

Private Investitionen sind gefragt

In der Sitzung des Sozialausschusses der Hansestadt Lübeck im April 2019, bei der es ausschließlich um den öffentlich geförderten Wohnungsbau ging und die mit Blick auf die breit gefächerte Teilnehmerschaft als kommunaler Wohnungspfeiler bezeichnet werden kann, wurde deutlich, dass neben der gewerblichen Wohnungswirtschaft weitere Akteure für den Sozialwohnungsbau gefunden werden müssen. Nur so kann der hohe Bedarf an Wohnungen mit niedrigen Mieten abgedeckt werden.

Zuwachs nur bei Eigentum oder hochpreisigen Mietwohnungen

Von den Vertretern der anwesenden Wohnungsgesellschaften war zu vernehmen, dass der Schwerpunkt der in den vergangenen Jahren erfolgten Mietwohnraumschaffung in Form des Ersatzneubaus stattgefunden hat und nicht in Form des dringend notwendigen Zusatzneubaus. In die Jahre gekommene Wohnungen mit meist niedrigen Mieten von etwa 5 bis 6 Euro nettokalt wurden abgerissen und durch Neubau mit zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen ersetzt. Bei einem Anteil von durchschnittlich vielleicht bis zu 30 Prozent der Neubauten handelt es sich um Sozialwohnungen.

Der meist deutlich größere Anteil wurde frei finanziert errichtet und zu Nettokaltmieten von durchschnittlich etwa 9 bis 11 Euro vermietet. In den kommenden Jahren ist weiterhin eine Bestandsmodernisierung schwerpunktmäßig im Wege des Ersatzneubaus geplant. Ein Zusatzneubau und damit eine Erweiterung des bereits vorhandenen Wohnraumbestandes finden überwiegend nur im Eigentumsbereich bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Reihenhäusern

oder allenfalls im hochpreisigen Mietwohnungssegment statt.

Ersatzneubau vernichtet Wohnraum mit niedrigen Mieten

Das besorgniserregende Ergebnis der Ersatzneubaustrategie besteht darin, dass der Bestand an Wohnungen mit niedrigen Mieten in hohen Stückzahlen abgebaut wird und dieser Abbau mit nahezu zinslosen Förderdarlehen und nicht zurückzahlenden Investitionskostenzuschüssen befördert wird.

Eine Ersetzung von hunderten von Wohnungen mit Mieten von 5 bis 6 Euro nettokalt durch Wohnungen, von denen bestenfalls 30 Prozent mit Sozialmieten von 5,95 Euro (1. Förderweg) oder 7,30 Euro (2. Förderweg) und 70 Prozent mit Mieten von 9 bis 11 Euro nettokalt vermietet werden, ergibt unter dem Strich einen erheblichen Verlust an Wohnungen mit günstigen Mieten.

Ein solches Ergebnis kann nicht das Ziel einer sozialen Wohnungs- und Förderpolitik sein und bewirkt das Gegenteil von dem, was der Wohnungsmarkt dringend benötigt. Fördermittel für den Sozialwohnungsbau sollten in angespannten Wohnungsmärkten daher grundsätzlich nur für Zusatzneubau und nicht für den Ersatzneubau gewährt werden.

Wohnungsmarkt nicht mehr im Gleichgewicht

Schon seit Jahren übersteigt in Lübeck die Nachfrage nach Wohnungen mit Mieten von 5 bis 7,50 Euro nettokalt sehr deutlich das Angebot, welches zunehmend kleiner wird aufgrund des geschilderten Ersatzneubaus und natürlich auch aufgrund von Mietpreissteigerungen bei den Bestandswohnungen und bei Neuvermietungen. Frei werdende Wohnungen werden zu immer höheren Mieten neu vermietet.

Auch hierdurch wird das allgemeine Mietpreisniveau über die alle zwei Jahre stattfindenden Mietspiegelaktualisierungen nach oben getrieben, und zwar entsprechend der zunehmenden Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt mit ansteigender Höhe und Geschwindigkeit. Das wurde im Zuge der beiden letzten Mietspiegelaktualisierungen deutlich, wonach die Durchschnittsmieten im Zeitraum 2012 bis 2016 um 9,6 Prozent und im Zeitraum 2016 bis 2018 um 6,3 Prozent gestiegen sind. Unter den Bedingungen stark steigender Bodenpreise setzen sich häufig die hochwertigen, also teuren und damit renditestarken Bauvorhaben durch, die auf eine zahlungskräftige Klientel abzielen. Hier kann mehr Gewinn realisiert werden als in einem Bauvorhaben, das auf eine langfristige Bewirtschaftung im Rahmen der Vermietung sozialgebundener Wohnungen orientiert ist.

Nachfrage steigt

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird aus Richtung der nachfragenden Haushalte immer größer, und zwar besonders im Segment von Wohnungen mit Mieten auf Sozialwohnungsniveau. Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt in Lübeck bei nur noch zwei Prozent und beträgt sogar nur 1,5 Prozent, sofern man den „Sonderfall Moising“ herausnimmt.

Das ist nur noch etwa halb so viel wie die Fluktuationsreserve von 2,5 bis drei Prozent Leerstand, die notwendig ist, damit Umzugsketten einigermaßen funktionieren.

Die inzwischen deutlich spürbaren Diskrepanzen im Bereich der Wohnraumversorgung machen eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik und eine effektive Wohnraumförderung notwendig. Dabei ist es wichtig, gemein-



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: „Eine Förderung des Dachausbaus muss in die soziale Wohnraumförderung eingebunden werden, damit Wohnungen mit leistbaren Mieten entstehen“

wohlorientierte Akteure zu stärken und Anreize zu setzen, um neue Anbieter für den sozialen Wohnungsbau zu aktivieren.

Von einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik ist auf allen drei Ebenen (Bund, Land und Kommune) zu erwarten, Rahmen- und Förderbedingungen zu setzen und eine Liegenschaftspolitik zu betreiben, die sich an den Leitbildern der Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit von Wohnraum ausrichtet. Denn die Wohnraumversorgung ist Bestandteil der Daseinsvorsorge und eine Kernaufgabe des Sozialstaates.

Landesbauordnung novellieren

Die Kieler Regierungskoalition hat vor einigen Monaten verkündet, die Landesbauordnung novellieren und dabei unter anderem den Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Gebäuden vereinfachen zu wollen. Allein dadurch sei es möglich, bis zu 45.000 zusätzliche Wohnungen in Schleswig-Holstein zu schaffen.

Auch wenn eine Umsetzung dieser Ankündigung nur ein kleiner Baustein einer dringend notwendigen großen Wohnungsoffensive sein kann, könnten positive

Effekte zu erwarten sein. Auf und unter den Dächern in Lübeck und in den Randgemeinden dürfte ein erhebliches Wohnraumpotenzial schlummern, welches durch den Ausbau ungenutzter Dachböden oder durch die Aufstockung von Wohngebäuden stadtverträglich und ohne langwierige Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und zu moderaten Baukosten genutzt werden könnte.

In den Fokus zu nehmen wären beispielsweise die zwei- und dreistöckigen Geschosswohnungssiedlungsbauten aus den 1950er bis 1960er Jahren, die mit ein- oder zweigeschossigen Dachaufstockungen in leichter Bauweise erweitert werden könnten und die häufig über ausreichende Lastreserven und Abstände zur angrenzenden Bebauung verfügen.

Aber auch viele private Eigentümer verfügen in ihren Häusern über Wohnraumreserven, die durch einen Dachgeschossausbau oder auch einfach nur durch die Herrichtung einer Einliegerwohnung mit eigenem Zugang aktiviert werden könnten.

Die Einnahmen aus der Vermietung des neuen Wohnraums können die monatlichen Belastungen in einer Darlehensphase reduzieren und später einmal die Rente aufbessern. Es bietet sich

die Möglichkeit, mit Angehörigen, Studierenden, Alleinerziehenden, Alleinstehenden, Familien, jungen oder alten Menschen oder mit Menschen aus anderen Herkunftsländern unter einem Dach zu wohnen oder im fortgeschrittenen Alter Pflegepersonal in der Nähe zu haben, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Fördermittel und logistische Unterstützung notwendig

Insgesamt gesehen wären Fördermittel im Bereich von Dachaufstockungen und Dachausbauten und damit auch im Bereich privater Investoren sicher-

lich gut aufgehoben und könnten dort nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht pro Fördermittel-Euro eine enorme Hebelwirkung entfalten.

Es wäre auch gesamtgesellschaftlich gesehen eine sinnvolle Ergänzung von Förderinstrumenten, um insbesondere Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft am Markt mit für sie bezahlbarem Wohnraum versorgen können, zu unterstützen. Wichtig wäre es, den Dachausbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung anzukurbeln, so dass im Ergebnis Wohnraum mit leistbaren Mieten entsteht. Zudem sollten private Investoren



Abriss von Wohnungen mit niedrigen Mieten unter Einsatz von Förderdarlehen und Zuschüssen

nicht nur mit einem attraktiven Förderprogramm motiviert werden, sondern ihnen müssen zusätzliche Angebote gemacht werden, die von Beratungsleistungen und Vorschlägen zu Architekten, Energieberatern und Handwerkerfirmen bis hin zu einer vollständigen Organisation von Dachausbauten, Aufstockungen oder Anbaumaßnahmen reichen könnten.

Neuausrichtung in Wohnungs- und Förderpolitik notwendig

Es steht außer Frage, dass zusätzliche Akteure für die soziale

Wohnraumförderung gewonnen werden müssen, um den enormen Herausforderungen des Lübecker Wohnungsmarktes wirksam und nachhaltig begegnen zu können. Ausgehend von einem mittleren Bedarf von 6.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 errechnet sich in den kommenden sechs Jahren eine durchschnittliche Baufertigstellung von 1.000 Wohneinheiten pro Jahr, und zwar ausschließlich im Zusatzneubau, wobei der Schwerpunkt des benötigten Zusatzneubaus bereits für 2020 prognostiziert worden ist.

Man muss kein Prophet sein, um erkennen zu können, dass dieser notwendige Bedarf nicht ansatzweise erreichbar ist und daher damit zu rechnen ist, dass sich der Wohnungsmarkt weiter anspannen wird – mit weiteren drastischen Mietsteigerungen und einer ebenfalls stark steigenden Zahl von Kündigungen und Räumungsklagen.

Derartige Zustände und Entwicklungen sollten im Interesse der Menschen, die schon jetzt unter den Anspannungen des Lübecker Wohnungsmarktes leiden und erhebliche Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum versorgen zu können, möglichst vermieden werden.

Daher ist es unverzichtbar, an diesem Dauertema dranzubleiben und ein tragfähiges Konzept für die Zukunft zu entwickeln – mit konkreten Maßnahmen und Zielvorgaben, die aufzeigen, wie die notwendigen Versorgungsquoten in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten zu erreichen sind.

Der Beschluss der Bürgerschaft vom März 2019, wonach der Sozialwohnungsbestand in Lübeck mit aktuell 7.800 Einheiten langfristig im 1. und 2. Förderweg 10.000 Einheiten umfassen soll, wird ohne Entwicklung eines konkreten Konzepts mit klaren Vorgaben, wann und wie dieses Ziel erreicht werden soll, lediglich als Lippenbekenntnis einzustufen sein. ■



In Berlin entstehen jährlich 500 neue Dachwohnungen



Rechtsberater Frank Stein während der telefonischen Rechtsauskunft

Telefonische Rechtsauskunft

Die telefonische Rechtsauskunft steht den Mitgliedern des Mietervereins Lübeck von Montag bis Donnerstag jeweils in der Zeit von 12.00 bis 13.00 Uhr zur Verfügung, und zwar unter der Telefonnummer 0451/71 22 7. Zu Beginn des Telefonats ist bitte die Mitgliedsnummer zu nennen.

Gedacht und eingerichtet ist die telefonische Rechtsauskunft für kurze Fragen und kurze Antworten zu mietrechtlichen Themen oder für kurze Rücksprachen zu einem laufenden Bearbeitungsvorgang. Die Dauer des Telefonats sollte einen Zeitrahmen von etwa fünf Minuten nicht überschreiten, damit möglichst viele Gespräche stattfinden können.

Wenn allerdings eine ausführliche Sachverhaltsschilderung oder Einsichtnahme in Verträge und mietrechtliche Korrespondenz notwendig ist, um die Angelegenheit unter rechtlichen Gesichtspunkten vernünftig bearbeiten zu können, dann ist die telefonische Kurzauskunft ungeeignet und stattdessen ein Termin für ein persönliches Beratungsgespräch in Lübeck oder auf einer der Außenstellen in Eutin, Bad Oldesloe, Ahrensburg oder Mölln zu vereinbaren.

Terminreservierungen und Mitteilungen oder Anfragen zur Mitgliedschaft sind auch außerhalb der telefonischen Rechtsauskunft jederzeit während der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle möglich.

Bei Verhinderung bitte absagen

Aus gegebener Veranlassung bittet der Mieterverein seine Mitglieder um Rückmeldung, sofern ein reservierter Beratungstermin nicht wahrgenommen werden kann.

Ein Anruf in der Geschäftsstelle unter 0451/71 22 7 oder eine Mitteilung an info@mieterverein-luebeck.de genügt. Freie Termine können dann oftmals noch am selben Tag neu vergeben und anderen Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

Um Beachtung und Mitwirkung wird gebeten, damit sich Wartezeiten auf einen Beratungstermin verkürzen und bei der Bearbeitung von Fristangelegenheiten Verzögerungen vermieden werden können.

Mitgliederwerbung

Mitgliederwerbung lohnt sich! Vereinsmitglieder, die ein neues Mitglied werben, erhalten für jede erfolgreich geworbene Mitgliedschaft 15 Euro auf ihrem Beitragskonto gutgeschrieben.

Damit der Mieterverein die Gutschrift berücksichtigen und korrekt zuordnen kann, ist bitte darauf zu achten, dass das geworbene Neumitglied den Namen und die Mitgliedsnummer des werbenden Mitgliedes in die entsprechende Rubrik im oberen Bereich der Beitrittserklärung einträgt.

Bitte neue Adresse mitteilen

Damit keine Nachteile bei der Inanspruchnahme von Leistungen des Vereins oder bei der DMB Rechtsschutz-Versicherung entstehen und Schriftstücke oder die MieterZeitung nicht mit dem Postvermerk „unbekannt verzogen“ zurückkommen, ist bitte darauf zu achten, dem Mieterverein bei einem Umzug die neue Anschrift mitzuteilen.

Denn die Ermittlung der neuen Adresse verursacht nicht unerhebliche Kosten, die vermieden werden können. Gebühren für

notwendige Anfragen bei Einwohnermeldeämtern, die an die jeweiligen Mitglieder weitergegeben werden, betragen bis zu 10 Euro und auch die Post erhebt für „Zeitungsrückläufer“ ein gesondertes Entgelt, das dem Verein in Rechnung gestellt wird.

Für die Mitteilung der neuen Adresse genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle unter 0451/71 22 7 oder eine Information per Post oder per Mail an info@mieterverein-luebeck.de

Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Mietervereins Lübeck findet am Freitag, den **11. Oktober 2019**, ab 14.00 Uhr im Atlantic Hotel Lübeck, Schmiedestraße 9–15, 23552 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) Vorsitzende/r
 - b) zwei Beisitzer/-innen
 - c) zwei Rechnungsprüfer/-innen
9. Verschiedenes

Ende: ca. 15.30 Uhr

Bitte den Mitgliedsausweis mitbringen. Er dient zugleich als Stimmkarte.