

Hansestadt LÜBECK 

Wohnungsmarktbericht 2018

05.02.2019



Wohnungsbaubedarf

- Zusätzliche Einwohner bis 2025: 7.500
- Zusätzliche Haushalte bis 2025: 3.900 (= Wohneinheiten)
- Schwerpunkt des Wachstums bereits 2020 erreicht
- Zusätzlicher Neubaubedarf von jährlich 650 Wohnungen von 2015 bis 2020



Flächenangebot

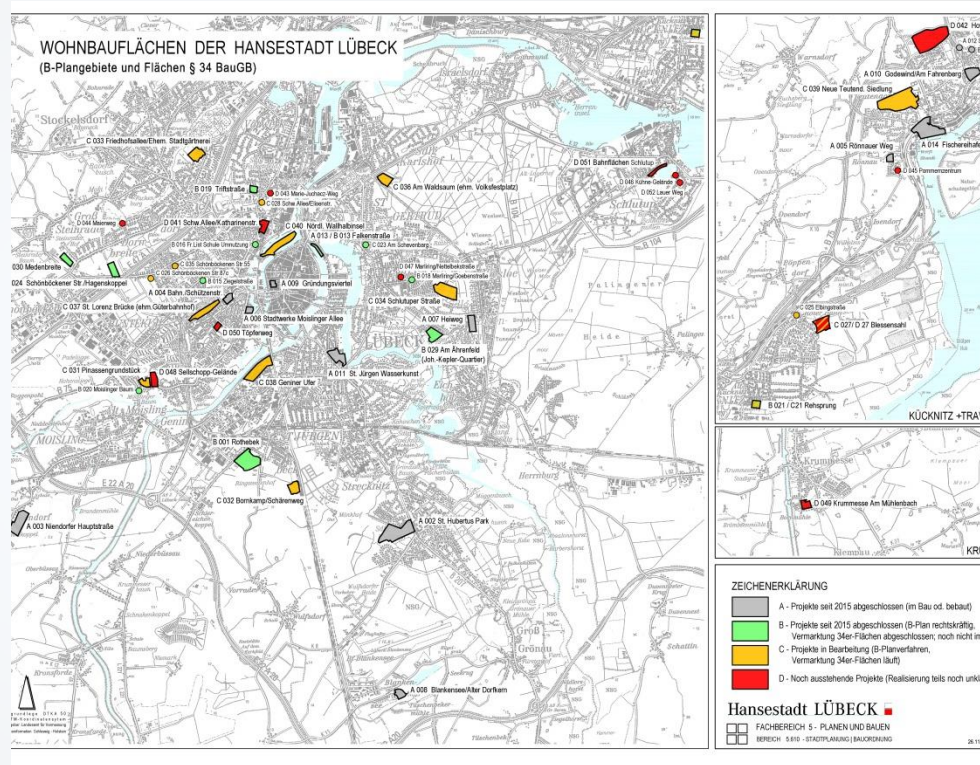
Kategorie A = 1.400 WE (bereits realisiert)

Kategorie B = 700 WE

Kategorie C = 2.900 WE

Kategorie D = 800 WE

Insgesamt 5.800 WE



Bilanz

Bedarf: 3.900 WE (650 / Jahr von 2015 – 2020)

Angebot: 5.800 WE

Rückblick

Prognose

2015: 610 WE

2019: 1.900 WE

2016: 410 WE

2020: 1.100 WE

2017: 830 WE

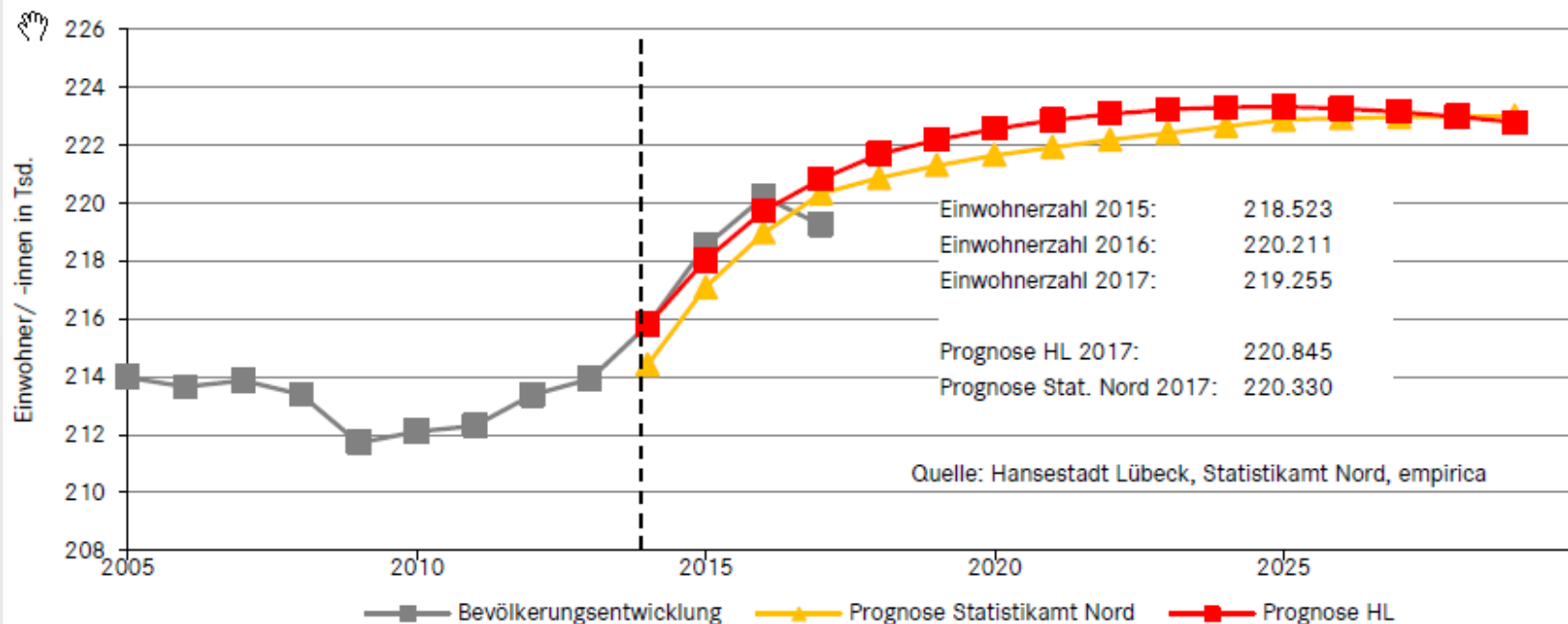
2018: 290 WE

Bedarf laut Statistikamt Nord: 5.900 WE

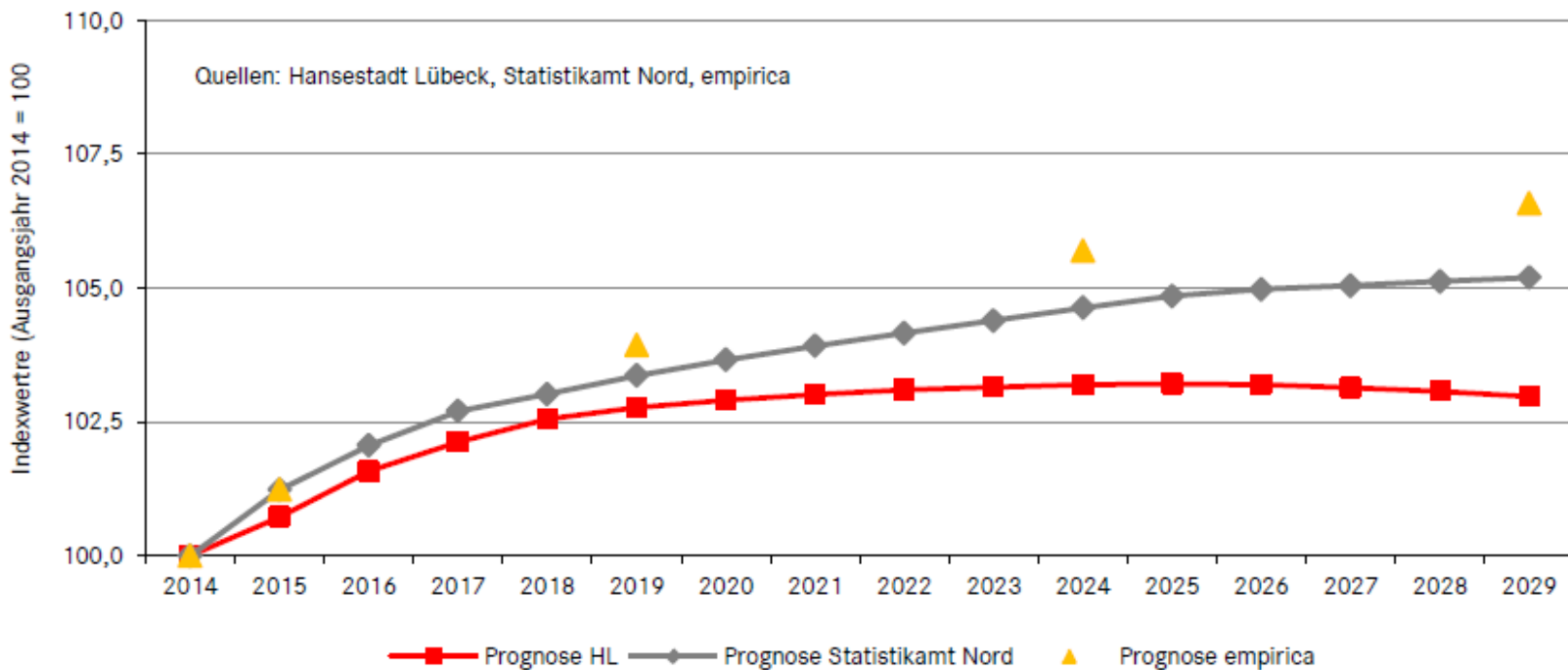
Bedarf laut empirica: 7.500 WE



Bevölkerungsentwicklung



Haushaltsentwicklung



Wohnungsnot in Lübeck? – pro:

- Die Leerstände sind gering und liegen innerhalb der Fluktuationsreserve
- Der Bedarf an kleineren Wohnungen steigt stärker an als das Angebot
- Die jährliche Mietsteigerung von 3,1 % liegt oberhalb der Inflationsquote
- Bis 2025 werden rd. 1.400 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen; durch neue Baugebiete kann die Zahl nicht ausgeglichen werden (ca. 800); 2017 wurden lediglich 23 geförderte Wohnungen fertiggestellt
- Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen stagniert in den letzten Jahren



Wohnungsnot in Lübeck? – contra:

- Seit 2014 ist die Zahl der Baugenehmigungen deutlich angestiegen (von 460/a auf 820/a)
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt im Bestand bei 67 % (Mietobergrenzen) bzw. 92 % (Wohngeldhöchstbetrag) ; die Anteile bei den Angebotsmieten gemäß Mietspiegel liegen nur geringfügig darunter (56 % bzw. 82 %)
- Die Einwohnerzahl Lübecks entwickelt sich wie prognostiziert
- Die Bestandsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau (5,97 € / m²) liegen bei den Wohnungsunternehmen nur geringfügig über den Bestandsmieten im geförderten Wohnungsbau (5,76 € / m²)
- Die durchschnittliche Miete von 6,64 € / m² in Lübeck ist relativ gering (Hamburg: 8,39 € / m²)



Bewertung aus Sicht der Bauverwaltung

- Der Wohnungsmarkt in Lübeck ist angespannt – es besteht aber keine Wohnungsnot, da bis 2016 noch strukturelle Leerstände vorhanden waren, die Mieten noch relativ moderat sind, die Bauflächenbedarfe (zeitversetzt) befriedigt werden können und eine hohe Bautätigkeit zu verzeichnen ist
- Der Wohnungsmarkt wird in den nächsten Jahren weiterhin angespannt sein, da die im Folgenden dargestellten Maßnahmen zeitverzögert wirken und die Baufirmen derzeit ausgelastet sind – weitere quantitative Maßnahmen zur Wohnraumbereitstellung werden daher ggf. keine Wirkung erzielen
- Durch die bereits getroffenen Maßnahmen sowie die in Folge des demographischen Wandels eintretende Bevölkerungsstagnation wird sich der Wohnungsmarkt wieder entspannen
- Weitere Maßnahmen, die zu einer schnelleren Entspannung führen, können negative Folgewirkungen nach sich ziehen – heute zu schnell, massiv und preisgünstig errichtete Quartiere sind in 20 Jahren ggf. nicht mehr nachgefragt



Laufende Maßnahmen

- Erhöhung der Personalkapazitäten in der Abteilung Bebauungsplanung im Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- Flächenaktivierung (Lübeck 2030, FNP-Neuaufstellung)
- 30 % - Regelung für 1. Förderweg
- Verbilligungsrichtlinie
- Erhaltungssatzung Altstadt
- Städtebauliche Verträge, z.B. zur Eigennutzung und Bauverpflichtung
- Regelungen zum Anteil des Mietwohnungsbaus
- Verdichtung in Baugebieten (z.B. Teutendorfer Siedlung)
- Kooperationsverträge mit mehreren Wohnungsbaugesellschaften
- Wohnungsvermittlung geförderter Wohnungen mit Benennungsrecht für die HL



Noch zu prüfende Maßnahmen

- Eindämmung von Bodenspekulation durch städtische Bodenbevorratung
- Stärkung des 2. Förderwegs
- Regelung zum preisgünstiger Mietwohnungsbau
- Wohnen auf Einzelhandelsimmobilien
- Förderung von Baugemeinschaften



Hansestadt LÜBECK

Sozialer Wohnungsbau und Wohnungsvermittlung – aktuelle Entwicklung

Fachbereich Wirtschaft und Soziales - Bereich Soziale Sicherung

Februar 2019



Sozialer Wohnungsbau

Sozialwohnungsbestand

	per 31.12.2015:	7.957 WE (Wohneinheiten)
	per 31.12.2016:	8.028 WE
	per 31.12.2017:	7.895 WE
Fertigstellungen 2018:		132 WE
Wegfall Bindungen 2018:		182 WE
Bestand	per 31.12.2018	7.845 WE

Kommunales Förderbudget 2015 -2018

- 50 Mio. Euro für Lübeck
- 7,8 Mio. Euro bewilligt
- 5,1 Mio. Euro reserviert

Kommunales Förderbudget 2019 – 2022

- 60 Mio. Euro für Lübeck



Ausblick

Das aktuelle Budget 2019 – 2022 wird - anders als das Budget 2015 – 2018 - wieder stärker nachgefragt werden, da die getroffenen Maßnahmen nun zeitversetzt Wirkung entfalten:

- der Bürgerschaftsbeschluss über 30% geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg wird umgesetzt
- städtische Grundstücke werden mit Verbilligungsrichtlinie ausgeschrieben
- auf den geplanten Wohnbauflächen werden ca. 800 geförderte Wohneinheiten in den nächsten Jahren entstehen werden

Eine Vorabfrage bei den Lübecker Wohnungsunternehmen lässt wieder einen deutlich höheren Bedarf an Fördermitteln für das neue Budget erwarten.



Wohnungsvermittlung

Frei gemeldete Wohnungen mit Benennungsrechten:

Gesamt 2016: 302

Gesamt 2017: 226

Gesamt 2018: 273

Besucher im Service (Wohnberechtigungsschein/Wohnungsvermittlung):

In 2016 4.045

In 2017 3.975

In 2018: 3.594

Wohnungssuchende:

Anzahl wohnungssuchende Haushalte per 31.12.16 949

Anzahl wohnungssuchende Haushalte per 31.12.17 1.150

Anzahl wohnungssuchende Haushalte per 31.12.18 1.396

Größte Gruppe sind die Einpersonenhaushalte mit 54,9% der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte.

18,3% der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte bestehen aus 4 und mehr Personen.



Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt

Es ist zunehmend zu beobachten, dass es Personengruppen mit grundsätzlichen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.

Hierzu zählen vor allem:

- Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind (§ 67 SGB XII)
- Haftentlassene
- Personen, die in Notunterkünften leben
- Personen, die einen Eintrag bei der Schufa haben
- Personen, die bereits Wohnraum durch eine Räumung verloren haben
- Jungerwachsene
- Frauen und Kinder, die im Frauenhaus untergebracht sind
- Menschen mit Migrationshintergrund/ Flüchtlinge

Es gibt für diesen Personenkreis Beratungs- und Unterstützungsangebote u.a. durch die Vorwerker Diakonie, die Reso Lübeck, Gemeindediakonie etc.

Hinsichtlich der Unterstützung der Frauen und Kinder in Frauenhäusern hat das Ministerium für Justiz, Europa, Verbraucherschutz und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein das Projekt Frauen_Wohnen initiiert.

