

# Preisgünstiger Wohnraum bricht zunehmend weg

■ Lübeck hat einen steigenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Nach aktuellen Zahlen leben etwa 28.000 Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II, 2.500 Personen beziehen Grundsicherung im Alter, 1.500 Personen Grundsicherung bei Erwerbsminderung und 4.000 Personen Wohngeld. Zusätzlich gibt es eine große Zahl von Haushalten knapp oberhalb der Grenze für einen Leistungsbezug, die gleichermaßen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Und schließlich prognostiziert das Pestel-Institut, dass im Jahr 2020 rund 4.500 Rentnerinnen und Rentner auf Grundsicherung im Alter angewiesen sein werden. Das bedeutet einen Anstieg in den kommenden fünf Jahren um 80 Prozent.

## 4.000 Sozialwohnungen fehlen

Der Anteil an Sozialwohnungen sollte mindestens zehn Prozent des Gesamtwohnungsbestandes betragen, um breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Das wären in Lübeck 11.500 Einheiten. Bereits Ende 2013 waren nur 10.000 Sozialwohnungen vorhanden, so dass schon bisher 1.500 Einheiten fehlten. Dieser Bestand ist am 1. Juli 2014 schlagartig auf 7.600 Einheiten geschrumpft, wodurch sich das Defizit auf rund 4.000 Sozialwohnungen erhöht hat.

Auslöser für den drastischen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes ist das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz, welches die vorzeitige Entlassung geförderter Alt-



**Durch Abriss einer preisgünstigen Wohnung und Neubau einer Sozialwohnung an gleicher Stelle wird die dringend benötigte Bestandserweiterung nicht erreicht**

bestände nach einer Bindungszeit von 35 Jahren ermöglicht. Die Abgänge sind am stärksten in der Innenstadt mit 224, St. Lorenz Nord mit 357 und St. Gertrud mit 417 Einheiten. In Buntekuh sind sogar 832 Wohnungen und damit 75 Prozent des dortigen Sozialwohnungsbestandes aus der Bindung gefallen.

## Mieterhöhungen um bis zu 29 Prozent in viereinhalb Jahren

Damit gelten für diese bisher preisgünstigen Wohnungen mit einer Basismiete von meist 4,95 Euro pro Quadratmeter ab sofort die Regelungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes mit der vorübergehenden Einschränkung, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um zunächst nur neun Prozent angehoben werden darf. Die Einschränkung gilt jedoch nur bis zum 31. Dezember 2018. Insofern ist es möglich, die Miete dieser aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen in viereinhalb

Jahren um insgesamt 29 Prozent zu erhöhen, nämlich zum 1. Juli 2014 und zum 1. Juli 2017 um jeweils neun Prozent sowie zum 1. Januar 2019 um weitere elf Prozent, da zu diesem Zeitpunkt das Vergleichsmietensystem uneingeschränkt gilt, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 Prozent erhöht werden darf, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

In den Beratungen des Mietervereins Lübeck sind zahlreiche Mieterhöhungsverlangen mit einer Anhebung um neun Prozent zum 1. Juli 2014 zur Prüfung vorgelegt worden. Es wird nicht lange dauern, bis dieser weggebrochene Bestand an 2.400 vormals preisgünstigen Sozialwohnungen nicht mehr für einkommensschwache Haushalte erschwinglich ist. Insofern besteht dringender Handlungsbedarf, den Abschmelzprozess zu kompensieren, um finanziell und am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte mit Wohnraum versorgen zu können.

## Bestandserweiterung notwendig

Derartige Entwicklungen bieten Potenzial für soziale Instabilität. Es gibt 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 von Energieschleudern ohne effektiven Zugewinn an preisgünstigem Wohnraum. Mit Blick auf den starken Rückgang an Sozialwohnungen und der Zunahme einkommensschwacher Haushalte muss der Schwerpunkt bei der Förderung des Wohnraumes stattdessen auf eine Erweiterung des Bestandes an gebundenen Wohnungen gelegt werden, um die notwendige Versorgungsquote zu erreichen. Als gesamtgesellschaftliche Aufgabe erfordert das erhebliche Anstrengungen aller Akteure, die soziale Verantwortung in der Wohnraumversorgung tragen.

## Steuerungsinstrumente nutzen

Die Stadt hat Mitwirkungsrechte und Steuerungsmöglichkeiten. Sie kann Einfluss nehmen, dass Fördermittel in die Neubauförderung anstatt in die Ersatzneubau- oder Modernisierungsförderung gelangen. Wer öffentliche Mittel beantragt, muss zu einer Aufstockung des gebundenen Wohnungsbestandes beitragen. Zudem muss gewährleistet sein, dass geförderte Wohnungen preiswerte Wohnungen bleiben.

## Wohnraumförderungsgesetz

Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) trat am 1. Juli 2009 in Kraft und kommt jetzt nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren mit voller Wucht zum Tragen. Es ist Auslöser für den schlagartigen Wegfall von landesweit 15.000 Sozialwohnungen. In Paragraph 16 unterscheidet es zwischen Belegungsbindung und Mietbindung und kappt die Bindungsdauer auf 35 Jahre.

**Fallgruppe 1:** Belegungsbindungen von Sozialwohnungen, die am 1. Juli 2014 mindestens 35 Jahre bestanden haben, liefen am 30. Juni 2014 aus mit der Folge, dass sie bei Neuvermietung nicht mehr zwingend an Personen mit Wohnberechtigungsschein oder Leistungsbescheid überlassen werden müssen. Gleichzeitig endete für diese Wohnungen die Mietbindung, für die jetzt das Vergleichsmietensystem gilt mit der vorübergehenden Einschränkung, dass die Miete bis zum 31. Dezember 2018 innerhalb von drei Jahren um maximal nur neun Prozent erhöht werden darf.

**Fallgruppe 2:** Belegungsbindungen von Sozialwohnungen, die am 1. Juli 2014 noch keine 35 Jahre bestanden haben, laufen weiter, bis 35 Jahre erreicht oder bis die Fördergelder vorzeitig getilgt worden sind. Werden die 35 Jahre vor dem 1. Januar 2019 erreicht, gilt auch für diese Wohnungen eine Mieterhöhungsbegrenzung auf neun Prozent.

**Fallgruppe 3:** Werden die 35 Jahre erst nach dem 1. Januar 2019 erreicht, fällt mit dem Auslaufen der Belegungsbindung gleichzeitig die Mietbindung weg. Das bedeutet, dass für alle Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein, deren Belegungsbindungen nach dem 1. Januar 2019 enden oder bis zum 31. Dezember 2018 beendet sind, ab 1. Januar 2019 das Vergleichsmietensystem uneingeschränkt gilt mit der Möglichkeit, die Miete innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent zu erhöhen, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

### Mit Fürsorgemitteln geförderte Wohnungen nicht betroffen

Das SHWoFG gilt nicht für Sozialwohnungen, die mit Fürsorgemitteln des Bundes oder Landes gefördert worden sind. Hier gelten die Regelungen des Wohnungsbindungsrechts nach dem II. Wohnungsbaugesetz weiter. Das betrifft insbesondere Wohnungen, die aus Haushaltsmitteln der früheren Sondervermögen der Bundesbahn, Bundespost, Arbeitsverwaltung und der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte gefördert worden sind. Ziel des Gesetzes zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder war es, dass die elementaren Rechtsgrundlagen der Wohnungsfürsorge des Bundes nicht durch Länderregelungen beeinflusst werden dürfen. Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem in Verbindung mit dem SHWoFG scheiden für diese Wohnungen aus.

ben. Es kann nicht sein, dass Wohnungsunternehmen, die sich im Sozialwohnungsbau engagieren und dafür einen erheblichen Aufwand betreiben, eine Fördermiete von 5,50 Euro pro Quadratmeter beanspruchen können und gleichzeitig Wohnungsunternehmen, die erfahrungsgemäß nicht viel Geld in den Bestand investieren, für meist alte, energetisch unzurei-

chende und erheblich sanierungsbedürftige Objekte, die jetzt schlagartig aus der Bindung gefallen sind, ebenfalls knapp 5,50 Euro nehmen dürfen. In drei Jahren, wenn die nächste Mieterhöhungswelle folgt, werden diese Wohnungen dann preislich sogar deutlich über den Mieten neu gebauter oder sanierter und qualitativ weitaus höherwertiger Sozialwohnungen liegen. ■

## Prämie für die DMB Rechtsschutz-Versicherung steigt

Anfang 2014 informierte die DMB Rechtsschutz-Versicherung die Mietervereine, die ihre Mitglieder im Rahmen eines Gruppenvertrages gegen Prozesskostenrisiken mietrechtsschutzversichert haben, über eine Prämienenerhöhung zum 1. Januar 2015. Die neue Jahresprämie wird um knapp sechs Euro ansteigen und soll mindestens bis zum Jahr 2022 unverändert bleiben. Außerdem wird die Selbstbeteiligung von 100 auf 150 Euro angehoben.

Im Gegenzug gibt es einige Verbesserungen: Die Deckungssumme steigt von 15.000 auf 20.000 Euro an. Erben eines verstorbenen Mitgliedes sind künftig für die Abwicklung des Mietverhältnisses rechtsschutzversichert. Außerdem werden in Zukunft auch Schadenfälle in den Versicherungsschutz einbezogen, die eine neu angemietete Wohnung betreffen und vor Einzug des Mit-

gliedes eintreten. Zuletzt war die Rechtsschutzprämie zum 1. Januar 1998 angehoben worden. Nach Angaben der Versicherung ist der Schadensdurchschnitt seitdem um 40 Prozent gestiegen. Auch der Umstand, dass Gerichte vermehrt Sachverständigenutachten einholen und streitende Parteien verstärkt zum Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs neigen, hat die Schadenaufwendungen in die Höhe getrieben.

Der Mieterverein Lübeck hatte den Mitgliedsbeitrag nach siebenjähriger Beitragsstabilität gerade erst zum 1. Januar 2014 um vier Euro angehoben und wird nun durch die Prämienenerhöhung kalt erwischt. Insofern bittet der Verein um Verständnis, dass die Erhöhung der Prämie durch die DMB Rechtsschutz-Versicherung eine Anpassung der Beitragskonditionen zum 1. Januar 2015 notwendig macht. ■

## Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Mietervereins Lübeck findet am Freitag, den **10. Oktober 2014**, ab 14.00 Uhr im Atlantic Hotel Lübeck, Schmiedestraße 9–15, 23552 Lübeck, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

### TAGESORDNUNG

#### 14.00 Uhr: **Öffentlicher Teil**

Vortrag zu einem aktuellen Thema (geplant: Welche Unterstützungsmöglichkeiten bietet die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ am Kolberger Platz 1?)

#### 15.00 Uhr: **Interner Teil**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Ehrung von Vereinsmitgliedern
3. Geschäfts- und Kassenbericht
4. Bericht der Rechnungsprüfer
5. Aussprache zu den Berichten
6. Entlastung des Vorstandes
7. Anpassung der Beitragskonditionen zum 1. Januar 2015 wegen Erhöhung der Prämie für die DMB Rechtsschutz-Versicherung
8. Wahlen: a) 1. Stellvertreter/in, b) zwei Beisitzer/innen
9. Verschiedenes

#### 16.00 Uhr: **Versammlungsende**

Bitte den Mitgliedsausweis mitbringen. Er dient zugleich als Stimmkarte.