

# Verkauf städtischer Grundstücke



**Eine Abkehr vom Höchstpreisverfahren wäre ein richtiger Schritt, um Baukosten zu senken und die Voraussetzungen für den Sozialwohnungsbau zu verbessern, so Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck**

Nach einem Bericht in den Lübecker Nachrichten vom 13. März 2016 plant Bürgermeister Bernd Saxe die Ausarbeitung einer Satzung, die es ermöglicht, städtische Grundstücke verbilligt an Wohnungsunternehmen verkaufen zu können, sofern diese sich im Gegenzug zum Bau von Sozialwohnungen verpflichten. Beispiele für die Gestaltungsmöglichkeit einer Kommune, von einem Verkauf im Höchstpreisverfahren abzugehen und stattdessen eine Veräußerung nach Konzeptqualität vorzunehmen, sofern das aus übergeordneten Gründen gerechtfertigt ist, gibt es in Hamburg und München.

## Sozialwohnungsbau ankurbeln

Es ist zu begrüßen, dass diese Gestaltungsmöglichkeit jetzt auch in Lübeck erwogen und hoffentlich ein rechtlich tragfähiges und in der Sache wirkungsvolles Konzeptverfahren entwickelt wird. Das wäre ein hilfreicher Schritt, um die Baukosten zu senken und damit die Voraussetzungen zu verbessern, Wohnungen mit günstigen Mieten errich-

ten zu können. Lübeck benötigt mindestens 11.500 Sozialwohnungen, um den rasant steigenden Bedarf an preiswerten Wohnungen einigermaßen abdecken zu können. Derzeit gibt es lediglich noch 7.500 Sozialwohnungen, wohingegen 41.500 Haushalte Leistungen der öffentlichen Hand beziehen.

## Förderprogramme nutzen

Anfang 2016 hat die Landesregierung das „Sonderprogramm erleichtertes Bauen“ mit einem Volumen von 400 Millionen Euro zum Bau von 4.000 Sozialwohnungen aufgelegt. Die Förderbedingungen sehen eine darlehensweise Übernahme von bis zu 100 Prozent der Bau- und Planungskosten sowie eine Zinsbefreiung für die ersten zehn Jahre vor. Bedingung ist, dass der Zuwendungsempfänger ein lastenfreies Grundstück zu stellen hat. Insofern wäre das geplante Konzeptverfahren ein Baustein, der zu diesem Sonderprogramm, aber auch zu anderen Förderprogrammen gut passen würde. Ob und wann die Satzung kommen, wie das Vorhaben ausgestaltet sein und in welcher Größenordnung es sich auswirken wird, bleibt allerdings abzuwarten.

## Sozialwohnungsbau in der Vergangenheit vernachlässigt

Schaut man sich die Bauaktivitäten auf dem Lübecker Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren und die für die kommenden Jahre geplanten Projekte an, ist ernüchternd festzustellen, dass in dem Segment von Wohnungen mit Mieten von bis zu 5,65 Euro pro Quadratmeter, die dringend benötigt werden, nicht bedarfsorientiert geplant und gebaut wird. Man kann nicht darüber hinwegsehen, dass die Wohnungswirtschaft trotz der schon bisher vorhandenen sehr guten und stetig verbesserten

Förderbedingungen und trotz Kenntnis der enorm hohen Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen dieses Segment seit Jahren sträflich vernachlässigt, obwohl nach Berechnungsmodellen des Landes einträgliche Renditen auch im Sozialwohnungsbau erzielbar sind. Stattdessen wird der Fokus auf den hochpreisigen Bereich mit Mieten von 8,50 bis jenseits von 12 Euro pro Quadratmeter gelegt, wo man hohe Renditen erwirtschaften kann, wo es keine Mietbindung gibt, wo man freie Auswahl unter den Mietinteressenten hat und sich die „passende“ Klientel aussuchen kann.

## Der berüchtigte Sickerereffekt

Es ist auch falsch, den Schwerpunkt bei der Wohnraumplanung ständig auf den Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern zu legen und zu hoffen, dass aufgrund vermeintlicher Sickerereffekte entsprechend viele preisgünstige Wohnungen frei würden, da deren Bewohner, die in vielen Fällen Hartz IV, Grundsicherung oder Sozialhilfe beziehen, nun in einen Neubau zögen. Dazu sind die allermeisten Haushalte mit niedrigem Einkommen aus finanziellen Gründen überhaupt nicht in der Lage, und es gibt auch keine Regelung, die vorsieht und gewährleistet, dass die neuen Einfamilien- und Reihenhäuser vorrangig an Perso-

nen zu überlassen sind, die dafür eine preisgünstige Mietwohnung auf dem Lübecker Wohnungsmarkt frei machen.

## Ersatzneubau bewirkt keine Bestandserweiterung

Hat sich ein Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren doch einmal im Sozialwohnungsbau engagiert, dann ging es dabei meist um geförderten Ersatzneubau oder um Modernisierungsmaßnahmen. Eine Erweiterung des Bestandes an Wohnraum mit günstigen Mieten hat unter dem Strich tatsächlich nicht stattgefunden, und es wurde auch nichts unternommen, um den Wegfall von 25 Prozent des Lübecker Sozialwohnungsbestandes am 1. Juli 2014 zu kompensieren.

## Zweifel bleiben

Insofern bleiben Zweifel, ob das im Detail bisher nicht bekannte und auch von der Bürgerschaft noch zu beschließende Konzeptverfahren Begeisterung bei den Lübecker Wohnungsunternehmen hervorrufen und dort Entschlossenheit wecken kann, jetzt alle Anstrengungen zu unternehmen, um die steigende Zahl einkommensschwacher und am Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte mit für sie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Es wäre sehr zu wünschen. ■



**Ersatzneubau: Abriss preisgünstiger Wohnungen und Neubau von Sozialwohnungen an gleicher Stelle bewirken nicht die dringend benötigte Bestandserweiterung**