

Beratungsstellen warnen vor Wohnungsknappheit

In einer Pressemitteilung vom 22. Juni 2017 warnt der Arbeitskreis Soziales vor einer Knappheit an preisgünstigen Mietwohnungen in Lübeck. Bei dem Arbeitskreis handelt es sich um ein Netzwerk aus 24 Beratungseinrichtungen mit Schwerpunkten in den Bereichen Frauen und Familie, Wohnen sowie Leistungsgewährung nach SGB II (Hartz IV) und SGB XII (Sozialhilfe). Er kommt mehrfach im Jahr zusammen, um soziale Belange aus den jeweiligen Tätigkeitsfeldern zu diskutieren.

Der Arbeitskreis beobachtet mit Sorge die zunehmenden Anspannungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Beratungen, bei denen es um fehlenden Wohnraum, stark ansteigende Mieten und (Eigenbedarfs-)Kündigungen geht, haben deutlich zugenommen mit teils dramatischen Folgen:

- Frauenhäuser können keine schutzsuchenden Personen mehr aufnehmen, weil die bereits aufgenommenen Personen keine Wohnung finden.

- Mieter, die ihre Wohnung verlassen müssen, weil die Mietobergrenze nach einer Mieterhöhung überschritten wird, finden keinen Ersatzwohnraum.

- Einzelpersonen und Familien mit Kindern haben es besonders schwer, weil es zu wenige freie Wohnungen mit Größen bis 50 oder über 100 Quadratmeter gibt. Hinzu kommt, dass die Zugangsvoraussetzungen für die Anmietung einer Wohnung verschärft worden sind und die Listen mit abgefragten Daten und angeforderten Bescheinigungen immer länger werden. Bezieher von staatlichen Leistungen haben kaum eine realistische Chance, auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt gegen Mitbewerber, die nicht im Leistungsbezug stehen, konkurrieren zu können.

Die Mietobergrenzen (MOG), die im Rahmen der Leistungsgewährung als angemessene Unter-



Thomas Klempau,
Geschäftsführer Mieterverein
Lübeck und Mitglied im
Arbeitskreis Soziales

kunfts-kosten übernommen werden, liegen in Lübeck bei Nettokaltmieten von 5,26 bis 5,73 Euro pro Quadratmeter im Monat. Der Bestand an Wohnungen, die zu diesen Preisen zur Verfügung stehen und von Personen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten tatsächlich zu bekommen sind, ist allerdings viel zu gering. Preisgünstiger Mietwohnraum bricht zunehmend weg durch auslaufende Bindungen, Abriss, Mieterhöhungen und Kündigungen bei gleichzeitig stark steigender Nachfrage.

Die Zahl der Leistungsbezieher ist in Lübeck von 35.000 in 2012 auf 40.000 Personen im Jahr 2016 gestiegen. Die Bevölkerung hat im gleichen Zeitraum von 214.000 auf 220.000 Einwohner zugelegt. Der Wohnungsbestand hingegen stagniert. Die Leerstandsquote beträgt nur zwei Prozent. Das ist ein sehr niedriger Wert und zeigt, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Im „schlüssigen Konzept“ als Grundlage für die Berechnung der MOG in Lübeck steht: „Es ist möglich, bis zu einem Drittel aller Wohnungen mit einem Mietpreis zwischen 5,26 bis 5,73 Euro anzumieten“ und „Es gibt in Lübeck 7.800 Sozialwohnungen, die von dem betreffenden Personenkreis

angemietet werden können“. Diese Aussagen sind irreführend und keineswegs gleichbedeutend damit, Wohnraum zu solchen Preisen tatsächlich auch anmieten zu können. Stattdessen zeigen die Beobachtungen aus der Tätigkeit der Beratungsstellen sehr deutlich, dass vor allem Wohnungen im unteren Preissegment heftig umkämpft und nicht in ausreichender Anzahl verfügbar sind. Auch der angeblich mietbare Sozialwohnungsbestand ist um eine Fehlbelegungsquote von mindestens 2.600 Wohnungen zu reduzieren, in denen Personen leben, die mittlerweile keine Geringverdiener mehr sind.

Gesetzliche Aufgabe ist und bleibt die bedarfsgerechte und angemessene Wohnraumversorgung von Haushalten und Familien mit Versorgungsschwierigkeiten und die Sicherung sozial stabiler Quartiere. Auch die Rechtsprechung betont, dass die MOG in einer Höhe festzulegen sind, die es Leistungsberechtigten ermöglicht, eine angemessene

Wohnung finden zu können. Besonders wichtig ist es daher, dass jeder Einzelfall sorgfältig vom Leistungsträger geprüft wird und bei der Übernahme von Wohnkosten Ermessensspielräume genutzt werden, die sich an den realen Wohnungsmarktebenen orientieren.

In Lübeck gewinnt man oft den Eindruck, dass zahlreiche Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft resistent gegen derartige Appelle sind und meinen, dass der Mietwohnungsmarkt im preisgünstigen Segment gar nicht so angespannt und es mit etwas Geduld und gutem Willen auch für finanziell benachteiligte Haushalte schon irgendwie möglich sei, eine Wohnung finden zu können. Das ist beunruhigend und macht es notwendig, immer wieder auf die stetig ansteigenden Problemlagen hinzuweisen, die in angespannten Wohnungsmarktsegmenten aktuell vorhanden sind. Insofern verdient die Pressemitteilung des AK Soziales volle Unterstützung.

Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Mietervereins Lübeck findet am Freitag, den **6. Oktober 2017**, ab 14.00 Uhr im Atlantic Hotel, Schmiedestraße 9–15, in Lübeck statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

Tagesordnung

Beginn: 14.00 Uhr

1. Eröffnung und Begrüßung
 2. Ehrung von Vereinsmitgliedern
 3. Geschäftsbericht
 4. Bericht der Rechnungsprüfer
 5. Aussprache zu den Berichten
 6. Entlastung des Vorstandes
 7. Aktuelles aus Wohnungspolitik und Mietrecht
 8. Wahlen
 - a) 1. Stellvertreter/-in
 - b) zwei Beisitzer/-innen
 - c) zwei Rechnungsprüfer/-innen
 9. Verschiedenes
- Ende: circa 15.30 Uhr

Bitte den Mitgliedsausweis mitbringen.

Er dient zugleich als Stimmkarte.