestens ein Drittel aller Wohnungen als geförderter Wohnraum errichtet wird (VO/2016/03379). Die Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen werden jedoch im Einzelfall festgelegt, um die spezifischen wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Projektes berücksichtigen zu können.</p> <p>Die Maßnahme wird vom Grundsatz her befürwortet, aber der Drittel-Mix sollte nur als grober Orientierungsrahmen für die Projektentwicklung herangezogen werden, um weiterhin dem Einzelfall besser Rechnung tragen können. Es ist kein zusätzlicher Beschluss erforderlich.</p>
11. Anwendung typisierter Bauformen	mittel	<p>Die Maßnahme wird befürwortet, da der Einsatz typisierter Bauformen die Baukosten senken kann. Bei einer typenbasierten Bauweise werden ein oder auch mehrere standardisierte, wiederholbare Gebäudetypen eingesetzt, bei dem ähnliche Grundrisse verwendet werden können.</p> <p>Der Einsatz typisierter Bauformen sollte, wenn es die städtebaulichen Rahmenbedingungen zulassen, als Vorgabe für städtebauliche Entwürfe einfließen, und in Abhängigkeit vom konkreten Projekt auch modulare oder auch serielle Bauweisen umfassen. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren für Wohnbauprojekte ist zu prüfen, ob die Festsetzungen des B-Plans die Umsetzung von typisierter Bauformen ermöglichen.</p>
12. Hohen Anteil von kleinen Wohnungen umsetzen	mittel	<p>Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum liegt der Fokus der Baurechtsschaffung auf dem Geschosswohnungsbau. Die Erhöhung des Anteils kleiner Wohnungen wird seitens der Hansestadt Lübeck aufgrund des Trends zur Singularisierung und der demographischen Entwicklung der Bevölkerung bereits seit vielen Jahren angestrebt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
13. Quartierskonzepte zur Nachverdichtung und Aufstockung	mittel	<p>Aus planerischer Sicht können Quartierskonzepte eine Grundlage für erfolgreiche Nachverdichtung darstellen. Es wird empfohlen, zunächst die oben genannte Potenzialkarte zu erarbeiten. Daraus lassen sich bei Bedarf kleinräumige Konzepte entwickeln.</p>
14. Überbauung ebenerdiger Parkplatzanlagen für	niedrig	<p>Grundsätzlich ist dieser Ansatz zur effizienteren Ausnutzung von Flächen zu begrüßen. Es wird jedoch</p>

Wohnen		hinterfragt, inwiefern die Verwaltung diesen Ansatz selbst vorantreiben kann. Städtische Parkplätze, die dafür in Frage kämen, sind der Verwaltung derzeit nicht bekannt. Sollten private Initiativen hierzu bestehen, so werden diese begrüßt und unterstützt. Grundsätzlich kann die Schließung von Parkplätzen zu Verlagerungen in den öffentlichen Raum führen, deren Auswirkungen im Einzelfall zu bewerten sind. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
15. Bedarfsermittlung für spezifische Bedarfsgruppen	niedrig	Die Maßnahme wird befürwortet. In der Hansestadt Lübeck wird in regelmäßigen Abständen im Rahmen der Wohnungsmarktberichterstattung der Gesamtbedarf an zusätzlichem Wohnraum ermittelt. Es fehlen jedoch teilw. Bedarfsermittlungen für spezielle Bedarfsgruppen, wie bspw. Student:innen oder „Wohnen im Alter“. Zudem sollte der spezifische Bedarf in der Hansestadt Lübeck nach geförderten Wohnraum begutachtet werden. Unabhängig von der Bedarfsermittlung ist ein Mangel an entsprechenden Wohnraumangebot erkennbar, weswegen entsprechende Vorhaben seitens der Verwaltung nach Kräften aktiv begleitet werden.
16. Kooperationen für das Beschäftigtenwohnen initiieren	niedrig	Die Maßnahme wird grundsätzlich befürwortet. Unklar ist derzeit allerdings, wie groß die Resonanz und Offenheit seitens der Unternehmen hier ausfällt. Dies müsste zunächst sondiert werden. Der Kontakt zu den Unternehmen sollte über bereits bestehende Kooperationen mit Unternehmensverbänden (bspw. Regionalmanagement Hansebelt) hergestellt werden.
17. Netzwerkplattformen für Interessierte an "alternativen" Wohnformen und Wohnungstausch	niedrig	Aus Sicht der Verwaltung besteht hier ein relativ großes Ungleichgewicht zwischen Aufwand und potenziellem Ertrag. Theoretisch könnte die Verwaltung hier eine Vermittlerrolle einnehmen. Dies wäre aber nur mit zusätzlichen personellen Ressourcen leistbar und wird daher nicht empfohlen. Dies wird bereits in einem Zwischenbericht zu einem entsprechenden Bürgerschaftsauftrag festgehalten. Derzeit wird eine Alternativenprüfung erarbeitet und der Politik als Vorschlag vorgelegt. Dabei wird es darum gehen, bestehende Angebote und Plattformen zu nutzen und diese für Interessierte zu vernetzen.
18. Anwendung spezieller Wohnformen im Einzelfall (z. B. Tiny Houses)	niedrig	Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen ein Angebot spezieller Wohnformen wie bspw. Tiny Houses. Derzeit liegt der Fokus aber auf Planverfahren, die einen spürbaren Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten. Ein aktives Voranbringen solcher Wohnkonzepte wird daher derzeit nicht als prioritär angesehen.
19. Stärkere Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen in Wohnbauprojekten	niedrig	Die Maßnahme wird befürwortet.
20. Umnutzung von leerstehenden gewerblichen Obergeschossen in der Innenstadt	niedrig	Aus Sicht der Verwaltung stellt sich die Frage, welchen aktiven Part die Hansestadt hier beim Marktgeschehen einnehmen kann. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer:innen ein starkes Interesse am Abbau von Leerständen haben. Wenn dazu die Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum

	erforderlich ist, wird die Verwaltung die Umwandlung „konstruktiv begleiten“ und dort wo es rechtlich zulässig vom Bebauungsplan befreien bzw. diesen ggfs. ändern.
--	---

Wie aus der Gesamtbetrachtung hervorgeht, können letztlich – Bezug nehmend auf die ursprünglich eingebrachten Ideen – nur eine Handvoll Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen werden. Dies hat mehrere Gründe. Zum einen wurden viele Maßnahmen „herausgefiltert“, bei denen die Hansestadt Lübeck nicht zuständig ist oder nur geringen Einfluss nehmen kann. So ist die Hansestadt Lübeck an die gesetzlichen Vorgaben des Landes und des Bundes (bspw. LBO SH und BauGB) gebunden und kann nur begrenzt auf die Gesetzgebungsverfahren Einfluss nehmen.

Zudem wurden im Prozess Ideen von den Teilnehmenden priorisiert und teilw. auch abgelehnt. Beispielsweise wurden seitens der Teilnehmenden alle Maßnahmen, die einen hohen Mitteleinsatz erfordern, wie bspw. eigenständige kommunale Förderprogramme, aufgrund der aktuellen kommunalen Haushaltslage mehrheitlich abgelehnt.

Zum anderen muss auch hervorgehoben werden, dass in Lübeck bereits sehr viel getan wird, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Bei vielen im Dialogprozess diskutierten und vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich bereits um die gelebte Verwaltungspraxis oder es liegen zu den Maßnahmen bereits Beschlusslagen vor. Im Folgenden werden die im Prozess erarbeiteten neuen Maßnahmen in den Kontext der bereits in der Hansestadt Lübeck etablierten Instrumentarien entsprechend der jeweiligen übergeordneten Zielsetzung eingeordnet – als Kernelemente einer Wohnungsmarktstrategie:

1. Bereitstellung von ausreichend Wohnraum

Um ausreichend Wohnraum in der Hansestadt bereitzustellen, muss zuerst die Frage geklärt werden, wieviel Wohnraum überhaupt erforderlich ist. Die Grundsteine für die Bedarfsermittlung bilden die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der kommunalen Statistikstelle, die in einem Turnus von 5 Jahren veröffentlicht wird sowie die Wohnungsmarktberichte, die alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Die Wohnungsmarktberichte sind hierbei viel mehr als eine reine Wohnungsmarktbeobachtung. Sie umfassen neben der Darstellung der wesentlichen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt auch eine Gegenüberstellung der prognostizierten Bedarfe und der Potenzialflächen.

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2024 besteht ein zusätzlicher Bedarf von rd. 5.000 Wohneinheiten bis 2045. Mittlerweile wurden bereits ausreichend Flächen identifiziert und größtenteils bereits Bauleitplanverfahren eingeleitet, um den berechneten Bedarf zu decken. Seit 2015 wurden Bebauungspläne für mehr als 4.650 Wohneinheiten aufgestellt. Aktuell stehen Flächen mit Baurecht für rd. 3.180 Wohneinheiten zur Verfügung, die aktuell bebaut werden oder bebaut werden können. Über den Sachstand zu den Bauleitplanverfahren wird in regelmäßigen Abstand im Bauausschuss berichtet. Zudem befinden sich Projekte für weitere 1.680 Wohneinheiten im Verfahren. Die aktuelle Herausforderung liegt somit weniger in der Schaffung von neuem Baurecht, sondern in der baulichen Umsetzung.

Um den Zeitraum zu überbrücken, bis die Baugebiete umgesetzt sind und den Wohnungsmarkt entlasten können, sollte aus Sicht der Verwaltung eine Zweckentfremdungssatzung aufgestellt werden. Ein Entwurf für eine Zweckentfremdungssatzung wurde bereits erstellt und befindet sich aktuell in der politischen Diskussion.

In der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Zielsetzungen für die darüber hinaus erforderlichen Bauflächen festgelegt. In dem Grundlagenbeschluss des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bürgerschaft beschlossen, dass neben den bereits identifizierten Bauflächenpotenzialen 35 ha brutto an zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden sollen.

Maßnahmen:

- ➔ fortlaufende quantitative Bedarfsermittlung (Prognosen turnusmäßig alle 5 Jahre)
- ➔ Kontinuierliche Baurechtsschaffung (regelmäßige Berichterstattung über B-Pläne im BA)
- ➔ kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung (Wohnungsmarktbericht alle 2 Jahre)
- ➔ Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
- ➔ Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung (neue Maßnahme)

2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Eine der größten Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt, nicht nur in der Hansestadt Lübeck, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Im Januar 2016 wurde durch die Bürgerschaft als eine der wesentlichen Maßnahmen der Beschluss gefasst, dass bei Bebauungsplänen für den Wohnungsbau min. 30 Prozent aller Wohnungen als geförderter Wohnungsbau umzusetzen sind (VO/2016/03379). Aktuell bestehen 7.812 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck. Dieser Bestand kann langfristig trotz der 30 Prozent Quote nicht alleine durch den Wohnungsneubau gehalten werden. Dies gilt dementsprechend auch für die politische Zielsetzung (VO/2019/07446) aus dem Jahr 2019, 10.000 geförderte Wohnungen zu schaffen. Aus Sicht der Verwaltung sollte gutachterlich überprüft werden, wie hoch der zukünftige Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist, um eine belastbare Zielsetzung für den zukünftigen Bestand an geförderten Wohnungen definieren zu können. Auf Grundlage der Zielsetzung können daraufhin zielgerichteter Maßnahmen abgeleitet werden. Gerade vor dem Hintergrund der zurzeit eingeschränkten Subventionen durch die soziale Wohnraumförderung sollten Alternativen und Einsparpotentiale definiert werden.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage kann die Hansestadt Lübeck die fehlenden Mittel aus dem geförderten Wohnungsbau nicht durch eigenständige kommunale Förderprogramme ausgleichen. Eine indirekte Subventionierung durch die vergünstigte Abgabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau ist aus rechtlich Gründen nicht umsetzbar. Bei Grundstücksverkäufen, wie bspw. Baugebiet Schlutuper Straße/Lauerhofer Feld, können jedoch Grundstücke zum Bodenrichtwert und nicht im Höchstgebotsverfahren angeboten werden, um zumindest eine unnötige Verteuerung des Bauvorhabens durch hohe Bodenpreise zu vermeiden.

Bei neu abzuschließenden Erbbaurechten für Grundstücke mit Gebäuden mit mehr als 50% geförderten Wohneinheiten wird eine Reduzierung des Erbbauzinses gewährt.

Einer der wesentlichen Preistreiber beim Wohnungsbau sind die kontinuierlich ansteigenden Baukosten, die nicht unerheblich auf die vorgegeben baulich-technischen Standards zurückzuführen sind. Die baulich-technischen Standards werden nicht von der Hansestadt selbst definiert, sondern werden von Dritten (bspw. Bund, Land SH, Deutsches Institut für Normung) vorgegeben.







Das Land SH hat als Förderstandard für den sozialen Wohnungsbau den Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ eingeführt, der darauf abzielt, Baukosten zu senken und somit die Fördergelder effizienter einzusetzen und auf mehr Wohneinheiten zu verteilen. Er definiert Maß-

nahmen, die eine wirtschaftliche Umsetzung erlauben, ohne die Sicherheitsstandards zu vernachlässigen. Der Regelstandard könnte auch auf konventionelle Bauvorhaben übertragen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die städtischen Vorgaben für den Wohnungsbau nicht dem Regelstandard widersprechen bzw. diesen konterkarieren. Vor dem Beginn von Bauleitplanverfahren sollte daher systematisch geprüft werden, ob die Rahmenbedingungen vorliegen, damit ein Projekt im Regelstandard umgesetzt werden kann.

Zudem können die Baukosten durch den Einsatz von seriellen, modularen als auch typisierenden Bauformen gesenkt werden. In der Hansestadt Lübeck liegt der Fokus auf der Anwendung von typisierenden Bauformen, da zumindest aktuell das Angebot für serielles und modulares Bauen in der Region eher begrenzt ist. Ein aktuelles Beispiel für den Einsatz von typisierenden Bauformen ist das Projekt Schönböckener Straße 55 der TRAVE mbH (B-Plan 04.12.00). Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes wurde der Einsatz von typisierenden Bauformen berücksichtigt. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren für Wohnbauprojekte sollte daher grundsätzlich systematisch überprüft werden, ob die Festsetzungen des B-Plans die Umsetzung von typisierenden Bauformen ermöglichen. Die Möglichkeiten des modularen und seriellen Bauens sollten zudem mitgedacht werden.

Beim Sanieren haben sich serielle Maßnahmen bereits etabliert, wenn die Bestände es ermöglichen. Die TRAVE mbH wendet gerade bei Bestandsbauten ebenfalls in der Schönböckener Straße ein Verfahren zum seriellen Sanieren an.

Maßnahmen:

-  Quotenbeschluss für den geförderten Wohnungsbau (30%)
(Beschluss der Bürgerschaft)
-  Abgabe von Grundstücken zum Bodenrichtwert (bspw. Lauerhofer Feld)
-  Reduzierung des Erbbauzinses bei gefördertem Wohnungsbau
-  Bedarfsermittlung für den geförderten Wohnungsbau
-  Prüfung des Einsatzes des Regelstandards „Erleichtertes Bauen“ im konventionellen Wohnungsbau
-  Prüfung der Umsetzbarkeit typisierter Bauweisen bei Neubaugebieten

3. Wohnraum für alle Bedarfsgruppen ermöglichen

Bei der Schaffung neuen Wohnraums stellt sich neben der Frage der Quantität stets auch die nach der Qualität und Art des Wohnraums. Der Wohnraumbedarf wird zunehmend vielfältiger, sodass ein breiteres Angebot sowie eine höhere Flexibilität erforderlich ist.






In den vergangenen Jahren lag der Fokus auf dem Geschosswohnungsbau. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird ein ausgewogener Mix aus Mietwohnungen, gefördertem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen angestrebt. Die Bürgerschaft hat beschlossen, dass mindestens rund ein Drittel aller Wohnungen gefördert wird. Die genaue Verteilung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen wird je nach Projekt individuell festgelegt, um die wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der Drittel-Mix dient hierbei nur als grober Orientierungsrahmen für städtebauliche Verträge, wobei die detaillierte Festlegung fallbezogen erfolgt.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Singularisierung und des demografischen Wandels verfolgt die Hansestadt Lübeck bereits seit Jahren das Ziel, den Anteil kleiner Wohnungen zu erhöhen. Angesichts der wachsenden Zahl älterer, alleinlebender Menschen sollte zudem beim Neubau verstärkt auf barrierefreien Wohnraum geachtet werden. Gemäß der LBO SH müssen in neuen Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen in einem Geschoss barrierefreie Wohnungen entstehen. Die Verwaltung bemüht sich, auch in den anderen Geschossen möglichst viele barrierefreie bzw., wenn es die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern, barrierearme Wohnungen zu realisieren. Die HL hat dabei einen direkten Einfluss bei Wohnbauprojekten auf städtischen Flächen sowie bei Vorhaben der städtischen Tochter TRAVE mbH. Die lokalen Bestandshalter in der Hansestadt Lübeck, wie die TRAVE mbH, setzen ohnehin sowohl beim Neubau als auch bei grundlegenden Sanierungen auf die Schaffung von möglichst viel barrierearmen Wohnraum, der langfristig eine bessere Vermietbarkeit gewährleistet.

Darüber hinaus ist der Wohnraumbedarf besonderer Zielgruppen gezielt zu erfassen. Gemeinschaftliche und alternative Wohnformen – etwa für das Wohnen im Alter oder für junge Menschen – werden vermehrt nachgefragt. Vor diesem Hintergrund sollte eine Bedarfsanalyse zu besonderen Wohnformen in Auftrag gegeben werden. Vielen Nachfragegruppen ist gemein, dass sie einen eher geringen persönlichen Flächenbedarf haben, aber mehr gemeinschaftlich nutzbare Flächen wünschen. Daher soll bei Neubauvorhaben verstärkt geprüft werden, ob Gemeinschaftsflächen vorgesehen werden können.

Die demografische Entwicklung, insbesondere die Verrentung der geburtenstarken Jahrgänge (Baby-Boomer), führt zu einem Rückgang an Arbeitskräften, der durch die lokale Bevölkerung Lübecks allein nicht ausgeglichen werden kann. Um den Fachkräftemangel zu kompensieren, ist eine Zuwanderung von Fachkräften erforderlich, die wiederum Wohnraum auf dem lokalen Markt nachfragen. Daher hat die Verfügbarkeit von Wohnraum einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Attraktivität der Hansestadt. Es wird empfohlen, die Möglichkeit von Kooperationen mit der lokalen Wirtschaft im Bereich des Beschäftigtenwohnens zu prüfen. Hierzu sollten bereits bestehende Partnerschaften mit Unternehmensverbänden, wie bspw. beim Regionalmanagement Hansebelt, genutzt werden.

Maßnahmen:

-  Beim Geschosswohnungsbau auf ausgewogenen „Wohnungsmix“ hinwirken
-  Beim Neubau auf möglichst viel barrierefreien/-armen Wohnraum hinwirken
-  Bedarfsermittlung für spezielle Bedarfsgruppen und Wohnformen durchführen
-  Stärkere Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen in Wohnbauprojekten
-  Kooperation mit der lokalen Wirtschaft für das Beschäftigtenwohnen prüfen

4. Handlungsfähigkeit der Stadt erhöhen

Durch eine aktive Baulandentwicklung können Kommunen Einfluss auf die Art und Weise nehmen, wie sich eine Stadt entwickelt und somit ihre Handlungsfähigkeit erhöhen. Im Zusammenhang mit dem Grundlagenbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde der kommunale Flächenerwerb im Rahmen der aktiven Baulandentwicklung bereits beschlossen (siehe VO/2021/10558 und ergänzende Beschlüsse). Aufgrund der vielen Nutzungskonkurrenzen und dem daraus resultierenden Nutzungsdruck besteht aktuell nur eine geringe Verkaufsbereitschaft seitens der Flächeneigentümer:innen. Der kommunale Flächenerwerb ist jedoch seitens des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften als Daueraufgabe angelegt und wird kontinuierlich fortgeführt. Der Fokus liegt nicht nur auf dem Erwerb von potentiellen Bauflächen, sondern insbesondere auch auf dem Erwerb von Tausch- und potentiellen Kompensationsflächen – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Stadtgebietes. Hierbei ist zu beachten, dass die Hansestadt Lübeck nach den Vorgaben der Gemeindeordnung SH ausschließlich Flächen erwerben darf, soweit diese in absehbarer Zeit zur Erfüllung ihrer Aufgaben, wie bspw. zur Realisierung des Flächennutzungsplanes, erforderlich sind. Im Rahmen des Grundlagenbeschlusses wurde zudem von der Bürgerschaft beschlossen, dass Bebauungsplanverfahren für Wohngebiete auf städtebaulich geeigneten Flächen im Außenbereich gleichrangig sowohl über den kommunalen Zwischenerwerb (50% Beschluss) als auch über städtebauliche Verträge umgesetzt werden sollen. Nach dem 50 % Beschluss ist eine Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, dass mindestens die Hälfte der Flächen entweder im Eigentum der Stadt sind oder durch die Stadt zum Verkehrswert erworben werden.

In der Hansestadt Lübeck hat das Erbbaurecht eine besondere Bedeutung, da die Stadt einer der größten kommunalen Erbbaurechtsausgeber Deutschlands mit über 8.000 Grundstücken ist. Das Erbbaurecht ermöglicht es, ein Grundstück zu bebauen, ohne Eigentümer:in des Grundstücks zu sein. Es wird in Lübeck sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Projekte genutzt. Die Stadt hat die Strategie zur Vergabe der Erbbaurechte in den letzten Jahren regelmäßig angepasst, um den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung zu begegnen. Damit die Hansestadt weiterhin über die Vergabe von Erbbaurechten Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen kann, wurde von der Bürgerschaft bspw. 2021 (VO/2021/10473) beschlossen, dass Erbbaurechtsgrundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit sechs oder mehr Wohneinheiten stehen, künftig im Eigentum der Hansestadt Lübeck verbleiben sollen. Das gilt unabhängig davon, ob die Wohnungen bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind oder nicht.

Die Hansestadt Lübeck profitiert aktuell davon, dass im Vergleich zu anderen Städten die Bestände des kommunalen Wohnungsunternehmens nie privatisiert wurden. Die städtische Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH verwaltet aktuell über 8.500 Wohnungen in Lübeck, was rd. 7% des gesamten Wohnungsbestandes in der Hansestadt entspricht. Den Beständen kommt somit sowohl in quantitativer als auch qualitativer Sicht eine hohe Bedeutung für den lokalen Wohnungsmarkt zu. Die Bürgerschaft hat 2024 beschlossen, die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH weiter zu stärken und das Eigenkapital der TRAVE mbH moderat zu erhöhen, mit dem Ziel, insb. zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass die TRAVE den erforderlichen Wohnungsneubau nicht allein umsetzen kann. Die Hansestadt Lübeck ist auf die Zusammenarbeit mit allen Akteur:innen der Wohnungswirtschaft angewiesen, um ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da die TRAVE mbH bereits eine große Anzahl an Bestandswohnungen besitzt, stellt die klimagerechte Sanierung dieser Bestände eine große Herausforderung dar.

Maßnahmen:

- ➔ Kommunalen Flächenerwerb weiterführen und intensivieren
- ➔ Vergabe und Sicherung von Grundstücken im Geschosswohnungsbau im Erbbaurecht
- ➔ Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH weiter stärken

5. Effizient mit den verfügbaren Flächen umgehen

Die Schaffung von neuem Wohnraum steht zunehmend im Spannungsfeld zwischen wachsender Nachfrage, begrenzten Flächenreserven und dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden, ist ein effizienter und verantwortungsvoller Umgang mit den verfügbaren Flächen unerlässlich. Im Fokus steht dabei die Innenentwicklung. Durch Nachverdichtung, die Umnutzung von Brachflächen oder die Aufstockung bestehender Gebäude kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Siedlungsflächen im Außenbereich zu beanspruchen. Damit leistet die Stadtentwicklung nicht nur einen Beitrag zum Flächensparen, sondern auch zum Klima- und Umweltschutz. In den letzten Jahren lag der Fokus bei der Schaffung von Wohnbauland in Lübeck auf der Innenentwicklung. Bis auf wenige Ausnahmen wurde der Schwerpunkt der neuen Wohnbauflächen an städtebaulich integrierten Standorten entwickelt. Nur in wenigen Fällen wurde der Außenbereich in Anspruch genommen.

Um diesen Weg fortzuführen ist die kontinuierliche Identifikation und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen erforderlich. Ein regelmäßig aktualisiertes Baulückenkataster bildet hierfür eine wichtige Grundlage. Ergänzend soll eine stadtweite Potenzialkarte erarbeitet werden, die Bereiche für Zweite-Reihe-Bebauung, Aufstockungsmaßnahmen und andere Nachverdichtungsoptionen definiert.

Abgeleitet aus dieser Potenzialkarte ermöglichen quartiersbezogene Konzepte zur Nachverdichtung und Aufstockung eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung, die bestehende Strukturen berücksichtigt und weiterentwickelt.

Maßnahmen:

- ➔ Fortlaufend Innenentwicklungspotenziale identifizieren
- ➔ Baulückenkataster aufstellen und pflegen
- ➔ Gartenbezogene Wohnformen für Familien in kompakter flächensparender Bauweise umsetzen
- ➔ Übersichtspläne für (Nach-)Verdichtung aufstellen, die Bereiche für Zweite-Reihe-Bebauung und Aufstockungsmaßnahmen definiert
- ➔ Quartierskonzepte zur Nachverdichtung und Aufstockung erarbeiten

6. Attraktive Wohnquartiere entwickeln

Die Entwicklung attraktiver Wohnquartiere ist ein zentrales Ziel nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklung. Ziel ist es, Lebensräume zu schaffen, die vielfältigen Wohnbedürfnissen gerecht werden und zugleich hohe gestalterische, ökologische und soziale Qualitätsansprüche erfüllen.

Städtebauliche Wettbewerbe bieten die Möglichkeit, aus einer Vielzahl von Entwürfen die Lösung auszuwählen, die städtebaulich, gestalterisch, funktional und wirtschaftlich am besten geeignet ist. Durch den Vergleich verschiedener Entwürfe und die Bewertung durch ein qualifiziertes Preisgericht wird eine hohe Qualität der Planung gewährleistet. Zudem fördern Wettbewerbe die Entwicklung unterschiedlicher Lösungsansätze und eröffnen neue Perspektiven für die Gestaltung des städtischen Raums. Städtebauliche Wettbewerbe werden nicht grundsätzlich im Vorfeld von allen Bauleitplanverfahren durchgeführt, sondern nur dann, wenn die Rahmenbedingungen aufgrund der Größe des Vorhabens oder der sensiblen Ortslage dies erfordern.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Wettbewerbe werden über Bauleitplanungen verbindlich festgesetzt und über städtebauliche Verträge flankierend abgesichert. Städtebauliche Verträge dienen der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Investoren, um städtebauliche Projekte zu planen und umzusetzen. Sie ermöglichen es, dass Gemeinden ihre städtebaulichen Ziele erreichen, indem sie bestimmte Verpflichtungen oder (Folge-)Kosten an Investoren übertragen, und bieten Investoren gleichzeitig Planungssicherheit. In städtebaulichen Verträgen wird beispielsweise geregelt, dass Investoren Grundstücke für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen bereitstellen sowie deren Herstellung übernehmen. Außerdem werden die Bereitstellung von Grundstücken zur Errichtung sozialer Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, sowie die Planungskosten auf die planungsbegünstigten Investoren übertragen. Der 30 % Beschluss der Bürgerschaft für den geförderten Wohnungsbau wird ebenfalls vertraglich abgesichert. In der Hansestadt Lübeck werden daher grundsätzlich bei jedem Bebauungsplanverfahren, welches für einen privaten Investor durchgeführt wird, flankierende städtebauliche Verträge abgeschlossen. Prinzipiell müssen die getroffenen Regelungen im städtebaulichen Vertrag angemessen sein und den Planungsbegünstigten nicht über die Gebühr belasten. Die inhaltlichen Regelungen werden in Abhängigkeit vom konkreten Projekt getroffen, um immer den Rahmenbedingungen im Einzelfall Rechnung tragen zu können. Die wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Verträge werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Bauausschuss erörtert.

Um die Qualität der späteren Bebauung im Rahmen der Veräußerung von städtischen Grundstücken zu sichern, können Konzeptverfahren eingesetzt werden. Konzeptverfahren bieten Kommunen eine Möglichkeit, Grundstücke oder Gebäude nicht ausschließlich nach dem höchsten Gebot, sondern auch nach der Qualität der Nutzungskonzepte und der Gestaltung zu vergeben. Beispielhaft wurden im Kepler Quartier Ansätze eines entsprechenden Verfahrens angewendet.

Die Planung neuer Wohngebiete sollte grundsätzlich auf dem Prinzip der dreifachen Innenentwicklung basieren, das eine nachhaltige und lebenswerte Stadt fördern soll. Dieses Konzept umfasst drei zentrale Aspekte: eine kompakte Bebauung zur Flächeneinsparung, die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen für bessere Lebensqualität sowie die Förderung nachhaltiger Mobilität wie ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, die Umwelt zu schützen, die Innenstädte zu stärken und die Lebensqualität in den Städten zu verbessern.

Maßnahmen:

- ➔ Städtebauliche Wettbewerbe durchführen
- ➔ Absicherung von städtebaulichen Zielsetzungen über städtebauliche Verträge
- ➔ Konzeptverfahren
- ➔ Neubaugebiete im Sinne der dreifachen Innenentwicklung planen

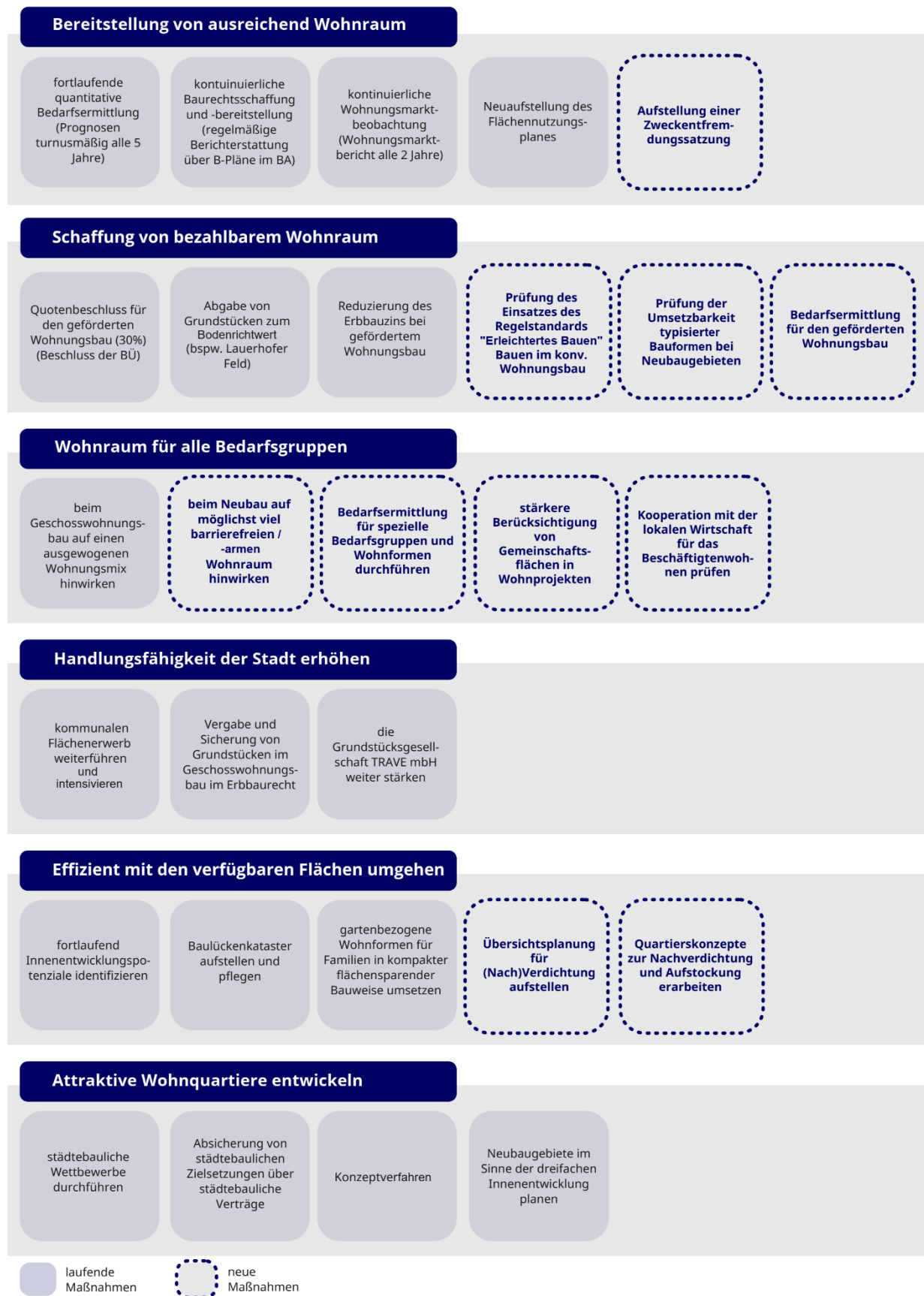
Fazit

Wie dieser Vorlage zu entnehmen ist, haben Politik und Verwaltung bereits vielfältige Schritte umgesetzt oder eingeleitet, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Eine ganzheitliche Betrachtung, die im Rahmen der Analyse für ein Wohnungsmarktkonzept durchgeführt würde, findet in Lübeck laufend statt und ist daher derzeit aus Sicht der Verwaltung zur Erstellung eines Konzeptes entbehrlich. Sinnvoller erscheint es, im Portfolio zielgerichteter und notwendiger Maßnahmen bestehende Lücken zu schließen. Die in dieser Vorlage zur Wohnungsmarktstrategie aufgeführten und zu beschließenden Maßnahmen schließen aus Sicht der Verwaltung diese Lücken. In Bezug auf die Ausgangsfrage empfiehlt die Verwaltung entsprechend, kein neues Wohnungsmarktkonzept aufzustellen.

Der Begriff Wohnungsmarktstrategie darf hier aber nicht als Bezeichnung eines abgeschlossenen Produktes verstanden werden. Diese Vorlage gibt den Stand eines Prozesses wieder, der kontinuierlich fortgeführt werden sollte.

Das wesentliche Ziel der Dialogreihe zur Wohnungsmarktstrategie war es, die lokalen Akteure des Wohnungsmarktes – Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung – miteinander zu vernetzen. Diese Zusammenarbeit soll auch in Zukunft fortgesetzt werden. Daher soll das Format als regelmäßige Dialogveranstaltung, die alle zwei Jahre durchgeführt wird, etabliert werden. Aus diesem kontinuierlichen Prozess heraus sollen auch weiterhin erforderliche Maßnahmen abgeleitet werden, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.

Übersicht aller wesentlichen wohnungspolitischen Instrumente, die in der Hansestadt Lübeck eingesetzt werden:



Anlagen:

Anlage 1 Ergebnisbericht
Anlage 2 Protokoll Veranstaltung 1
Anlage 3 Protokoll Veranstaltung 2
Anlage 4 Protokoll Veranstaltung 3

Senatorin Joanna Hagen



Lübeck, 25.09.2025

Ergebnisbericht der Dialogreihe zum „Strategieprozess Wohnungsmarkt“

Ausgangslage

Das aktuelle Zeitgeschehen ist geprägt von Krisen und stellt die Bundesrepublik Deutschland sowie deren Bevölkerung vor vielfältige Herausforderungen. Die Corona-Pandemie, der Angriffskrieg von Russland in der Ukraine sowie die zunehmend angespannte Situation im Nahen Osten tragen zu einer sich zuspitzenden Situation bei. Für die Bau- und Wohnungswirtschaft stellt dies insbesondere durch Lieferengpässe für Baumaterialien und eine steigende Bevölkerungszahl durch Zuwanderung eine Herausforderung dar. Dies schlägt sich auch auf lokalen Wohnungsmärkten nieder.

Glücklicherweise konnte die Hansestadt Lübeck in den Vorkrisenjahren einen guten Fortschritt hinsichtlich des Wohnungsbaus erreichen: im Jahr 2015 wurde vorgegeben, 4000 Wohneinheiten bis 2025 zu schaffen. Dieses Ziel wurde bereits 2023 erreicht.

Im aktuellen Wohnungsmarktbericht Lübecks wird der Gesamtbedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser setzt sich zusammen aus dem Zusatzbedarf an 3.100 Wohneinheiten und einer Mobilitätsreserve von 1.800 Wohneinheiten. Insgesamt wird damit bis 2045 ein langfristiger Bedarf von rund 4.900 Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck benötigt. Hiermit werden nun auch Lücken im Bedarf von Wohneinheiten bis 2045 bilanziert. Zusätzlich wurde die Hansestadt Lübeck vom Land Schleswig-Holstein in die Gebietskulisse für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB aufgenommen. Unter anderem aus diesen Gründen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck die Bauverwaltung am 26.01.2023 beauftragt, ein neues Wohnungsmarktkonzept zu erarbeiten, um den Herausforderungen bezüglich des Wohnungsmarktes entgegenzutreten.

Infolgedessen hat die Hansestadt Lübeck in Absprache mit den bau- und sozialpolitischen Sprecher:innen den Strategieprozess zum Wohnungsmarkt initiiert. Für diesen Strategieprozess, der in Form von Dialogveranstaltungen stattfinden sollte, wurde das Hamburger Büro FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH beauftragt. FUB IGES hatte dabei die Aufgabe der Konzeption sowie der Moderation der Dialogveranstaltungen.

Der angestrebte Strategieprozess mit den geplanten Dialogveranstaltungen sollte die ohnehin schon hohe Gesprächsbereitschaft in der Hansestadt Lübeck bündeln und eine Plattform für den Austausch bieten. Dazu wurden Akteur:innen aus allen Bereichen der Stadt eingeladen um am Prozess teilzunehmen. Die Gruppe setzte sich zusammen aus Politiker:innen, Stadtplaner:innen, sowie Akteur:innen der lokalen Wohnungswirtschaft und Verbänden. Gemeinsam wurden im Prozess Ideen und strategische Ansätze für den Wohnungsmarkt in Lübeck entwickelt. Dabei war es der Hansestadt Lübeck wichtig, dass kein starres Konzept entwickelt wird, sondern möglichst konkrete Maßnahmen, die strategisch für den Lübecker Wohnungsmarkt eingesetzt werden können.

In diesem Ergebnisbericht werden zu Beginn die Ziele, die wichtigsten Themen und Ergebnisse der Dialogveranstaltungen zusammengefasst dargestellt. Am Ende des Berichts findet sich eine Maßnahmenliste, in welcher die diskutierten Maßnahmen mit Prioritäten und dem Umsetzungshorizont dargestellt werden.

Ziele des Prozesses

Ziel der Dialogreihe sollte es sein, gemeinsam mit lokalen Akteur:innen unterschiedlicher Bereiche und Perspektiven, strategische Ansätze und Maßnahmen zu entwickeln, die den Herausforderungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt Lübecks entgegenzutreten.

Im Vordergrund sollte dabei der Dialog stehen, der zwischen den bau- und wohnungspolitisch relevanten Akteur:innen in Lübeck ohnehin schon vorhanden ist. Die Dialogreihe sollte eine Plattform bieten, um in geeigneter Weise unter Moderation Schwerpunkte, Ideen und Maßnahmen zu bündeln und im Anschluss Maßnahmen zu entwickeln, die strategisch variabel für die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eingesetzt werden können.

Die teilnehmenden Akteur:innen stammen aus den verschiedensten Bereichen der Bau- und Wohnungspolitik der Hansestadt Lübeck und setzten sich zusammen aus Personen aus der Wohnungswirtschaft, Interessenvertreter:innen, sozialpolitischen, umweltpolitischen sowie baupolitischen Sprecher:innen. Zudem spielte auch die Verwaltung eine große Rolle, sowohl bei Organisation als auch bei der Auswertung der Dialoge.

Die Hansestadt Lübeck wählte in Absprache mit der Politik ein dialogisches Format. Aus Sicht der Verwaltung ist es bei dem dynamischen Thema „Wohnungsmarkt“ wichtig, kein starres Konzept zu entwerfen, sondern prozessorientiert zu agieren. Durch den konstanten Dialog der Akteur:innenlandschaft, können sinnfällige Maßnahmen erarbeitet, evaluiert und angepasst werden, die, anders als in einem starren Konzept, regelmäßig fortgeschrieben werden können.

Dabei ist immer zu beachten, dass dafür der Dialog aufrechterhalten werden muss. Die dreiteilige Veranstaltungsreihe stellt hierfür den Auftakt dar. Ziel ist es daher, den Dialog in regelmäßigen Abständen zu verstetigen, um auf neue Rahmenbedingung, Herausforderungen reagieren und abgeschlossene Vorhaben evaluieren zu können.

Im Zentrum der Veranstaltung standen drei Leitfragen, die von der Verwaltung zu Beginn festgelegt wurden. Diese lauten:

- Wo stehen wir und was bewegt uns?
- Wo wollen wir hin?
- Wie kommen wir dahin?

Dabei stand jede Veranstaltung unter einer dieser Leitfragen. Das Ziel der ersten Veranstaltung war es, alle teilnehmenden Akteur:innen auf einen Wissensstand zu bringen und über Grundgegebenheiten zu informieren. Zudem hatten die Teilnehmenden die Chance, die für sie relevanten Herausforderungen und Handlungsfelder aufzuzeigen und zu sammeln.

Ziel der zweiten Veranstaltung war die Priorisierung der genannten Themen und Handlungsfelder. Auf Basis der in der ersten Veranstaltung gesammelten Handlungsfelder wurden (streitbare) Thesen erarbeitet, die die Teilnehmenden im zweiten Dialog bewerten konnten. Es wurde der Grad der Zustimmung gemessen sowie besonders wichtige Thesen priorisiert.

In der dritten Veranstaltung wurde dann abschließend das Ziel verfolgt, für Lübeck strategisch relevante Maßnahmen-Ansätze zu diskutieren und eine gemeinsame Haltung für den „passenden Weg für Lübeck“ zu formulieren.

Schlussendlich ist dieser Ergebnisbericht die Zusammenfassung des Prozesses und die Darstellung der gesammelten Ergebnisse. Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck wird auf Basis dieses Ergebnis papiers eine Beschlussvorlage verfassen, um die diskutierten und relevanten Maßnahmenansätze beschließen zu lassen und die Umsetzung dieser vorzubereiten.

Rückblick auf die Veranstaltungsreihe

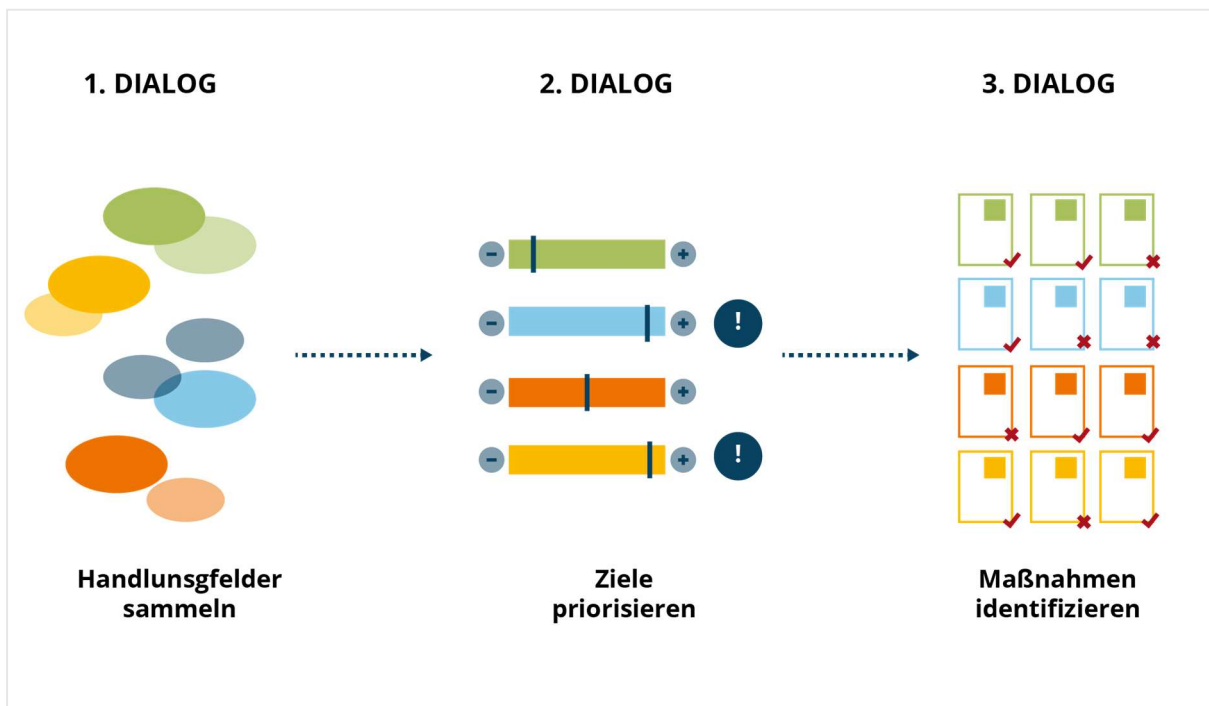
Die Auftaktveranstaltung fand am 20.03.2024 um 17:00 Uhr in der Großen Börse im Rathaus der Hansestadt Lübeck statt. Es versammelten sich alle Teilnehmenden zuerst im Plenum und hörten, nach einer kurzen Begrüßung durch Bausenatorin Frau Hagen, zwei Vorträge. Der erste Vortrag wurde von Frau Kötter (IB.SH), der zweite von Herrn Dr. Maik Krüger (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport; Abteilung IV 5: Bauen und Wohnen) gehalten. Im Anschluss folgte der Workshop-Teil, der in der ersten Veranstaltung im Format eines World-Cafés erfolgte. Für die Inhalte und Ergebnisse der ersten Sitzung sei an dieser Stelle auf das Protokoll der ersten Sitzung verwiesen.

Die zweite Veranstaltung fand am 10.07.2024 um 17:00 Uhr im Gebäude der Lübeck Port Authority statt. Im Zentrum dieser Veranstaltung stand die Leitfrage „Wo wollen wir hin?“. Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurden die erarbeiteten Themen der ersten Veranstaltung in Thesen umformuliert. In dieser Veranstaltung wurden diese Thesen im ersten Teil in Form eines Vortrages samt Pro- bzw. Contra-Argumenten vorgestellt. Der zweite Teil der Veranstaltung forderte die Teilnehmenden auf, die Thesen einzuordnen auf einer Skala von „Stimme voll zu“ bis „Stimme gar

nicht zu“ einzuordnen. Zudem konnten die Teilnehmenden die Thesen priorisieren. Auch hier sei auf das Protokoll der zweiten Veranstaltung verwiesen.

In der dritten und vorerst abschließenden Veranstaltung am 09.10.2024 um 17:00 Uhr ging es darum, aus den priorisierten Thesen konkrete, für Lübeck strategisch sinnvolle Maßnahmen anhand vorbereiteter Maßnahmenansätze zu diskutieren. Zudem gab es zu Beginn der Veranstaltung zwei Expertenvorträge, zum einen von Herrn Kostka (VNW-Landesverband Schleswig-Holstein) sowie zum anderen von Herrn Burwitz (BSP Architekten BDA). Herr Kostka vertrat dabei die Perspektive der Wohnungswirtschaft und stellte heraus, welche Möglichkeiten der Einflussnahme die Kommune im Wohnungsmarkt hat. Herr Burwitz teilte Einblicke und Erfahrungen aus der planerischen Praxis neuer Bauformen, die den Wohnungsmarkt aktuell prägen.

In folgender Grafik kann der Ablauf der Veranstaltungsreihe nachvollzogen werden:



Ergebnisse

Im Rahmen des Dialogprozesses wurde mit der Sammlung von Handlungsbedarfen gestartet. Folgende Querschnittsthemen ließen sich ableiten und blieben über den gesamten Verlauf des Prozesses inhaltliche Schwerpunkte:

- Standards und Vorgaben
- Steigerung von Flächenproduktivität
- Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot
- Wohnformen und Instrumente

Im Folgenden werden einzelne Themen betrachtet, die innerhalb dieser Schwerpunkte besprochen wurden. Die Themen sind dabei nach Priorität geordnet. Im Anschluss findet sich eine Maßnahmentabelle, die alle Themen in einer Übersicht darstellt und Aufschluss auf Umsetzungshorizont und Verantwortlichkeiten gibt.

Im Dialog sind immer wieder Themen als sehr wichtig attestiert worden, um in weiteren Diskussionen festzustellen, dass es entweder bereits Lösungsansätze für diese gibt oder die Hansestadt Lübeck in bestimmten Bereichen keine Handlungsspielraum hat. Beispielsweise lassen sich hier Themen, wie soziale Wohnraumförderung oder die Fehlbelegungsabgabe nennen. Dies sind Themen, die im Aufgabenbereich des Landes und nicht der Kommune liegen. Aus diesem Grund wurden diese Themen in der dritten Veranstaltung nicht weitergehend diskutiert und finden sich auch nicht in diesem Ergebnisbericht wieder. Es werden entsprechend ausschließlich auf Maßnahmenansätze Bezug genommen, die im Verantwortungsbereich der Hansestadt Lübeck liegen.

Themen mit hoher Priorität

Ein höchst priorisiertes Thema der Dialogveranstaltung ist das Thema vergünstigte Vergabe von städtischen Grundstücken. Die Stadt ist jedoch an die Vorgaben der Gemeindeordnung gebunden und darf Grundstücke nur zum vollen Wert, also nicht unterhalb des Verkehrswerts, veräußern. Auch eine Direktvergabe an Bestandshalter kann im Einzelfall sinnvoll sein, da sie als wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt fungieren. Von Beginn an wurde dieses Thema mit einer hohen Priorität beurteilt und behielt dies im Prozess auch bei.

Mit dem Stadtbild und der historischen Altstadt Lübecks und dem Stadtteil Travemünde hat Lübeck zwei Urlaubsdestinationen, die Tourist:innen anlocken. Somit ist auch das Thema „Ferienwohnung“ und damit in Verbindung das Thema Zweckentfremdung von großer Bedeutung in der Hansestadt. Im Juli 2024 wurde vom Land Schleswig-Holstein das Wohnraumschutzgesetz (kurz: SHWoSchG) beschlossen, welches sich als Grundlage für eine Zweckentfremdungssatzung anbietet. Dabei soll insbesondere für Neubauten eine Zweckentfremdung verboten werden. Der Fokus der Zweckentfremdung sollte insbesondere auf Ferienwohnungen liegen.

Ein weiteres diskutiertes Thema der Teilnehmenden war, Bestrebungen zum kommunalen Flächenankauf aufrechtzuerhalten.

Stark diskutiert, nicht nur in der Hansestadt Lübeck, ist zudem das Thema Neubau und die damit verbundenen baulich-technischen Standards. Die Teilnehmenden des Prozesses waren sich an dieser Stelle schnell einig, dass die Standards seitens der Hansestadt Lübeck geprüft werden müssen, damit ein bezahlbares Bauen überhaupt ermöglicht werden kann. Städtische Standards dürfen nicht mit Standards des Landes konterkarieren. Gerade vor dem Hintergrund der zurzeit eingeschränkten Subventionen durch die soziale Wohnraumförderung sollten Alternativen und Einsparpotentiale beim Bau festgelegt werden. Die Reduzierung dieser Standards darf jedoch nicht zulasten der Wohnqualität gehen.

Das Thema Neubau zieht auch das Thema Nachverdichtung mit sich. Grundsätzlich gilt es, mit Neubau flächensparend umzugehen und nicht ausschließlich freistehende Einzelhäuser zu bauen. Um diese eher flächenintensive Bebauung nachzuverdichten und flächensparender gestalten zu können, war es den Teilnehmenden wichtig, eine Lösung für die Nachverdichtung in diesem Segment zu finden. Dafür würde sich eine Bebauung in zweiter Reihe anbieten.

Innenentwicklung bedeutet nicht nur Nachverdichtung in der Fläche, sondern auch den Bau in die Höhe. Dieses Thema beschäftigte die Teilnehmenden von der ersten Veranstaltung an und auch die Priorisierung wurde als einstimmig hoch eingeschätzt. Die Teilnehmenden sprechen sich deutlich für „höher bauen“ im Sinne von 1-2 Geschossen aus, um eine konsequente Innenentwicklung nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe umzusetzen.

Zu Beginn des Prozesses wurde bezüglich des Neubaus viel über die spezifischen Bedarfe und entsprechende Bauweisen diskutiert. Im Laufe des Prozesses stellt sich jedoch heraus, dass die Relevanz nicht darin besteht, spezifisch zu bauen, sondern Wohnraum zu schaffen, der für möglichst viele nutzbar und anpassbar ist. Bekräftigt durch die Einschätzung des Architekten Herrn Burwitz, welcher in der dritten Veranstaltung als Gast-Redner eingeladen war, stellte sich am Ende der Konsens ein, immer barrierefrei bzw. barrierearm zu bauen, wo es geht, damit möglichst alle Bedarfe im Laufe des Lebenszyklus abgedeckt werden können.

Themen mit mittlerer Priorität

Die Beibehaltung des kommunalen Flächenerwerbs, Vorkaufsrechte oder auch Erbbaurechte ermöglichen es der Hansestadt Lübeck, zu entscheiden, was auf den Grundstücken passiert. Somit hat Lübeck als Eigentümerin die Möglichkeit, über die Art der Bebauung zu entscheiden. Dies wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit und dem angespannten Wohnungsmarkt als sehr wertvoll eingeschätzt und kann für eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes sorgen. Die Stadt Lübeck sollte diese Maßnahmen unbedingt beibehalten.

Ebenfalls wurde der sogenannte „Drittel-Mix“ als zukünftig erstrebenswert erachtet. Dieser ermöglicht eine gesunde Mischung in Quartieren zu erhalten und alle Zielgruppen mitzudenken. Eine Mischung aus Eigentum, Miete und geförderten Wohneinheiten sorgt für eine Dynamik und bewahrt vor der Blockade eines Segmentes. Grundsätzlich sollten jedoch den sozialen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelfall Rechnung getragen werden.

Ein weiteres Thema, welches während der Veranstaltung immer wieder diskutiert wurde, war das kostengünstige Bauen und damit die Anwendung typisierter Bauformen. Durch das typisierte Bauen können Planungs- und Genehmigungsprozesse verkürzt und deutlich kostengünstiger gestaltet werden. Serielles Bauen hingegen wird von den Teilnehmenden nicht befürwortet. Dieses sei nur in Großserie kostengünstiger, entsprechende Produktionsstätten seien in Schleswig-Holstein kaum vorhanden und es bestünde die Gefahr, dass die Individualität im Bau verloren ginge.

Als Antwort auf gesellschaftliche Trends sollte aber dennoch auf spezifische Bedarfe eingegangen und entsprechend der Bau von kleinen Wohnungen weiterhin umgesetzt werden. Gleichzeitig wird empfohlen, auf ein möglichst ausgeglichenes Wohnraumangebot zu achten, damit keine Nutzer:innengruppe ausgeschlossen wird.

Themen mit niedriger Priorität

Als eine weitere Maßnahme wurde über die Überbauung von ebenerdigen Parkplätzen diskutiert. Vor allem zu Beginn des Prozesses wurde diese Maßnahme als besonders relevant eingeschätzt. Der Vorschlag war dabei, Parken im Erdgeschoss zu ermöglichen und darüber Wohnraum zu schaffen – z.B. auf bestehenden großen Parkplätzen. Am Ende des Prozesses wurde die Relevanz als weniger wichtig eingestuft. Zudem müsste zuerst geprüft werden, ob die Hansestadt Lübeck Flächen bzw. bereits bestehende Parkflächen hat, bei denen ein solches Modell funktionieren könnte.

Für die Wohnungsvermittlung der Hansestadt Lübeck sind Kriterien, wie beispielsweise Dringlichkeit und Wartezeit, ausschlaggebend. Es handelt sich dabei dementsprechend nicht explizit um spezifische Zielgruppen, die „bevorzugt“ vermittelt werden. Die Vermittlung verläuft immer über eine individuelle Beurteilung anhand des Kriteriensets. Die Bevorzugung nach Zielgruppe könnte als zusätzliches Kriterium bei der Wohnraumvermittlung unterstützen.

Diskutiert wurde auch das Thema Beschäftigtenwohnen. Insbesondere zur Fachkräftegewinnung, aber auch als Unterstützungsleistung für Auszubildende bietet Beschäftigtenwohnen nicht unwesentliche Anreize zur Entscheidung für Lübeck als Wohn- und Arbeitsort. Nichts desto trotz konnte in Lübeck keine explizite Fachkräftegruppe identifiziert werden, die spezifisch gefördert werden sollte, weshalb die Priorität dieses Maßnahmenansatzes schlussendlich als eher gering eingeschätzt wurde. Die Hansestadt Lübeck sollte jedoch projektspezifisch für Kooperationen mit der Stadt, Betrieben und Wohnungsgesellschaften offen sein, um Beschäftigtenwohnen bei Bedarf zu ermöglichen.

Um den Flächenverbrauch in der Hansestadt Lübeck möglichst niedrig zu halten, sollten Nachverdichtungskonzepte im Quartierszusammenhang geprüft werden. Im Prozess konnte festgestellt werden, dass dieses Thema teils kontrovers diskutiert wurde. Einerseits ist Nachverdichtung ein guter Ansatz, jedoch muss dabei darauf geachtet werden, diese möglichst verträglich zu gestalten und mit der Grünraumentwicklung zusammenzudenken. Gerade in städtischen Quartieren hat grüne und blaue Infrastruktur als klimatischer Ausgleichsraum und Erholungsraum eine hohe Bedeutung.

Einerseits wurde bereits auf das Bauen typologierter Grundrisse eingegangen, andererseits sollte es dort, wo es als sinnvolle Ergänzung dienen kann, auch spezielle Wohnformen, wie z.B. Tiny-Häuser, geben. Die Priorität liegt aber eher auf der Schaffung klassischer Typologien, damit zunächst Wohnraum für breite Zielgruppen geschaffen wird.

Typologien wurden nun bereits mehrmals als ein wichtiges Themenfeld genannt. Dazu könnte auch gehören, mehr Gemeinschaftsflächen zu planen und somit den individuellen Wohnflächenbedarf zu senken. Gemeinschaftsflächen haben nicht nur Flächeneinsparpotentiale, sondern kennzeichnen sich auch durch eine soziale Komponente, die vor Vereinsamung schützen kann und gute Nachbarschaften fördert. Eine Herausforderung solcher Gemeinschaftsflächen ist der Betrieb und die Pflege dieser.

Leerstehende gewerbliche Gebäude in der Stadt sind auch in der Hansestadt Lübeck ein präsenes Thema. Bereits von Beginn des Prozesses wurde eine Umnutzung dieser thematisiert. Insbesondere in der Innenstadt könnte eine Umnutzung von leerstehenden Obergeschossen von Gewerbeimmobilien ein interessanter Ansatz sein. Im Erdgeschoss verbleibt die Gewerbeeinheit, während darüber Wohnungen entstehen. Das würde auch die Lebendigkeit der Innenstadt fördern. Am Ende des Prozesses wurde jedoch die Relevanz dieses Ansatzes als eher gering angesehen.

Über den gesamten Prozess hinweg wurden viele Themen und Themenbereiche immer wieder diskutiert. Teilweise haben sich die Meinungen, hinsichtlich Relevanz der aufgestellten Themen, von Beginn bis zum Ende des Prozesses stark geändert, teilweise hat sich die Relevanz aber auch verstärkt. Zudem zeigte sich während des Prozesses, dass Meinungen Einzelner bei bestimmten Themen stark auseinanderdriften, während bei anderen Themen eine große Einigkeit herrscht.

Die einzelnen Maßnahmenansätze werden im Anschluss entsprechend ihrer Priorität detailliert als Tabelle dargestellt. In dieser lässt sich ableiten, ob die entsprechenden Maßnahmen neu, oder ob diese bereits geplant sind bzw. sich schon in der Umsetzung befinden. Auch der Umsetzungshorizont sowie die Verantwortlichkeiten lassen sich aus der Übersicht ablesen. Es werden nur Maßnahmen in der Tabelle dargestellt, bei der die Hansestadt Lübeck einen Handlungsspielraum aufweisen kann. Maßnahmen, die nur vom Land Schleswig-Holstein realisierbar sind, werden daher nicht im Ergebnisbericht aufgeführt.

Fazit

Der Dialogprozess endete vorerst mit der dritten Veranstaltung. An den drei Terminen der Dialogveranstaltung wurde auf Basis unterschiedlicher Methodiken viel diskutiert, priorisiert, Austausch gefördert und versucht, möglichst passende Maßnahmenansätze für die Hansestadt Lübeck zu identifizieren. Das Ziel der Verwaltung, den Austausch unter den Akteur:innen aufzunehmen, zu bündeln und zum Schluss ein Bündel von aktuell sinnvollen Maßnahmen zusammenstellen zu können, wurde erreicht.

In der Nachbearbeitung des Prozesses müssen nun Maßnahmen beschlossen und Entscheidungen getroffen werden. Viele der Maßnahmen beziehen sich auf Neubauten und Regelungen für Neubauprojekte. Dabei geht es einerseits oft um die Reduzierung von Standards und die Schaffung von typologisierten Grundrissen. Andererseits spielt auch das Ziel der

Reduktion des Flächenverbrauchs eine zentrale Rolle in Zusammenhang damit, wie weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Mit diesem Ergebnisbericht wurde ein Überblick über die erarbeiteten Themen vorgelegt, welcher zukünftig eine Basis für Beschlussvorlagen dienen soll. Für einen anhaltenden Diskurs mit neuen Ideen und weiteren Maßnahmen sollte der Dialog in regelmäßigen Abständen weitergeführt werden.

Herr Christoph Kostka, Geschäftsführer des VNW Landesverbands Schleswig-Holstein, lobte die Hansestadt in seinem Vortrag, den er in der letzten Veranstaltung der Dialogreihe hielt. Die kontinuierlich fortgeschriebene Datengrundlage auf Basis der Wohnraumentwicklung durch den Wohnungsmarktbericht sowie die hohe Gesprächsbereitschaft unter den Akteur:innen der Stadt stellen eine gute Grundlage für die strategische Entwicklung des Wohnungsmarktes dar. Die Hansestadt Lübeck hat nun also die Aufgabe, die Maßnahmenansätze strategisch einzubringen und auf Basis der bereits vorhandenen Daten den Wohnungsmarkt weiterhin in die richtige Richtung zu entwickeln.

Auf den folgenden Seiten sind die Maßnahmen noch einmal tabellarisch aufgeführt.

Maßnahmenübersicht HL

Nr.	Maßnahmenansatz	Beschreibung / Hintergrund	Priorität	Status	Umsetzungshorizont	Verantwortlich
1	Vergünstigte Vergabe städtischer Grundstücke	Die Maßnahme wird von den Teilnehmend durchgehend befürwortet. Nach den Vorgaben der Gemeindeordnung SH dürfen Grundstücke jedoch nicht unterhalb des Verkehrswertes veräußert werden. Bei Vorhaben, wie beim Lauerhofer Feld, wird beim Geschosswohnungsbau auf eine Vergabe zum Höchstpreis verzichtet, um die Kosten nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Die Maßnahme wird evaluiert und bei Bedarf für zukünftige Vergaben angepasst.	Hoch	In Umsetzung	Kurzfristig	Liegenschaften
2	Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung	Grundlage ist das Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG), welches im Juli 2024 beschlossen wurde. Die Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung ist in Vorbereitung und der Entwurf wurde bereits der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt. Laut der Teilnehmenden soll der Fokus auf dem Verbot von Ferienwohnungen liegen.	Hoch	In Vorbereitung	Kurzfristig	Stadtplanung
3	Kommunalen Flächenankauf weiterführen	Die aktive Baulandentwicklung wurde in der Anlage C zum Grundlagenbeschluss zum Flächennutzungsplan beschlossen (VO/2021/10558-06). Beim Ankauf von Flächen ist die Hansestadt Lübeck an die Gemeindeordnung SH gebunden und darf Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit diese in absehbarer Zeit zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind (bspw. zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes). Die Kosten für einen Flächenerwerb werden einzelfallbezogen im städtischen Haushalt angemeldet. Ein Bodenfonds zur strategischen Bodenbevorratung o.ä. gibt es bei der HL nicht bzw. ist rechtlich nicht umsetzbar.	Hoch	In Umsetzung	Langfristig	Liegenschaften, KWL
4	Regelstandard Einfaches Bauen als Pilotprojekt anwenden	Das Thema Reduzierung von Standards treibt viele Teilnehmende um. Mit dem neuen Regelstandard im geförderten Wohnungsbau gibt es einen beschlossenen Standard-Katalog, der sich auch auf den freifinanzierten Wohnungsbau übertragen ließe. Die Teilnehmenden sind sich einig, wenn dieser umgesetzt werden soll, dann darf dieser nicht mit individuellen städtischen Vorgaben konterkariert werden. Von den Teilnehmenden wird ein Pilotprojekt vorgeschlagen.	Hoch	Neu	Mittelfristig	Stadtplanung
5	Zweite-Reihe-Bebauung für Einfamilienhäuser ermöglichen	Es besteht in der HL ein nicht unerhebliches Potenzial für Nachverdichtungen auf großen Grundstücken (sog. Zweite-Reihe-Bebauung). Diese i.d.R. eher flächenintensive Wohnbebauung könnte dann umgesetzt werden, ohne dafür neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.	Hoch	In Umsetzung	Kurzfristig	Stadtplanung

6	Erarbeitung Leitbild "+1"	Die Teilnehmenden der Diskussion sehen eine Verknüpfung der Maßnahmenansätze „Leitbild +1“ und „Quartierskonzepte zu Nachverdichtung und Aufstockung“ als einen strategischen Ansatz, der in Lübeck funktionieren könnte, um mehr Wohnraum zu schaffen. Da es in Lübeck aus Sicht der Teilnehmenden strenge Vorgaben bzgl. des Baus in die Höhe gibt, bietet ein gemeinsam getragenes Leitbild das Potential die als bisher verträglichen Höhen zu hinterfragen und in Quartieren, in denen es passt, eine oder auch zwei Etagen aufzustocken bzw. bereits in der Planungsphase mit höheren Geschossigkeiten in die Diskussion zu gehen.	Hoch	Neu	Kurzfristig	Stadtplanung
7	Neuaufstellung Flächennutzungsplan beschleunigen	Mit dem Grundlagenbeschluss zum Flächennutzungsplan (VO/2021/10558-08-01) wurde politisch festgelegt, wie viel ha für wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einer Perspektive bis 2040 dargestellt werden sollen. Die beschlossenen 35 ha werden im sich aktuell in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan räumlich verortet. Die Beauftragung zur Durchführung des förmlichen Verfahrens und der Umweltprüfung ist Anfang 2025 erfolgt.	Hoch	In Vorbereitung	Mittelfristig	Stadtplanung
8	Barrierefrei bauen	Dort, wo die HL Einfluss nehmen kann, sollte generell barrierefrei/ -arm gebaut werden, um Wohnraum für alle Personengruppen - unabhängig von Lebensalter & Beeinträchtigungsgrad - zu schaffen.	Hoch	Neu	Langfristig	Stadtplanung
9	Erbbaurechte verbleiben bei der HL	Erbbaurechte sind nach wie vor ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Die überwiegende Mehrheit hält es für sinnvoll an der bestehenden Beschlussfassung für Mehrfamilienhäuser festzuhalten: VO/2021/10473, 1b) "Erbbaurechtsgrundstücke sind, unabhängig ob diese bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt, im Eigentum der Hansestadt Lübeck zu halten und nicht an die Erbbauberechtigten zu verkaufen."	Mittel	In Umsetzung	Langfristig	Liegenschaften
10	Drittel-Mix aus Mietwohnungsbau, frei finanziertem und sozialen Wohnungsbau umsetzen	Laut den Teilnehmenden ist bei der Schaffung von Wohnraum der Fokus ausschließlich auf Mietwohnungsbau nicht entscheidend. Die Teilnehmenden einigten sich in dieser Diskussion darauf, dass die Förderung von Mietwohnungen ein wichtiger Bestandteil der Wohnungspolitik ist, aber auch die Bildung von Eigentum ermöglicht werden muss. Es sollten jedoch die Rahmenbedingungen für das jeweilige Projekt berücksichtigt werden. Der Drittel-Mix bildet einen geeigneten Orientierungsrahmen.	Mittel	In Umsetzung	Langfristig	Stadtplanung
11	Anwendung typisierter Bauformen	Aus Sicht der Teilnehmenden sollten sich die städtischen Vorgaben an den Anforderungen des typisierten Bauens orientieren (z.B. Zuschnitt der Grundstücke), um Planungs- und Genehmigungsprozesse zu verkürzen und damit kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.	Mittel	Neu	Mittelfristig	Stadtplanung

12	Hohen Anteil von kleinen Wohnungen umsetzen	Der Fokus auf kleine Wohnungen als Antwort auf bestehende gesellschaftliche Trends (wie z.B. die Singularisierung) muss beibehalten werden. Das Angebot an Wohnraum muss jedoch möglichst ausgeglichen sein, es braucht sowohl kleine als auch größere Wohnungen.	Mittel	In Umsetzung	Kurzfristig	Stadtplanung
13	Quartierskonzepte zur Nachverdichtung und Aufstockung	Potentiale zur Nachverdichtung gilt es im Quartierszusammenhang zu beurteilen, eine allgemeingültige Haltung gibt es nicht. Es sind daher individuelle Nachverdichtungskonzepte für entsprechende Siedlungen zu erstellen.	Mittel	Neu	Mittelfristig	Stadtplanung
14	Überbauung ebenerdiger Parkplatzanlagen für Wohnen	Die Teilnehmenden der Diskussion schätzen eine Überbauung von Parkplätzen als einen möglichen Maßnahmenansatz für Lübeck ein. Dafür bedarf es jedoch eine genaue Prüfung, welche Standorte dafür überhaupt in Frage kämen.	Niedrig	Neu	Langfristig	Stadtplanung
15	Bevorzugung von Zielgruppen mit spezifischen Bedarfen	Bei der Wohnungsvermittlung sind die zentralen Kriterien Dringlichkeit und Wartezeit. Dabei wird explizit auf Haushalte geschaut, die dringend auf eine Wohnung angewiesen sind (nachgewiesenermaßen Arbeit-, Ausbildungs- und Studienplatz). Es gibt Wohnungen mit Zweckbindungen für bestimmte Personengruppen (Schwerbehinderte, Ältere, Kinderreiche Familien), dieser Anteil ist jedoch vergleichsweise gering. Die Teilnehmenden sehen es jedoch als langfristig erforderlich an, bestimmte Zielgruppen expliziter zu unterstützen. Diese Zielgruppen müssten gemeinsam mit den zuständigen Stelle der Sozialen Sicherung definiert werden.	Niedrig	Neu	Kurzfristig	Soziale Sicherung
16	Kooperationen für das Beschäftigtenwohnen initiieren	Die Diskussionsrunde sieht hier insbesondere die Kooperation zwischen Stadt, Betrieb und Wohnungsgesellschaften als sinnvollen Maßnahmenansatz. Es sollten Kooperationen dieser Art gefördert oder sogar von der Hansestadt Lübeck initiiert werden, um dazu beizutragen, Fachkräfte zu gewinnen und in Lübeck zu halten. Dazu könnte das Thema „Beschäftigtenwohnen“ z.B. bei der IHK und Wirtschaftsverbänden platziert werden, um zu eruieren, ob z.B. bestehende Fachkräfteinitiativen das Thema Wohnen bereits mitdenken.	Niedrig	Neu	Mittelfristig	
17	Über bestehende Angebote und Plattformen zu "alternativen" Wohnformen und Möglichkeiten des Wohnungstauschs informieren, um Interessierte zu vernetzen	Der Bereich Soziale Sicherung wurde von der Politik beauftragt die Umsetzbarkeit einer "Wohnungstauschbörse" zu prüfen. Das Zwischenergebnis zeigt auf, dass eine Tauschbörse nicht zum Erfolg führen wird. Gründe sind u.a. Unverhältnismäßigkeit zwischen Kosten und Nutzen sowie die fehlende Nachfrage. Eine Tauschbörse wird daher seitens der Verwaltung - der Gremienvorlage des Prüfberichts voreingehend - nicht empfohlen. Derzeit werden Alternativen erarbeitet und der Politik als Vorschlag vorgelegt. Dabei wird es darum gehen, bestehende Angebote und Plattformen zu nutzen und diese für Interessierte zu vernetzen (Stand 26.11.24).	Niedrig	In Prüfung	Mittelfristig	Soziale Sicherung

18	Anwendung spezieller Wohnformen im Einzelfall	Spezielle Wohnformen werden regelhaft mitgedacht und dort umgesetzt, wo sie eine sinnvolle Ergänzung im Wohnangebot darstellen. Die Priorität bei der Wohnraumschaffung liegt derzeit jedoch auf den "klassischen" Typologien, da diese einen größeren Beitrag dazu leisten, den Wohnungsmarkt in der HL zu entlasten.	Niedrig	In Umsetzung	Langfristig	Stadtplanung
19	Stärkere Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen in Wohnbauprojekten	Gemeinschaftsflächen können neben der Einsparung des individuellen Wohnflächenbedarfs auch ein Mittel gegen Vereinsamung und für gute Nachbarschaften sein. Gerade diese soziale Komponente sollte langfristig (auch unter Einbezug bestimmter Zielgruppen) mitgedacht werden. Eine Herausforderung stellt der Betrieb / Pflege der Gemeinschaftsflächen dar, hier müssten je nach Art und Nutzer:innengruppe Betriebsmodelle definiert werden, die u.a. die Wirtschaftlichkeit sicherstellen.	Niedrig	Neu	Kurzfristig	Stadtplanung
20	Umnutzung von leerstehenden gewerblichen Obergeschossen in der Innenstadt	Für die Teilnehmenden ist ein denkbarer strategischer Ansatz die Umnutzung von leerstehenden innerstädtischen Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen. Dieses Potential zur Schaffung von Wohnraum werde noch nicht genügend ausgeschöpft. Eine systematische Erfassung leerstehender Gewerbeeinheiten über die Erdgeschosse hinaus, würde eine notwendige (Daten-) Grundlage schaffen, um mit entsprechenden Eigentümer:innen ins Gespräch zu gehen. Die Einflussnahme der HL auf die tatsächliche Umnutzung der Gewerbeeinheiten ist gering, denn die Objekte sind überwiegend im privaten Eigentum. Handlungsspielraum gäbe es Bereich der Öffentlichkeitsarbeit. Die HL könnte auf das Thema aktiver aufmerksam machen und mit guten Beispielen werben. Bestehende Plattformen und etablierte Formate, wie z.B. der jährlich stattfindende Lübecker Immobiliengipfel, könnten dafür genutzt werden.	Niedrig	Neu	Langfristig	Stadtplanung, Wirtschaftsförderung



Lübeck, April 2024

Protokoll: Auftaktveranstaltung Dialogprozess zur Wohnungsmarktstrategie

20.03.2024, 17:00-19:30 Uhr, Große Börse im Rathaus

TOP 1 - Begrüßung

Zu Beginn der Auftaktveranstaltung des Dialogprozesses zur Wohnungsmarktstrategie begrüßt Bausenatorin Joanna Hagen die anwesenden Expert:innen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Interessensvertretungen sowie den Fachverwaltungen und wünscht viel Erfolg für die anstehende Veranstaltungsreihe.

TOP 2 – Auftakt zum Dialogprozess

Nina Maaß, Flächenmanagerin in der Abteilung Stadtentwicklung, erläutert anschließend die Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktstrategie für die Hansestadt Lübeck.

Gemäß einem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft im Januar 2023 soll neben einem Wohnungsmarktbericht auch ein Wohnungsmarktkonzept erarbeitet werden. Während der Wohnungsmarktbericht in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert wird, stammt das letzte Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013.

Zur Umsetzungsplanung fand im Februar 2023 ein Austausch zwischen Fachverwaltung sowie den bau- und sozialpolitischen Sprecher:innen der Fraktionen in der Lübecker Bürgerschaft statt.



Abbildung 1: Aufbau der Dialogreihe (Quelle: Hansestadt Lübeck 2024)

Dabei wurde erörtert, dass viele Inhalte, welche im Wohnungsmarktkonzept aufgearbeitet werden sollen, bereits im Wohnungsmarktbericht behandelt werden. Dazu zählen die Prognose der Haushalte für die nächsten 10/15 Jahre sowie der Abgleich von Angebot und Nachfrage auf dem

Wohnungsmarkt. Gleichzeitig stellten die Teilnehmenden des Austausches fest, dass eine große Gesprächsbereitschaft aller relevanten Akteur:innen des Lübecker Wohnungsmarktes besteht und diese genutzt werden soll.

Aus diesem Grund wurde der Dialogprozess zur Wohnungsmarktstrategie auf den Weg gebracht. Dieser setzt sich aus drei Dialogveranstaltungen zusammen (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 2: Begrüßung der Teilnehmenden durch Joanna Hagen
(Aufnahme: FUB IGES 2024)

Ziel der ersten Veranstaltung ist es, die Teilnehmenden auf einen gemeinsamen Wissensstand zu bringen sowie gemeinsam übergeordnete Themen und Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt zu identifizieren.

Den Strategieprozess wird die Hansestadt Lübeck mit der Unterstützung von FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg durchführen. Thorsten Hühn, Abteilungsleiter bei FUB IGES, stellt kurz das Hamburger Unternehmen vor, welches seit 1992 Wohnungs- und Immobilienmarktforschung und -beratung anbietet, sowie seit 2022 unter dem Dach der IGES Gruppe aus Berlin tätig ist und seit mehreren Jahren auch den qualifizierten Mietspiegel für die Hansestadt Lübeck erstellt.

TOP 3 – Wohnen in Zahlen – Trends auf dem Lübecker Wohnungsmarkt

Im ersten Impulsvortrag der Auftaktveranstaltung stellt Iris Kötter, Wohnungsmarktanalystin bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Lübecker Wohnungsmarkt vor. Die IB.SH erstellt regelmäßig Wohnungsmarktprofile, welche Daten zur Wohnungsnachfrage, zum Wohnungsangebot, zum Wohnungsmarkt sowie den Wohnpräferenzen enthalten. Darüber hinaus sind Prognosen Teil der Wohnungsmarktbeobachtung. Abbildung 4 fasst einige der im Vortrag skizzierten Entwicklungen zusammen. Ausführliche Informationen können den angehängten Folien entnommen werden.



Abbildung 3: Vortrag von Iris Kötter
(Aufnahme: FUB IGES 2024)

Auf die Rückfrage aus dem Plenum, wann mit einer aktualisierten Zahl der Haushalte in der Hansestadt Lübeck zu rechnen ist, verweist die Fachverwaltung auf die ausstehende Veröffentlichung der Zensus-Ergebnisse, mit welcher im Juni zu rechnen sei.



Abbildung 4: Trends auf dem Lübecker Wohnungsmarkt (Quelle: FUB IGES 2024 in Anlehnung an den Impulsvortrag von Iris Kötter)

TOP 4 – Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes – Aktuelle Situation der Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Die Leitfrage „Wo stehen wir bei der sozialen Wohnraumförderung“ steht im Fokus des zweiten Impulsvortrags von Herrn Dr. Maik Krüger, Leiter des Referats für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens und Wohngeld im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein.

Aktuell gebe es in allen Regionen des Landes Wohnraumbedarfe, da unterschiedliche Zielgruppen auch unterschiedliche Anforderungen an den Wohnraum haben. Die Bedarfe an Neubauwohnungen, beispielsweise von älteren Personen, welche ihr Einfamilienhaus verlassen möchten und eine barrierefreie Wohnung suchen oder von jungen Familien, welche größeren Wohnraum benötigen, stehen einer dynamischen Zinsentwicklung sowie hohen Baukosten gegenüber.

Schon ohne Qualitäts- und Anforderungsveränderungen hat sich der Baupreisindex für Wohngebäude seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt, dazu kommen Kosten zur Erfüllung von gesetzlichen Vorschriften wie dem GEG, der EnEV oder Ansprüche an die Barrierefreiheit.



Entsprechend hoch sind die Erwartungen an die Mietwohnraumförderung zur Errichtung von bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum. Seit 2022 hat sich der Trend einer rückläufigen Zahl an geförderten Wohneinheiten umgekehrt, allein von 2022 auf 2023 hat er sich auf 2.054 mehr als verdoppelt. Auch in den ersten vier Wochen des Jahres 2024 war eine sehr hohe Antragszahl zu verzeichnen.

In der aktuellen Förderperiode von 2023 bis 2026 stehen jährlich 300 Millionen Euro an Landes- und Bundesmitteln für die Wohnraumförderung zur Verfügung, welche als Darlehen und Zuschüsse ausgezahlt werden. Dazu kommen weitere Erhöhungen, im Jahr 2023 wurden 175 Millionen Euro an Zuschüssen ergänzt.

Abbildung 5: Vortrag Dr. Maik Krüger (Aufnahme: FUB IGES 2024)

Abbildung 6 zeigt die wichtigsten Eckdaten der Wohnraumförderung in der aktuellen Förderperiode, weitere Details können den angehängten Folien entnommen werden.

Bereits im Anschluss an den Vortrag von Herrn Dr. Krüger werden Nachfragen zu der aktuellen Gestaltung der Wohnraumförderung gestellt. Dabei geht es etwa um den Förderstopp, welcher aktuell landesweit gilt, sowie um Einschätzungen, welche Maßnahmen einen maßgeblichen Einfluss auf die Baukosten haben. Diese Thematiken werden im anschließenden Austausch an den Thementischen vertieft.






-  Zuschuss bis 1.500 Euro je m² Wohnfläche
-  Bewilligungsmieten zwischen 6,50 Euro und 6,80 Euro
-  2023 Neueinführung der sog. „Neubaugleichen Sanierung“
-  2023 Umstellung der energetischen Anforderungen auf eine CO₂-Betrachtung
-  Derzeit Erarbeitung und Anwendung des „Regelstandards“

Abbildung 6: Eckdaten der Wohnraumförderung 2023 bis 2026 (Quelle: FUB IGES 2024 nach Dr. Maik Krüger 2024)

TOP 5 – World-Café – Wo stehen wir und was bewegt uns?

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Impulsvorträgen werden anschließend an vier Thementischen Leitfragen zur aktuellen Entwicklung auf dem Lübecker Wohnungsmarkt diskutiert. Die Teilnehmenden an den Tischen wurden durch die Gastgeber:innen im Voraus so aufgeteilt, dass in jeder Diskussionsgruppe ein möglichst breites Spektrum an Vertreter:innen der unterschiedlichen Akteursgruppen sowie politischen Fraktionen anwesend sind. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Diskussionen an den vier Tischen kurz dargestellt.

Tisch 1 – Neubau in der Stadt

Thema am ersten Tisch ist die Einschätzung zur aktuellen Situation im Wohnungsneubau. Die Teilnehmenden diskutieren vor dem Hintergrund eines recht konstanten Neubaus in den vergangenen Jahren sowie einem Bedarf von 6.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Auch demographische Aspekte sowie Klimaschutzziele sollen bei der Diskussion berücksichtigt werden.

Wie den Diskussionsergebnissen in Abbildung 7 zu entnehmen ist, kritisieren die Teilnehmenden die zum Teil hohen Anforderungen an Neubauvorhaben, welche günstigen Wohnkosten entgegenstehen. Zudem wird gefordert, dass der Neubau auch für unterschiedliche Nachfragegruppen Angebote bereitstellen sollte.

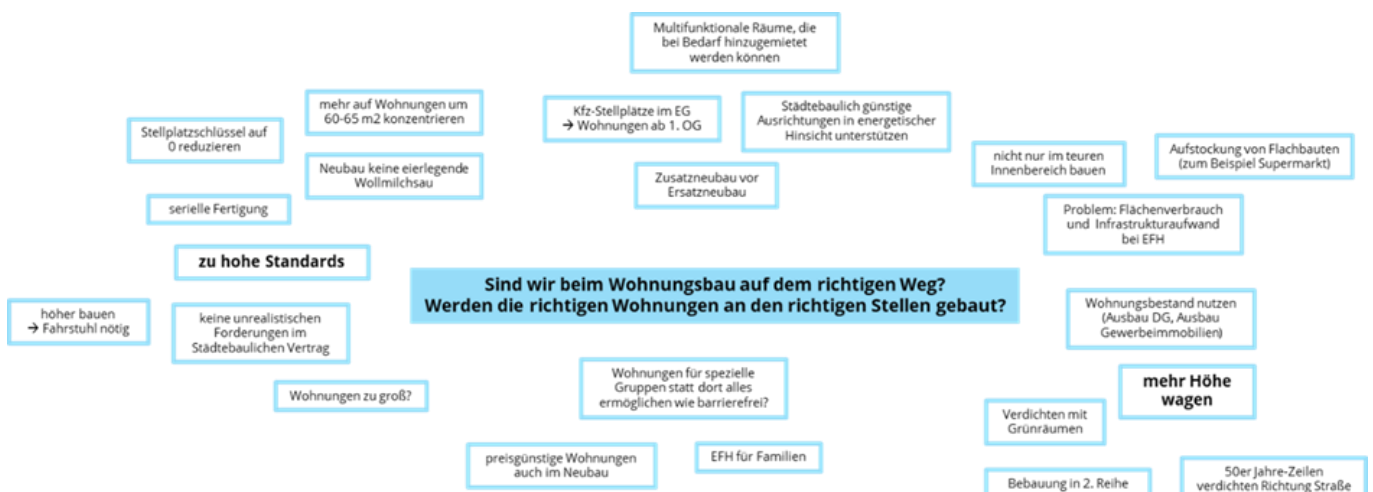


Abbildung 7: Ergebnisse Tisch 1 (Quelle: FUB IGES 2024, eigene Darstellung)

Tisch 2 – Zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands

Am zweiten Tisch des World-Cafés wird der Fokus auf den Bestand gelegt. 2/3 der Wohnungen in Lübeck liegen in Mehrfamilienhäusern, ebenso viele sind vermietet. Gleichzeitig gibt es in der Hansestadt eine sehr niedrige Leerstandsquote von 0,6 % und einen Anteil an Zweitwohnsitzen von 3%. Ein Großteil des älteren Wohnungsbestands ist noch nicht modernisiert.

In der Diskussion wird schnell deutlich, dass die Erwartungen an den Bestand nicht zu groß sein sollten. Er stellt heute einen Großteil der bezahlbaren Wohnungen im Stadtgebiet bereit. Ziel sollte daher nicht sein, den Bestand durch Modernisierungen auf Neubaustandard zu bringen. Wie Abbildung 8 zu entnehmen ist, werden von den Teilnehmenden neben Herausforderungen auch Chancen genannt, wie der Bestand zu einer guten Entwicklung des Wohnungsmarktes beitragen kann.

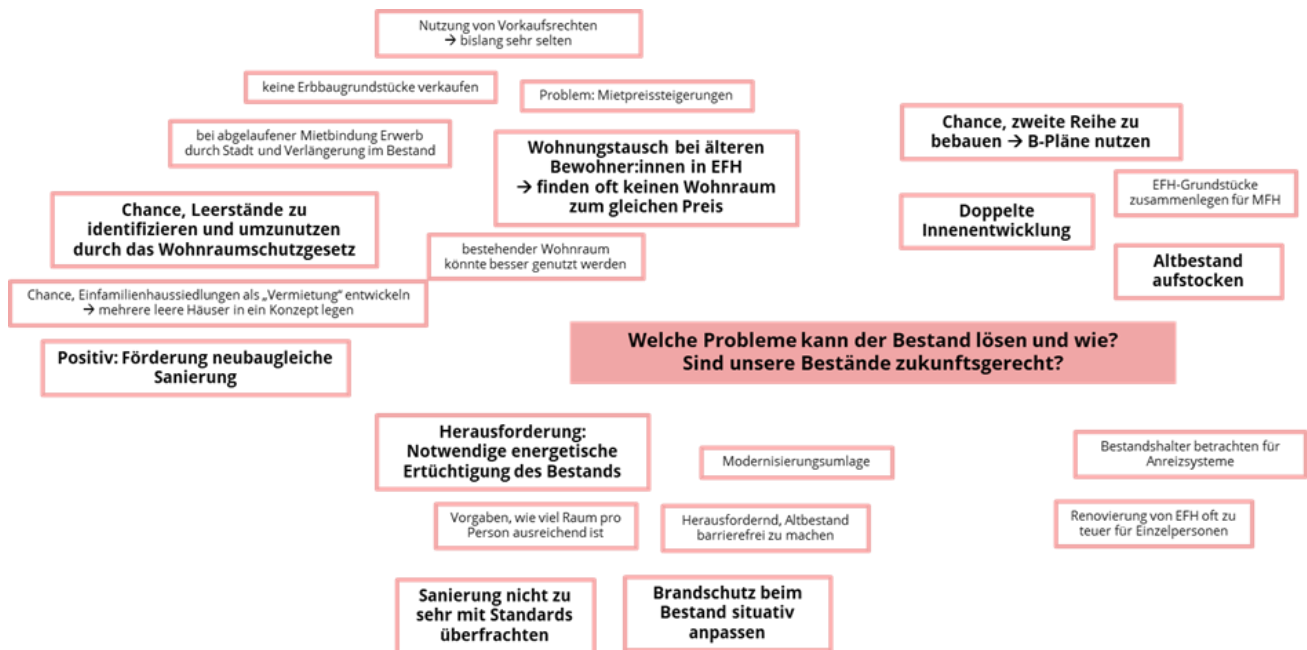


Abbildung 8: Ergebnisse Tisch 2 (Quelle: FUB IGES 2024, eigene Darstellung)

Tisch 3 – Bezahlbares Wohnraumangebot



Abbildung 9: Diskussion der Ergebnisse
(Quelle: FUB IGES 2024, eigene Darstellung)

Der Wohnungsmarkt der Hansestadt Lübeck ist durch die 2023 in Kraft getretene Landesverordnung als angespannter Wohnungsmarkt klassifiziert. Im Bestand gelten rund 90 % der Wohnungen als preisgünstig, bei Neuvermietungen beträgt der Anteil rund 1/3. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird in den kommenden Jahren stark zurückgehen.

Die Teilnehmenden sehen aktuell eine Verknappung der ohnehin rückläufigen Zahl an bezahlbaren Wohnungen. Es werden unterschiedliche Nachfragegruppen genannt, für welche es zu wenig bezahlbare Angebote gibt. Als

große Herausforderungen werden auch hier die steigenden Baukosten gesehen. Dazu wird geäußert, dass neben dem preisgünstigen Wohnraum auch das mittlere Marktsegment nicht vergessen werden darf. Abbildung fasst die Themen der Diskussion schlagwortartig zusammen.



Abbildung 10: Ergebnisse Tisch 3 (Quelle: FUB IGES 2024, eigene Darstellung)

Tisch 4 – Wohnen für alle Lebenslagen

Die Heterogenisierung der Gesellschaft sorgt auch in der Hansestadt Lübeck für einen Anstieg an besonderen Wohnbedarfen. Die Menschen werden älter und leben häufiger allein. Die steigende Zahl an Haushalten bis 2039 ergibt sich ausschließlich aus der Zunahme an Ein-Personen-Haushalten.

Die Teilnehmenden an Tisch 4 nennen, wie Abbildung 11 zu entnehmen ist, unterschiedliche Wohnmodelle, welche aus ihrer Sicht von der Nachfrageseite benötigt und gewünscht werden. Zentral ist, dass es auch in Zukunft durchmischte Stadtteile geben soll. Auch wird angemerkt, dass die Wohnraumvermittlung zentraler organisiert werden könnte.

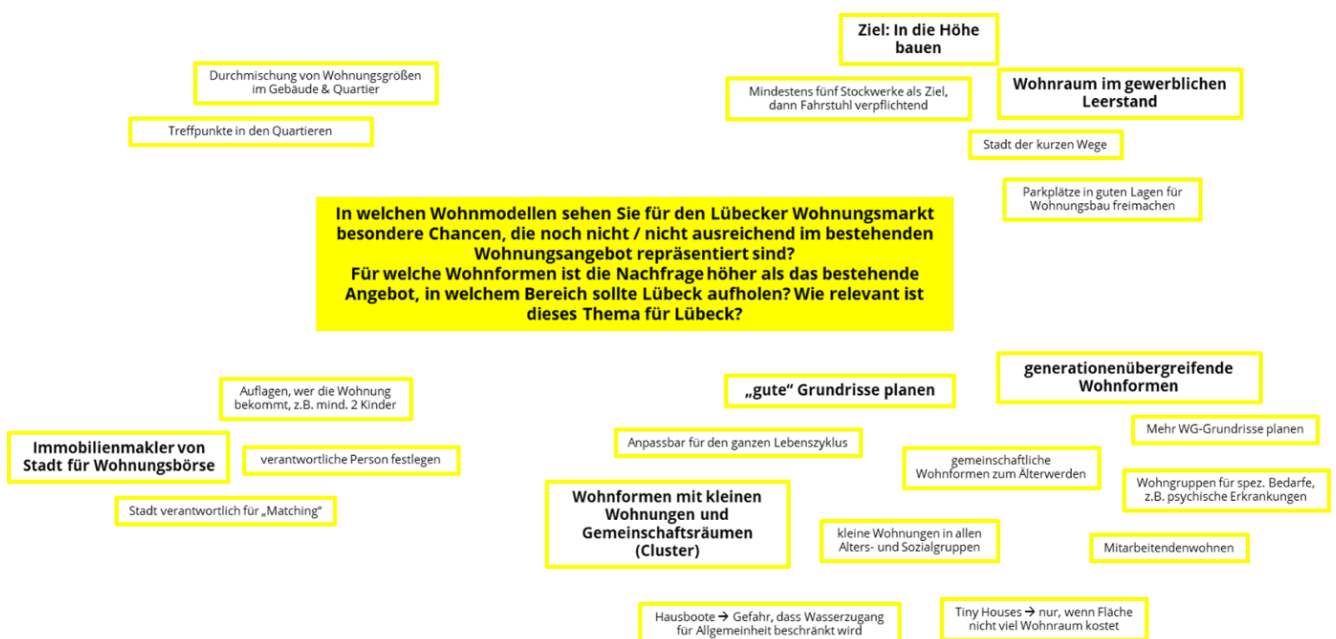


Abbildung 11: Ergebnisse Tisch 4 (Quelle: FUB IGES 2024, eigene Darstellung)

TOP 6 – Abschluss und Ausblick

In der zweiten Dialogveranstaltung am 29. Mai soll es um die Festlegung von Zielen für die Wohnungsmarktentwicklung gehen. Die Auswertungen der Diskussionsergebnisse aus dem World-Café sollen hierfür eine Grundlage bieten.

Die Teilnehmenden werden rechtzeitig zur Sitzung durch die Hansestadt Lübeck eingeladen.

Das Feedback zur Veranstaltung ist positiv, von 17 Teilnehmenden an der abschließenden Umfrage bewerten vier die Veranstaltung mit der Schulnote „sehr gut“, zwölf mit der Schulnote „gut“ und eine Person mit der Schulnote „befriedigend“.

Verfasser:innen

FUB IGES
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung



Lübeck, Juli 2024

Protokoll: 2. Veranstaltung des Dialogprozesses zur Wohnungsmarktstrategie

10.07.2024, 17:00-19:00 Uhr, Lübeck Port Authority

TOP 1 - Begrüßung

Die zweite Veranstaltung des Dialogprozesses zur Wohnungsmarktstrategie wurde von der Bausenatorin Joanna Hagen eröffnet. Sie begrüßt alle anwesenden Expert:innen, gibt einen kurzen Rückblick auf die erste Veranstaltung der Dialogreihe und wünscht viel Erfolg für die folgende Veranstaltung.

TOP 2 – Rückblick Auftakt

Im Anschluss gibt FUB IGES einen kurzen Rückblick zur Auftaktveranstaltung, die am 20.03.2024 stattgefunden hat. Dabei wird kurz erläutert, welche inhaltlichen und methodischen Schwerpunkte in der vergangenen Sitzung Thema waren (nachzulesen im Protokoll von der Auftaktveranstaltung).

TOP 3 – Ziele der 2. Dialogveranstaltung

Es folgt weitergehend die Darstellung der Ziele dieser Sitzung durch FUB IGES. In der ersten Veranstaltung ging es insbesondere darum, relevante Themen zu erarbeiten und Handlungsfelder zu thematisieren, die eine Rolle auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Lübeck spielen. In der zweiten Sitzung der Dialogveranstaltung soll es im Folgenden darum gehen, aus den erarbeiteten Themen der ersten Sitzung Ziele festzulegen und zu priorisieren. Dabei steht die Leitfrage „Wo wollen wir hin?“ im Vordergrund.



Wo stehen wir?



Wo wollen wir hin?



Wie kommen wir dahin?

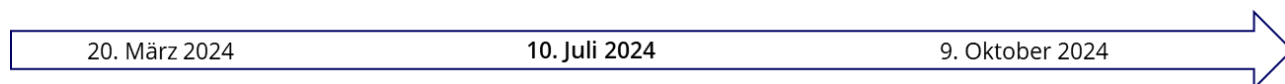


Abbildung 1: Aufbau der Dialogreihe (Quelle: Hansestadt Lübeck 2024)

TOP 4 – Vorstellung ausgewählter Thesen

Für die Einführung in den nächsten Teil wird zunächst das Vorgehen erläutert, wie die Thesen entstanden sind. Die Ergebnisse aus dem World Café der ersten Sitzung wurden dafür zunächst gesichtet und kategorisiert. Im folgenden Arbeitsschritt wurden diese Themen, Stichpunkte und Ideen entsprechend folgenden Themenclustern zugeordnet:

- Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird sich weiter verschärfen und macht unbequeme Instrumente erforderlich
- Um das Bauen von neuen Wohnungen zu ermöglichen, müssen Standards und Vorgaben angepasst werden
- Der Versorgungsauftrag für das Wohnen umfasst nicht nur die reine Bereitstellung von ausreichend Wohnraum, sondern auch ein ausdifferenziertes und bedarfsgerechtes Wohnangebot (Angebot und Nachfrage)
- Zukunftsfähige wohnbauliche Entwicklung bedeutet die gezielte Steigerung von Flächenproduktivität

Aus den Themen der ersten Veranstaltung wurden dann in einem weiteren Arbeitsschritt Thesen formuliert, die für die zweite Veranstaltung eine Diskussionsgrundlage bieten. Für jedes Themencluster sind dabei sechs bis neun Thesen entstanden.

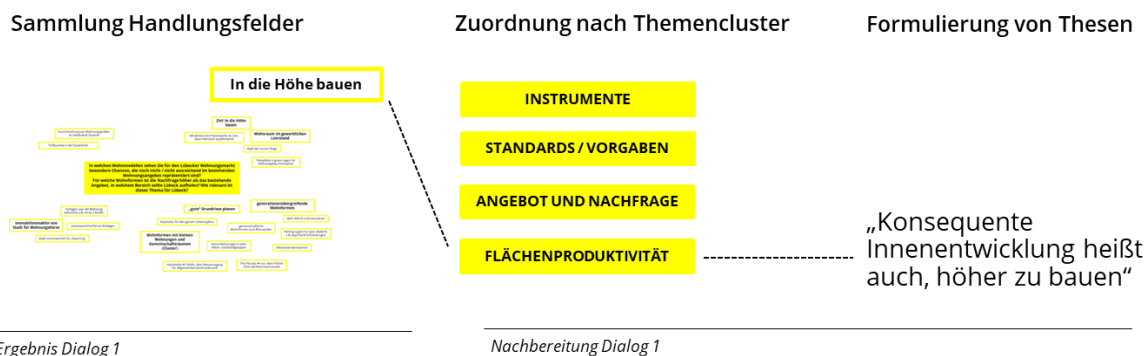


Abbildung 2: Vorgehen bei der Definition von Thesen (Quelle: Hansestadt Lübeck 2024)

Anschließend werden acht Thesen, zwei aus jedem Themencluster, mit ihren Vor- und Nachteilen dargestellt. Diese werden im Dialog von FUB IGES vorgetragen, sodass die Teilnehmer:innen einen ersten Einblick in die Themencluster bekommen sowie vorab Pro und Kontra Argumente zu den ausgewählten Thesen abwägen können.

TOP 5 – Marktphase

In der Marktphase haben die Teilnehmer:innen nun die Möglichkeit, die formulierten Thesen zu bewerten und zu priorisieren.

Dafür gibt es pro Themencluster einen „Marktstand“ mit den jeweiligen Thesen. Die Teilnehmer:innen bekommen Klebepunkte, mit denen sie die jeweiligen Thesen von „Stimme gar nicht zu“ bis „Stimme voll zu“ bewerten können. Zusätzlich gibt es noch zwei Klebepunkte, mit denen die Teilnehmenden die Thesen markieren können, die für sie persönlich besonders wichtig sind. Jede:r Teilnehmer:in hat jeweils einen Klebepunkt pro These und zwei Priorisierungspunkte pro Themencluster.

Als zusätzliche Information und Hilfestellung für die Teilnehmer:innen gibt es an jedem Marktstand einen Flyer, der alle Thesen pro Themencluster mit jeweils zwei Pro und zwei Kontra Argumenten enthält. Dieser Flyer gibt Impulse und weitere Informationen, die als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage dienen können. Die Flyer sind diesem Protokoll angehängt.

Die Teilnehmer:innen können sich währenddessen frei von einem Marktstand zum nächsten bewegen, und haben zusätzlich die Möglichkeit miteinander zu diskutieren oder auch Fragen direkt an die Fachverwaltung bzw. die Moderator:innen zu stellen.

Nach ca. 45 Minuten werden die Priorisierungsergebnisse sowie besonders interessante Abstimmungsergebnisse zu einzelnen Thesen von den Moderator:innen zusammengefasst.



Abbildung 3: Teilnehmer:innen bei der Diskussion an den Stellwänden (Quelle: FUB IGES 2024)

Stellwand 1: „Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird sich weiter verschärfen und macht unbequeme Instrumente erforderlich“

Im ersten Themencluster wird zunächst auf die These „Eine Fehlbelegung von gefördertem Wohnraum muss verhindert werden, um die Versorgung der darauf angewiesenen Bedarfsgruppen zu gewährleisten“ eingegangen. Dazu wird diskutiert, wie sinnvoll beispielsweise Fehlbelegungsabgaben sind. Ein:e Teilnehmer:in geht auf den hohen bürokratischen Aufwand ein, der sich durch diese Regelungen ergebe. Eine Überprüfung, ob jemand berechtigt ist in einer geförderten Wohnung zu wohnen, könne nur bei einem Erst- oder Neubezug realisiert werden. Der Aufwand wäre sonst enorm hoch. Zudem sieht ein:e weitere Teilnehmer:in einen finanziellen Aufstieg von Bewohner:innen in einem Block mit geförderten Wohnungen als Chance für die Entwicklung einer heterogenen Bevölkerung.

Auch die These „Die Bereitstellung von Wohnraum für Lübecker:innen gelingt nur, wenn Zweckentfremdung und die Nutzung als Zweitwohnsitz ausgeschlossen wird“ wird im Plenum kontrovers diskutiert. Es wird ein deutliches Konfliktpotential zwischen wirtschaftlichen und sozialen Interessen ersichtlich.

Für die letzte an diesem Marktstand näher diskutierte These „Mietpreissteigerungen müssen über rechtliche Vorgaben begrenzt werden“ zeigt sich das Stimmungsbild ebenso recht divers. Während einige Teilnehmer:innen zustimmen, sind andere wiederum der Meinung, dass eine Überregulierung der rechtlichen Vorgaben zu Mietspreissteigerungen zu einem gegenteiligen Ergebnis führe, was nicht wünschenswert sei.

Stellwand 2: „Um das Bauen von neuen Wohnungen zu ermöglichen müssen Standards und Vorgaben angepasst werden“

Im zweiten Themencluster wird insbesondere auf folgende These nochmal näher eingegangen: „Qualitativ-bauliche und technische Anforderungen müssen gesenkt werden, um das Bauen zu ermöglichen“. Diese Bewertung dieser These kennzeichnet sich durch eine eindeutige Lagerbildung, sowohl in der Abstimmung als auch in der Diskussion. Die unterschiedlichen Perspektiven des Wohnungsmarktes lassen sich im Abstimmungsergebnis deutlich ablesen. Werden zum einen die bereits bestehenden Standards als zu hoch eingeschätzt, wird andererseits gewünscht Standards v.a. im Energie-Bereich weiterhin hoch zu halten. Eine mögliche Lösung in diesem Konflikt könnte eine Definition gemeinsamer Zielvorstellungen sein. Dabei könnten Vorgaben geprüft und schließlich diskutiert werden, auf welche Standards seitens der Kommune in Zukunft Einfluss genommen werden kann.

Zudem wird noch die These 6, „Dort, wo die Hansestadt Lübeck Einfluss nehmen kann, darf nur noch Zusatzneubau ermöglicht werden – ohne Ersatzneubau und keine Sanierung“ diskutiert. Es geht dabei insbesondere um die Formulierung der These, welche als sehr scharf angesehen wird. Dennoch wurde diskutiert, ob hier, statt einem „entweder-oder“ ein Handeln in Phasen sinnvoll wäre – sich also in einem ersten Schritt um Zusatzneubau zu bemühen und in einem zweiten Schritt den Fokus auf Sanierung zu legen. Insgesamt bleibt aber eine ablehnende Grundstimmung zu dieser These bestehen. Der Klimaschutz wird in der Stadt als sehr wichtig angesehen und somit steht auch die Sanierung hier im Vordergrund.

Stellwand 3: „Der Versorgungsauftrag für das Wohnen umfasst nicht nur die reine Bereitstellung von ausreichend Wohnraum, sondern auch ein ausdifferenziertes und bedarfsgerechtes Wohnangebot“

In dem dritten Themencluster wird insbesondere die These „Die soziale Wohnraumförderung muss den Fokus mehr auf Bedarfsgruppen mit mittlerem Einkommen legen“ tiefergehend erörtert. Die Gruppe der Teilnehmenden zeigt sich dabei eher unentschlossen, die meisten Abstimmungspunkte sammeln sich in der Mitte bis hin zu „Stimme voll zu“. In der Diskussion wird deutlich, dass es hier ein „sowohl als auch“ geben sollte. Gerade diese beiden Zielgruppen hätten es besonders schwer, bezahlbare Wohnungen zu finden. Problematisch sei hier allerdings die Förderung. Da ohnehin schon sehr begrenzte Fördergelder vorhanden sind, müsse eine Priorisierung vorgenommen werden.

Auch These 3 „Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, müssen darauf ausgerichtete Wohnangebote geschaffen werden“ ist für viele der Teilnehmer:innen wichtig. Die Forderung bezieht sich vor allem auf ein breit ausgestaltetes Angebot an Wohnungen – Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhäuser- das für einkommensschwächere sowie einkommensstärkere Fachkräfte interessant ist.. Zusätzlich sei es auch die Aufgabe der Unternehmen, sich um Wohnungen für ihre Mitarbeitenden zu kümmern.

Als letzter Punkt zu diesem Themencluster wird ein kontroverses Thema diskutiert. Es geht um die These „Die weiterhin bestehende Nachfrage nach (freistehenden) Einfamilienhäusern muss befriedigt werden“. Bei der Abstimmung zeigt sich ein heterogenes Stimmungsbild. In der Diskussion wird der Zielkonflikt deutlich. Einerseits sollte die Nachfrage der Bewohner:innen nach Einfamilienhäusern befriedigt, andererseits sollten auch die Ziele des Flächensparens eingehalten werden.

Stellwand 4: „Zukunftsfähige wohnbauliche Entwicklung bedeutet die gezielte Steigerung von Flächenproduktivität“

Die Diskussion im vierten Themencluster dreht sich insbesondere um die These „Konsequente Innenentwicklung bedeutet auch höher zu bauen“. Gerade in der HL Lübeck sei die Höhenbegrenzung für das Bauen sehr reglementiert. Viele Teilnehmer:innen sprechen sich für diese These aus, denn nur so könnten weitere Wohnungen gebaut und die Flächensparziele eingehalten werden. Andere Teilnehmer:innen sagen wiederum, dass es darauf ankomme, wo solche Gebäude errichtet werden. Sie müssten ins Umfeld passen. Es besteht Konsens, dass mit mehr Höhe lediglich die Erweiterung 1-2 Geschosse gemeint ist – keine „Hochhäuser“.

Die letzte diskutierte These des Abends lautet „Um möglichst viel Neubau zu ermöglichen, muss auch der Außenbereich, „die grüne Wiese“ in Anspruch genommen werden“. Viele Teilnehmer:innen finden diese These besonders wichtig, verdeutlichen in ihrer Abstimmung und anschließenden Diskussion jedoch einen bekannten Zielkonflikt: Die Relevanz von neuer Wohnraumschaffung versus dem Ziel einer Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahme. Viele der Teilnehmenden halten die Bebauung des Außenbereichs für erforderlich aufgrund des

Mangels an ausreichend bebaubarer Fläche sowie der baulichen Restriktionen im Innenbereich. Demgegenüber steht u.a. die neu zu schaffende Mobilitäts- und Verkehrsinfrastruktur, die eine Neuerschließung auf der grünen Wiese erfordert. Inanspruchnahme von Fläche umfasst also nicht nur die Fläche für das Wohnen selbst.

Die Abstimmungs-Ergebnisse zu allen Thesen können dem Anhang dieses Protokolls entnommen werden.

TOP 6 – Abschluss und Ausblick

Zum Ende der Veranstaltung gibt es einen weiteren Ausblick, wie nun die erarbeiteten Priorisierungen und Themen für die nächste Veranstaltung weiterverarbeitet werden. Dort soll es dann um konkrete Maßnahmen für die Hansestadt Lübeck gehen.

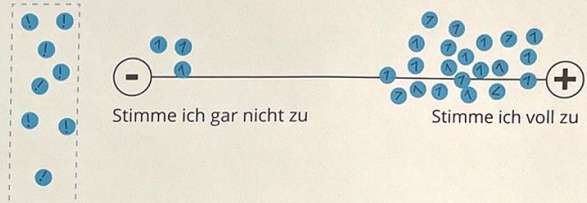
Aufgrund des Wunsches aus der Politik wird die Veranstaltung auf den 9. Oktober 2024 verlegt.

Das Feedback für die zweite Veranstaltung fällt positiv aus. Von den acht Teilnehmer:innen, die Feedback geben, haben zwei mit der Schulnote „sehr gut“ bewertet, fünf Personen mit der Schulnote „gut“ und eine Person mit der Schulnote „befriedigend“.

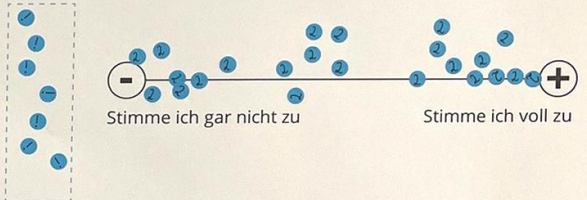
Anlage: Ergebnisse der Stellwände

1 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird sich weiter verschärfen und macht unbequeme Instrumente erforderlich.

1 Eine Fehlbelegung von gefördertem Wohnraum muss verhindert werden, um die Versorgung der darauf angewiesenen Bedarfsgruppen zu gewährleisten.



2 Die Bereitstellung von Wohnraum für Lübecker:innen gelingt nur, wenn Zweckentfremdung und die Nutzung als Zweitwohnsitz ausgeschlossen wird.



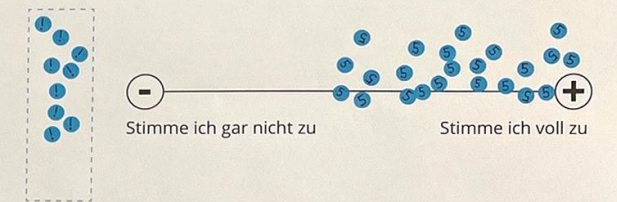
3 Wohnungsbauflächen im städtischen Eigentum, bspw. Erbbaugrundstücke, tragen zu einem stabilen Wohnungsmarkt bei.



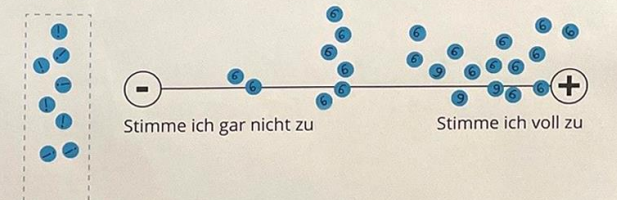
4 Mietpreissteigerungen müssen über rechtliche Vorgaben begrenzt werden.



5 Kommunale Förderprogramme ermöglichen das Bauen.



6 Die HL muss aktiv Flächen erwerben, um Baulandentwicklung zu ermöglichen.



DIESE THESE IST MIR BESONDERS WICHTIG

2

Um das Bauen von neuen Wohnungen zu ermöglichen, müssen **Standards und Vorgaben** angepasst werden.

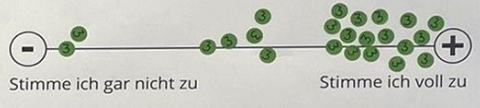
1 Qualitativ – bauliche und technische Anforderungen müssen gesenkt werden, um das Bauen zu ermöglichen.



2 Die städtischen Vorgaben für Investoren müssen gesenkt werden, um überhaupt Wohnungsbau zu ermöglichen.



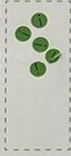
3 Bei der Entwicklung von Bauland müssen Bestandshalter mit regionalem Bezug bevorzugt werden.



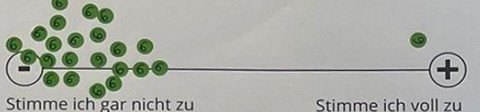
4 Bestimmte Zielgruppen müssen bei der Wohnraumvermarktung bevorzugt werden.



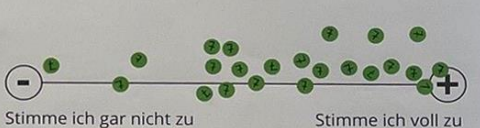
5 Der Fokus der Wohnraumförderung muss verstärkt auf den Bestand gelegt werden.



6 Dort, wo die HL Einfluss nehmen kann, darf nur noch Zusatzneubau ermöglicht werden – ohne Ersatzneubau und keine Sanierung.



7 Die Stadt muss mehr selber bauen.

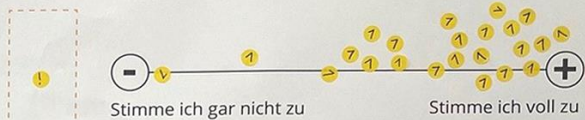


DIESE THESE IST MIR BESONDERS WICHTIG

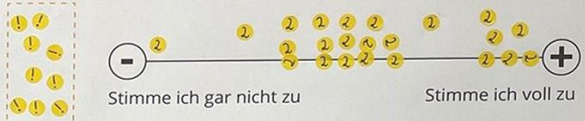
3

Der Versorgungsauftrag für das Wohnen umfasst nicht nur die reine Bereitstellung von ausreichend Wohnraum, sondern auch ein **ausdifferenziertes und bedarfsgerechtes Wohnangebot**.

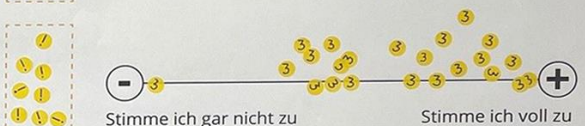
1 Lübeck soll als Oberzentrum nicht nur den Bedarf decken, sondern darüber hinaus Angebote schaffen.



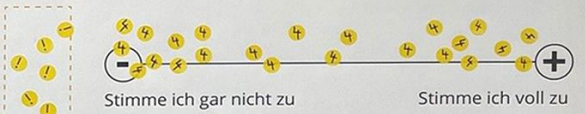
2 Die soziale Wohnraumförderung muss den Fokus mehr auf Bedarfsgruppen mit mittleren Einkommen legen.



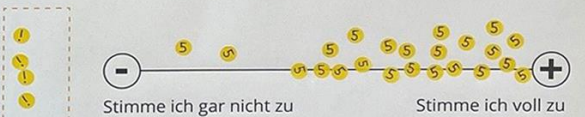
3 Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, müssen darauf ausgerichtete Wohnangebote geschaffen werden.



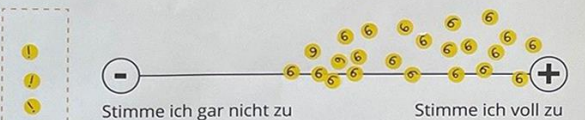
4 Die weiterhin bestehende Nachfrage nach (frei stehenden) Einfamilienhäusern muss befriedigt werden.



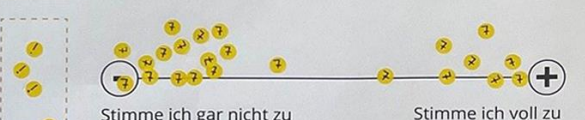
5 Statt individualisierten Wohnformen braucht es serielle Grundrisse, um den Bedarfen in allen Segmenten zügig gerecht zu werden.



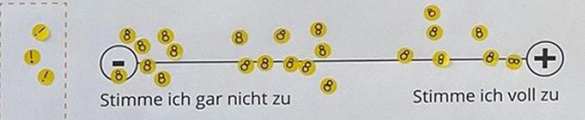
6 In Wohnprojekten kann sich die Wohnung dem Lebenszyklus anpassen.



7 Es braucht eine städtische Vermittlerrolle, die, im Sinne einer Wohnungsbörse, Angebot und Nachfrage zusammenbringen kann.



8 Spezielle Wohnformen, wie Tiny Houses oder Hausboote, sind eine sinnvolle Ergänzung im Lübecker Wohnraumangebot.



DIESE THESE IST MIR BESONDERS WICHTIG

4

Zukunftsfähige wohnbauliche Entwicklung bedeutet die gezielte Steigerung von **Flächenproduktivität**.

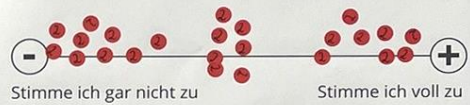
1

Konsequente Innenentwicklung bedeutet auch, höher zu bauen.



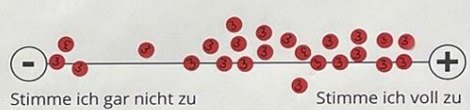
2

Halböffentliches Grün in den 50er- und 60er-Jahre-Siedlungen bietet Raum für Nachverdichtung.



3

Um mehr Wohnungen schaffen zu können, müssen vor allem kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau geplant werden.



4

Um möglichst viel Neubau zu ermöglichen, muss auch der Außenbereich, „die grüne Wiese“, in Anspruch genommen werden.

DIESE THESE IST MIR BESONDERS WICHTIG



5

Nachverdichtung in zweiter Reihe muss ermöglicht werden, auch wenn nicht alle betroffenen Eigentümer zustimmen.



6

Damit die Chance auf ausreichend Wohnraum für alle besteht, müssen wir unsere individuellen Ansprüche an Wohnfläche reduzieren.



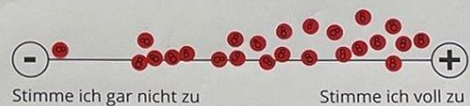
7

Gemeinschaftsflächen können den Wohnflächenbedarf insgesamt reduzieren.



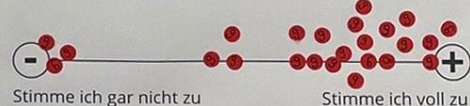
8

Bestehende Gewerbeimmobilien müssen mit Wohnraum ergänzt und bei Leerstand ungenutzt werden.



9

Parkplätze in guten Lagen sind Flächenpotentiale für Wohnungsneubau, die ausgenutzt werden müssen.





Lübeck, Oktober 2024

Protokoll: 3. Veranstaltung des Dialogprozesses zur Wohnungsmarktstrategie

09.10.2024, 17:00-19:30 Uhr, Lübeck Port Authority

TOP 1 - Begrüßung

Die dritte Veranstaltung des Dialogprozesses zur Wohnungsmarktstrategie wurde von der Bausenatorin Joanna Hagen eröffnet. Sie begrüßt alle anwesenden Expert:innen, gibt einen kurzen Rückblick auf die ersten beiden Veranstaltungen der Dialogreihe und wünscht viel Erfolg für die folgende, vorerst letzte Veranstaltung.

TOP 2 – Rückblick vorangegangene Veranstaltungen

Im Anschluss gibt FUB IGES einen kurzen Rückblick zu den beiden vergangenen Veranstaltungen, die am 20.03.2024 und am 10.07.2024 stattgefunden haben. Dabei wird kurz erläutert, welche inhaltlichen und methodischen Schwerpunkte in den vergangenen Sitzungen Thema waren (nachzulesen in den Protokollen der vorigen Veranstaltungen). Es wird zudem nochmal ein kurzer Überblick darüber verschafft, wie in der letzten Sitzung die Bepunktung der Thesen und damit die Festlegung der Prioritäten aussah.

TOP 3 – Ziele der 3. Dialogveranstaltung

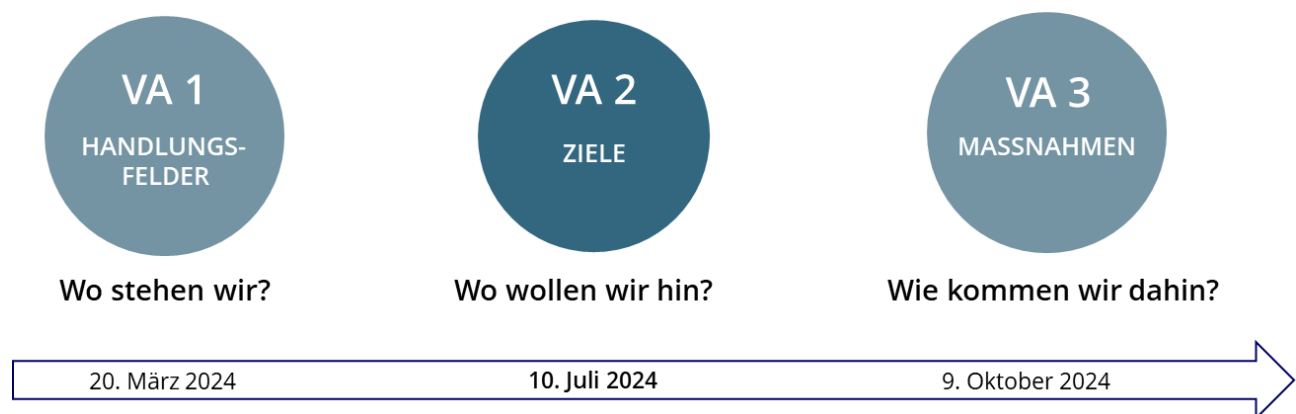


Abbildung 1: Aufbau der Dialogreihe (Quelle: Hansestadt Lübeck 2024)

Der nächste Tagesordnungspunkt zeigt die Ziele der Veranstaltung auf. Rückblickend, wie auch in Abbildung 1 erkennbar, wird noch einmal wiederholt, was in den letzten Veranstaltungen stattgefunden hat. In der ersten Veranstaltung ging es darum abzustecken, welche Themen in Lübeck dringend angegangen werden müssen und wo die Teilnehmenden Herausforderungen sehen. In der zweiten Veranstaltung wurden die Themen herausgefiltert, die eine hohe Priorität für die Teilnehmenden aufweisen. Damit sollten auch Ziele festgelegt werden, die dann in der dritten Veranstaltung mit konkreten Maßnahmenansätzen hinterlegt werden sollen. Damit steht die Leitfrage „Wie kommen wir dahin?“ in dieser Sitzung im Vordergrund.

Im Weiteren erläutert FUB IGES, wie die Hansestadt Lübeck die Thesen ausgewählt hat, welche in dieser Veranstaltung besprochen werden sollen. Dafür hat sich die Hansestadt Lübeck auf die Thesen fokussiert,

- die aus der Sicht der Teilnehmenden wichtig sind (abgeleitet aus Priorisierung in der 2. Veranstaltung)
- bei denen es einen hohen Gesprächsbedarf gibt
- bei denen die Hansestadt Lübeck selbst Handlungsspielraum hat und dieser nicht durch z.B. Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein eingeschränkt ist
- bei denen eine externe Expertise sinnvoll ist.

Dabei wurden Thesen, die beispielsweise das Thema Wohnraumförderung betreffen herausgefiltert, da dieses Thema beim Land Schleswig-Holstein liegt und Lübeck als Stadt keine größeren Handlungsspielräume hat.

Entsprechend wurden die Thesen nach Priorität in vier Kategorien eingeteilt. Folgende Kategorien sind dabei entstanden:

- Kategorie 1 – Es besteht Diskussionsbedarf.
- Kategorie 2 – Hier ist klar, was zu tun ist. Es gibt beispielsweise schon Beschlussvorlagen.
- Kategorie 3 – Nicht in kommunaler Verantwortung.
- Kategorie 4 – Wird zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet, da aktuell geringere Priorität.

AUSWERTUNG 2. DIALOG

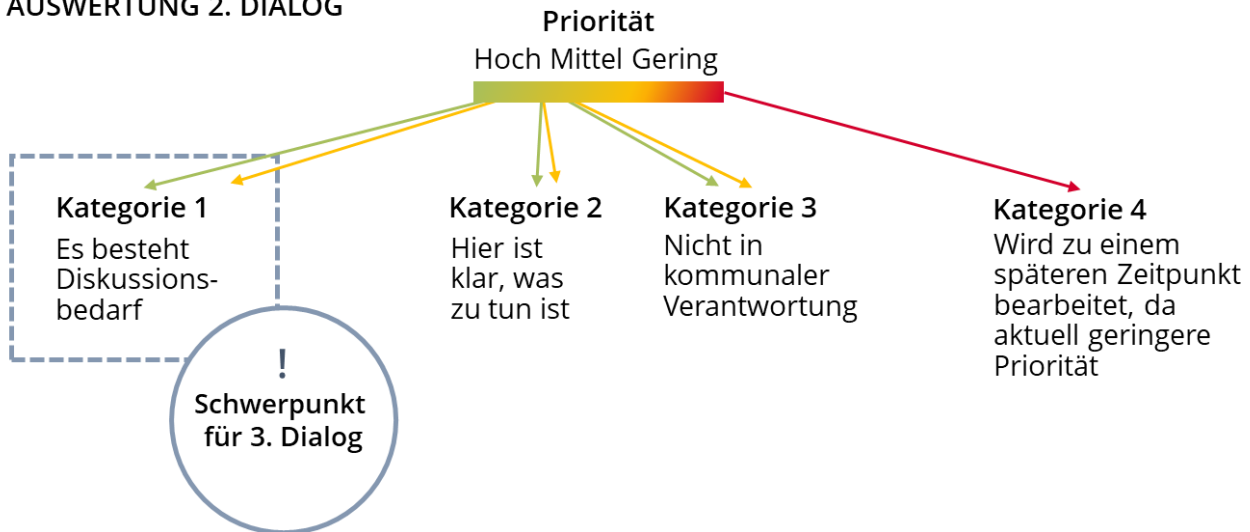


Abbildung 2: Auswertung der 2. Dialogveranstaltung (Quelle: Hansestadt Lübeck 2024)

Vor dem Hintergrund dieser Methodik wurde jede einzelne These der zweiten Dialogveranstaltung in die entsprechende Kategorie gemeinsam mit ihrer Priorität eingeordnet. Mithilfe dieser Einordnung konnten die wichtigsten zehn Thesen sowie zwei Themenschwerpunkte herausgefiltert werden, die in der dritten Veranstaltung in die Diskussion gebracht werden.

- Themenschwerpunkt „*Welche Bauformen müssen vorgebracht werden?*“
 - Konsequente Innenentwicklung bedeutet auch, höher zu bauen.
 - Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, müssen darauf ausgerichtete Wohnangebote geschaffen werden.
 - Parkplätze in guten Lagen sind Flächenpotentiale für Wohnungsneubau, die ausgenutzt werden müssen.
 - Statt individualisierten Wohnformen braucht es serielle Grundrisse, um den Bedarfen in allen Segmenten zügig gerecht zu werden.
 - In Wohnprojekten kann sich die Wohnung dem Lebenszyklus anpassen.
 - Bestehende Gewerbeimmobilien müssen mit Wohnraum ergänzt und bei Leerstand umgenutzt werden.
- Themenschwerpunkt „*Wie kann die Kommune das Bauen befördern?*“
 - Kommunale Förderprogramme ermöglichen das Bauen.
 - Bei der Entwicklung von Bauland müssen Bestandshalter mit regionalem Bezug bevorzugt werden.
 - Die Stadt muss mehr selber bauen.
 - Die städtischen Vorgaben für Investoren müssen gesenkt werden, um überhaupt Wohnungsbau zu ermöglichen

Auf Basis dieser ausgewählten Themenschwerpunkte gab es im Anschluss jeweils einen Impulsvortrag von externen Experten.

TOP 4.1 - Impulsvortrag von Herrn Christoph Kostka (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Geschäftsführer VNW-Landesverband Schleswig-Holstein e.V.)

Im ersten Impulsvortrag wurde von Herrn Kostka vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) auf den Themenschwerpunkt „Möglichkeiten der Kommune zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung mit dem Blick von außen“ eingegangen. Der VNW wurde 1900 als Prüfungs- und Interessenverband der ersten Wohnungsbaugenossenschaften gegründet. Der VNW sieht sich als Vertreter verantwortungsvoller Bestandshalter und steht für „gutes, sicheres, bezahlbares Wohnen für Viele“.

In seinem Vortrag geht Herr Kostka zunächst auf die Thesen zum Themenschwerpunkt ein und berichtet des Weiteren über Preisentwicklungen sowie Möglichkeiten der Kommune einzugreifen.

Herr Kostka nimmt abschließend Bezug auf die Hansestadt Lübeck und die bestehenden Instrumente sowie Berichte und Konzepte des Lübecker Wohnungsmarktes. Er stellt heraus, dass Lübeck aus seiner Sicht wohnungsmarktstrategisch bereits gut aufgestellt ist. Die bestehende Gesprächsbereitschaft der Akteur:innen sollte weiterhin genutzt werden.

Ausführlichere Informationen können den angehängten Folien entnommen werden.

TOP 4.2 - Impulsvortrag von Herrn Roland Burwitz (BSP Architekten BDA, Geschäftsführer)

Im zweiten Impulsvortrag hat Herr Burwitz einige Projekte zu den entsprechenden Themenschwerpunkten vorgestellt. Dabei hat er sowohl positive Beispiele vorgestellt, die in der Umsetzung gut funktioniert haben. Andererseits hat er auch Beispiele vorgestellt, die nicht gut geplant waren und somit hohe Kosten entstanden sind, die aber nicht den gewünschten Nutzen haben. Beispielhaft kann hier Folie 38 genannt werden. Bei dem Projekt wurde eine große Tiefgarage geplant, welche nun allerdings von den Bewohner:innen aus Kostengründen nicht genutzt wird. Dies hat zum einen die Baukosten in die Höhe getrieben, zum anderen profitiert nun niemand von den ungenutzten Parkplätzen.

Weitere Beispiele können auch hier den angehängten Folien entnommen werden.

TOP 5 - Workshop-Phase

Nach den beiden Impulsvorträgen wurde den Teilnehmenden die Workshop-Phase erläutert.

In dieser gibt es zwei Thementische, aufgeteilt nach den beiden Schwerpunktthemen. Thementisch 1 behandelt das Schwerpunktthema „Welche Bauformen müssen vorangebracht werden?“ und Thementisch 2 beschäftigt sich mit dem Schwerpunktthema „Wie kann die Kommune das Bauen befördern?“.

Für die Diskussion an den Tischen wurden Handlungsansätze und Beispiele pro These vorbereitet, auf Basis derer ein Weg für Lübeck diskutiert werden soll. Dafür wurden anfangs die Handlungsansätze kurz vorgestellt.

Thementisch „Welche Bauformen müssen vorgebracht werden?“

These 1 „Konsequente Innenentwicklung bedeutet auch, höher zu bauen“

Für diese These wurden insbesondere die Maßnahmenansätze „Leitbild +1“ und „Quartierskonzepte zur Nachverdichtung und Aufstockung“ als mögliche Handlungsschwerpunkte für Lübeck diskutiert.

Der Maßnahmenansatz des stadtweiten Höhenentwicklungskonzeptes wurde als nicht zielführend erachtet, da es als ein zu starres Instrument betrachtet wird.

Für das „Leitbild +1“ gab es in der Diskussion Zustimmung. Es wurde insbesondere als Sensibilisierung für den Bau und als Möglichkeit für die Stadtentwicklung gesehen. Das Leitbild sollte so festgelegt werden, dass nicht grundsätzlich eine Etage mehr gebaut oder nachverdichtet wird, sondern dort, wo es passt. Die Teilnehmenden sehen in dieser Form der Umsetzung eine Steigerung der örtlichen Flexibilität. Selbst gewählte Einschränkungen bezüglich der Höhe werden damit zum Teil in Frage gestellt, gleichzeitig besteht in ohnehin schon stark verdichteten Bereichen kein Zwang höher zu bauen.

Im Sinne des Quartiersansatzes ist Nachverdichtung für Wohnen und Qualifizierung von Grünflächen unbedingt zusammenzudenken. Quartierskonzepte bieten mehr Möglichkeiten für ganzheitliche Ansätze mit sozialen, Freiraum und anderen Komponenten.

Mit dem Hintergrund des Vortrages des Referenten Herrn Roland Burwitz (Architekt) sahen die Teilnehmenden eine sinnvolle und gut ausgestaltete Aufstockung mit weiteren Etagen als sinnvolle Lösung neue Wohnungen zu schaffen, ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auch der Maßnahmenansatz der Quartierskonzepte wurden im Zusammenhang mit einem „Leitbild +1“ als ein interessanter Ansatz für Lübeck diskutiert.

Strategie für Lübeck?

- Die Teilnehmenden der Diskussion sehen eine Verknüpfung der Maßnahmenansätze „Leitbild +1“ und „Quartierskonzepte zu Nachverdichtung und Aufstockung“ als einen strategischen Ansatz, der in Lübeck funktionieren könnte, um mehr Wohnraum zu schaffen. Da es in Lübeck aus Sicht der Teilnehmenden strenge Vorgaben bzgl. des Baus in die Höhe gibt, bietet ein gemeinsam getragenes Leitbild das Potential die als bisher verträglichen Höhen zu hinterfragen und in Quartieren, in denen es passt, eine oder auch zwei Etagen aufzustocken bzw. bereits in der Planungsphase mit höheren Geschossigkeiten in die Diskussion zu gehen.

These 2 „Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, müssen darauf ausgerichtete Wohnangebote geschaffen werden“

In der zweiten Veranstaltung haben die Teilnehmenden dieser These eine hohe Priorität beigemessen. Bei dieser Diskussion zum Thema Maßnahmenansätze, sahen die Teilnehmenden dieses Thema aus kommunaler Perspektive als eher nicht mehr relevant an, sondern sehen die Verantwortung eher auf der Seite der Unternehmen. Ebenso zweifelten die Teilnehmenden an, ob

es in Lübeck explizite Fachkräftegruppen gäbe, für die spezifische Wohnungen gebaut werden müssten. Für studentisches Wohnen wurde ein Handlungsbedarf gesehen.

Doch insbesondere für gastronomische Fachkräfte im Stadtteil Travemünde könnte Beschäftigtenwohnen ein Baustein zur Sicherung von Fachkräften sein. Die Schaffung von Betriebswohnungen bspw. zur Bedingung für Betriebserweiterungen zu machen wurde allerdings nicht befürwortet. Auch für den Bereich Pflege oder generell Medizin und Gesundheitswesen sehen die Teilnehmenden die Maßnahmenansätze für sinnvoll an. Die Wohnungsgesellschaft TRAVE berichtet von einer Anfrage des UKSH. Diese haben eine Kooperation angefragt, um Fachkräfte unterzubringen.

Strategie für Lübeck?

- Die Diskussionsrunde sieht hier insbesondere die Kooperation zwischen Stadt, Betrieb und Wohnungsgesellschaften als sinnvollen Maßnahmenansatz. Es sollten Kooperationen dieser Art gefördert oder sogar von der Hansestadt Lübeck initiiert werden, um dazu beizutragen, Fachkräfte zu gewinnen und in Lübeck zu halten. Dazu könnte das Thema „Beschäftigtenwohnen“ z.B. bei der IHK und Wirtschaftsverbänden platziert werden, um zu eruieren, ob z.B. bestehende Fachkräfteinitiativen das Thema Wohnen bereits mitdenken.

These 3 „Parkplätze in guten Lagen sind Flächenpotenziale für Wohnungsneubau, die ausgenutzt werden müssen“

Die Diskussion zu dieser These konzentriert sich insbesondere auf die Überbauung von Parkplatzflächen, denn hier wird insbesondere der Grundsatz verfolgt „jede Überbauung schafft Wohnraum“. Es wird betont, dass so die Möglichkeit bestehe, den vorhandenen Platz effizient zu nutzen. Zudem wird hier auch vom Referenten bestätigt, dass ebenerdige Parkplätze kostengünstiger sind und eine Überbauung von Parkplätzen mit Geschosswohnungsbau somit rentabler wäre, als eine Tiefgarage zu bauen. Als Alternative kostengünstigere Alternativen zu Tiefgaragen wurden Garagengeschosse in den Erdgeschossen oder Quartiersgaragen diskutiert. Sie könnten so konzipiert werden, dass bei Abnahme der Stellplatzbedarfe Teilflächen umbaut und anderen Nutzungen zugeführt werden können.

Gleichzeitig sollte vorab analysiert werden, ob und wenn ja wie viele Parkplätze benötigt werden. Ungenutzte Stellplätze treiben Baukosten unnötig hoch und somit auch die Mietkosten. Daher sollte hier genau abgewogen werden, wie viele Stellplätze benötigt werden. Im Zuge dessen wird als weiteres Thema eröffnet, ob ein großes Parkplatzangebot den Kauf von Autos fördert und ob die Stadt das möchte. Je größer das Stellplatzangebot, desto einladender ist es, diese auch zu nutzen.

Strategie für Lübeck?

- Die Teilnehmenden der Diskussion schätzen eine Überbauung von Parkplätzen als einen möglichen Maßnahmenansatz für Lübeck ein. Dafür bedarf es jedoch eine genaue Prüfung, welche Standorte dafür überhaupt in Frage kämen.

These 4 „Statt individualisierten Wohnformen braucht es serielle Grundrisse, um dem Bedarf in allen Segmenten zügig gerecht zu werden“

Bei der Diskussion zu dieser These wird klar: Lübeck muss kostengünstiger bauen. Gleichzeitig ist sich die Runde einig, dass serielles Bauen im klassischen Sinne für Lübeck nicht zielführend ist. Serielles Bauen sei nur in Großserie kostengünstiger, da Bauteile im Vorfeld produziert werden müssten und entsprechende Produktionsstätten bzw. Anbieter in Schleswig-Holstein bisher kaum verbreitet sind. Es wird sich aber auch die Frage gestellt, inwieweit die Stadt überhaupt auf solche Bauformen Einfluss nehmen kann.

Um die Anforderung von „kostengünstiger bauen“ realisieren zu können, wäre laut Vorschlag der Teilnehmenden kein serielles Bauen, sondern das typisierte Bauen sinnvoll. Dies würde bereits gemacht und sollte gestärkt werden. Durch das Duplizieren bereits gebauter Bautypen wird es ermöglicht, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu verkürzen. Dafür bedarf es jedoch eine Reduzierung / Vereinfachung städtischer Vorgaben. Genannte Aspekte, die die Umsetzung von typisiertem Bauen erschweren, waren strenge Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Anzahl sowie vielfältige und individuelle Zuschnitte von Baufenstern in Bebauungsplänen.

Strategie für Lübeck?

- ➔ Aus Sicht der Teilnehmenden sollten sich die städtischen Vorgaben an den Anforderungen des typisierten Bauens orientieren, um Planungs- und Genehmigungsprozesse zu verkürzen und damit kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.

These 5 „In Wohnprojekten kann sich die Wohnung dem Lebenszyklus anpassen“

In dieser Diskussion ist insbesondere der Maßnahmenansatz „Gezielte/vergünstigte Vergabe städtischer Grundstücke“ hervorgehoben worden. Dieser Ansatz wird bereits praktiziert und sollte beibehalten werden. Die Teilnehmenden hielten es in der Diskussion für sehr wichtig, eine Chance für private Bauherren zu schaffen und damit auch Baugemeinschaften oder Bauprojekte zu fördern. Häufig sind genau diese Bauprojekte als sozial nachhaltig zu verstehen. Dabei sollten auch Wohnprojekte und deren spezifische Ziele berücksichtigt werden.

Aus der Diskussion ging hervor, dass eine Beratung für Wohnprojekte in Lübeck begrüßenswert wäre. Bereits vorhanden sind jedoch Beratungen durch freie Büros.

Zudem gaben die Teilnehmenden mit Bezugnahme auf den vorangegangenen Vortrag von Herrn Burwitz an, dass konsequent auf barrierefreies Bauen gesetzt werden sollte. So erspare man sich von Beginn an einen teuren Umbau, wenn diese Barrierefreiheit im Haus benötigt wird.

Strategie für Lübeck?

- ➔ Die Teilnehmenden hielten insbesondere den Maßnahmenansatz „gezielte/vergünstigte Vergabe städtischer Grundstücke“ für einen sinnvollen Weg, der weiter forciert werden sollte, mit dem Ziel insbesondere Baugemeinschaften und Wohnprojekte zu

berücksichtigen. Dort, wo die HL Einfluss nehmen kann, sollte generell barrierefrei gebaut werden, um Wohnraum für alle Generationen zu schaffen.

These 6 „Bestehende Gewerbeimmobilien müssen mit Wohnraum ergänzt und bei Leerstand umgenutzt werden“

Die Teilnehmenden haben insbesondere diskutiert, dass dieser These nicht generell zugestimmt wird, denn insbesondere wurde dort für den Maßnahmenansatz „Umnutzung von Gewerbeeinheiten“ erwogen, dass dies nur in der Kernstadt erfolgen sollte. Bevor dort Gewerbeimmobilien leer stehen, sollen diese lieber partiell zu Wohnungen ausgebaut werden.

Gleichzeitig sehen die Teilnehmenden die Umnutzung von Gewerbeimmobilien in den Gewerbegebieten nicht als sinnvoll an. Dafür sei der bürokratische Aufwand und auch der bauliche Aufwand zu hoch. Es müssten einerseits Bebauungspläne geändert werden, andererseits müsste neue Infrastruktur geschaffen werden, die einem Wohnquartier gerecht wird und weitergehend ist der Umbau von beispielsweise Büroimmobilien in Wohnhäuser mit einem hohen Aufwand verbunden, wie auch Herr Burwitz verdeutlichte. Es gehe eher um eine Anpassung der bestehenden Gewerbegebiete zu Gewerbegebieten, die in Bezug auf die heutigen Bedarfe tragfähig sind.

Strategie für Lübeck?

- Für die Teilnehmenden ist ein denkbarer strategischer Ansatz die Umnutzung von leerstehenden innerstädtischen Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen. Dieses Potential zur Schaffung von Wohnraum werde noch nicht genügend ausgeschöpft. Eine systematische Erfassung leerstehender Gewerbeeinheiten über die Erdgeschosse hinaus, würde eine notwendige (Daten-) Grundlage schaffen, um mit entsprechenden Eigentümer:innen ins Gespräch zu gehen. Die Einflussnahme der HL auf die tatsächliche Umnutzung der Gewerbeeinheiten ist gering, denn die Objekte sind überwiegend im privaten Eigentum. Handlungsspielraum gäbe es Bereich der Öffentlichkeitsarbeit. Die HL könnte auf das Thema aktiver aufmerksam machen und mit guten Beispielen werben. Bestehende Plattformen und etablierte Formate, wie z.B. der jährlich stattfindende Lübecker Immobiliengipfel, könnten dafür genutzt werden.

Thementisch „Wie kann die Kommune das Bauen befördern?“

These 1 „Kommunale Förderprogramme ermöglichen das Bauen“

Bei der Diskussion um die These gab es zum Handlungsansatz der vergünstigten Abgabe von städtischen Grundstücken eine allgemeine Zustimmung. Dabei wurde hervorgehoben, dass die Stadt auch Grundstücke für zukünftige Bedarfe erwerben sollte, also Flächenbevorratung betreiben. Das Beispiel Lauerhofer Feld, bei dem die Stadt zum Verkehrswert vergünstigt Flächen abgibt, wird als positiv erachtet. Die Teilnehmenden sind der Meinung, es sollte hier erstmal die Vergabe der Grundstücke abgewartet und daraus Schlüsse gezogen werden. Zudem sollte bei der

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, die Zweckbindung preisreduzierend berücksichtigt werden.

Der Handlungsansatz der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht wird von den Teilnehmenden, insb. aus Sicht der Bestandshalter:innen, eher kritisch beurteilt. Ebenso wie die Einrichtung weiterer Förderprogramme, wie z. B. Beratungen. Die Teilnehmenden erläutern, dass es bereits viele Beratungsangebote gibt, die auch online kostenlos zu bekommen sind. Die Stadt solle die begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel nicht für etwas ausgeben, was es bereits zahlreich gibt. Über die vorgeschlagenen Ansätze zu kommunalen Beratungsleistungen hinaus, wurde von den Teilnehmenden ergänzt, dass es mehr darum gehen sollte, Angebote im Quartier zu schaffen, um Umzüge in der direkten Nachbarschaft zu ermöglichen, sodass eine aufwendige und externe Koordination zwischen Angebot und Nachfrage gar nicht notwendig werden würde (Beispiel: Prüfung von Einfamilienhausgebieten auf Nachverdichtungspotentiale und Schaffung (barrierefreien) Geschosswohnungsbaus).

Außerdem betonen die Teilnehmenden, dass kommunale Förderungen nicht aus Schulden bezahlt werden sollten, sondern nur zur Verfügung gestellt werden, wenn die Mittel auch vorhanden sind.

Strategie für Lübeck?

- Insbesondere die bereits praktizierte vergünstigte Abgabe städtischer Grundstücke zum Verkehrswert erlangt in dieser Diskussionsrunde eine positive Bewertung. Die Erfahrungen aus der Grundstücksvergabe beim Lauerhofer Feld sollten evaluiert und bei Bedarf ggfs. angepasst werden. Strategische Bodenbevorratung ist voranzutreiben, um auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können und neue Angebote zu schaffen.

These 2 „Bei der Entwicklung von Bauland müssen Bestandshalter:innen mit regionalem Bezug bevorzugt werden“

Zu dieser These wird zunächst grundsätzlich diskutiert, ob Wohnprojekte zwangsläufig einen regionalen Bezug haben. Es wird berichtet, dass teilweise auch Menschen aus Hamburg oder Kiel kommen, die sich bei solchen Projekten beteiligen.

Der Handlungsansatz des Baulandbeschlusses von Frankfurt am Main wird diskutiert. Hier sollen auf Beschluss 15 % der Wohnbauflächen nach Konzeptverfahren an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte vergeben werden. Die Diskussionsrunde sieht hier einen Anteil von 15 % als zu hoch an. Generell sehen die Teilnehmenden diese besonderen Bauformen eher als Randprogramm an und nicht als große Lösung für die vorherrschenden Probleme. Außerdem würden Wohnprojekte in Vergaben bereits immer mitgedacht, hier könnte ggfs. die Außenkommunikation verbessert werden, sodass die vorhandenen Bestrebungen sichtbar werden.

Bezüglich des Handlungsansatzes der Sozialgerechten Bodennutzung in München gibt es eher Vorbehalte in der Runde, zumindest was das Verbot zur Umwandlung in Eigentumswohnungen angeht („Aufteilungsverbot“). Die Teilnehmenden geben an, dass Lübeck auch mehr Eigentum braucht, denn es gibt eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Der bereits etablierte Drittel-Mix sei auch in Zukunft erstrebenswert, um eine gesunde Mischung zu erhalten. Wenn Eigentumswohnungen neu gebaut werden, werden wiederum Mietwohnungen frei. Im Allgemeinen ist es wichtiger, dass generell Wohnungen gebaut werden und vor allem, dass in Neubauprojekten keine große Anzahl an Ferienwohnungen entstehen. Generell sehen die Teilnehmenden es als essenziell an, dass überhaupt Wohnungen entstehen, unabhängig davon, wer sie errichtet. Es bräuchte beides - lokale und überregionale Akteure.

Der Handlungsansatz „Direktvergabe“ des Bauvorhabens Baggersand wird als positiv beurteilt, jedoch auch hervorgehoben, dass dies eine Besonderheit war. Das Volumen des Projektes war sehr groß. In Zukunft sollte im Einzelfall geprüft werden, ob ein Projekt wie dieses nochmal sinnvoll wäre. Zudem braucht es aus Sicht der TRAVE kein Standard zu werden, denn bestimmte Punkte in diesem Zusammenhang wären wahrscheinlich anders geplant worden (bspw. Tiefgarage).

Strategie für Lübeck?

- Laut den Teilnehmenden ist bei der Schaffung von Wohnraum der Fokus auf Bestandhalter:innen nicht entscheidend. Die Teilnehmenden einigten sich in dieser Diskussion darauf, dass die Förderung von Mietwohnungen ein wichtiger Bestandteil der Wohnungspolitik ist, aber auch die Bildung von Eigentum ermöglicht werden muss. Hier gelte also: Kurs halten mit dem Drittel Mix. Als zweites wichtiges Ergebnis kann aus dieser Diskussion gezogen werden, dass insbesondere in Neubaugebieten grundsätzlich auf ein Verbot der Zweckentfremdung geachtet werden sollte.

These 3 „Die Stadt muss mehr selber bauen“

Zu dieser These gibt es den Hinweis der TRAVE, dass der Bürgermeister von Lübeck eine Ausarbeitung zur Kapitalaufstockung der TRAVE erstellt (vgl. VO/2025/13217: Optionen zur Stärkung der Eigenkapitalausstattung der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH). Der Bericht wurde am 27.06.2024 von der Lübecker Bürgerschaft zur Kenntnis genommen. Ergebnisse der Ausarbeitung sind u.a. folgende: Die Stärkung des Eigenkapitals der TRAVE ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll. Es ermöglicht den Wohnungsbestand bis 2030 weiter zuzubauen. Durch das zusätzliche Kapital könnten neue Wohnprojekte realisiert werden, der prognostizierte Gesamtbedarf an Wohnraum bis 2040 kann durch die TRAVE allein jedoch nicht gedeckt werden. Neben der Schaffung von mehr Wohnraum, steht die TRAVE vor der Herausforderung, dass ein nicht unerheblicher Teil des Wohnungsbestandes saniert werden muss. Diese Aufgabe bindet Ressourcen für Planung und Umsetzung. Mehr finanzielle Mittel könnte die energetische Sanierung voranbringen.

Die TRAVE unterstützt diese Ausführungen.

Die Diskussionsrunde schlägt vor die These in „Die Stadt muss AUCH bauen“ umzuformulieren. Es können alle glücklich sein, dass es die TRAVE gibt und auch der Einfluss, den die Wohnungsbaugesellschaft auf den Wohnungsmarkt hat, ist von großem Vorteil. Jedoch muss auch beachtet werden, dass dies nicht die Lösung des Problems des angespannten Wohnungsmarktes sein kann. Die TRAVE kann nicht mehr leisten, als sie eh schon tut. Die Situation in Lübeck ist nicht vergleichbar mit der in Berlin (Bundesland). Durch Landesmittel sind die Berliner Wohnungsbaugesellschaften ganz anders aufgestellt und haben viel mehr Möglichkeiten.

Strategie für Lübeck?

- Die Teilnehmenden nehmen die TRAVE als wichtige Akteurin des Wohnungsmarktes für die Erreichung kommunaler Ziele wahr, deren Handlungsfähigkeit, sei es für Neubau oder Bestandssanierung, gewahrt und gestärkt werden sollte. Nichts desto trotz braucht es weitere Wohnungsunternehmen, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Allein der Fokus auf die TRAVE reiche nicht aus. Es wird sich darauf verständigt, dass die politische Diskussion zur Kapitalaufstockung an anderer Stelle (im Zusammenhang mit dem jüngst vorgestellten Bericht) geführt werden sollte.

These 4 „Die städtischen Vorgaben für Investoren müssen gesenkt werden, um überhaupt Wohnungsbau zu ermöglichen“

Die Teilnehmenden sehen Standardisierungen grundsätzlich als sinnvoll an, auch wenn erkannt wird, dass eine Reduzierung dieser das Bauen befördern würde. Der „Regelstandard“ beim geförderten Wohnungsbau sei aus der Not heraus entstanden, da zu wenig gebaut wurde. Die Teilnehmenden sehen die Implementierung des „Regelstandards“ für den frei finanzierten Wohnungsbau kritisch, da befürchtet wird, dass es nicht genügend Abnehmer gebe, würde sich der Baustandard reduzieren.

Zum zweiten Maßnahmenansatz, der informellen Beteiligung im Vorfeld von B-Planverfahren, wird befürwortet, dass eine intensivere Kommunikation zwischen Wohnungsmarktakteuren, die Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit von Vorgaben steigert. Ambitionierte Anforderungen können kritisch hinterfragt und ggf. angepasst werden. Die Teilnehmenden halten es für wichtig, dass die Kommune im Rahmen der Bauleitplanung die vorgegebenen Standards seitens des Landes/ Bundes beachtet und die Vorgaben nicht erneut verschärft bzw. mit eigenen konterkariert. Genannt wurde explizit die Vorgabe zum Bau einer Tiefgarage, die schlussendlich einen Kostentreiber darstellt.

Strategie für Lübeck?

- Das Thema Reduzierung von Standards treibt viele Teilnehmende um. Mit dem neuen Regelstandard im geförderten Wohnungsbau gibt es einen beschlossenen Standard-Katalog, der sich auch auf den freifinanzierten Wohnungsbau übertragen ließe. Die Teilnehmenden sind sich einig, wenn dieser umgesetzt werden soll, dann darf dieser nicht mit individuellen

städtischen Vorgaben konterkariert werden. Für bestimmte Neubauvorhaben bräuchte es eine Grundsatzentscheidung. Denkbar wäre eine bewusste Ausweisung von Gebieten, in denen nur nach Regelstandard gebaut werden darf (möglicherweise auch als Pilotprojekt). Die tatsächliche Nachfrage könnte nach Baufertigstellung und Vermarktung evaluiert werden, um so festzustellen, ob sich die Nachfrage nach dem tatsächlichen technischen Baustandard verändert. Die Wohnqualität dürfe nicht durch die Umsetzung des Regelstandards leiden und es dürfe nicht am Bedarf „vorbeigeplant“ werden.

TOP 6 – Abschluss und Ausblick

Zum Ende der Veranstaltung gibt es einen Ausblick, wie die erarbeiteten Ergebnisse verwendet werden sollen. Mit der dritten Veranstaltung kommt die Dialogreihe zum Strategieprozess zum Wohnungsmarkt der Hansestadt Lübeck zum Abschluss. Die Ergebnisse des dreiteiligen Dialogs werden in einem Bericht zusammengefasst. Auf Basis dieses Berichtes wird eine Beschlussvorlage formuliert und diese in den politischen Gremien vorgestellt. Ob es eine Verstetigung des Dialogs geben wird, ist noch offen.

Verfasser:innen

FUB IGES
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung