

**NIEDERSCHRIFT**

(öffentlicher Teil)

**7. Sitzung des Ausschusses für Soziales in der Wahlperiode
2018/2023 (Thema: "Sozialer Wohnungsbau")**

Sitzungstermin:	Dienstag, 02.04.2019
Sitzungsbeginn:	16:00 Uhr
Sitzungsende:	18:56 Uhr
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordor Allee 2- 6, 23560 Lübeck,

Anwesende Mitglieder**Vorsitz**

Ingo Schaffenberg- SPD

Mitglieder aus der Bürgerschaft

Aydin Candan- SPD

Michelle Akyurt- BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN

Gabriele Friemer- Die Unabhängigen

Dr. Carsten Grohmann- CDU

Bruno Hönel- BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN

bis 17:30 Uhr (TOP 5.5)

Dr. Werner Vieler- AfD

Aneta Wolter- CDU

stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.

Sophie Bachmann- SPD und Lübecker Jugendring

bis 18:30 Uhr (TOP 5.5)

Angelika Büche- BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN

Nil Gersdorf- CDU

Andreas Müller- Die Linke

Gabriele Ulrich- SPD

Gregor Voht- FREIE WÄHLER & GAL

Verwaltung

Senator Sven Schindler- FB 2 - Wirtschaft und Soziales

Andrea Aewerdieck-Zorom- 1.160 Frauenbüro

Katja Elstner- Wohnungsbauförderung (2.500.72)

Manuel Hertz- FBC FB2

Claudia Schwartz- Soziale Sicherung

Christian Stolte- Stadtplanung und Bauordnung (5.610)

Protokollführung

Siglinde Justin- Soziale Sicherung	
Gäste	
Detlef Aue- Lübecker Bauverein	nur ÖT
Simone Holm- Investitionsbank Schleswig-Holstein	nur ÖT
Thomas Klempau- Mieterverein Lübeck	nur ÖT
Dr. Maik Krüger- Innenministerium/Wohnraumförderung	nur ÖT
Stefan Probst- Lübecker Bauverein	nur ÖT
Dr. Matthias Rasch- Grundstücks-Gesellschaft Trave	nur ÖT
Marcel Sonntag- Neue Lübecker	nur ÖT
Beiratsmitglieder	
Wolfgang Domeyer- Seniorenbeirat	nur ÖT
Entschuldigte Mitglieder	
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Timo Jeguschke- FDP	fehlt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Verpflichtung der Ausschussmitglieder, die nicht der Bürgerschaft angehören
2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
3.	Feststellung der Tagesordnung
4.	Feststellung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.03.2019
5.	Berichte
5.1.	Einführung in das Thema und Vorstellung der Vortragenden (Herr Senator Schindler)
5.2.	Änderung der Wohnraumförderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Herr Dr. Krüger/Innenministerium)
5.3.	Rückblick Kommunales Förderbudget (KFB) 2015-2018, neues KFB 2019-2022, Mietenmonitoring (Herr Dr. Krüger/Innenministerium, Frau Holm/Investitionsbank S.-H.)
5.4.	Der Lübecker Wohnungsmarkt aus Sicht des Mietervereins (Herr Klempau)
5.5.	Herausforderungen im Sozialen Wohnungsbau aus Sicht der Grundstücksgesellschaft TRAVE und Lübecker Wohnungsunternehmen (Herr Dr. Rasch)
6.	Anfragen von Ausschussmitgliedern
6.1.	AT zur Anfrage VO/2019/07415 AM Müller (DIE LINKE): Schuluntersuchungen Vorlage: VO/2019/07423
6.2.	Anfrage AM Müller (DIE LINKE): Überlastungsanzeigen von Mitarbeiter*innen im Gesundheitsamt Vorlage: VO/2019/07453
7.	Anträge von Ausschussmitgliedern
7.1.	Ergänzungsantrag zu VO/2018/06942 "Wohnungsmarktbericht 2018" (Antrag der AM M. Akyurt, B. Hönel und A. Büche) Vorlage: VO/2019/07131
11.	Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

--	--

Öffentlicher Teil:

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Verpflichtung der Ausschussmitglieder, die nicht der Bürgerschaft angehören

Der Vorsitzende eröffnet die 7. Sitzung des Ausschusses für Soziales in der Wahlperiode 2018/2023, die sich auf Wunsch der Ausschussmitglieder ausschließlich mit dem Thema „Sozialer Wohnungsbau“ befassen wird.

Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, VertreterInnen der Verwaltung, Herrn Domeyer vom Seniorenbeirat, Herrn Ulrich von der Vorwerker Diakonie, Herrn Aue und Herrn Probst vom Lübecker Bauverein, Herrn Sonntag von der Neuen Lübecker, einen Vertreter der Presse sowie die Öffentlichkeit.

Weiterhin heißt er folgende Gäste willkommen:

-zu TOP 5.2: Herrn Dr. Maik Krüger, Leiter des Referates für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld im Ministerium für Inneres, Ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein

-zu TOP 5.3: Frau Simone Holm von der Investitionsbank Schleswig-Holstein

-zu TOP 5.4: Herrn Thomas Klempau vom Mieterverein Lübeck e.V.

-zu TOP 5.5: Herrn Dr. Mathias Rasch von der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

zu 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit fest.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Gemäß Nachtragstagesordnung liegt unter TOP 6.1. ein AT von Herrn Müller zur Anfrage VO/2019/07415 zum Thema Schuluntersuchungen vor, des Weiteren unter TOP 6.2. eine Anfrage von Herrn Müller zum Thema Überlastungsanzeigen von Mitarbeiter*innen im Gesundheitsamt.

Herr Senator Schindler sagt eine Beantwortung dieser Anfragen durch die Verwaltung für die 8. Sitzung des Ausschusses für Soziales zu.

Die Tagesordnung ist mit der Zurückstellung der Anfragen und der Zuordnung des Tagesordnungspunkt 8 in den nicht-öffentlichen Teil einstimmig festgestellt.

zu 4	Feststellung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.03.2019
-------------	---

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung ist damit festgestellt.

zu 5	Berichte
-------------	-----------------

zu 5.1	Einführung in das Thema und Vorstellung der Vortragenden (Herr Senator Schindler)
---------------	--

Herr Senator Schindler führt in das heutige Thema „Sozialer Wohnungsbau“ ein und stellt die Vortragenden vor.

Geplant sind heute Vorträge von Fachleuten der Wohnungswirtschaft, damit diese aus ihrer Sicht die Chancen und Risiken von Quoten für den sozialen Wohnungsbau darstellen können.

Die Vorträge zu den Tagesordnungspunkten 5.2. und 5.3. werden in geänderter Reihenfolge erfolgen, weil sie sachlich aufeinander aufbauen.

Die Vorträge haben jeweils ein Zeitvolumen von 10 – 15 Minuten; im Anschluss an den jeweiligen Vortrag können die Ausschussmitglieder Verständnisfragen stellen.

Abschließend nach allen Vorträgen könne dann ggf. in die Diskussion eingestiegen werden.

Herr Senator Schindler weist darauf hin, dass der in der Sitzung der Bürgerschaft der letzten Woche behandelte interfraktionelle Antrag zum Beschluss eines Kurswechsels in der Wohnungspolitik heute hier noch keine Berücksichtigung finden könne.

Herr Senator Schindler weist des Weiteren darauf hin, dass er sich wie angekündigt beim Innenministerium Schleswig-Holstein für den Erhalt der Landesverordnung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn („Kappungsgrenzen-VO“) eingesetzt hat. Er hat darum gebeten, die Haltung der Hansestadt Lübeck bei künftigen Entscheidungen zu berücksichtigen.

zu 5.2	Änderung der Wohnraumförderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
---------------	---

Herr Dr. Krüger beschreibt – visualisiert durch eine Power-Point-Präsentation (siehe Anlage) – die Änderung der Wohnraumförderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein.

Er führt ergänzend aus, dass es angeraten sei, Fragen zum Thema Wohnen und Wohnungsbau nicht nach dem jetzigen Stand zu beantworten.

Kritisch zu betrachten sei u.a., ob die bestehenden Einkommensgrenzen nicht mittlerweile viel zu hoch sind.

Fraglich sei zudem, ob es nicht sinnvoll sei, die jetzigen Baustandards vielleicht einmal einzufrieren. Soweit die technische Entwicklung immer gleich in die Baustandards einfließe, sei mit einer Kostenexplosion zu rechnen.

Schwierig sei, dass Bauplanung heute viel länger dauere als beispielsweise 2015 (vgl. S. 15 der Präsentation).

Von Herrn Dr. Grohmann, Frau Akyurt, Herrn Müller, Herrn Voht und Herrn Hönel werden Verständnisfragen und Fragen hinsichtlich persönlicher Einschätzungen des Herrn Dr. Krüger zu einzelnen Aspekten gestellt.

Die Frage, ob er selbst von einer Wohnungsnot sprechen würde, wurde verneint. Es sei wichtig, sich von den Zahlen zu lösen. Wohnungsbau müsse als Dauermaßnahme betrieben werden.

Sein Herz schlage dabei für den Geschoss-Wohnungsbau.

Die zukünftige Dynamisierung des Wohngeldes begrüße er sehr.

Die Frage, ob serielles/modulares Bauen im Rahmen der Landesbauordnung auch in Schleswig-Holstein möglich sei, wird durch Herrn Dr. Krüger bejaht. Im Ergebnis würden die Planungen jedoch genau so lange dauern, so dass kein Zeitgewinn zu erwarten sei. Zudem lasse die Besonderheit von Grundstücken nicht zu, das ewig Gleiche zu bauen.

Die z.B. durch die SAGA Unternehmensgruppe propagierte Kostenersparnis sei nur mit vergünstigt abgegebenen Grundstücken machbar.

Der Ausschuss nimmt den mündlichen Bericht zur Kenntnis.

zu 5.3	Rückblick Kommunales Förderbudget (KFB) 2015-2018, neues KFB 2019-2022, Mietenmonitoring (Herr Dr. Krüger/Innenministerium, Frau Holm/Investitionsbank S.-H.)
---------------	--

Frau Simone Holm veranschaulicht anhand einer Präsentation (siehe Anlage) Zahlen und Daten zur Sozialen Wohnraumförderung und zum Kommunalen Förderbudget in den Jahren 2015-2018.

Frau Akyurt bittet zu Seite 16 der Präsentation ergänzend um Zahlen für die Jahre 2011 – 2014; Frau Holm wird diese Zahlen nachreichen.

Frau Holm und Herr Dr. Krüger beantworten vertiefende und Verständnisfragen von Herrn Müller, Frau Bachmann, Frau Ulrich, Herrn Voht und Frau Akyurt.

Erläutert wird unter anderem, dass die Höhe der jeweiligen Budgets zu Beginn eines jeden Förderjahres gebildet wird. Frau Schwartz ergänzt, dass dazu vorab eine Abfrage bei den Wohnungsunternehmen erfolgt.

Laut Herrn Dr. Krüger sei es bislang nicht einfach, auch das Lübecker Umland zum Sozialen Wohnungsbau zu animieren. In einzelnen Orten mache man sich jetzt aber zunehmend Gedanken, weil man auch dort mittlerweile feststelle, dass auch Menschen mit geringerem Einkommen, wie z.B. Polizisten und Handwerker, bezahlbare Wohnungen brauchen.

Er bestätigt, dass Fördermittel nicht abgerufen würden, obwohl der Zinssatz günstig sei; die Baukostensteigerung sei einfach zu hoch.

Es gäbe Planungen, die Zuschussgewährung zu erhöhen. Der Bund habe die Absicht, die Länder dabei zu unterstützen, durchschnittliche Mietkosten in Höhe von max. 30% des Einkommens zu erreichen.

Frau Holm bestätigt, dass Möglichkeiten der Förderung im privaten Sektor zurzeit aufgrund der hohen Bau- und Grundstückspreise nicht sehr attraktiv seien.

Der Ausschuss nimmt den mündlichen Bericht zur Kenntnis.

zu 5.4 Der Lübecker Wohnungsmarkt aus Sicht des Mietervereins (Herr Klempau)
--

Herr Klempau berichtet über den Lübecker Wohnungsmarkt aus Sicht des Mieterverein Lübeck.

Er persönlich würde es bevorzugen, wenn durch die Wohnungsbauunternehmen wieder nachhaltiger, kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbau betrieben werden würde, wie in den Anfangszeiten der Wohnungsbauunternehmen und insbesondere der Genossenschaften.

Tatsächlich habe der von ihnen in den letzten Jahren durchgeführte Wohnungsneubau schwerpunktmäßig in Form eines Ersatzneubaus stattgefunden. Preisgünstige aber alte Wohnungen ohne jeglichen Luxus mit Nettokaltmieten zwischen 5 und 6 Euro seien abgerissen worden. An deren Stelle seien Neubauten mit zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen entstanden – überwiegend mit öffentlichen Mitteln –.

Lediglich bei durchschnittlich ca. 30 Prozent der im Ersatzneubau errichteten Wohnungen handele es sich um Sozialwohnungen. Im Ergebnis werde der Bestand an Wohnungen mit niedrigen Mieten durch die jetzige Förderpolitik nicht erweitert, sondern – ganz im Gegenteil – abgebaut: Bei jeder Ersatzbaumaßnahme im Geschosswohnungsbau gehen durchschnittlich ca. 70 Prozent der preisgünstigen Mietwohnungen verloren, und das auch noch unter Inanspruchnahme von Förderdarlehen und Investitionskostenzuschüssen. Behalte man diese Vorgehensweise bei, werde es in den nächsten Jahren zu einer deutlichen Zunahme der bereits vorhandenen Anspannungen im Segment von Wohnungen mit Mieten auf Sozialwohnungsniveau kommen. Schon heute könne der hohen Nachfrage nach Wohnungen mit Nettokaltmieten zwischen 6 und 8 Euro nicht annähernd entsprochen werden.

Herr Klempau macht darauf aufmerksam, dass 2/3 des vermieteten Wohnungsbestandes in privater Hand liegen. Dieser Aspekt sollte im Rahmen der Förderkulisse künftig näher betrachtet werden.

Der Ausschuss nimmt den mündlichen Bericht zur Kenntnis.

zu 5.5	Herausforderungen im Sozialen Wohnungsbau aus Sicht der Grundstücks- gesellschaft TRAVE und Lübecker Wohnungsunternehmen (Herr Dr. Rasch)
---------------	--

Herr Dr. Rasch beschreibt mittels der als Anlage beigefügten Präsentation die gegenwärtigen Herausforderungen im Sozialen Wohnungsbau aus Sicht der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, sowie der Lübecker Wohnungsunternehmen Lübecker Bauverein und Neue Lübecker.

Einleitend weist er hinsichtlich des Wunsches des Mietervereins nach kommunaler Betätigung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt darauf hin, dass die Trave nahezu 100%-ig in städtischer Hand sei.

Herr Hönel verlässt die Sitzung um 17:30 Uhr.

Herr Dr. Grohmann und Herr Candan danken der TRAVE sowie den anderen Lübecker Wohnungsunternehmen.

Frau Akyurt lobt die Qualität der Ausführung des geförderten Wohnungsbaus durch die TRAVE.

Herr Dr. Rasch geht auf weitere Anmerkungen und Verständnisfragen von Herrn Schaffenberg, Frau Ulrich, Frau Akyurt, Herrn Voht und Herrn Müller ein.

So sei Modulbauweise nicht viel günstiger, und „Typenbau“ sei nur dort möglich, wo die Grundstücke das auch hergäben.

Das Projekt Probewohnen funktioniere auch bei privaten Anbietern. Neue Angebote gäbe es bei der TRAVE jetzt auch für von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, entlassene Strafgefangene sowie für Frauen aus Frauenhäusern. Das Probewohnen funktioniere deshalb so gut, weil die Hansestadt Lübeck als anerkannte Partnerin so viel Vorarbeit leiste und geleistet habe.

Auch mit den anderen Lübecker Wohnungsunternehmen bestehen Verträge, Probewohnen in Randgemeinden sei dort hingegen bisher nicht gewollt.

Frau Bachmann verlässt die Sitzung um 18:30 Uhr.

Der Ausschuss nimmt den mündlichen Bericht zur Kenntnis.

zu 6	Anfragen von Ausschussmitgliedern
-------------	--

zu 6.1	AT zur Anfrage VO/2019/07415 AM Müller (DIE LINKE): Schuluntersuchungen Vorlage: VO/2019/07423
---------------	---

Die Beantwortung der Anfrage durch die Verwaltung erfolgt in der nächsten Sitzung des Ausschusses.

zu 6.2	Anfrage AM Müller (DIE LINKE): Überlastungsanzeigen von Mitarbeiter*innen im Gesundheitsamt Vorlage: VO/2019/07453
---------------	---

Die Beantwortung der Anfrage durch die Verwaltung erfolgt in der nächsten Sitzung des Ausschusses.

zu 7	Anträge von Ausschussmitgliedern
-------------	---

zu 7.1	Ergänzungsantrag zu VO/2018/06942 "Wohnungsmarktbericht 2018" (Antrag der AM M. Akyurt, B. Hönel und A. Büche) Vorlage: VO/2019/07131
---------------	--

Frau Akyurt erläutert, dass der Wohnungsmarktbericht 2018 de facto ja zur Kenntnis genommen worden sei. Die im Ergänzungsantrag erfolgten Anregungen sollten für nächste Berichte aufgenommen werden, würden in einzelnen Punkten aber wohl an verschiedenen fehlenden Datenlagen scheitern.

Herr Voht fordert Frau Akyurt auf, den Antrag zurückzuziehen.

Dr. Grohmann sieht gute Anregungen im Antrag, aber eine Erhebung der unter Punkt 5 geforderten Zahlen sei beispielsweise nicht möglich.

Frau Schwartz korrigiert, dass eine Erhebung schon möglich sei, aber nicht das Ziehen aussagekräftiger Schlussfolgerungen.

Der erste Satz des Ergänzungsantrages wird durch Frau Akyurt abgeändert in „Für die zukünftigen Wohnungsmarktberichte werden die nachfolgenden Anregungen - exklusive Punkt 5 - mit aufgegriffen und in die Darstellung eingearbeitet.“

***Der Ausschuss beschließt mehrheitlich, dem Antrag von Frau Akyurt in der geänderten Fassung stattzugeben.
(Abstimmung 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)***

Der Vorsitzende dankt den Gästen für ihre Teilnahme und stellt die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

zu 11	Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse
--------------	---

Der Vorsitzende teilt mit, dass im nichtöffentlichen Teil das Protokoll der letzten Sitzung genehmigt wurde.

Lübeck, den 26. April 2019

Ingo Schaffenberg
Vorsitzende/r

Frau Siglinde Justin
Protokollführung