



Rechtsberater Frank Stein vor der Außenstelle in Eutin



Rechtsanwältin Constanze Wrege in der Außenstelle in Bad Oldesloe



Rechtsanwalt Ulrich Glock bei einem Beratungsgespräch auf der Außenstelle in Ahrensburg

Beratungen auf Außenstellen

Eine beachtliche Anzahl von Mitgliedern des Mietervereins Lübeck wohnt nicht unmittelbar in der Hansestadt oder in den angrenzenden Gemeinden, sondern stammt aus teilweise recht weit entfernt liegenden Orten. Das Einzugsgebiet erstreckt sich von Burg auf Fehmarn über Gadebusch bis nach Lauenburg und Bargtheide. Der Schwerpunkt der auswärtigen Beratungen liegt in den Regionen Eutin, Bad Oldesloe, Ahrensburg und Mölln. Um den weiter außerhalb von Lübeck wohnenden Mitgliedern räumlich ein Stück entgegenzukommen, hat der Mieterverein schon vor vielen Jahren Außenstellen in den vier Schwerpunktregionen eingerichtet. In einem Schaukasten auf dieser Seite sind die Lage und Anschriften der Außenstellen dargestellt.

Bitte beachten: Auch für die Beratungsgespräche auf den Außenstellen sind vorherige Terminreservierungen notwendig,

die ausschließlich über die Geschäftsstelle in Lübeck unter der Telefonnummer 04 51/7 12 27 vergeben und dort koordiniert werden. Des Weiteren sind Unterlagen, die im Anschluss an einen auswärtigen Beratungstermin eventuell noch benötigt und nachgereicht werden, bitte stets an die Geschäftsstelle in Lübeck zu senden.

Die Beraterinnen und Berater des Mietervereins schwärmen regelmäßig mittwochmittags aus, um die persönlichen Beratungsgespräche auf den Außenstellen durchzuführen, und betrachten die Fahrt zu den auswärtigen Terminen als willkommene Abwechslung und Gelegenheit, einmal aus dem Lübecker Büroalltag herauszukommen und sich mit den mietrechtlichen Besonderheiten der jeweiligen Region befassen zu können. Denn bereits die Tatsache, dass es in den vier Schwerpunktgemeinden keinen Mietspiegel gibt, erfor-

dert beispielsweise bei der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens eine differenzierte Betrachtung und ein gewisses Maß an Erfahrungswerten über das örtliche Mietpreisniveau, das sich von der Ostseeküste bis zum Hamburger Rand sehr unterschiedlich darstellt.

Durch ihren engagierten Einsatz auf den Außenstellen über viele Jahre hinweg prägen die Beraterinnen und Berater des Mietervereins nachhaltig ein Bewusstsein, qualitativ hochwertige Mietrechtsberatung von einem DMB-Mieterverein mit regiona-



Rechtsanwältin Eileen Munro führt die Beratungen auf der Außenstelle in der Eulenspiegelstadt Mölln durch

lem Bezug in räumlicher Nähe erhalten zu können. Dafür ist ihnen große Anerkennung auszusprechen und sehr herzlich zu danken. ■

Mitgliederwerbung

Der Mieterverein Lübeck weist zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres darauf hin, dass Vereinsmitglieder, die ein neues Mitglied werben möchten, für jede erfolgreich geworbene Mitgliedschaft 15 Euro auf ihrem Beitragskonto gutgeschrieben erhalten. Damit die Gutschrift vom Verein berücksichtigt und korrekt zugeordnet werden kann, ist bitte darauf zu achten, dass der Geworbene den Namen und die Mitgliedsnummer des Werbenden in der entsprechenden Rubrik im oberen Bereich auf der Beitrittserklärung vermerkt.

Bei Umzug neue Adresse mitteilen

Damit die Post des Mietervereins Lübeck oder die MieterZeitung nicht mit dem Vermerk „unzustellbar“ zurückkommen und keine Nachteile bei der Inanspruchnahme von Leistungen der Rechtsschutzversicherung entstehen, ist bitte darauf zu achten, dem Verein bei einem Umzug die neue Anschrift mitzuteilen. Die Ermittlung der neuen Adresse durch Anfragen beim Einwohnermeldeamt verursacht Kosten zwischen vier und zehn Euro, die möglichst vermieden werden sollten, und auch die Post berechnet für „Zeitungsrückläufer“ gesonderte Gebühren. Eine Mitteilung der neuen Adresse kann gern per Telefon unter 04 51/7 12 27 oder per E-Mail an info@mieterverein-luebeck.de schnell erledigt werden.

Außenstellen

- **Eutin**, Lübecker Straße 6, EG, im Büro der SPD, viermal im Monat (mittwochs)
- **Bad Oldesloe**, Lübecker Straße 35, 1. OG, im Büro der SPD, dreimal im Monat (mittwochs)
- **Ahrensburg**, Manhagener Allee 17, EG, im Haus der AWO, zweimal im Monat (mittwochs)
- **Mölln**, Hauptstraße 82, 1. OG, im Büro der SPD, einmal im Monat (mittwochs)

Auch für die Beratungen auf den Außenstellen ist eine Terminreservierung über die Geschäftsstelle in Lübeck unter der Telefonnummer 04 51/7 12 27 erforderlich.

Neue Mietobergrenzen seit dem 1. Januar

Lübeck hat die Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten nach Paragraph 22 SGB II (Hartz IV) und Paragraph 35 SGB XII (Sozialhilfe) zum 1. Januar 2015 unter Berücksichtigung der Werte aus dem neuen Mietspiegel aktualisiert (siehe Tabelle).

Geltungszeitpunkt

Die neuen MOG sind seit dem 1. Januar 2015 anzuwenden für alle Neuantragsteller auf Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II und für Neuanmietungen von Wohnungen durch Personen, die im Leistungsbezug stehen. Für Personen, die bereits eine angemessene Wohnung nach den bisherigen gültigen Richtlinien bewohnen, gelten die bisherigen MOG weiter. Sobald es eine Erhöhung der Grundmiete gibt, sind die neuen MOG anzuwenden. Bei einer Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine gesonderte Handhabung.

Wohnungsgrößen

Als angemessener Wohnraumbedarf gelten in Lübeck die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnungsgrößen. Das sind für

- eine Person: bis 50 Quadratmeter,
 - 2 Personen: bis 60 Quadratmeter,
 - 3 Personen: bis 75 Quadratmeter,
 - 4 Personen: bis 85 Quadratmeter
- und für jede weitere Person zusätzlich zehn Quadratmeter Wohnfläche.

Mietobergrenze bei U25 und Sozialwohnungen

Bei Jungerwachsenen unter 25 gilt für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen ab 1. Januar 2015 als MOG eine Bruttokaltmiete von 256 Euro zuzüglich angemessener Heiz- und Warmwasserkosten. Die Wohnungsgröße von 35 Quadratmeter bleibt unverändert. Die Miete bei Sozial-



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: „Förderinstrumente zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum sollten verstärkt in den Bereich privater Investoren gelenkt werden, um den erheblichen Angebotsdefiziten in diesem Segment zu begegnen.“

wohnungen (mit Ausnahme der geförderten Wohnungen des gehobenen Standards) wird grundsätzlich als angemessen angesehen und in voller Höhe anerkannt.

Modernisierungsmieterhöhungen

Eine Mieterhöhung aufgrund einer Gebäudemodernisierung soll nicht zwangsläufig dazu führen, dass bedürftige Mieter aus der Wohnung ausziehen müssen. Stattdessen ist eine Entscheidung im jeweiligen Einzelfall zu treffen, bei der die Höhe der Miete, mögliche Einsparungen bei den Energiekosten, etwaige Umzugskosten und die persönlichen Verhältnisse gegeneinander abzuwägen sind.

Anmerkungen und Forderungen

Personen im Leistungsbezug wird es weiterhin schwerfallen, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Beträge eine Wohnung finden zu können. Aufgrund der von der Rechtsprechung entwickelten Berechnungsmethode werden diese Haushalte auf das untere Drittel des Preissegments gedrückt, wo nur selten Wohnungen vorzufin-

den sind, die einen akzeptablen (energetischen) Zustand aufweisen und ein gesundes (barrierearmes) Wohnen ermöglichen.

Lübeck braucht eine deutlich höhere Anzahl von Mietwohnungen mit Preisen auf dem Niveau von Sozialwohnungen in Höhe von 5,50 Euro pro Quadratmeter, die zur Unterbringung von Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, betagten Menschen, Studierenden und natürlich auch zur Unterbringung von Menschen im Asylverfahren dringend benötigt werden. Die Stadt muss sich mit Nachdruck dafür einsetzen, dass sich Wohnungsunternehmen verstärkt in den Bau von Sozialwohnungen engagieren, um den drastischen Aderlass zu kompensieren, den es durch den Wegfall der öffentlichen Bindung für 2.600 Sozialwohnungen zum 30. Juni 2014 gegeben hat.

Vom Land ist eine Initiative für die Mobilisierung privater Investitionen in den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen zu fordern mit einer breiten Palette an

Informations- und Unterstützungsangeboten. Kapital und Engagement privater Wohnungseigentümer, in deren Hand sich mehr als Dreiviertel des gesamten Wohnungsbestandes befindet, in Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln wäre gut aufgehoben in der Schaffung von Mietwohnraum, eine sinnvolle Altersvorsorge für die privaten Investoren und ein Gewinn für alle Akteure. Preisgünstiger Wohnungsbau durch die gewerbliche Wohnungswirtschaft kann ordnungsrechtlich nicht erzwungen werden. Die Politik kann jedoch Anreize und Förderinstrumente zur Schaffung von Mietwohnraum verstärkt in den Bereich privater Investoren lenken, um auf diese Weise den erheblichen Angebotsdefiziten bei den preisgünstigen Wohnungen zu begegnen. Hier müssen die Weichen in die richtige Richtung gestellt und Rahmenbedingungen gesetzt werden, um eine ausreichende Versorgung in diesem stark nachgefragten Segment zu erreichen. ■

Mietobergrenzen für Unterkunftskosten in Lübeck

gelten seit dem 1. Januar 2015 für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt bis 50 m ²	360 Euro
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²	432 Euro
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²	530 Euro
4-Personen-Haushalt bis 85 m ²	634 Euro
je weitere Person je weitere 10 m ²	76 Euro

Die kalten Betriebskosten sind in den Bruttokaltmieten enthalten. Heiz- und Warmwasserkosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen.