

■ Lübeck braucht eine deutlich höhere Anzahl bezahlbarer Wohnungen. Aufgrund des Wegfalls der Preisbindung für 2.400 Sozialwohnungen Ende Juni 2014 gibt es in diesem Wohnungsbestand eine Flut von Mieterhöhungen. Hinzu kommt seit Beginn der Diskussionen um die Mietpreisbremse eine Vielzahl weiterer Mietsteigerungen quer durch alle Wohnungsbestände, da Vermieterinnen und Vermieter schnell noch Erhöhungsmöglichkeiten ausschöpfen wollen, die künftig vielleicht nicht mehr vollständig realisiert werden können. Besonders angespannt ist der Markt im Bereich kleiner Wohnungen mit der Folge, dass die Mietpreise hier enorm gestiegen sind.

## Kappungsgrenzenverordnung

Paragraph 558 Absatz 3 BGB eröffnet den Ländern die Möglichkeit, eine Begrenzung bei Mieterhöhungen von derzeit 20 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent einzuführen in Gebieten, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Dafür muss quantitativ eine Mangellage für breite Schichten der Bevölkerung nachgewiesen werden. Ziel der Kappungsgrenzenverordnung ist es, Bestandsmieter vor den Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes zu schützen.

## Gutachten eingeholt

Nach einem vom Innenministerium eingeholten Gutachten liegen die Voraussetzungen des Paragraphen 558 Absatz 3 BGB in Lübeck nicht vor. Die Einführung einer Kappungsgrenze nur für besonders angespannte Wohnungssegmente, wie beispielsweise den Bestand an kleinen Wohnungen, sieht das Gesetz nicht vor. Unabhängig davon wäre eine zunächst auf fünf Jahre befristete Reduzierung der

# Mietpreisbremse



**Thomas Klempau: „Eine wirksame und nachhaltige Dämpfung des Anstiegs von Wohnraummieten erfordert ein ganzes Bündel von Maßnahmen.“**

Kappungsgrenze um fünf Prozent nur ein kleiner Baustein und als solcher zu wenig, um den Mietenanstieg nachhaltig zu dämpfen und ein ausreichendes Angebot bezahlbarer Wohnungen zu schaffen.

## Diskussion hat geschadet

Die Diskussion um die Mietpreisbremse hat dem Lübecker Wohnungsmarkt geschadet. Günstige Konditionen auf dem Kapitalmarkt schränken die Möglichkeit des Landes ein, die Wohnungswirtschaft locken und Anreize setzen zu können, verstärkt in den Bau preisgünstiger Wohnungen zu investieren. Stattdessen ist zu beobachten, dass diesen Fokus zunehmend auf die Errichtung von Wohnungen im hochpreisigen Segment legt.

## Dämpfung des Mietenanstiegs

Notwendig wären auf kommunaler Ebene mehr Personal und ein Abbau von Bürokratie im Bereich von Baugenehmigungsverfahren. Die Stadt muss ausreichend Bauland zu günstigen

Konditionen bereitstellen, damit die Baukosten im Rahmen bleiben können. Sie muss sich intensiv dafür einsetzen, dass Wohnungsunternehmen in den Bau von Sozialwohnungen investieren, um den drastischen Aderlass in diesem Segment zu kompensieren.

Vom Land ist eine Initiative für die Mobilisierung privater Investitionen in den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zu starten mit einer breiten Palette an Informations- und Unterstützungsangeboten. Kapital und Engagement privater Eigentümer, in deren Hand sich mehr als drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes befindet, in Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln wären gut aufgehoben in der Schaffung von Mietwohnungen, eine sinnvolle Altersvorsorge für die privaten Investoren und ein Gewinn für alle Akteure.

Vom Bund ist zu fordern, Paragraph 558 Absatz 2 BGB zu ändern und die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr wie bisher lediglich auf die Mieten zu beschränken, die sich innerhalb der letzten vier Jahre verändert haben oder in dieser Zeit neu abgeschlossen worden sind, sondern dafür sämtliche Mieten heranzuziehen. Ein Blick ausschließlich auf die Mieten der letzten vier Jahre, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Mieterhöhungen oder Neuvermietung deutlich höher liegen als der Durchschnitt aller Mieten, hat nichts mit einer Ortsüblichkeit zu tun und bewirkt einen dynamisierten Mietenanstieg.

## Sozialdaten bereiten Sorge

Ein solches Maßnahmenbündel kann eine wirksame, nachhaltige und notwendige Dämpfung des Anstiegs von Wohnraummieten bewirken. Denn eines hat

das Gutachten im Hinblick auf die städtische Sozialstruktur deutlich aufgezeigt: Bei dem Kriterium „Einkommen pro Steuerpflichtiger“ rangiert Lübeck abgeschlagen auf Platz 43 von 48 untersuchten Gemeinden. Eine weit unterdurchschnittliche Einkommensquote impliziert, dass ein erheblicher Anteil der Bevölkerung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen ist.

Auch bei dem Kriterium „Quote der SGB-II-Bezieher“ liegt Lübeck mit 13,1 Prozent (bei einem Landesdurchschnitt von 7,7 Prozent) auf einem schlechten Platz, nämlich in diesem Fall weit vorn auf Rang vier. Eine derart hohe Leistungsbezugsquote zeigt auf, dass eine große Zahl einkommensschwächerer Haushalte vorhanden ist, die durch einen Mietenanstieg besonders stark belastet wird.

Und schließlich gibt das Kriterium „Entwicklung der Haushalte zu den Wohnungen“ keine Entwarnung. Hier bewegt sich Lübeck im schlechtesten Viertel der untersuchten Gemeinden. Mit diesem Kriterium wird dargestellt, ob die Anzahl der Haushalte stärker steigt als die Zahl der Wohnungen, was in Lübeck der Fall ist. Das schlechte Abschneiden spricht für einen vorhersehbaren Mangel an Wohnungen und lässt erwarten, dass sich die Wohnungsmarktsituation in Zukunft verschärfen wird.

Die derzeit erwogene Ablehnung einer Mietpreisbremse für den hiesigen Wohnungsmarkt bedeutet lediglich, dass in Lübeck keine extremen Verhältnisse mit ausufernden Mieten wie in Hamburg, München und Berlin vorherrschen. Es bedeutet jedoch nicht, dass kein angespanntes Marktsegment vorhanden und keine Unterversorgung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen zu befürchten sei. ■