

Mehr Mieterschutz überfällig

„Die Hälfte der Leute kann sich eine neue Wohnung nicht leisten“, „Sozialer Wohnungsbau steckt in der Krise“, „Chef der Wohnungswirtschaft fordert: Lübeck klimaneutral 2035? Weg damit“, „Wohnblock in Buntekuh verwahrlost: Stadt wird Mietern nicht helfen“. Diese Schlagzeilen sind eine kleine Auswahl aus den „Lübecker Nachrichten“ im August/September 2025.

Das Thema Wohnen und die prekäre Wohnungsmarktlage in Lübeck mit ihren negativen Folgen für die Mieterhaushalte füllt seit Jahren Spalten in den Zeitungen und auch unsere Beratungen. Die Auslastung von Terminreservierungen hat einen Höchststand erreicht, der sich trotz Bemühungen kaum unter vier bis fünf Wochen bringen lässt.

Obwohl 8.500 Wohnungen in Lübeck fehlen, legt die Wohnungswirtschaft den Schwerpunkt auf Sanierung und energetische Ertüchtigung statt auf den dringend benötigten Zusatzneubau und beklagt steigende Baukosten sowie unglaublich lange Bearbeitungszeiten in der Verwaltung von bis zu sechs Jahren. Überall steht Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf der Tagesordnung. Viele Mieter sind verunsichert und fürchten um ihre Wohnung, falls diese nach Umwandlung verkauft und eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wird.

Und dann erscheint der LN-Artikel „Wohnen soll wieder günstiger werden“ und berichtet von einer Mietrechtskommission unter Bundes-



Expertenrunden mit vagen Arbeitsaufträgen und einem in Jahren bemessenen Ergebnishorizont sind der falsche Ansatz, um akute Wohnungsmarktp Probleme zu lösen

justizministerin Stefanie Hubig, die klären soll, wie das Mietrecht neugestaltet und die Mieten günstiger werden könnten, und zwar mit vage formulierten Arbeitsaufträgen und Ergebnissen, die frühestens 2027 zu erwarten seien.

Es lässt einen sprachlos zurück, wenn man weiß, dass effektive Instrumente zur Entspannung der Wohnungsmärkte seit Jahren bekannt und fertige Konzepte vorhanden sind und nun in einer Expertengruppe das Thema neu diskutiert, in Wirklichkeit aber nur verschoben und nicht ernsthaft angegangen wird. Es fehlt offenbar Druck mit lauten und sichtbaren Protesten der Bevölkerung, um endlich den inflationär bemühten Slogan: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit“ an erste Stelle der unaufschiebbaren Maßnahmen zu setzen.

Der Sozialwohnungsbestand in Schleswig-Holstein wird von derzeit 48.000 bis 2030

auf 29.300 Wohnungen schrumpfen. Schwerpunkt ist Lübeck mit einem Rückgang von 7.800 auf 4.200 Einheiten. Der Fördermittelpf 2025 für den Bau von Sozialwohnungen war in Schleswig-Holstein bereits im Frühjahr leer. Die Wohngemeinnützigkeit wurde zwar noch von der Ampel auf den Weg gebracht und mit einer knappen Passage in die Abgabenordnung eingeführt. Die versprochenen Investitionszulagen, die unerlässlich sind, um das Instrument in Gang zu bekommen, wurden jedoch nicht zur Verfügung gestellt und sind auch in den aktuellen Haushaltsverhandlungen nicht vorgesehen, was die Frage aufwirft, wie damit ein Impuls für die Wohnraumschaffung gesetzt werden soll.

„Bau-Turbo“ und die Verlängerung der Einschränkungen bei der Umwandlung auf Bundesebene laufen ebenfalls ins Leere, sofern der Landesgesetzgeber hiervon

keinen Gebrauch macht und keine mieterschützende Verordnung erlässt. Gleiches gilt für die Ausweitung der Sperrfrist von drei auf zehn Jahre für Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung. Auch hier hat zwar der Bundesgesetzgeber die Befugnis der Länder für eine entsprechende Verordnungsermächtigung verlängert, aber auch hier ist nicht ersichtlich, dass die Landesregierung in Schleswig-Holstein davon Gebrauch machen möchte. Dabei liegen die Voraussetzungen in Lübeck längst vor, nämlich dass „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung einer Gemeinde mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sein muss“.

Die Zeit für eine Priorisierung der staatlichen Grundaufgabe, für einen ausreichenden Wohnungsbestand mit leistbaren Mieten für breite Bevölkerungsschichten zu sorgen, ist überfällig und verträgt keinen weiteren Aufschub. Gehandelt werden muss jetzt, entschieden und mit pragmatischen Rahmenbedingungen sowie passenden Finanzmitteln, die eine Lösung der Wohnungsmarktp Probleme ermöglichen. Kommunales Eigentum an Grund und Boden sollte, wie es der DMB fordert, erhöht werden, etwa durch Einrichtung kommunaler Bodenfonds und einer strategischen Bodenbevorratung, um sich als Kommune in die Lage zu bringen, das Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu können. ■