

Kommunalwahlen 2023

Am 14. Mai finden Kommunalwahlen in Schleswig-Holstein statt und es fällt wie vor fast jeder Wahl auch jetzt wieder auf, dass wenige Wochen vorher die angespannten Wohnungsmärkte als Wahlkampfthema aufgegriffen und meist substanzarme, aber werbewirksam formulierte Lösungsansätze in Wahlprogramme eingebracht oder auf Wahlplakaten platziert werden. Der Mieterverein wird in dieser Zeit verstärkt von Akteuren aus der politischen Parteienlandschaft angesprochen und um seine Sichtweise gebeten, die sich in den wesentlichen Punkten wie folgt darstellt:

Beratungssituation

Es besteht ein permanent hoher Beratungsbedarf, insbesondere zu Betriebskosten, Mieterhöhungen, Kündigungen und Wohnungsmängeln. Drei typische und abgekürzte Beispiele aus der Beratungspraxis:

1. Ein Wohnungsunternehmen macht eine Anhebung der Heizkostenvorauszahlung für eine 88 Quadratmeter große Wohnung von bisher 90 auf nunmehr 290 Euro pro Monat geltend.
2. Ein Privatvermieter verlangt eine Mieterhöhung ohne Einhaltung von Kapazitätsgrenzen und ohne Nachweis der ortsüblichen Miete. Nach Zurückweisung der Forderung spricht er eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus.
3. Auf die Anzeige von Wohnungsmängeln nebst Bitte um Beseitigung wird dem Mieter geantwortet, dass er

das Mietverhältnis gern beenden könne, wenn ihm die Wohnung nicht mehr gefalle. Eine Rückmeldung, ob und wann die Mängel behoben werden, erfolgt nicht. Der Betriebskostenfall zeigt

Wohnungsmängeln sind zwar nicht der Regelfall, haben jedoch in dieser oder ähnlicher Form in den letzten Jahren analog zur Verschärfung der Wohnungsmarktlage stark zugenommen.

1544/21) benannt: „Es ist gerichtsbeamt, dass der Lübecker Wohnungsmarkt generell, vor allem aber in dem Segment der von den Beklagten aufbringbaren Mietzahlungen katastrophal ist.“



Jens Zimmermann und Michelle Akyurt (2. und 3. v.l.) von der Lübecker CDU im Gespräch mit der Rechtsberatung des Mietervereins

die Größenordnung von Steigerungen bei Vorauszahlungen, mit denen es viele Mieter derzeit zu tun haben. Lagen die Heizkosten im Schnitt bei 1 bis 1,20 Euro pro Quadratmeter im Monat, ist künftig wohl mit 3 bis 3,50 Euro zu rechnen. Derartige Verteuerungen belasten Haushalte neben Mieterhöhungen und inflationsbedingten allgemeinen Preissteigerungen enorm und bereiten große Sorge, wie das bezahlt werden soll und ob im Fall eines Rückstandes sogar mit einem Verlust der Wohnung zu rechnen ist. Die Reaktionen in den Beispielen zu Mieterhöhung und

Wohnungsmarktlage

Bereits im Wohnungsmarktbericht 2020 war dargestellt, dass die Leerstandsquote in Lübeck im Durchschnitt nur noch 0,8 Prozent beträgt. Bei einer Quote von unter einem Prozent spricht man allgemein von Wohnungsnot. Weshalb die normalerweise jährlich im November erscheinenden Wohnungsmarktberichte für 2021 und 2022 noch nicht erschienen sind, ist rätselhaft. Wie sich die Wohnungsmarktsituation derzeit darstellt, hat mit klaren Worten beispielsweise das Amtsgericht Lübeck im Urteil vom 1. Februar 2022 (Az. 33 C

Bei etwa 221.600 Einwohnerinnen und Einwohnern ergibt sich unter Ansatz eines statistischen Umrechnungsfaktors von 1,78 Personen pro Haushalt sowie unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von drei Prozent ein Bedarf in der Hansestadt von mindestens 128.000 Wohnungen. Tatsächlich gibt es nur einen Bestand von 120.500 Wohnungen im Eigentums- und Mietsegment, so dass eine Versorgungslücke von 7.500 Wohnungen existiert.

Mieten gehen steil nach oben

Als Folge des Ungleichgewichts von Wohnraumbedarf

und Wohnraumbestand haben sich die Bestandsmieten in den Jahren 2018 bis 2021 im Durchschnitt um mehr als 15 Prozent erhöht. Das ergab die Auswertung der Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Der Mietenanstieg korrespondiert regelmäßig nicht mit einer entsprechenden Verbesserung der Wohnqualität aufgrund von Investitionen in Gebäude oder Wohnumfeld.

Er ist auch nicht allein das Resultat aus steigenden Baustoff-, Energie- und Personalkosten oder erhöhter technischer und energetischer Anforderungen bei Sanierung und Neubau, sondern vor allen Dingen die Folge der enormen Wohnraumknappheit und einer aus dem Ruder laufenden Bauland- und Immobilienpreisentwicklung.

Hinzu kommt, dass alles andere als Zurückhaltung bei Mieterhöhungen zu beobachten ist. Stattdessen haben wir es in den Beratungen mit einer in diesem Ausmaß bisher nicht dagewesenen Menge an Mieterhöhungsvorgängen zu tun, und das in einer Zeit, in der gerade Mieterhaushalte im Besonderen unter den Folgen von Pandemiemaßnahmen gelitten haben und jetzt unter den Folgen der Energie- und Sanktionspolitik auf Europa- und Bundesebene leiden.

Bei der Entwicklung der Angebotsmieten hat Lübeck im Jahr 2022 nach einer Analyse von immowelt sogar den Spitzenplatz eingenommen. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung würde wegen der hohen Angebotsmieten und umzugsbedingter Aufwendungen daher unter dem

Strich meist keine signifikante finanzielle Entlastung mit sich bringen.

Sozialwohnungsbestand schmilzt weiter ab

Beim Sozialwohnungsbestand sieht es noch einmal deutlich schlechter aus: Nach unseren Schätzungen dürften mindestens 30.000 Lübecker Einwohnerinnen und Einwohner einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf Zugang zu einer Sozialwohnung haben. Der Bestand beträgt jedoch lediglich 7.800 Sozialwohnungen und ist vollständig belegt mit einer Warteliste von mehr als 1.300 Personen, die teils seit Monaten oder sogar Jahren auf ein Angebot zur Anmietung einer Sozialwohnung hoffen. Es wären mindestens 13.000 Sozialwohnungen in Lübeck notwendig, wobei selbst der von der Politik viel zu niedrig angesetzte Zielbestand von 10.000 Einheiten nicht erreichbar ist, weil jedes Jahr mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen als neue hinzukommen.

Was ist zu tun?

Erst wenn dem Bau geförderter Mietwohnungen oberste Priorität eingeräumt und Wohnraum schwerpunktmäßig in dem Segment errichtet wird, in dem die größte Nachfrage vorherrscht, kann es gelingen, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt. Im Moment ist leider das Gegenteil der Fall. Ein Grund hierfür liegt in einer starken Zuwanderung und auch darin, dass die Lübecker Wohnungswirtschaft seit Jahren den Ersatzneubau favorisiert, anstatt die Mehr-

familienhäuser mit den erschwinglichen Mieten stehen zu lassen und den Fokus auf Zusatzneubau, Aufstockung und Ausbau von Dachgeschossen zu legen.

Entscheidend ist letztendlich nicht die Anzahl fertiggestellter Wohnungen, sondern ob sich der Gesamtbestand an Mietwohnungen unter dem Strich vergrößert hat und ob die neu errichteten Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen leistbar sind.

Es ist unbedingt notwendig, die Situation im Bereich der Wohnraumversorgung effektiv und nachhaltig in einen fairen Ausgleich zu bringen. Insbesondere bei kleinen Wohnungen bis zu 50 Quadratmeter ist das Angebot knapp und teuer. Es gibt viel zu wenige Wohnungsmarktakteure, die bemüht sind, den Bestand an Wohnungen mit preisgünstigen Mieten durch Zusatzneubau spürbar zu erhöhen, obwohl der stark steigende Bedarf unübersehbar ist.

Und es wird sehr deutlich, dass eine ausreichende Versorgung von Menschen, die aufgrund ihrer Berufs- und Lebensumstände nur über eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten verfügen, mit für sie bezahlbaren Wohnraum über Marktmechanismen nicht erreichbar ist.

Neue Wohngemeinnützigkeit

Daher ist die soziale Wohnraumförderung auf neue Füße und sind die Weichen in Richtung Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) zu stellen, was der Deutsche Mieterbund seit Jahren fordert. Ein erster Ansatz dafür ist bereits im Koalitionsvertrag auf Bun-



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Lübecker Mietervereins: Die Zeit für eine Neue Wohngemeinnützigkeit und den Aufbau eines dauerhaft gebundenen Wohnungsbestandes ist überfällig

desebene enthalten.

Um an der Entwicklung eines Konzepts für eine NWG mitzuwirken, hat der Deutsche Mieterbund ein Gutachten erarbeiten lassen, welches Wege aufzeigt, wie eine NWG dauerhaft und transparent funktionieren kann und Gründe nennt, weshalb sie auch für Investoren – und dazu sollten auch Bund, Länder und Kommunen gehören – von größtem Interesse ist. Es ist höchste Zeit für den Aufbau signifikanter Wohnungsbestände mit dauerhaft gebundenen Wohnungen in gemeinwohlorientierter Bewirtschaftung, die der Marktlogik entzogen sind und die Wohnungsmärkte mit Blick auf ein notwendiges Mindestmaß an Versorgungssicherheit stabilisieren.

„Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit“ (Horst Seehofer, 2020). Es sollte allen Menschen möglich sein, eine angemessene Wohnung innezuhaben und bezahlen zu können. Aktuell besteht diese Möglichkeit in Lübeck jedoch nicht. ■