

Lübeck braucht mehr Sozialwohnungen



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: „Mit einem Ersatzneubau von Sozialwohnungen kann der dringend benötigte Mindestbestand an preisgünstigen Wohnungen nicht erreicht werden“

Lübeck hat einen steigenden Bedarf an preiswerten Wohnungen. Der Bestand an gebundenem Wohnraum sollte mindestens zehn Prozent des Gesamtwohnungsbestandes betragen. Das wären 11.500 Einheiten. Ende 2011 waren jedoch nur 9.800 Einheiten vorhanden. Es fehlen also schon jetzt 1.700 Sozialwohnungen.

Bestand schmilzt dramatisch

Ohne Berücksichtigung von Neuförderung wird der Sozialwohnungsbestand bis zum Jahr 2015 auf 7.500 Einheiten schrumpfen. Die Abgänge werden am stärksten sein in der Innenstadt mit 330, St. Lorenz Nord mit 360 und St. Gertrud mit 600 Einheiten. In Buntekuh werden sogar 830 Wohnungen und damit fast 80 Prozent des dortigen Sozialwohnungsbestandes aus der Bindung fallen. Diese Rückgänge sind alarmierend. Es besteht dringender Handlungsbedarf, den Abschmelzprozess zu kompensieren, um einkommensschwache und am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte mit be-

zahlbarem Wohnraum versorgen zu können.

Mehr finanzschwache Haushalte

Nach dem Statistischen Jahrbuch leben in Lübeck 29.500 Personen in 16.000 Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach SGB II. Darüber hinaus erhalten 4.500 Haushalte Grundsicherung und weitere 4.700 Haushalte beziehen Wohngeld. Hinzu kommt eine große Zahl von Haushalten knapp oberhalb der Grenze für einen Leistungsbezug, die gleichermaßen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Und schließlich prognostiziert eine Untersuchung des Pestel-

Instituts, dass im Jahr 2020 mehr als 4.500 Rentnerinnen und Rentner in Lübeck auf die staatliche Grundsicherung im Alter angewiesen sein werden. Das würde einen Anstieg noch in diesem Jahrzehnt um fast 90 Prozent bedeuten.

Falsche Weichenstellung

Ein dramatischer Anstieg von Altersarmut in Zeiten dramatisch abschmelzender Sozialwohnungsbestände ist in mehrfacher Hinsicht beschämend. Ein Sozialstaat muss es sich wert sein, Rahmenbedingungen zu setzen, die es allen Menschen ermöglichen, den Lebensunterhalt mit ihrer Erwerbstätigkeit bestreiten und möglichst lange

und weitgehend selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, ohne auf Transferleistungen, Sozialkaufhäuser oder Suppenküchen angewiesen zu sein.

Auslöser für die Beschleunigung im Abschmelzprozess des Sozialwohnungsbestandes ist das Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein, welches die vorzeitige Entlassung geförderter Altbestände nach einer Bindungszeit von lediglich 35 Jahren ermöglicht. Dadurch werden im Jahr 2014 landesweit schlagartig mehr als 10.000 Wohnungen zusätzlich aus der Bindung fallen. Überdies eröffnet das Gesetz die Möglichkeit, Fördermittel auch ohne Belegungsbindung vergeben zu können, womit die Nachhaltigkeit des sozialen Wohnungsbaus ausgehöhlt wird.

Bestandserweiterung notwendig

Derartige Entwicklungen bieten Potenzial für soziale Instabilität. Es besteht eine hohe Notwendigkeit an Investitionen, und zwar insbesondere an öffentlich geförderten Investitionen in die Schaffung neuer, gebundener und preisgünstiger Wohnungen. Die Landesregierung legt den Schwerpunkt auf den Ersatzneubau von Beständen, die unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr modernisierungsfähig sind. Das bedeutet Abriss und Neubau von Energieschleudern auf Kosten des Staates ohne effektiven Zugewinn an sozialem Wohnraum. In Anbetracht des starken Rückgangs an Sozialwohnungen und der Zunahme einkommensschwacher Haushalte muss der Schwerpunkt bei der Förderung des Mietwohnraumes stattdessen auf eine Erweiterung des Bestandes an gebundenen Wohnungen gelegt werden, um die



Die Stadt kann Einfluss nehmen, dass die Mittel aus dem kommunalen Förderbudget vorrangig für den Neubau von Sozialwohnungen eingesetzt werden



notwendige Versorgungsquote zu erreichen. Als gesamtgesellschaftliche Aufgabe erfordert das erhebliche Anstrengungen aller Akteure, die auf dem Lübecker Wohnungsmarkt tätig sind und soziale Verantwortung in der Wohnraumversorgung tragen.

Kommunales Förderbudget

Die Stadt hat nach dem Wohnraumförderungsgesetz Mitwirkungsrechte und Steuerungsmöglichkeiten. Sie kann Einfluss nehmen, dass Fördermittel dorthin gelangen, wo sie effektiv wirken, nämlich in der Neubauförderung, anstatt in der Ersatzneubau- oder Modernisierungsförderung. Das gilt insbesondere für die zinsgünstigen Kredite aus dem kommunalen Förderbudget, die in einem Volumen von 48 Millionen Euro bis einschließlich 2014 für den Neubau und die Sanierung von sozialen Mietwohnungen in Lübeck zur Verfügung stehen. Wer öffentliche Mittel beantragt, muss zu einer Aufstockung des gebundenen Wohnungsbestandes beitragen. Zudem muss gewährleistet sein, dass geförderte Wohnungen auch preiswerte Wohnungen bleiben. ■

Fernwärme: Preiserhöhung der Stadtwerke Lübeck

Der Mieterverein blickt mit Sorge auf die von den Stadtwerken Lübeck beschlossene Anhebung von Energiepreisen. Jetzt ist es die Fernwärme, deren Arbeitspreis zum 1. Januar 2012 drastisch erhöht worden ist, und zwar um satte 16 Prozent. Erst Mitte November 2011 hieß es noch in einer Pressemitteilung der Stadtwerke: „Wer heute und künftig auf Fernwärme der Stadtwerke Lübeck setzt, erhält ein preisgünstiges und kundenfreundliches Produkt.“

Fernwärme in Lübeck ist teuer

In Anbetracht der Tatsache, dass die Versorgung Lübecker Haushalte mit Fernwärme den Betroffenen bereits seit Jahren die mit Abstand höchsten Heizkosten beschert, erscheint eine derart inflationäre Kostensteigerung weder preisgünstig noch kundenfreundlich. Vermieter, Wohnungsunternehmen und Verwaltungen sollten bei der

Vertragsgestaltung mit dem Fernwärmelieferanten Stadtwerke darauf achten, sich eine Rückzugsmöglichkeit auf eine eigene Zentralheizungsanlage einräumen zu lassen.

Auswirkungen und Forderungen

Bereits in den Abrechnungen für 2010 waren deutlich höhere Heizkosten gegenüber dem Vorjahr festzustellen, die Haushalten empfindliche Nachzahlungen bescherten. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung in einem energetisch nicht modernisierten Gebäude lagen die Heizkosten für Fernwärme nach den Erkenntnissen aus den Beratungen des Mietervereins im Schnitt bei 1.530 Euro. In den Abrechnungen 2011, die im nächsten Jahr eingehen, wird zunächst die bereits am 1. Oktober 2011 und damit pünktlich zum Beginn der Heizperiode von den Stadtwerken vollzogene Gaspreiserhöhung mit voller Wucht durchschlagen. Die etwa 22.000 Fernwärmekunden werden ihr blaues Wunder dann als Eigentümerhaushalt bereits im Jahr 2012 und als Mieterhaushalt im Jahr 2013 erleben. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ist bei einer Gasheizung mit etwa 120 Euro und bei einer Fernwärmeversorgung mit etwa 180 Euro an Mehrkosten pro Jahr zu rechnen.



Eileen Munro, Vorsitzende des Mietervereins Lübeck:
„Preissprünge bei Gas um zwölf Prozent und bei Fernwärme um 16 Prozent sind äußerst besorgniserregend“

Preisanhebungen bei Gas um zwölf Prozent und bei Fernwärme um 16 Prozent sind äußerst besorgniserregend. Der Staat darf nicht länger zusehen, wie sich die Preisspirale bei den Energiekosten immer steiler hochschraubt. Es muss sichergestellt werden, dass Steuereinnahmen aus explodierenden Energiepreisen überwiegend in Programme zur Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungsbereich einfließen. Die Berücksichtigung einer Heizkostenkomponente bei der Berechnung des Wohngeldes, die zum 1. Januar 2009 eingeführt und unverständlicherweise bereits zum 1. Januar 2011 wieder gestrichen worden war, ist schnellstens wieder einzuführen. An private Vermieter und die gewerbliche Wohnungswirtschaft ist zu appellieren, regelmäßig Preisvergleiche anzustellen und sich aufgeschlossen zu zeigen gegenüber Anregungen ihrer Mieterschaft auf günstige Energiepreisanbieter. ■

Landesverbandstag 2012 Wer möchte mitfahren?

Der Landesverbandstag wird am Sonnabend, den 17. März 2012, in der Zeit von 10.30 bis circa 16.30 Uhr in Kiel stattfinden. Es besteht die Möglichkeit, dass Vereinsmitglieder an der Veranstaltung teilnehmen können.

Die Hin- und Rückfahrt mit einem Bus wird vom Mieterverein Lübeck organisiert. Als Treffpunkt ist die Bushaltestelle vor C&A in der Mühlenstraße in Lübeck vorgesehen. Abfahrt ist spätestens 8.45 Uhr, um rechtzeitig zum Veranstaltungsbeginn in Kiel eintreffen zu können. Die Teilnahme an dem Verbandstag inklusive Fahrt und Verpflegung ist kostenlos. Für das leibliche Wohl während der Veranstaltung sorgt der Landesverband.

Wer also Zeit und Interesse hat, am 17. März mit nach Kiel zu fahren, möchte sich bitte beim Mieterverein unter der Telefonnummer 04 51/7 12 27 anmelden.

Ergänzender Hinweis: Der Landesverbandstag ist die Hauptversammlung des DMB-Landesverbandes, dem die neun DMB-Mietervereine in Schleswig-Holstein angehören. Er findet alle zwei Jahre statt. Der Ablauf der Veranstaltung besteht aus einem öffentlichen und einem internen Teil. Im öffentlichen Teil wird sich der Landesverband mit Personen aus Politik, Verwaltung und wohnungswirtschaftlichen Verbänden austauschen, was in Anbetracht der am 6. Mai anstehenden Landtagswahl interessant werden dürfte. Nach einer Mittagspause geht es dann im internen Teil weiter mit der Beratung von wohnungs- und organisationspolitischen Zielen des Verbandes.



Fernwärme beschert Lübecker Mieterhaushalten im Vergleich zu Heizöl und Gas die teuersten Heizkosten

Mieterverein Lübeck e. V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck, Tel. 04 51/7 12 27. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Thomas Klempau, Lübeck