

Lübeck hat die Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten nach Paragraph 22 SGB II (Hartz IV) und Paragraph 35 SGB XII (Sozialhilfe), die vom jeweiligen Leistungsträger zu übernehmen sind, zum 1. Januar 2013 aktualisiert. Dabei wurden die Tabellenwerte aus dem Mietspiegel 2012 berücksichtigt und Änderungen in die Rechtsprechung einbezogen, wonach die grundsicherungsrelevante Vergleichsmiete auf Basis eines „schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln ist und nicht mehr auf Basis eines Durchschnitts aus den Mittelwerten des Mietspiegels für einfache Wohnlagen.

Die Umsetzung der Vorgaben aus der Rechtsprechung hat zur Folge, dass es grundsätzlich keine Erhöhung bei den MOG gibt, obwohl sich die ortsüblichen Vergleichsmieten seit der letzten Aktualisierung der MOG (April 2010) im Durchschnitt um vier Prozent verteuert haben. In der Kategorie Drei-Personen-Haushalt reduziert sich die MOG sogar um 13 auf 377 Euro.

■ Mietobergrenze bei U-25 und Sozialwohnungen

Im Bereich der Jungerwachsenen unter 25 Jahren steht für die Anmietung einer eigenen Wohnung, was nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe ausnahmsweise möglich ist, eine MOG von 184 Euro (bisher 185 Euro) zur Verfügung. Die Wohnungsgröße von 35 Quadratmeter bleibt unverändert.

Die Miete geförderter Wohnungen – außer geförderter Wohnungen des gehobenen Standards (Paragraph 88d II WoBauG) – wird grundsätzlich als angemessen gewertet und vom Leistungsträger übernommen. Für neu gebaute Sozialwohnungen beträgt die Höchstmiete derzeit maximal 5,25 Euro pro Quadratmeter, so dass die MOG in gleicher Höhe angesetzt wird.

■ Bestandsschutz

Ein Vergleich mit den bis 31. Dezember 2012 gültigen MOG

Kosten der Unterkunft Neue Mietobergrenzen

Haushaltsgröße/ Wohnungsgröße	Nettokaltmiete
Ein-Personen-Haushalt bis 50 Quadratmeter	258 Euro
Zwei-Personen-Haushalt bis 60 Quadratmeter	310 Euro
Drei-Personen-Haushalt bis 75 Quadratmeter	377 Euro
Vier-Personen-Haushalt bis 85 Quadratmeter	462 Euro
Je weitere Person/ je weitere zehn Quadratmeter	56 Euro

Heiz- und Betriebskosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen

zeigt, dass der neue Höchstwert für einen Drei-Personen-Haushalt um 13 Euro und in der Kategorie „Je weitere Person“ um zwei Euro niedriger ausfällt. Für Haushalte, die durch die Einführung der neuen MOG mit der Nettokaltmiete über dem Grenzwert liegen, werden weiterhin die Unterkunftskosten bis zur Höhe der alten MOG übernommen. Der Bestandsschutz entfällt jedoch, sobald es eine Mieterhöhung gibt. In diesem Fall ist die neue MOG anzuwenden. Bei einer Modernisierungsmieterhöhung gilt allerdings eine gesonderte Handhabung.

■ Modernisierungsmieterhöhung

Mit Blick in den Methodenbericht zum Mietspiegel 2012 wurde festgestellt, dass sich auf dem Wohnungsmarkt bisher noch kein signifikanter und plausibler Zusammenhang zwischen Mietpreis und energetischer Gebäudequalität ableiten lässt. Insofern wurde davon ab-

gesehen, gesonderte MOG für energetische Gebäudequalitäten festzulegen. Eine Mieterhöhung, die nach Abschluss einer energetischen Gebäudemodernisierung geltend gemacht wird, soll jedoch nicht zwangsläufig dazu führen, dass bedürftige Mieter aus der Wohnung ausziehen müssen. Stattdessen ist vom Leistungsträger eine Entscheidung im jeweiligen Einzelfall zu treffen, bei der die neue Miete, mögliche Einsparungen bei den Energiekosten, etwaige Umzugskosten und die persönlichen Verhältnisse des betroffenen Haushaltes gegeneinander abzuwägen sind.

■ Stellungnahme

Personen im Leistungsbezug wird es künftig noch schwerer fallen, im Rahmen der neuen Mietobergrenzen eine Wohnung finden zu können. Aufgrund der von der Rechtsprechung entwickelten Berechnungsmethode werden diese Haushalte auf das untere Drittel

des Mietpreissegments gedrückt, wo nur selten Wohnungen vorzufinden sind, die einen akzeptablen (energetischen) Zustand aufweisen und ein gesundes (barrierearmes) Wohnen ermöglichen. Die Rechtsprechung verweist zwar auf die von ihr entwickelte Produkttheorie, wonach Leistungsberechtigte ihre Chancen zur Anmietung einer höherwertigen Wohnung verbessern können, indem Abstriche bei der Wohnungsgröße gemacht werden, so dass sich beispielsweise für 258 Euro vielleicht keine vernünftige 50 Quadratmeter große Wohnung, eventuell aber eine 35 Quadratmeter große Wohnung finden und hiervon bezahlen lässt.

Insbesondere bei kleinen Wohnungen hilft diese Strategie auf dem Lübecker Wohnungsmarkt jedoch nicht weiter, da das Angebot in diesem Segment sehr knapp ist und hier vielzählige Nachfragergruppen (Singles, Studierende, Senioren, Alleinerziehende, Personen im Leistungsbezug) miteinander konkurrieren. Hinzu kommen gegenläufige Entwicklungen, wie der beschleunigte Rückgang des Sozialwohnungsbestandes bei gleichzeitigem Anstieg finanzschwacher Haushalte, was die Preise für kleine Wohnungen zusätzlich in die Höhe treibt.

Es gibt in Lübeck zu wenige Unternehmen, die bemüht sind, den Bestand an kleinen Wohnungen signifikant zu erhöhen und hierfür öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Die Zahl an Studierenden nimmt deutlich zu und auch bei den Seniorenhaushalten und im Bereich der prognostizierten Altersarmut entstehen enorme Bedarfe. Hier müssen die Weichen in die richtige Richtung gestellt, finanzielle Rahmenbedingungen gesetzt und ordnungspolitische Vorgaben gemacht werden, um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen in stark nachgefragten Wohnungssegmenten zu erreichen. ■

Beratung zum Wohnen im Alter

Anfang Dezember 2012 hat eine Wohnberatungsstelle am Kolberger Platz 1 im Lübecker Stadtteil St. Lorenz Süd eröffnet. Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass der Anteil älterer Menschen bis zum Jahr 2025 deutlich ansteigen wird, was eine zukunftsfähige Entwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes notwendig macht. Denn nur ein seniorengerechter Wohnraum bietet die Grundlage, möglichst lange und selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung verblei-



Die Wohnberatung im Erdgeschoss des Trave-Hochhauses am Kolberger Platz 1

Antworten auf die Fragen zu erhalten, welche Wohnungstypen gebraucht werden und welche Unterstützung ältere Menschen insbesondere im Zusammenhang mit dem Thema Pflege benötigen. Die Beratungsstelle ist mit Kommunikationstechnik ausgestattet und bietet die Möglichkeit für Informationsveranstaltungen. Es können Gruppenbesichtigungen durchgeführt und ein Fachvortrag zum Thema Leben und Wohnen im Alter nach vorheriger Anmeldung eingebunden werden. Entsprechende Vortragsreihen wird die Stadt erarbeiten und ab Frühjahr 2013 anbieten. Des Weiteren stehen die Räumlichkeiten für

Wohnungsgesellschaften zur Verfügung, die ihren Mietern und deren Angehörige ebenfalls durch den Einsatz eigener Wohnberater Informationen und Hilfen vermitteln und sie dabei unterstützen wollen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden verbleiben zu können.

Öffnungszeiten

Die Wohnberatung hat geöffnet dienstags und mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und mittwochs zusätzlich von 13.00 bis 16.00 Uhr. Ansprechpartnerin bei der Hansestadt Lübeck ist Sabine Trilke, Telefon 04 51/ 1 22 44 11. Die beiden Wohnberater der Trave mbH sind zu erreichen unter den Telefonnummern 04 51/79 96 61 19 und 04 51/79 96 61 05. Weitergehende Informationen gibt es auf www.wohnlotsen.schleswig-holstein.de und www.trave.de.



... Musterküche und Alltagshilfen als Beispiele für eine barrierefreie Wohnumgebung

ben zu können. Mit der Wohnberatung wird dieses Ziel verfolgt.

Musterausstellungen und Alltagshilfen

In der Beratungsstelle ist eine Ausstellung zu Hilfen im Alltag integriert. Ein Musterbad und eine Musterküche zeigen, wie eine barrierefreie Wohnumgebung geschaffen werden kann. Es steht eine breite Palette an Unterstützungs- und Hilfsmitteln zum Ausprobieren bereit, wie beispielsweise Seniorentelefone, Notrufsysteme, Greif- und Trinkhilfen, Blitzklingeln, Spezialbesteck und viele weitere Dinge. Die Ausstellung ist öffentlich zugänglich und steht kostenfrei zur Verfügung. Sie ist unabhängig und nicht mit einem Verkaufsinteresse an den

Produkten oder Dienstleistungen verbunden.

Service für Trave-Mieter

Die Grundstücksgesellschaft Trave mbH hat in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck und mit Unterstützung des Innenministeriums die Beratungsstelle im Erdgeschoss ihres Hochhauses eingerichtet. Trave-Mieter oder deren Angehörige können hier nicht nur die Dauerausstellung besuchen, sondern zusätzlich die Beratungsleistungen der beiden zertifizierten Wohnberater, Sandra Baumgardt und Hartmut Lohrenz, kostenfrei in Anspruch nehmen. Bei Bedarf erarbeiten die Wohnberater gemeinsam mit dem Trave-Mieter oder dem Angehörigen individuelle Lösungen, führen auf



Wunsch einen Hausbesuch durch, um ein genaues Bild von der Wohnsituation zu bekommen, und unterstützen neben Informationen über Hilfsmittel, Veränderungen der Wohnausstattung oder bauliche Wohnungsanpassungen auch bei der Antragstellung bei Kostenträgern, wie beispielsweise den Pflege- oder Krankenkassen.

Kooperationen erwünscht

Bei der Wohnberatung handelt es sich um ein Modellprojekt, welches dazu beitragen soll,

Mieterverein Lübeck e. V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck, Tel. 04 51/7 12 27. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Thomas Klempau, Lübeck