

Antrag

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2018 wird nur als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen und ist zu ergänzen um die Punkte:

1. Aufnahme einer Aussage in den grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), die hervorhebt, dass die unter **Ziffer 3.1** „Struktur des Wohnungsbestandes“ in Abb. 19 dargestellte Leerstandsquote unter Herausnahme des „Sanierung bedingten Sonderfalls Moisling“ in den übrigen neun Stadtteilen im Durchschnitt nur 1,5 Prozent beträgt und bei einer derart niedrigen Quote im allgemeinen nicht mehr lediglich von einer „erforderlichen Fluktuationsreserve“, sondern von einem „angespannten Wohnungsmarkt“ oder von einer „Wohnungsknappheit“ gesprochen wird.
2. Aufnahme grafischer Darstellungen unter **Ziffer 3.2** „Neubautätigkeit“, die aufzeigen,
 - a) um wie viel Ersatzneubauten und um wie viel Zusatzneubauten es sich in den Jahren 2007 bis 2017 bei den fertig gestellten Wohneinheiten gehandelt hat (Abb. 22),
 - b) wie hoch der Nettozuwachs an Wohneinheiten nach Abzug abgerissener und zweckentfremdeter Wohneinheiten in den Jahren 2007 bis 2017 gewesen ist, und zwar untergliedert nach Eigentums- und Mietwohneinheiten,
 - c) wie hoch die durchschnittlichen Nettokaltmieten der in den Jahren 2007 bis 2017 abgerissenen Mietwohneinheiten und wie hoch die durchschnittlichen Nettokaltmieten der im Wege des Ersatzneubaus errichteten Mietwohneinheiten gewesen sind.

Sollten für die Darstellung unter Ziffer 1 c) die durchschnittlichen Nettokaltmieten vor dem Abriss und nach dem Neubau nicht für eine ausreichend repräsentative Anzahl aller Ersatzneubaumaßnahmen vorliegen, sind zumindest die Daten der „Trave“ anzugeben.

Aufnahme von Aussagen in den grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), die für die Rubrik Ziffer 3.2 „Neubautätigkeit“ eine nach Ersatz- und Zusatzneubau differenzierte und quantifizierte Bewertung aufweist und auch beim Nettozuwachs zwischen Eigentums- und Mietwohneinheiten unterscheidet.

3. Aufnahme einer grafischen Darstellung unter **Ziffer 3.3** „Miet- und Kaufpreisniveau“, die aufzeigt, wie sich die Angebots- und Bestandsmieten bei den stark nachgefragten kleinen Wohnungen in den Jahren 2012 bis 2018 verändert haben.

Ergänzung des Textes in dem grauen Kasten „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14, dritter Spiegelstrich), dass der Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in Lübeck hoch ist (Gesamtstadt: 72 Prozent) und wie sich die Mieten kleiner Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtmietpreisentwicklung in den Jahren 2012 bis 2018 verändert haben.

4. Aufnahme einer kurzen Einleitung in Textform unter **Ziffer 3.4**, die Aufschluss gibt, auf welche Weise in dieser Rubrik eine Aussage über den Bestand des „preisgünstigen Mietwohnraums“ dargestellt werden soll.

Herausnahme der drei Grafiken Abb. 26 bis 28. Stattdessen Aufnahme einer Grafik, die anhand repräsentativer und belastbarer Daten die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten und der durchschnittlichen Bestandsmieten (jeweils Nettokaltmieten) in Lübeck in den Jahren 2012 bis 2018 darstellt sowie Aufnahme einer Grafik, die diese durchschnittlichen Angebots- und Bestandsmieten den bereinigten Nettokaltmieten gegenüberstellt, die im Rahmen der Höchstgrenzen für Wohngeld und für Kosten der Un-

terkunft (MOG) zur Verfügung stehen.

Aufnahme von Aussagen in den grauen Kästen „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), die für die Rubrik Ziffer 3.4 „Preisgünstiger Wohnraum“ eine nach Angebots- und Bestandsmietpreisentwicklung differenzierte Bewertung aufweist.

5. Aufnahme einer grafischen Darstellung unter **Ziffer 3.5** „Öffentlich geförderter Wohnungsbau“ mit der Anzahl an Haushalten und Personen, die in den Jahren 2013 bis 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. in einer Datenbank der Wohnungsvermittlung als wohnungssuchend geführt worden sind. Sollten die Zahlen für den Stichtag 31.12.2018 nicht vorliegen, sind die bisher bekannten Zahlen für 2018 anzugeben.

Aufnahme einer Aussage in den grauen Kästen „Trends in der Hansestadt Lübeck“ (Seite 14-15), wie die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes zur Entwicklung der Anzahl gelisteter Wohnungssuchender zu bewerten ist.

Begründung:

siehe Presse-Info DMB Mieterverein Lübeck vom 23.1.2019

Hier noch einige ergänzende Anmerkungen:

Der Wohnungsmarktbericht kann und soll sicherlich kein Wohnungsmarktgutachten oder ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept o.ä. ersetzen und greift auf verfügbare Daten zurück, die z.B. in den Bereichen Bauverwaltung und Statistik vorliegen oder im Bereich Soziale Sicherung anlässlich der Erstellung des „schlüssigen Konzepts zu den angemessenen Kosten der Unterkunft“ oder im Rahmen der Mietspiegelerstellung hervorgebracht oder vom Statistikamt Nord veröffentlicht worden sind. Ich denke, dass man aber auch auf Analysen zurückgreifen kann, wie z.B. die regelmäßigen Veröffentlichungen auf [immowelt.de](https://www.immowelt.de), die anhand eines großen Datenbestandes Entwicklungen von Angebotsmieten deutschlandweit auswertet und darstellt. Die Entwicklung der Angebotsmieten für Lübeck im Zeitraum 1. Hj. 2013 bis 1. Hj. 2018 ist unter diesem Link

<https://news.immowelt.de/n/3654-fuenfjahresvergleich-so-stark-stiegen-die-mieten-unter-der-groko.html>

zu finden mit einer Steigerung um 30 Prozent von 6,40 auf 8,30 Euro, womit Lübeck von den untersuchten 80 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern hinter Berlin, Augsburg und München Platz 4 belegt und was zumindest Mieterinnen und Mietern bei der Wohnungssuche zunehmend große Sorgen bereitet.

Die Hauptkritik an dem Wohnungsmarktbericht bezieht sich auf verharmlosende und zurückhaltende Aussagen, auf eine Verschleierung von Fehlentwicklungen beim Zusatzneubau und auf die Darstellung des mit einer Quote von bis zu 96 Prozent angeblich reichhaltig vorhandenen „preisgünstigen Wohnraums“. Liest man sich lediglich die Zusammenfassungen in den grauen Kästen durch, gewinnt man den Eindruck, dass es auf dem Lübecker Wohnungsmarkt hier und dort zwar einige kleine „Problemchen“ gibt, die jedoch nicht so gravierend und auch auf anderen Wohnungsmärkten vorhanden und damit nicht ungewöhnlich seien. Insofern ist es nicht verwunderlich, wenn zumindest diejenigen Entscheider aus Politik und Verwaltung, die nicht regelmäßig mit den Folgen der seit Jahren stark steigenden Mieten, Kündigungen und Räumungsklagen zu tun haben, keine Veranlassung für ein Umsteuern in der Wohnraumpolitik oder „keine Notwendigkeit für einen Wohnraumgipfel“ erkennen können. Insbesondere die Darstellung des „preisgünstigen Wohnraums“ sollte man sich einmal in Ruhe ansehen. Zunächst findet sich auf Seite 10 unter Ziffer 3.4 die Überschrift „Preisgünstiger Wohnraum“, ohne auch nur ansatzweise in zu erläutern, auf welche Weise der für unter-

schiedliche Wohnungsgrößen mit einem Prozentwert zum Ausdruck gebrachte Anteil preisgünstiger Wohnungen ermittelt worden ist. In "Abb. 28" werden Bestandsmieten der "**Immobilienwirtschaft**" aufgeführt ohne Erläuterung, welche Wohnungsunternehmen gemeint sind. Sollte es sich bei der ausgewiesenen "**∅ Kaltmiete pro m²**" ausschließlich oder überwiegend um durchschnittliche Bestandsmieten aus Wohneinheiten der „Trave“ und einiger Lübecker Genossenschaften handeln (wovon auszugehen sein dürfte), wie beispielsweise des Lübecker Bauvereins und der Neuen Lübecker, die im Unterschied zu den zahlreichen weiteren gewerblich vermietenden Wohnungsunternehmen und der großen Anzahl privater Vermieterinnen und Vermieter noch über nennenswerte Sozialwohnungsbestände mit entsprechend günstigen Mieten verfügen, dann entsteht hier der falsche Eindruck, dass die entsprechend günstigen durchschnittlichen Bestandsmieten dieser "Immobilienwirtschaft" für den gesamten Lübecker Wohnungsmarkt repräsentativ seien. Hinzu kommt, dass es sich bei den Tabellenwerten "**∅ Kaltmiete pro m²**" nicht um eine wissenschaftlich oder zumindest fachlich von der Stadt begleitete Datenermittlung, sondern um eine eigene Datenauswertung durch die "Immobilienwirtschaft" handelt. Eine solche Darstellung bietet keine objektive und aussagefähige Grundlage für eine Annahme, wie hoch der Anteil an preisgünstigen Wohnungen in Lübeck sei. Und schließlich ist schon einmal an dieser Stelle anzusprechen, dass es sich bei den Mietwerten in Abb. 28, die in dem "Hinweis" unter der Tabelle mit "**Bestandskaltmiete**" bezeichnet werden, um Nettokaltmieten handelt, die also keine Kostenanteile für kalte Betriebskosten beinhalten.

Hieran anknüpfend sind die "Definitionen" des preisgünstigen Wohnraums in den Grafiken Abb. 26 und 27 weder objektiv noch belastbar. Hinzu kommt, dass dort – soweit erkennbar – die Bruttokaltmieten aus den Höchstbeträgen für "Wohngeld" und "Kosten der Unterkunft (MOG)", die bereits Anteile für kalte Betriebskosten beinhalten (bei den MOG sind es 1,87 Euro pro m², vgl. "Schlüssiges Konzept zu angemessenen Kosten der Unterkunft für die Hansestadt Lübeck nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII für die Zeit ab dem 1.1.2017", Seite 7), den günstigen durchschnittlichen "Bestandskaltmieten" der "Immobilienwirtschaft" gegenübergestellt werden, bei denen es sich um Nettokaltmieten (s.o.) handelt.

Bei einer derart schiefen Darstellung ist es kein Wunder, dass Leistungsberechtigte theoretisch mit den vom jeweiligen Leistungsträger zur Verfügung stehenden Bruttokaltmietbeträgen angeblich bis zu 96 Prozent der Nettokaltbestandsmieten derjenigen Wohnungsunternehmen mit hohen Sozialwohnungsbeständen und entsprechend niedrigen Durchschnittsmieten bezahlen könnten. Das Gleiche gilt für die Gegenüberstellung der Bruttokaltmieten aus dem Leistungsbezug mit den Nettokaltmieten der Mietspiegelwerte, die ja ebenfalls keine Betriebskostenanteile enthalten. Dass es Mieterinnen und Mieter bei der Wohnungssuche jedoch nicht mit angeblich reichhaltig vorhandenen günstigen Bestandsmieten, sondern mit deutlich höheren Angebotsmieten von durchschnittlich 8,30 Euro nettokalt zu tun haben und ihnen dafür durchschnittlich nur 5,66 Euro nettokalt pro Quadratmeter vom Leistungsträger zur Verfügung stehen, wird an keiner Stelle im Bericht erwähnt!

Es ist höchste Zeit, dass die Ermittlung des „preisgünstigen Wohnungsbestandes“ künftig auf eine belastbare Grundlage gestellt wird, da genau diese Aussage, ob es insbesondere im niedrigpreisigen Segment genügend bezahlbare Wohneinheiten gibt, außerordentlich wichtig ist und die bisherigen Aussagen in den Wohnungsmarktberichten für das Segment von Nettokaltmieten auf Sozialwohnungsniveau von 5,95 Euro (1. Förderweg) bzw. 7,30 Euro (2. Förderweg) nicht mit den aktuellen Zuständen auf dem Lübecker Wohnungsmarkt im Einklang stehen und die tatsächlich vorhandenen Anspannungen und Knappheiten verschleiern.