

MHM

Die Zeitung des
Hamburger Mietervereins

Mietraum^m²

- St. Pauli: Selbstbestimmt Wohnen im Alter
- Leerstand: Wohnraumschutz funktioniert nicht
- MHM: Beitragserhöhung zum 1.1.2011

**30 Jahre
Mieter
helfen
Mietern**



Miethetale zu Fischstäbchen



Liebe Mitglieder,

30 Jahre alt ist **MHM** am 23.7.2010 geworden. Ein Grund zum Feiern also, allerdings nicht jetzt, sondern erst einen Monat später mit Beratern, Geschäftsfreunden und Kooperationspartnern. Auch die **MHM**-Tochter **STATTBAU** hat Grund zum Feiern, wird sie doch 25. Sie hat viele Wohnprojekte mit auf den Weg gebracht und ist Veranstalter der Wohnprojektetage, die auch in diesem Jahr wieder stattfinden (S. 10).

In Hamburg ist fast jeder vierte Einwohner über 60 Jahre, immerhin 421.201 Personen. Möglichst lange wollen und sollen Senioren in der eigenen Wohnung wohnen bleiben. Kein einfaches Unterfangen bei niedrigen Renten und wachsenden gesundheitlichen Problemen. Wir haben uns den Stadtteil St. Pauli ausgeguckt, die Seniorenwohnanlage „Am Elbpark“ besucht und einen Seniorentreff für Menschen über 60. Die Erkenntnis ist eigentlich nicht neu: Mobil im Alter zu bleiben, hat auch etwas mit baulichen Gegebenheiten zu tun – Fahrstühle bspw. würden helfen. Und natürlich braucht es soziale Angebote, die der Vereinsamung entgegenwirken und bei der Alltagsbewältigung helfen, insbesondere wenn man alt und arm ist.

Bitte lesen Sie unseren Bericht über die **MHM**-Vollversammlung. Dort wurden nämlich Beitragserhöhungen ab 1. Januar 2011 beschlossen. Näheres erfahren Sie auf Seite 3.

Es grüßt Sie herzlich

Ihre Karin Aßmus

Inhalt

MIETER HELFEN MIETERN

30 Jahre MHM	2
VV: Beitragserhöhung ab 2011	3

Wohnen im Alter

Alternativen zum Altersheim	4-6
Fragen an SAGA/GWG zum Betreuten Wohnen	6
Alt in St.Pauli: Fahrstühle würden helfen	7

Hamburger Nacht der Wohnungsnot	8
Wohnungsleerstand in der Schanze	9
25 Jahre Stattbau	10
Neue ‚Mitte Altona‘/Abriß Bahnhof	13
Stadtentwicklung in Wien	15
Energiesparlampen: Es werde Licht	14-16

Mietrecht

Leben und Wohnen im Alter	11-12
MHM-Juristin Sabine Weis antwortet	12
Aus der Beratungspraxis: Nebenkosten	13

MHM-Service

Beratungsangebote	15
MHM-Beratungsstellen	16



Von li nach re: Schorsch Hanke, Tina Fritsche, Sabrina Glimmann

Geschafft: Das Centro Sociale hat - nach langem Tauziehen mit Bezirkspolitik, Verwaltung und der STEG - einen Mietvertrag für mindestens fünf Jahre unterzeichnet. MHM-Juristin Christiane Hollander lotste das Centro kundig und mit Blick auf die Feinheiten durch die Vertragsverhandlungen. Der selbstverwaltete Nachbarschaftstreff in der Sternstraße wird nun erst einmal ab Oktober umgebaut und startet Ende des Jahres neu durch. www.centrosociale.de

Happy Birthday: 30 Jahre MHM

Wir sind stolz und glücklich – am 23.7.2010 wurde **MIETER HELFEN MIETERN** 30-Jahre. Nach einer turbulenten Gründungszeit Anfang der 80-er Jahre, die nach heißen politischen Auseinandersetzungen in der ‚behutsamen Stadterneuerung‘ mündete und den flächendeckenden Abriss innenstadtnaher Altbauten und Wohnhäuser verhinderte, ist **MHM** heute, 30 Jahre später, zu einer festen Institution in Hamburg geworden. **MHM** ist eine moderne und professionelle Beratungsorganisation mit rund 17.000 Mitgliedern. **MHM** ist aber auch eine Mieter-Lobby, die sich in das mieten-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Tagesgeschehen einmischt. Um so mehr freut es uns, dass es in dieser Stadt wieder eine

Stadtteilbewegung von unten gibt: das Netzwerk „Recht auf Stadt“. Gemeinsam setzen wir uns für eine menschliche Stadt ein, gegen Mieterverdrängung und gegen hohe Mieten.

Wir wollen uns bei unseren Mitstreitern und Unterstützern bedanken. Am 20. August 2010 sticht **MHM** mit der Barkasse Claudia in die Elbe. Unter dem alten, aber nach wie vor schönem Motto „Miethaie zu Fischstäbchen“ wird das **MHM**-Team an Bord die vielen Ehrenamtlichen und Mitstreiter aus Initiativen begrüßen, unsere Kooperations- und Geschäftspartner sowie Wohlgesonnene aus Presse und Politik.

Text: Sylvia Sonnemann

Mitglieder stimmen Beitragserhöhung ab 2011 zu

Die Ergebnisse der Vollversammlung vom WM-fußballfreien 5. Juli vorweg: Der neugewählte Vorstand ist wieder vierköpfig. Nach einer ausführlichen, anregenden, aber auch kontroversen Diskussion wurde der beantragten Beitragserhöhung zugestimmt. Die Beiträge werden ab Januar 2011 zunächst auf 56 € und im Jahr 2012 auf 60 € erhöht. Der Sozialbeitrag steigt einmalig auf 36 € pro Jahr.

Karin Aßmus stellte das sparsame und effektive Wirtschaften des Vereins im Rahmen des wirtschaftlichen Rechenschaftsberichts dar. Über die in der vorangegangenen Ausgabe dargestellten Aktionen, Themenschwerpunkte und Beratungstätigkeiten des Vereins berichtete Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann nochmals ausführlicher. Nach der Entlastung des Vorstandes und der Kassenprüfer wählte die Vollversammlung den neuen Vorstand. Es ist fast der alte, nur dass Rechtsanwalt Sven Lausen nach einem Jahr Pause wieder in den Vorstand zurückkehrte. Vorstandssprecher sind auch im kommenden Jahr die Rechtsanwälte Jens Waßmann, Thomas Breckner und Udo Smetan. Der Tagesordnungspunkt Beitragserhöhung begann mit dem Vorschlag eines Mitgliedes, den Beitrag auf einen Schlag von 52 € auf



Der erneuerte Vorstand: Von li nach rechts: Sven Lausen, Udo Smetan, Thomas Breckner, Jens Waßmann

60 € zu erhöhen. Das sei doch nachvollziehbarer angesichts der knappen Mittel; die Mitglieder würden dann nur einmal mit Beitragserhöhungen befasst und nicht erneut im übernächsten Jahr. Möglicherweise könnte dann der Sozialbeitrag gehalten werden. Dieser Vorschlag stieß zeitweilig auf große Zustimmung bei Mitgliedern und einzelnen Vorstandsmitgliedern. Aber auch Gegenstimmen gegen jegliche Erhöhung wurden laut. Der Gedanke, die Erhöhung mit Blick auf die schlechte Einkommenssituation vieler Mieterhaushalte abzumildern, gewann im Laufe der Diskussion die Oberhand. Nun wird der Beitrag also gestaffelt erhöht. Und auch der seit vielen Jahren unveränderte Sozialbeitrag wird erhöht – eine Mehrbelastung für den Einzelnen. Dafür kann der Sozialbeitrag offensiver und damit mehr Menschen angeboten werden.

Darüber hinaus hat MHM an weiteren Spezialtarifen gefeilt. Allen gemeinsam ist:

- MHM nimmt nach wie vor keine Aufnahmegebühr,
- Mitglieder haben die Wahl, ob Sie eine Prozesskostenversicherung abschließen oder nicht,
- die Prozesskostenversicherung gilt weiterhin ohne Selbstbeteiligung und ist deshalb sehr empfehlenswert.

Text: Sylvia Sonnemann

Die einzelnen Tarife für die Jahre 2010/2011 im Überblick:

	Wer?	Besonderheiten	Bis 31.12.2010	Ab 1.1.2011	Rechtsschutz optional
Standardbeitrag	Mieterin oder Mieter	Mindestlaufzeit ein Jahr; Kündigungsmöglichkeiten laut Satzung	52,00 €	56,00 €	+ 27,00 € ohne Selbstbeteiligung
Sozialbeitrag	ALG II und Grundsicherungs-Empfänger/innen	Mindestlaufzeit ein Jahr; Kündigungsmöglichkeiten laut Satzung	27,00 €	36,00 €	+ 27,00 € ohne Selbstbeteiligung
Kurzmitgliedschaft	Studierende und Auszubildende	Die Kurzmitgliedschaft endet exakt nach zwei Monaten; kann aber mit einer Standardmitgliedschaft fortgeführt werden.	20,00 €	24,00 €	
Behördenbeitrag	ALG II- und Grundsicherungs-Empfänger/innen nach Empfehlung durch die Behörde	Gemäß Kooperationsvertrag mit der Sozialbehörde gilt die Mitgliedschaft für ein Jahr. Die Behörde zahlt den Beitrag	52,00 €	46,00 €	
Erbenbeitrag	Erben eines Mietverhältnisses	Die Mitgliedschaft dient der Abwicklung eines geerbten Mietverhältnisses. Sie endet automatisch nach einem Jahr	Neu ab 2011	56,00 €	

Das MHM-Rundum-Sorglos-Paket (Mitgliedschaft inkl. Rechtsschutz) kostet also 2011 maximal 83 €.

Es gibt Alternativen zum Altersheim



Text: Rainer Link

Fotos: Henning Scholz



Schon bald wird in Hamburg jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter sein. Eine heute 60-jährige Frau kann aufgrund der guten medizinischen Versorgung statistisch betrachtet damit rechnen, weitere 23 Jahre zu leben, ein Mann 19 Jahre. Für viele Ältere stellt sich die Frage, wie wohne ich, wenn ich nicht mehr so rüstig wie heute bin? Die Leute wollen möglichst in der eigenen Wohnung bleiben, gegenüber Alten- und Pflegeheimen gibt es gut begründete Ängste: Das stark regulierte Leben und den begrenzten persönlichen Lebensraum im Heim empfinden viele als bedrückend. Das „Betreute Wohnen“ dagegen verbindet die persönliche Autonomie im eigenen Wohnraum mit einer breiten Palette an abrufbaren Serviceangeboten. Wir haben uns in der Seniorenwohnanlage „Am Elbpark“ im Stadtteil St. Pauli umgesehen.

Die Empfangshalle erinnert mit ihren vielen Sitzcken, der Rezeption und dem offenen Übergang ins Bistro an die Lobby eines größeren Mittelklassehotels. Hier wird geschnackt, die Zeitung gelesen oder einfach nur geguckt, was andere machen. Eine Tür führt in einen recht großen, parkähnlichen Innenhof, der mit seinen Gar-

Hofsteter und Udo Falkenberg. Herr Hofsteter ist Rollstuhlfahrer und wohnt deshalb in einer der wenigen behindertengerechten Wohnungen am Elbpark. Die meisten Wohnungen sind lediglich altengerecht gestaltet. Udo Falkenberg, hatte lange in St. Pauli gewohnt und als es allein nicht mehr ging, kam er zunächst in ein

ihm wieder so gut, dass er allein zurecht kommt. „Hier kann man im Bistro Essen gehen oder sich Essen kommen lassen, und wenn einem was fehlt, hat man immer Ansprechpartner.“ Karl Hofsteter wohnt seit acht, Udo Falkenberg seit fünf Jahren im Betreuten Wohnen, eine Zeitspanne, die wohl ausreicht, sich ein Urteil zu bilden:



Haben zusammen 13 Jahre Betreutes Wohnen auf dem Buckel: Karl Hofsteter und Udo Falkenberg

tenmöbeln bei gutem Wetter der beliebteste Ort der ganzen Anlage ist. In der Empfangshalle treffen wir Karl

Heim. „Das ging mir so was auf den Senkel, da musste ich schnell wieder weg.“ Hier, in seiner altengerechten Wohnung, geht es

„Gut hier“, sagt Hofsteter, „Ich komm hier klar“, sagt Falkenberg. „Zu meckern ham wir eigentlich nix“, ergänzen beide.

Ein Apartment ohne Barrieren

Mieterin Anneliese Engling ist seit einem Jahr Bewohnerin im Elbpark. Vorher wohnte sie in einer recht verwinkelten Zweizimmerwohnung im ersten Stock eines Mietshauses in Alsterdorf. Das Treppensteigen fiel ihr immer schwerer und die Badewanne war praktisch nicht mehr zu benutzen. Hier am Zirkusweg in St. Pauli hat sie einen Fahrstuhl, ihr Bad ist absolut barrierefrei und alle Türen ihres Apartments sind extrabreit. Stufen und Schwellen gibt es nirgends. Alle Wohnungen haben einen Balkon. „Einen § 5-Schein brauchte ich und etwas Geduld, bis ich eine Wohnung angeboten bekam. Jetzt zahl' ich knapp 10 Euro für den Quadratmeter und da ist alles enthalten. Sogar das Fensterputzen.“



Frau Engling in ihrem Appartement

Was einige Mieter stört

Jutta Wunderlich ist Mieterin der ersten Stunde am Elbpark. Im Haus selbst, sagt sie, wäre alles in Ordnung. „Aber der Krach draußen, das geht einem schon mal über die Hutschnur. Jedes Jahr haben wir den Schlager-Move vor der Tür, dann kommen die Harley-Days und jetzt grölen hier die Fußball-Fans durchs Viertel.“ Ein kleines, kulturelles Problem sieht Frau Wunderlich in der sozialen Schichtung der Bewohnerschaft. „Wir haben hier ein paar ältere Männer, direkt vom Kiez, die mit ihren Tätowierungen in Feinripp-Unterhemden durch die Halle marschieren und flotte Sprüche klopfen. Das wirkt auf manche Bewohner recht befremdlich.“

Kein Fan des Schlager Moves: Mieterin Jutta Wunderlich



Alle Bäder sind so großzügig geplant, dass man sich dort auch mit Gehhilfen gut bewegen kann. Die Duschen sind natürlich ebenerdig.

Frau Petersen wird's schon richten

Anja Petersen ist Sozialpädagogin und gemeinsam mit einer Kollegin für die Betreuung der Bewohner zuständig. Bevor sie Sozialpädagogik studierte, arbeitete sie in der Krankenpflege. Das gibt ihr heute die Kompetenz, ihre Bewohner nicht nur in sozialen, sondern auch in Gesundheitsfragen beraten zu können. Mit jedem einzelnen Bewohner hat sie einen Betreuungsvertrag abgeschlossen. Ein Vertrag, der sie verpflichtet, den Bewohnern bei Anträgen und behördlichem Schriftwechsel zu helfen, ihnen bei Bedarf einen ambulanten Pflegedienst zu vermitteln, im Krankheitsfall einen Arzt ins Haus zu holen und schließlich muss sie noch für ein Kultur- und Freizeitprogramm sorgen. 44 Euro kostet diese Betreuung im Monat und liegt, was den Leistungsumfang und den Preis betrifft, im unteren Bereich. „Es

Sozialpädagogin Anja Petersen sorgt mit ihrem Freizeitprogramm für Bingo, Stuhlgymnastik, Denksportaufgaben, eine Malwerkstatt und immer wieder für Ausflüge.



gibt auch Verträge über Betreutes Wohnen, da ist eine kostenlose Pflegezeit von 10 Tagen pro Jahr vereinbart. Das kostet dann aber natürlich deutlich mehr. Im Bereich des Betreuten Wohnens gibt es praktisch keine festen Standards. Bevor man sich für ein Haus entscheidet, soll man deshalb sehr genau hinschauen, welche Leistungen zu welchem Preis angeboten werden“, sagt Anja Petersen. Und man soll sich auch sehr genau anschauen, wer bereits in dem Haus wohnt und in welchem sozialen Umfeld es liegt. Für das Betreute Wohnen am Elbpark, sagt die Sozialpädagogin, wäre es wichtig, dass sich der Interessent klarmacht, dass es sich um eine Anlage mitten im Herzen von St. Pauli handelt. „Wer die Ruhe eines Hauses am Waldrand liebt, kann hier nicht glücklich werden.“

Immer im Dienst

Ohne sie geht gar nichts im Haus: Die Männer und die Frau vom Empfang sind unverzichtbar – da sind sich alle Bewohner einig. Hier mal eine Tasche tragen, da mal eine Glühbirne wechseln, hier mal eine Mahlzeit in den dritten Stock schaffen: Frau Christina Martin und Erik Lewandowski sind immer bereit, den Bewohnern behilflich zu sein. Und auch für die Sicherheit im Haus sind sie zuständig. Besucher werden höflich nach ihrem Anliegen gefragt und es wird darauf geachtet, dass Fenster und Türen geschlossen sind. Ihre Empfangsloge ist von 7 Uhr bis 22 Uhr 30 geöffnet. Für ihr umsichtiges Arbeiten werden Frau Martin und



Ohne sie wäre das Wohnen am Elbpark beschwerlicher: Christina Martin und Erik Lewandowski vom Empfangs-Team.

Herr Lewandowski recht schlecht bezahlt. Beide sind Ein-Euro-Jobber – sie seit vier Jahren, er seit zwei Jahren. Ein festes, tariflich bezahltes Arbeitsverhältnis – das wäre mehr als angemessen, sagen die Bewohner.

„Schreiben Sie doch mal in ihrer Zeitung, dass SAGA/GWG dafür sorgen soll, dass

die Leute vom Empfang endlich ordentlich bezahlt werden“, gibt uns eine Runde der Bewohner in der Halle mit auf dem Weg. Was wir hiermit gemacht haben.

Was man bei der Suche nach einer

Betreuten Wohnanlage beachten sollte:

Betreutes Wohnen, Begleitetes Wohnen, Wohnen mit Service, Seniorenresidenz – die Begriffe verwirren selbst den Fachmann. Es wird empfohlen vor dem Einzug in eine Wohnanlage gedanklich einen Kreis von 300 bis 500 Metern um die Anlage zu ziehen. In diesem Kreis könnte sich schließlich das Leben abspielen, wenn man geh- oder anderweitig behindert ist. Deshalb sollte es in der Umgebung der neuen Wohnung etwas Grün, interessante und abwechslungsreiche Wege, Bänke für eine Ruhepause und breite und ebene Bürgersteige geben. Dann sollte man prüfen, welche Einkaufs-, Sport- und Kulturstätten in der Umgebung ohne großen Aufwand erreichbar sind: Supermarkt, Apotheke, Post, Bank, Zeitschriftenladen, Café, Begegnungsstätte, Kirche, Bibliothek, Theater, Schwimmbad und ähnliches. Auch Ärzte, Sozialstationen und Einrichtungen der Nachbarschaftshilfe werden mit zunehmendem Alter immer wichtiger. In jeder größeren Wohnanlage für Senioren gehören Gemeinschaftseinrichtungen wie Tee- und Kaffeeküche, Werkraum, Gäste-Appartement, Bibliothek, Gymnastik- und Fernsehraum zum Standardangebot. Diese Räume sollten leicht erreichbar und gemütlich sein. Auch ein funktionierendes soziales Leben innerhalb der Anlage ist ein "Wohlfühl-Kriterium".

Aber vielleicht genügt ja auch der altengerechte Umbau der bisherigen Wohnung.

Die eigene Wohnung altengerecht umgestalten?

BARRIEREFREI LEBEN E.V.

Richardstr. 45, 22081 Hamburg,
Online-Beratung zur Wohnraumanpassung
Frageformular,
schriftliche Beratung durch Experten
Tel. (040) 29 99 56 58
www.online-wohn-beratung.de

Hilfsmittelberatung und
barrierefreie Bauberatung
Tel. (040) 29 99 56 56
www.barrierefrei-leben.de

Internet-Wohnungsbörse
für barrierefreie Wohnungen
www.barrierefreiwohnen.vnw.de

Das Haus in Kürze

Die geförderte Seniorenwohnanlage am Zirkusweg auf dem Gelände des ehemaligen Hafenkrankehauses ist im Mai 2002 bezogen worden. Bauherr: die GWG. Die 204 altengerechten Wohnungen, davon 10 barrierefrei und behindertengerecht, sind alle vermietet. 230 Senioren ab 60 Jahre mit mittleren und kleinen Einkommen leben in der betreuten Wohnanlage. Die Hausbetreuerlogie ist von 7.00 bis 22.30 Uhr besetzt. Geboten werden Kiosk, Friseur, Fußpflege, Wintergärten, eine Bücherei und Pflegevollbäder zur allgemeinen Nutzung. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei 75 Jahren.

Vier Fragen zum Betreuten Wohnen an Andrea Schreiber. Sie ist in der Geschäftsstelle SAGA / GWG Altona zuständig für den Elbpark:

Wie lang ist die durchschnittliche Wartezeit auf eine Betreute Wohnung am Elbpark?

Auf der Warteliste sind derzeit ca. 135 Interessenten für Einpersonenhaushalte und ca. 40 Interessenten für Zweipersonenhaushalte vorgemerkt. Leider ist eine Wartezeit aufgrund der geringen Fluktuation der Seniorenwohnanlage von mehr als einem Jahr als realistisch anzusehen.

Wie viele der Mieter wohnten vorher im Einzugsbereich St. Pauli?

Ca. 50-60% sind Mieter, die in jungen Jahren im Stadtteil aufgewachsen sind, dann weggezogen und nun wieder in ihre alte Heimat zurückkehren wollen. Die übrigen Bewohner kommen aus anderen Stadtteilen oder sind von außerhalb Hamburgs zugezogen.

Wie hoch sind Kalt- und Warmmiete in den altengerechten Wohnungen?

Die festgelegte Nettokaltmiete bei dem öffentlich geförderten Objekt liegt zur Zeit bei 6,50 €/ m².

Darin ist die Betreuungspauschale enthalten: Bei einem Einpersonenhaushalt beträgt diese 44,78 €, bei einem Zweipersonenhaushalt 67,15 €. Die Wohnungen sind annähernd gleich groß und liegen überwiegend bei ca. 46 m². Die Wohnungen für die Zweipersonenhaushalte sind ein wenig größer, wie auch die 10 behindertengerechten Wohnungen.

Was geschieht mit Mietinteressenten, die nur eine kleine Rente haben oder staatliche Grundsicherung erhalten?

Interessenten mit einem geringen Einkommen, sei es über die Rente oder über das Arbeitsamt, haben die Möglichkeit beim Fachamt für Grundsicherung und Soziales oder bei der ARGE einen Mietzuschuss oder eine vollständige Übernahme der Miete zu beantragen. Eine Ablehnung eines Interessenten ist uns nicht bekannt, da die Ämter bisher immer die Mietanteile genehmigt haben.

Alt in St. Pauli

Fahrstühle würden helfen, länger mobil und autonom zu bleiben

2.777 Menschen über 60 lebten 2009 im Stadtteil St. Pauli. Das sind rund 13% aller St. Paulianer. Bezogen auf Hamburg allerdings nicht viel, denn sonst ist fast schon jeder vierte Hamburger über 60 (24,3%). Mietraum² unterhielt sich mit Hanna Blase, der Leiterin des Seniorentreffs im Nachbarschaftsheim St. Pauli, über das Leben und Wohnen alter Menschen im größten Vergnügungsviertel Hamburgs.

MHM: Frau Blase, Sie sind seit 20 Jahren Leiterin dieses Treffs. Viele alte St. Paulianer und Migranten nutzen die Freizeit- und Beratungsangebote und den Mittagstisch hier. Sie kennen die Sorgen und Nöte der Senioren. Können sich alte Menschen das Wohnen in St. Pauli noch leisten?

Hanna Blase: Für den typischen St. Paulianer wird es langsam zu teuer. Die hier altgewordenen Hafen- und Fischfabrikarbeiter, Seeleute, und Menschen, die in der Reinigung und in der Gastronomie gearbeitet haben, alle die, die von Grundversicherung und kleinen Renten leben müssen, können sich das Leben hier immer weniger leisten und müssen schweren Herzens in andere Stadtteile wie Lurup, Osdorfer Born ziehen. Auch unsere türkischen Besucher bleiben länger als früher in der Türkei – wegen der hohen Lebenshaltungskosten in Hamburg.

MHM: Woran liegt das?

H. B.: An den Mieten und den fehlenden altengerecht nachgerüsteten Wohnhäusern. In St. Pauli wird viel saniert. Neu gebaut werden Wohnungen für andere, einkommensstärkere Zielgruppen. Die Sozialwohnungen auf St. Pauli sind von ihrer Kaltmiete her eigentlich günstig, aber die Gesamtmiete ist einfach zu hoch. Das liegt an den extrem hohen Nebenkosten. St. Pauli ist ein Touristenmagnet mit den üblichen Begleiterscheinungen, viel Müll und Dreck. Um alles sauber zu halten, werden die Gehwege fast täglich gereinigt.

Diese Kosten werden den Bewohnern St. Paulis aufgebürdet – in ihren Betriebskostenabrechnungen. Gerechter wäre die Umlage der erhöhten Reinigungskosten auf die einschlägigen Gewerbebetriebe in St. Pauli. Durch die Modernisierung sind die Mieten gestiegen. Die SAGA fährt zwar zwei verschiedene Sanierungskonzepte, ein aufwändigeres für die Wohnungen mit Elblich und eine sog. einfache Modernisierung in dem Gebiet Erich-, Trommel-, Lincoln-, Finkenstraße und Herrenweide. Einfach heißt aber leider nicht, dass die Mieten hinterher bezahlbar bleiben.

MHM: Was heißt für Sie altengerecht?

H. B.: Was lässt im Alter nach? Das ist die Fähigkeit, Treppen zu steigen. Wenn also die Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben sollen, dann braucht man in den Altbauten Fahrstühle oder Treppenlifte und bei den Neubauten müsste es eine Lifteinbaupflicht geben. Die alten Menschen wären wieder beweglicher, könnten mit Rollator ihre Einkäufe besorgen, Freunde besuchen, spazieren gehen. Dann wäre allen geholfen. Bisher geht das nicht. Das wäre doch mal eine Aufgabe für Ingenieure oder Architekten, herauszufinden, wie man Lifte in kleine Altbauten einbaut. Und man bräuchte Badezimmer, in denen sich alte Menschen bewegen und möglichst lange selber versorgen könnten und später auch noch mit Hilfe einer Pflegekraft. Zwei Quadratmeter mehr und flache Duschen wären sicherlich sinnvoll investiert, um so lange wie möglich Selbstständigkeit zu erhalten.

MHM: Und wie steht es mit einem Umzug in eine Parterrewohnung?

H. B.: Parterre ist bei alten Menschen wegen der fehlenden Sicherheit unbeliebt, insbesondere hier auf St. Pauli. Aber ein niedrigeres Geschoss oder eine Wohnung mit Fahrstuhl, das wünschen sich viele der alten Leute.

MHM: Gibt es auf St. Pauli überhaupt noch Wohnungen für alte Menschen?

H. B.: Ich beobachte heute, dass nicht mehr an alte, vor allem hochbetagte Menschen



Der ehrenamtliche Koch Peter Zerna bereitet ein- bis zweimal die Woche das Mittagessen für die Senioren zu. Heute gibt es selbstmade, leckeren Kartoffelsalat und Fisch für 2 Euro. Im Seniorentreff wird sehr auf gesunde Ernährung geachtet. Denn viele alte Menschen ernähren sich mangelhaft, besonders wenn sie wenig Geld haben. Deswegen ist ein Schwerpunkt des Hauses die Gesundheitsförderung.

vermietet wird. Das hängt mit den Problemen zusammen, die ein Versterben des Mieters nach sich ziehen kann. Die Erben sind oft nicht bekannt oder schlagen vielleicht das Erbe aus mit der Folge, dass der Vermieter letztlich auf den Kosten sitzenbleibt. Daran hat er natürlich kein Interesse. Das müsste man lösen, z.B. indem die Grundversicherung die Auflösung der Wohnung übernimmt – Tapeten entfernen und Ausräumen, vielleicht mit Ein-Euro-Kräften. Außerdem könnten in den Mietverträgen die Erben mit Namen, Adressen aufgeführt werden, damit der Vermieter im Fall des Ablebens einen Ansprechpartner hat.

MHM: Eine Alternative wäre Betreutes Wohnen?

H. B.: Auch das ist nicht so einfach für arme und alte Senioren. Im Zirkusweg gibt es zwar das Betreute Wohnen der GWG, das Haus wurde vor einigen Jahren gebaut. Doch auch dort bekommen einkommensschwache, alte Menschen aus St. Pauli nur schwer eine Wohnung. An Hochbetagte über 80 wird im Betreuten Wohnen nicht mehr vermietet. Dann bleibt, wenn nichts mehr geht nur noch das Altersheim. Das ist keine wirkliche Alternative. Oder die Menschen gehen einfach in ihren Wohnungen ein.

MHM: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Karin Aßmus

**Seniorentreff
Nachbarschaftsheim
St. Pauli e.V.**

Silbersackstraße 14, 20357 Hamburg
Mit einem breitem Angebot für
alle über 60.

Ihre Ansprechpartnerin Frau Blase
ist unter Telefon 319 54 78
oder info@nbhstpauliat.de zu erreichen



Nacht der Wohnungsnot am 23. und 24.9.2010

Gemeinsam an der Feuertonne für das Recht auf Wohnen

Der Weg in ein Leben ohne eigene vier Wände ist oft kurz und schmerzvoll: eine Beziehung scheidet, die Gesundheit streikt, der Arbeitgeber kündigt. In Hamburg leben etwa tausend Männer und Frauen auf der Straße, weitere rund dreitausend Menschen haben zumindest einen Platz in einer städtischen Unterkunft gefunden, unter ihnen auch Familien mit Kindern. Ungezählt sind die, die in persönlichen Krisenzeiten irgendwo unterschlüpfen – wie der junge Hartz IV-Empfänger, der wider Willen bei seinen Eltern leben muss oder die Frau, die der Gewalt in ihrer Beziehung entgegen will. Sie versuchen, möglichst lange ohne institutionelle Hilfe auszukommen und halten nach außen hin ein ‚normales‘ Leben aufrecht. Nur wenigen sieht man die provisorischen Bedingungen an, unter denen sie leben.

In den Unterkünften für Wohnungslose müssen Menschen mit den unterschiedlichsten Problemen auf engem Raum miteinander zurecht kommen. Draußen ist es vielleicht kälter und nass, dafür ist es auf einer guten ‚Platte‘ überschaubarer, intimer, gelüfteter. Wer schon länger auf der Straße lebt, meidet öffentliche Unterkünfte.

Wohlfahrtsverbände und Freie Träger fordern deshalb schon lange, das Angebot auszubauen und zu verbessern. Statt Mehrbettzimmern sollten verstärkt Einbettzimmer geschaffen werden als Rückzugsmöglichkeit von einem anstrengenden und krankmachenden Leben auf der Straße. Von hier aus soll der Weg weiter führen in eine ‚normale‘ Wohnung. Wie aber kommen Wohnungslose an einen eigenen Mietvertrag? Immer noch haben viele Vermieter – und auch Nachbarn – Vorbehalte. Vor allem aber ist der Wohnungsmarkt in Hamburg angespannt. Es gibt zu wenige kleine, preisgünstige Wohnungen für Geringverdienende. Mietervereine schätzen, dass jährlich 5.000 bis 8.000 Sozialwohnungen

in Hamburg fehlen. Diese Lücke könnte das städtische Unternehmen SAGA/GWG füllen, wenn es nicht gewinnorientiert andere Prioritäten setzen würde. Auch die übrige Wohnungswirtschaft erfüllt ihre versprochenen Belegungsquoten nicht. Eine Wohnung ist, so soll es sein, ein Ort, an dem man ungestört schlafen, Freundinnen einladen und sich zurückziehen kann. Wer keine eigene Wohnung hat, kann von all‘ dem nur träumen.

Text: Tina Fritsche

Einladung Nacht der Wohnungsnot und Sleep Out am Michel

In der Nacht vom 23. auf den 24. September 2010 (von 20.00 bis 8.00 Uhr) lädt das Hamburger Aktionsbündnis zur Nacht der Wohnungsnot und zum Sleep Out am Michel ein. Bettina Reuter: „Wir wollen aufmerksam machen auf die miserablen Zustände bei der Unterbringung von Obdachlosen und auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum“. Zu Musik, heißer Suppe, Getränken und Gesprächen an der Feuertonne sind alle herzlich eingeladen. Alle, die bleiben wollen, können dann eine Nacht gemeinsam in Zelten oder unterm freien Himmel verbringen. Die Aktion findet statt im Rahmen der Aktionswoche der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe - „Der Sozialstaat gehört allen! Menschen in Wohnungsnot haben ein Recht auf Wohnen, Arbeit, Gesundheit“ vom 21. - 30.9.2010. Mehr Infos unter bagw.de
Infos zur Hamburger Aktion: bettina.reuter@wohnungslose.de

Wohnungsleerstand in der Schanze

Ist es zu glauben? Viele Menschen sind in Hamburg oft monatelang auf Wohnungssuche. Die Nachfrage ist größer als das Angebot. Und gleichzeitig stehen Wohnungen leer. Häufig geht es um offensichtliche Spekulationsinteressen, manchmal entzieht sich ein plausibler Grund. Um ein Einschreiten der Behörden zu verhindern, täuscht der Vermieter zum Teil sogar die Bewohnung vor oder er führt über mehrere Jahre Renovierungsarbeiten im Schnecken tempo durch. Die MhM-Kampagne gegen Leerstand hat erste erstaunliche Ergebnisse ans Licht der Öffentlichkeit befördert.

Allein im begehrten Schanzenviertel und Umfeld lässt der Vermieter E.A. Landschulze mindestens 20 Wohnungen leer stehen und das zuständige Amt guckt anscheinend ohnmächtig zu. Dies nahm MhM-Jurist Marc Meyer zum Anlass, eine konsequente Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes zu fordern und gesetzliche Nachbesserungen vorzuschlagen mit dem Ziel einer schnelleren Wiedervermietung (siehe Kasten).

Beispiel Juliusstr. 40/ Schulterblatt 68

Zur Geschichte: Der Vermieter E.A. Landschulze lässt das Haus nach Kauf im Jahr 2003 weiter vergammeln und versucht alle Mieter rauszuklagen. Die Instandsetzungsklage der Mieter ist erfolgreich. Landschulze wird jedoch erst baulich aktiv, als ihm die Strafgebühren von monatlich 5.000 € zu teuer werden. Er entschließt sich 2006 zum Wiederaufbau und zur Sanierung des Hauses und schafft es, alle bis auf eine Mietpartei rauszuklagen. Die zweite Haushälfte wird bis Sommer 2008 nach Originalvorlagen wiederaufgebaut. Der Innenausbau läuft hingegen schleppend über vier Jahre bis heute. Im Mai 2010 zieht ein Imbiss im Erdgeschoss ein, die zwei leeren Wohnungen bleiben unvermietet.

Beispiel Susannenstraße 36

Die Vermieter Köhler & von Bargen lassen fünf 5 Wohnungen seit 6-18 Monaten leer stehen. Hintergrund des Leerstandes der ca. 80 m² großen Wohnungen sind Verkaufsabsichten. Denn für leere Häuser oder Wohnungen ist regelmäßig ein höherer Preis zu erzielen, als für bewohnte Objekte.

Beispiel Neuer Pferdemarkt 29

Der Vermieter, die GbR Ramke/Baas/Böttcher soll hier spekulationsbedingt ca. 12 von 30 kleinen Apartmentwohnungen seit 1 bis 3 Jahren leer stehen lassen. Der Vermieter wollte nach MhM-Informationen das Gebäude zusammen mit dem Hotel Pazifik abreißen um einen neuen Gebäudekomplex am Neuen Pferdemarkt zu errichten. Die Pläne sollen daran gescheitert sein, dass das Hotel mit seinem Vermieter einen neuen langjährigen Mietvertrag abgeschlossen hat. Der Leerstand dauert an, die aktuellen Vermieterpläne sind unbekannt.

Text: Karin Afßmus

MhM-Vorschläge zur Verbesserung des Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG)

- Bußgeldbewehrte Anzeigepflicht des Eigentümers bei einem länger als 3 Monate dauernden Leerstand.
- Belegungsrecht durch die Stadt, wenn 3 Monate nach Bußgeldverhängung keine Vermietung erfolgt ist.
- Beschleunigtes Vermietungsverfahren bei beweisbarem langjährigem Leerstand.
- Wohnungen sollen zwischenvermietet werden, wenn ein Leerstand von mehr als 6 Monaten droht, z.B. bei Abriss/Neubauplanung.
- Wegen Baumaßnahmen dürfen Wohnungen nicht unbegrenzt leerstehen – höchstens doppelt solange wie allgemein üblich.

Weitere 21 leere Wohnungen des Vermieters Landschulze

- Susannenstraße 43 (4 Wohnungen seit 3-5 Jahren)
- Susannenstraße 6 Vorderhaus (1 Wohnung seit 2 ½ Jahren leer)
- Susannenstraße 6 Hinterhäuser a+b (4 Wohnungen seit 10 Jahren leer)
- Susannenstraße 9a (2 Wohnungen)
- Beim Grünen Jäger 16 (1 Wohnungen seit 2 Jahren)
- Beim Grünen Jäger 2 (5 Wohnungen seit 5-7 Jahren)
- Beim Grünen Jäger/
Bei der Schilleroper Eckhaus 6 (1 Wohnungen seit mehreren Jahren)
- Otzenstr 25 (1 Wohnung über 1 Jahr)
- Juliusstraße 40 (2 Wohnungen seit 4 Jahren)



Susannenstr. 36: 5 Wohnungen leer



Neuer Pferdemarkt 29: 12 Apartments leer

Eine gute Erfindung

„Gäbe es Stattbau nicht, Stattbau müsste erfunden werden!“, meint Tobias Behrens, einer der Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG GmbH. „Unsere Aufgabe ist es, Projekte mit innovativen Wohnideen, mit besonderen sozialen Aspekten unter direkter Beteiligung der NutzerInnen umzusetzen.“ STATTBAU unterstützt seit 1985 Wohnprojekte und Baugemeinschaften, Stadtteilinitiativen und soziokulturelle Einrichtungen bei der Planung und der Umsetzung ihrer Bauvorhaben.

In den 80er Jahren ...

hat alles angefangen - mit den Kämpfen um den Erhalt der unbebauten und zum Abriss vorgesehenen Häuser in St. Pauli, St. Georg, Ottensen und im Schanzenviertel, wie die Jägerpassage oder die Häuser in der Großen Freiheit. AnwohnerInnen, Mieterinitiativen und Projektgruppen forderten Selbstverwaltung und preiswerten Wohnraum. Für die Umsetzung solcher Projekte hatte die Stadt 1983 einen Instandsetzungstopf bereitgestellt. 1985 wurde STATTBAU nach seiner Gründung mit der Umsetzung des Altbausanierungsprogramms beauftragt. Mit viel Selbsthilfe wurden auf diese Weise über 25 Projekte mit rund 300 Wohnungen für über 700 BewohnerInnen errichtet und erhalten.

In den 90er Jahren ...

gab es kaum noch leer stehende Altbauten. Zusammen mit interessierten Projektgruppen entwickelte Stattbau Nutzungs- und Finanzierungskonzepte für den Neubau. Die Umsetzung von Projekten mit Wohngemeinschaften, Alleinerziehenden und schwulen Paaren im Rahmen der strengen Förderrichtlinien der Wohnungsbauförderung erforderte hohe Flexibilität und Argumentationskraft. Dank der Unterstützung einzelner Akteure in Politik und Verwaltung konnten zahlreiche Projekte umgesetzt werden, wie z.B. die Zeisewiesen-Bebauung in Ottensen, das Wendebekken in Barmbek und zahlreiche Projekte mit der Dachgenossenschaft Schanze eG.

... und heute

gibt es eingespielte Verfahren. Gemeinschaftliche Wohnformen werden durch die Agentur für Baugemeinschaften der Stadtentwicklungsbehörde unterstützt, Wohnungen im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum werden gefördert und es ist politischer Wille, dass 25% der städtischen Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden sollen. Vielfach werden Projekte heute in größeren Zusammenhängen entwickelt, z.B. im Parkquartier Friedrichsberg oder in der ökologischen Siedlung Allmende gleich hinter der Stadtgrenze. Trotzdem dauert es immer noch lange bis Projektgruppen an „ihr“ Grundstück kommen.



Chemnitzstraße 3-7, Selbsthilfe Altona e.V., 7 Wohnungen, z.T. Wohngemeinschaften
742 qm, Fertigstellung 1988.

Neue Kooperationspartner

Doch die Förderung durch die Stadt ist kein Selbstgänger. „Gerade die Wichtigkeit der kleinen Strukturen gerät schnell aus dem Blick der Wohnungspolitik“, sagt Tobias Behrens. Stattdessen wird auf Masse gesetzt und auf bewährte Player der Wohnungswirtschaft, die mit wenig Fantasie der immergleichen „3-Zimmer-geht-immer-Maxime“ folgen.

Doch es geht auch anders: einige Hamburger Wohnungsgenossenschaften entdeckten in den letzten Jahren das gemeinschaftliche Wohnen, kooperieren nun mit Hausgemeinschaften, beteiligen sie an der Planung der Grundrisse und räumen Mitspracherechte bei der Belegung frei werdender Wohnungen ein. Gut für Wohnprojekte, die den finanziellen Aufwand und den langen Weg eines selbst verwalteten Projekts nicht tragen können.

Zukunft STATTBAU: Veränderung mitgestalten

Die Arbeit bei STATTBAU hat sich verändert. Waren es früher Bauvorhaben im Altbau mit baulicher Selbsthilfe und direkter Planung mit den Nutzergruppen, so sind es heute Neubauten mit modernen Technologien zur Energie- und CO₂-Einsparung in Niedrigenergie- oder Passivhäusern. Auch die Projektgruppen haben sich verändert: Junge Menschen sieht man selten, Familien sind immer dabei und zunehmend interessiert sich die ältere Generation für das Gemeinschaftliche Wohnen. Darüber hinaus ist STATTBAU in der Beratung und Entwicklung von Konzepten der Wohnungsversorgung für besonders benachteiligte Gruppen, z.B. psychisch Kranke, Obdachlose oder mit der Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften tätig.

Die aktuellen Probleme der Stadtentwicklung zeigen uns, dass unsere Arbeit auch in Zukunft gebraucht wird. Text: Britta Becher

Veranstaltungshinweise:

- **Fachtagung in Hamburg „Urbane Zukünfte“ am 24.9.2010**
- **Hamburger Wohnprojekte-Tage - 25.9.2010**

(Kooperation STATTBAU GmbH mit wohnbund e.V.,
Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen)

Programm und weitere Informationen unter www.stattbau-hamburg.de

Leben und Wohnen im Alter

Altersgrenzen kennt das deutsche Mietrecht nicht. So unterliegt die 80-jährige Seniorin denselben gesetzlichen Vorschriften wie die 22-jährige Auszubildende. Lediglich bei der Schaffung z. B. barrierefreier Zugänge zur Mietwohnung erfährt der ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter eine Sonderregelung. Kommt der altengerechte Umbau der Wohnung nicht in Frage, reichen die Wohnmöglichkeiten vom „Begleiteten Wohnen“ in der Seniorenresidenz bis zum Zwei-Bett-Zimmer im klassischen Alters- und Pflegeheim.

Recht auf Barrierefreiheit?

Ein Mieter kann von seinem Vermieter die Zustimmung zu baulichen Änderungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich ist (§ 554 a BGB). Die Kosten muss er dann allerdings selber tragen. Diese Vorschrift ist erst 2001 in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingefügt worden und soll die Gleichstellung behinderter Menschen fördern. Älteren, insbesondere gehbehinderten Mietern soll ein Wohnungswechsel erspart werden, etwa durch den Anspruch auf Beseitigung von Türschwellen in der Wohnung, die Verbreiterung von Türen oder aber auch Rampen und Treppenhilfen wie Treppenlifte. Allein die formale Stärkung der Rechtsposition bewirkt aber noch keine Umsetzung in der Praxis: Denn Umbauten sind teure Investitionen. Zudem kann der Vermieter noch eine zusätzliche Mietsicherheit von seinem Mieter verlangen, deren Höhe sich an den voraussichtlichen Kosten für den Rückbau der baulichen Änderungen orientiert. Diese können ebenfalls stattlich ausfallen, so dass der Anspruch im Grunde nur für gut situierte Mieter in preiswerten Mietwohnungen infrage kommt. Die Vorschrift des § 554 a BGB spielt daher in der Praxis kaum eine Rolle.

Rollator im Hausflur

Dementsprechend gibt es nur wenige veröffentlichte Entscheidungen zum Thema Altwerden der Mieterschaft. Vermieter dürfen ihren Mietern das Abstellen sog. Rollatoren im Hausflur nicht verbieten, wenn es – wie im Regelfall – dem Mieter nicht möglich ist, diesen mit in die Wohnung zu nehmen. Das Amtsgericht Hannover hat klargestellt, dass Allgemeinflächen im Hausflur nicht von vornherein dem entsprechenden Gebrauch als Abstellflächen entzogen werden können und der Mieterin das Abstellen des Rollators im Hausflur erlaubt (AG Hannover, Urt. v. 13.5.2005, 503 C 3987/05). Demgegenüber hat ein behinderter, in seiner Gehfähigkeit eingeschränkter und bettlägeriger Mieter nach Auffassung des Kammergerichts keinen Anspruch auf Anbringung einer von ihm im Treppenhaus angebrachten Videokameraanlage, um seine Besucher zu erkennen (Kammergericht Berlin, Urt. v. 15.6.2009, 8 U 245/08).

Neues Bundesgesetz: Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

Für Alten- und Pflegeheime findet nicht das Allgemeine Mietrecht, sondern seit dem 1.10.2009 das bundeseinheitliche Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz Anwendung. Es löst das bisherige



Heimgesetz ab und gilt seit dem 01.05.2010 auch für Altverträge. Das neue Gesetz bietet alten Menschen einen zusätzlichen Schutz. Denn es gilt nicht nur für Heime im herkömmlichen Sinn, sein Anwendungsbereich ist weitergehend und soll unterschiedliche Wohnformen erfassen. Alle Unternehmer, die Wohnraum überlassen und sich verpflichten, Pflege- und Betreuungsleistungen zu erbringen, die bei der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Bedarfs helfen, haben die Vorschriften zu beachten. Das Gesetz ist nicht anzuwenden, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum lediglich die Erbringung allgemeiner Unterstützungsleistungen vorsieht. Werden z.B. lediglich Pflege- oder Betreuungsleistungen, hauswirtschaftliche Versorgung oder Notrufdienste vermittelt, gilt das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz nicht. Anwendung findet das Gesetz jedoch, wenn Pflege- und Betreuungsleistungen und die Überlassung von Wohnraum in verschiedenen Verträgen geregelt und/oder von verschiedenen Unternehmen erbracht werden. Dies ist z.B. meist bei Einrichtungen des „Betreuten Wohnens“ der Fall. Hier ist es in der Regel nicht möglich, lediglich die Versorgungsleistungen zu kündigen und den Mietvertrag zu behalten. So hat der Bundesgerichtshof bereits 2006 festgestellt, dass der Mietvertrag mit den vereinbarten Betreuungsleistungen eine untrennbare Einheit bildet: Nur durch den Abschluss und den Bestand beider Verträge könne der Zweck der Einrichtung gewährleistet werden (BGH, Urteil vom 23.02.2006, III ZR 167/05).

Mündlich gilt nicht

Der Wohn- und Betreuungsvertrag muss – anders als ein Mietvertrag über Wohnraum – schriftlich abgeschlossen werden. Wird das Schriftformerfordernis verletzt, sind vom Gesetz abweichende Klauseln im Vertrag unwirksam, im übrigen bleibt er bestehen. Zudem kann der Bewohner jederzeit ohne Einhaltung einer Frist den Vertrag kündigen. Vor Vertragsschluss muss der Unternehmer den Bewohner über sein allgemeines und konkret auf den Verbraucher zugeschnittenes Leistungsangebot in leicht verständlicher Sprache informieren (§ 3 WBVG).

Fortsetzung auf S. 12

Die Gewährleistungsrechte des Heimvertrages weichen zugunsten des Verbrauchers von den mietrechtlichen Vorschriften ab: So kann der Bewohner bei mangelhaften Betreuungs- und Pflegeleistungen und Mängeln am Wohnraum das vereinbarte Entgelt bis zu sechs Monaten rückwirkend kürzen (§ 10, Abs. 1 WBVG). Die Kündigungsfrist ist ebenfalls für den Verbraucher günstiger als im Mietrecht: Er kann spätestens am 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des Monats kündigen. Stellt der Verbraucher nach seinem Umzug in eine Seniorenresidenz fest, dass dies doch nicht die richtige Wohnform für ihn ist, kann er in den ersten 14 Tagen sogar ohne Einhaltung einer Frist kündigen (§ 11 WBVG). Doppelte Mietzahlungen aufgrund der dreimonatigen Kündigungsfrist im Mietrecht können so leicht vermieden werden.

Was passiert? ...wenn der Bewohner stirbt?

Mit dem Tod des Bewohners endet das Vertragsverhältnis automatisch. Sieht der Wohn- und Betreuungsvertrag nach dem Tod eines Bewohners dennoch die Fortgeltung des Vertrages vor, kann dies nur bis zu einem Zeitraum von maximal zwei Wochen nach dem Sterbetag vereinbart werden. Menschen, unabhängig von ihrem rechtlichen Status als Ehefrau, Lebensgefährtin etc., die mit dem Verstorbenen zusammengelebt haben, ohne Vertragspartner des Altenheimes zu sein, können noch 3 Monate nach dem Tod gegen Zahlung des auf den Wohnraum fallenden Entgelts in der Wohnung bleiben (§ 4 Abs. 3 WBVG).

...in der Wohnung stirbt?

Anders stellt sich die rechtliche Situation nach den mietrechtlichen Vorschriften dar. Stirbt die Mieterin in ihrer Wohnung, so ist das Mietverhältnis mit diesem Ereignis keinesfalls beendet. §§ 563 ff. BGB sehen abgestufte Eintrittsrechte vor. Ehe- oder Lebenspartnerin, die mit dem Mieter zusammengelebt haben, treten in das Mietverhältnis ein. Die Lebenspartnerin ist übrigens

nicht gleichzusetzen mit der Lebensgefährtin. Der Begriff bestimmt sich nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz. Danach haben Lebensgefährten keinen Anspruch, das Mietverhältnis zu übernehmen.

Lebten im gemeinsamen Haushalt des Verstorbenen Kinder, so haben diese ebenfalls mit dem Tod des Mieters ein Eintrittsrecht, sofern dies nicht bereits durch den Ehepartner erfolgt ist. Diese Privilegierung des Ehepartners gilt übrigens nicht für den Lebenspartner: Letzterer tritt im Todesfall gemeinsam mit etwaigen Kindern in das Mietverhältnis ein. Haben neben dem Kind des Mieters noch andere Familienangehörige – dies sind Verwandte oder Verschwägerter, aber auch Verlobte und Pflegekinder – mit dem Verstorbenen zusammengelebt, haben sie ebenfalls ein (nachrangiges) Eintrittsrecht. Das schwächste Eintrittsrecht haben gem. § 563 Abs. 2 Satz 4 Mitbewohner des verstorbenen Mieters, die mit ihm „einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ geführt haben. Zu diesem Personenkreis gehören die Lebensgefährtin oder z.B. auch auf Dauer zusammenlebende alte Menschen

Lebte der Verstorbene allein in seiner Wohnung, wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt. Dieser kann den Mietvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist beenden. Benötigen die Erben keine drei Monate zur Auflösung des Haushalts, sollten sie so früh wie möglich wegen einer früheren Beendigung und Rückgabe an den Vermieter herantreten, um weitere Mietzahlungen zu sparen.

Tipp: Haben Familienangehörige den Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters erklärt, drängen Vermieter oft auf den Abschluss eines neuen Mietvertrages. Ein Neuabschluss ist aber nicht im Interesse der Mieter, da die aktuell verwendeten Formularmietverträge der Wohnungswirtschaft die Mieterseite deutlich stärker benachteiligen als ältere Vertragsexemplare.

Text: Andree Lagemann

Sie fragen – MHM-Juristin Sabine Weis antwortet

Mein Vermieter hat angekündigt, dass in meiner Wohnung Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur installiert werden sollen. Meine Miete soll sich wegen der Installationskosten erhöhen und ich soll die Kosten dafür tragen, dass eine Firma die Rauchmelder jährlich wartet. Nun habe ich schon vor zwei Jahren auf meine Kosten Rauchmelder in allen Räumen installiert und überprüfe selbst (das ist ein Knopfdruck!), ob die Rauchmelder in Ordnung sind. Kann ich den Einbau der neuen Rauchmelder und die Wartung durch eine Firma verweigern? Falls nein, welche Kosten muss ich tragen?

Ihr Vermieter kann auf den Einbau neuer Rauchmelder bestehen. So haben zumindest mehrere Hamburger Amtsgerichte entschieden, dass der Vermieter die Installation eigener Geräte durchsetzen kann, auch wenn die Mieter bereits selbst Rauchmelder installiert haben. Denn: Der Vermieter haftet als Eigentümer für die Funktionsfähigkeit der Rauchmelder. Ebenso hat der Vermieter das Recht mit der Wartung der Rauchmelder eine Fremdfirma zu beauftragen. Er ist nicht verpflichtet, die Wartung zwecks Kosteneinsparung den Mie-



tern auf deren Wunsch zu überlassen.

Unabhängig von der Rechtslage ist es ein Versuch wert, den Vermieter über die vorhandenen Rauchmelder zu informieren. Sie können ihm vorschlagen, diese in der Wohnung zu belassen und anbieten, dass Sie weiterhin die jährliche Wartung übernehmen. Gelingt eine solche Einigung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Kosten der Geräte nebst Installationskosten zu 11% auf die Jahresmiete umzulegen. Kostet der Einbau beispielsweise 150 €, dann darf die Miete um 1,38 € (= 11 % von 150 € : 12 Monate) monatlich erhöht werden. Die Wartungskosten kann der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Der Vermieter hat allerdings das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Wartungskosten müssen daher angemessen sein. Es werden sich im Laufe der nächsten 1-2 Jahre übliche Preise herausbilden, die dann der Orientierung dienen können. Im Falle extrem hoher Wartungskosten sollten Sie die Wirtschaftlichkeit anzweifeln.

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis



Achim Woens, MfM-Experte in Sachen Heiz- und Betriebskosten, berichtet aus der Praxis.

Einwendungen ausdrücklich erheben!

Im Frühjahr 2009 erhält eine Eimsbüttler Mieterin eine Nachzahlungsforderung für das Jahr 2008 über € 522. Ärgerlich, denn es tauchen auch in dieser Abrechnung die immer gleichen Fehler auf: Der Vermieter fordert Grundsteuern, die laut Mietvertrag nicht von der Mieterin zu zahlen sind. Außerdem hat die Verwaltungsgesellschaft zum wiederholten Mal den Abzug des Verwaltungskostenanteils bei den Hauswartkosten nicht kenntlich gemacht. Die Mieterin zieht den auf ihre Wohnung entfallenden Betrag für die Grundsteuern

(€223) und den formell falschen Hauswartkostenanteil (€ 161) von der Nachzahlung ab. Kommentarlos überweist sie im April 2009 die restliche Nachzahlung in Höhe von € 138. Ein Jahr später, im Rahmen einer erneuten Abrechnung, fordert der Vermieter vehement die seiner Meinung nach fehlenden € 384 nach und droht mit gerichtlichen Schritten. Die Mieterin erkundigt sich im Juni 2010 in der MfM-Rechtsberatung, ob sie im Falle einer Klage mit einer Rechtsschutzzusage rechnen könnte. Leider nicht. Denn die Einwendungen gegen die Abrechnung hätten dem Vermieter nach § 556, Abs. 3 BGB bis zum Ende des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung (hier der 18.4.2010) mitgeteilt werden müssen. Das betrifft nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.5.2010 (VIII ZR 185/09) auch Einwendungen, die anlässlich vorangegangener Abrechnungen wiederholt gemacht worden sind. Somit auch Einwendungen, die aufgrund fehlender vertraglicher Vereinbarung eigentlich offensichtlich sind. Achim Woens rät: „Alle Einwendungen immer innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter schriftlich mitteilen. Auch wenn sie noch so offensichtlich sind. Sonst verliert man wertvolle Rechte“.

Falsche Warmwasserberechnung – kürzen!

Für eine 142 m² große Dachgeschosswohnung in Poppenbüttel sollen Heiz- und

Warmwasserkosten in einer Gesamthöhe von € 3.050 für das Jahr 2009 gezahlt werden. Die Energie- und Heiznebenkosten für das Gesamtobjekt belaufen sich auf € 32.000. Der Hausverwalter hatte den Energiekostenanteil für die Warmwassererzeugung mit pauschal 18 Prozent, also € 5.760 errechnet. Diese Summe wurde in einem zweiten Schritt nach Verbrauch auf die Mieter umgelegt – auf den ratsuchenden Mieter entfielen hiernach € 582. Der erste Rechenschritt, der Anteil der Wassererwärmungskosten an den Gesamtheizenergiekosten, war jedoch falsch: Die pauschale Festlegung des Warmwasseranteils mit 18 Prozent ist in der novellierten Heizkostenverordnung (HKVO) für Abrechnungszeiträume ab dem 1.1.2009 nicht mehr möglich. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Abgrenzung nach einer Formel in § 9 HKVO zu errechnen, wenn er keinen speziellen Wärmemengenzähler eingebaut hat. Da durch die falsche Abgrenzung nicht nur der Warmwasserkostenanteil, sondern auch der Heizkostenanteil falsch bestimmt wurden, entspricht die gesamte auf den Mieter entfallende Summe nicht der HKVO. Der Mieter kann daher nach § 12 HKVO einen Anteil von 15 Prozent (€ 457,50) von der gesamten Abrechnung, also von den Heizkosten und den Warmwasserkosten abziehen.

Bahnhofsgelände in Altona soll zur „Mitte Altona“ werden



Die Bundesbahn will den Fernbahnhof Altona aufgeben. Die Planungen für das neue Stadtquartier „Mitte Altona“, das auf diesem riesigen, innerstädtischen Areal entstehen soll, sind bereits in vollem Gange. Auch eine Bürgerbeteiligung für die Weiterentwicklung Altonas ist erwünscht. Bisher hat es 2010 zwei öffentliche Veranstaltungen gegeben. Ein Anfang, aber nicht ausreichend, wenn man es mit Beteiligung ernst meint. Mehr Menschen würden sicherlich mitmachen, wenn man, wie vor Jahren beim Hamburger Bürgerdialog „Beteiligung an der Domplatzgestaltung“ geschehen, eine Internetdiskussion zum Thema Neue Mitte Altona eröffnen würde. Und dann gibt es noch die Interessen der drei Eigentümer dieser Fläche: die Bahn, die Holstenbrauerei und Aurelis. Ob soziale Stadtteilentwicklung mit ihnen möglich ist, wird sich zeigen. Ein Gebot der Stunde wäre es allemal.

www.buergerforum-bahnhof-altona.de

www.altona.info.de

www.hamburg.de/mitte-altona

Text: Karin Aßmus

Es werde Licht

Über den richtigen Umgang mit Energiesparlampen

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Das langsame Sterben der vertrauten Glühbirne hat begonnen. Bis zum Jahr 2016 sollen die Energiefresser total vom Markt verschwunden sein. Schon heute werden Glühbirnen mit mehr als 80 Watt und alle matten Ausführungen nicht mehr produziert. Die Energiesparlampe soll unsere Wohnungen künftig in ein behagliches Licht rücken. Das kann gelingen, aber dazu gehört eine durchdachte Lichtplanung. Bei unbedachtem Einsatz der Energiesparlampe sieht das Wohnzimmer aus wie der OP-Saal eines Kreiskrankenhauses und im Schlafzimmer herrschen Lichtverhältnisse wie über der Wursttheke einer Metzgerei.

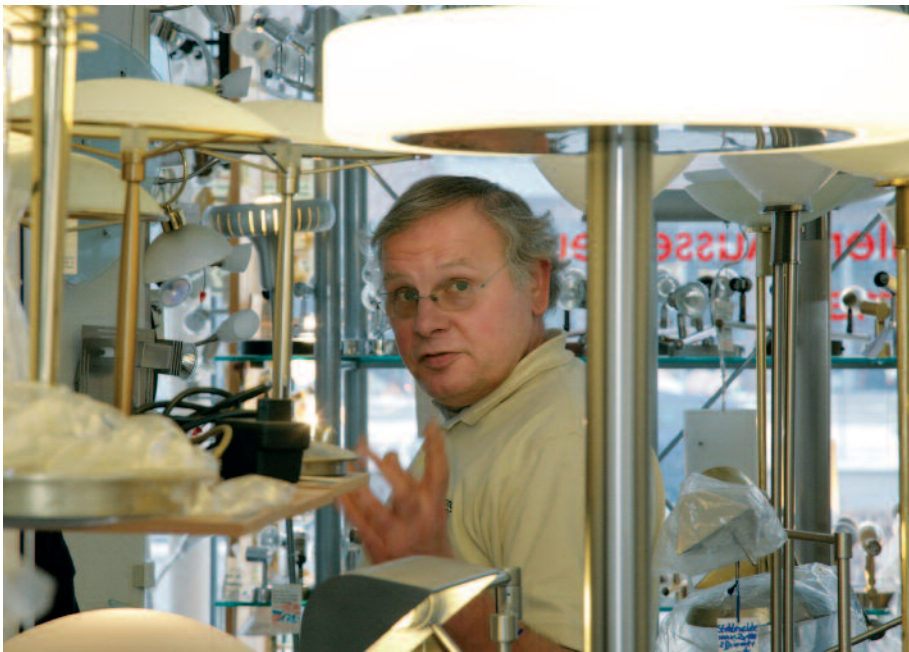
Hände weg von Billig-Importen, rät Ulrich Seidler: „Wir sagen immer China-Schrott.“



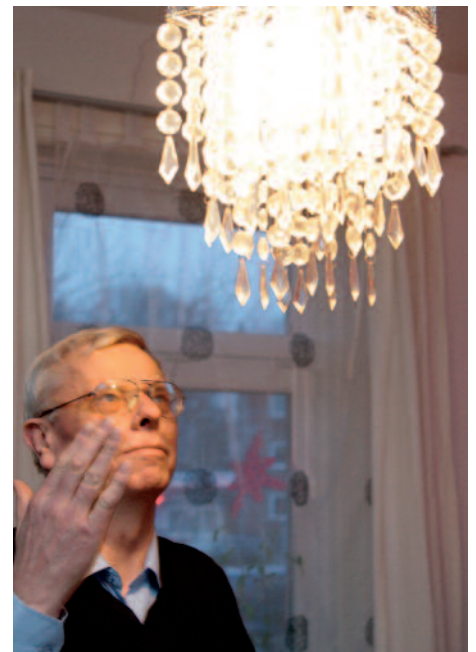
Erst wenn die letzte Glühbirne erloschen ist, werden Sie feststellen, dass Energiesparlampen nicht in den Kronleuchter passen.

Gegen die herkömmliche Glühbirne spricht ein gewichtiges Argument: Sie wandelt nur 5 Prozent der Energie in Licht um, 95 Prozent gibt sie als Wärme ab. Das ist unvernünftig. Die EU handelte, verbot diese Energieverschwendung und ebnete dadurch der Energiesparlampe den Weg. Aber auch sie kann auf Anhieb nicht überzeugen. Zum einen, weil sie giftiges Quecksilber enthält. Bei Fieberthermometern hat man Quecksilber verboten, durch die neuen Lichtquellen wird das Gift nun wieder an alle Haushalte verteilt. „Das ist doch total inkonsequent“, sagt Ulrich Seidler, der am Siemersplatz in Hamburg-Lokstedt ein alteingesessenes Lampengeschäft führt. Er ärgert sich vor allem über billige Energiesparlampen, die zumeist aus China importiert werden. „Die schlechte Lampe hat grundsätzlich mehr Quecksilber. Wenn Sie nun so eine kaufen und die hält auch nur 2.000 statt 20.000 Betriebsstunden, dann muss die giftigere zehnmal häufiger entsorgt werden. Sie haben also rund 20 mal mehr Quecksilber, wenn sie den China-Schrott nehmen.“ Also Hände weg von Billigware.

Mehr als 90 Prozent seiner Kundschaft hätte kein Verständnis für das Verbot der Glühbirne, sagt der Ladeninhaber. „Früher haben die Leute eine Birne gehabt und wenn die kaputt war, haben sie sich wieder die gleiche geholt. Und jetzt gibt es die plötzlich nicht mehr. Also muss jetzt der Fachmann ran und den Leuten sagen, welche Energiesparlampe für genau ihren Zweck geeignet ist.“ Und nicht für jeden Zweck gibt es heute bereits die optimale Lichtquelle, aber die Industrie versucht erkennbar gegenzusteuern. Herr Seidler zeigt uns ein deutsches Markenfabrikat. Das Preisschild weist einen Betrag von 29 Euro aus. Kein Schnäppchen, aber: „Die schafft 16.000 Stunden und man kann sie sogar bequem über den normalen Wandschalter dimmen. Und das Licht ist hellgelb und schafft Behaglichkeit.“



Lampen, so weit das Auge reicht. Ulrich Seidler: „Es ist schon schwer, für jede Nutzung die passende Lampe zu finden, jetzt muss der Kunde auch noch über das richtige Leuchtmittel nachdenken.“



Energieberater Hermann Michael Hell, geblendet von einer konventionellen Glühbirne: „Die günstigste Kilowattstunde ist die nicht verbrauchte.“

Die richtige Anwendung ist entscheidend

Energiesparlampen hinter Stoffschirmen oder hinter Glasverkleidungen bereiten keinerlei Probleme. Denn die Farbe des Lichtes wird durch das Material des Schirmes bzw. des Glases bestimmt. Ansonsten gibt es mittlerweile durchaus teurere Energiesparlampen, die ein wohnliches Licht abstrahlen, sie kosten nur ein bisschen mehr. Für Wohn- und Schlafräume eignen sich Lampen mit warmweißer Lichtfarbe. Zu erkennen an Bezeichnungen wie „warm white“ und „ww“ oder an den Nummern 827 und 927 auf der Verpackung. Überall, wo das Licht über sehr lange Zeiträume brennt, zeigt die Energiesparlampe ihre Stärken. Die volle Helligkeit erreicht sie allerdings erst nach Minuten, deshalb ist sie ungeeignet für z. B. Treppenhäuser und alle Räume, wo man sofort volles Licht benötigt. „Auf den Packungen wird gelogen wie gedruckt“, gibt uns der Experte noch mit auf den Weg. „Bei der Helligkeit wird regelmäßig geschummelt und die Zahl der garantierten Ein- und Ausschaltungen wird auch meist grotesk übertrieben.“

Was Verbraucherschützer sagen

Stiftung Warentest hat 2009 die neue Generation der Energiesparlampen getestet und kommt zu überwiegend positiven Ergebnissen: Die Kosten für die Anschaffung der Lampen amortisierten sich schon nach einem Jahr

durch den geringeren Stromverbrauch. Und die Umwelt schonten sie außerdem. Die besten Energiesparlampen im Test stammten von Megaman, Osram und Philips. Sie wären zwar vergleichsweise teuer, sparten bei 10 000 Brennstunden aber bis zu 177 Euro gegenüber gleich hellen Glühlampen.

Hermann Michael Hell arbeitet als Energieberater für die Verbraucherzentrale Hamburg. Das garantiert ihm Unabhängigkeit in der Beurteilung neuer Technologien. Die Lobby-Interessen der Industrie kann er ignorieren, er verdient sein Honorar durch unabhängige Beratungen. Wie schwer wiegt der Vorwurf, dass die Energiesparlampe bei ihrer Entsorgung als quecksilberhaltiger Sondermüll behandelt werden muss, fragen wir den Experten. „Quecksilber ist immer ein Problem, aber die Glühbirne, die uns Jahrzehnte lang begleitete, stieß, während sie Licht lieferte, permanent Quecksilber aus. Das wird heute gern verschwiegen. Wenn man fair rechnet, trägt die moderne Energiesparlampe in der Summe sogar zur Quecksilbervermeidung bei.“

Natürlich war das Verbot der Glühbirne für die Industrie bisher ein Riesengeschäft, rechnet der Energieberater vor: „Was wir jetzt fordern müssen, sind deutlich sinkende Preise bei spürbar höherer Leuchtkraft für die ganze Palette der Energiesparlampen.“ Der Verbraucher soll auch nicht aus falsch verstandenem Umweltbewusstsein noch in den letzten Winkeln seiner Wohnung, beispielsweise in der Besen-

kammer, die allerletzten Glühbirnen austauschen. „Nur da, wo Licht über lange Zeiträume benötigt wird, lohnt es, die Glühbirne aus der Fassung zu drehen“, rät Hermann Michael Hell.

Sein abschließender Rat: „Beim Kauf einer Energiesparlampe nur A-Qualitäten in den Einkaufskorb legen.“ Auf jeder Lampenverpackung ist die enthaltene Qualitätsstufe aufgedruckt. Zwar wird auch da gelogen, aber nicht so oft.

Den etwas anderen Lampenladen finden wir in der Wohlwillstraße in St. Pauli. Die drei Inhaber betreiben Recycling und Zweckentfremdung von Alltagsgegenständen in feinsten Handarbeit. Die Lampen an der Wand – natürlich alles Unikate – wurden aus bunten Langspielplatten gesägt und mit einem Heißluftfön in Form gebracht. Hier kommt ganz selbstverständlich eine warmweiße Energiesparlampe zum Einsatz. Eine normale Glühbirne könnte durch ihre Wärmeabgabe das empfindliche Material der Schallplatte zum Schmelzen bringen. „Seit es den Laden gibt, ist noch nie eine konventionelle Glühbirne über den Ladentisch gegangen“, versichert Dennis Schnelting, einer der Inhaber. Knapp unter 100 Euro kosten die originellen Lichtspender an der Wand. Und wer sich den Elektrolux-Staubsauger des Jahrgangs 1961 als Leselampe ins Wohnzimmer stellen will, muss 300 Euro auf den Ladentisch legen – die formschöne Energiesparlampe inklusive.



Lockengelöt-Inhaber Dennis Schnelting präsentiert die Synthese aus Staubsauger und Standleuchte.

Gibt es Alternativen zur Energiesparlampe?

Halogen – Lampen sind weiterhin erlaubt. Der interessierte Verbraucher sollte den Unterschied zwischen Hochvolt- Halogen und Niedervolt-Halogen allerdings kennen und beachten. Hochvolt-Halogenlampen sparen kaum etwas an Energie - man spricht von rund 15 Prozent Einsparung gegenüber der konventionellen Glühbirne. Die Niedervolt-Halogenlampe dagegen spart massiv und ihre Lichtausbeute ist zudem wesentlich höher. Wenn also Halogen, dann in Niedervolt-Technologie investieren.

Fachleute sehen in LED-Leuchten eine echte Alternative zu den Energiesparlampen. Allerdings kann das noch ein paar Jahre dauern. LED-Lampen kennen wir aus den Heckleuchten von modernen PKW. Sie sind praktisch unverwüsthlich, halten ein Autoleben lang oder länger. Auch im Haushalt können sie wertvolle Beleuchtungsdienste leisten. Überall, wo punktgenaues Licht erwünscht ist, etwa bei der Leselampe, der

Beleuchtung eines Bilderrahmens, oder als Strahler über der Küchenarbeitsplatte ist die LED die sinnvollste Lösung. LEDs sind nicht billig, aber sie sparen enorm Energie und sie werden ohne Schadstoffeinsatz produziert. Sie sind wohl bald eine echte Alternative zur quecksilberhaltigen Energiesparlampe.

Wissenswertes über LED Lampen

LED-Lampen beginnen bei 4 und enden bei rund 80 Euro. Passable Modelle gibt's ab etwa 20 Euro. LEDs liefern sofort mit dem Anschalten die maximale Helligkeit. Sie werden nicht besonders heiß, sind also kindersicher. Die Lebensdauer reicht von 10.000 bis max. 50.000 Stunden. LEDs erhalten keine relevanten Schadstoffe, können also über die Hausmülltonne entsorgt werden. Sie sind in verschiedenen Weißtönen erhältlich. LEDs mit der Bezeichnung 2700 K liefern ein sehr warmes Licht, bei 5000 K beginnt das Neutralweiß-Spektrum. Mittlerweile sind auch LEDs in Birnenform auf dem Markt.

frauenfinanzbüro

*bewusst
für die Zukunft
vorsorgen*

**Versicherungen
Geldanlagen
Altersvorsorge**

Dipl. Soz. Elfgard Holtermann
Bankkauffrau

Friedensallee 64a, 22765 Hamburg

40 18 92 18

Es geht auch anders

In der letzten **Mietraum²** Ausgabe zeigte Fabian Mesecke anhand der Hamburger Wohnungspolitik: eine unzureichende soziale Wohnungspolitik führt zu mehr sozialer und stadträumlicher Spaltung. Dass es auch anders geht, zeigt er am Beispiel Wien.

Wien ist anders

Mit diesem Slogan behauptete die österreichische Hauptstadt lange Zeit, dass sie sich wesentlich von anderen europäischen Metropolen unterscheidet. Zumindest für den Bereich des Wohnens trifft dies zu, wie ein Vergleich mit Hamburg zeigt.

Mehr Wohnungen als Haushalte

Wien und Hamburg zählen zu den wirtschaftlich prosperierenden Regionen in Europa. Auch in demografischer Hinsicht sind beide Städte mit ihren jeweils etwas mehr als 1,7 Millionen Einwohnern vergleichbar. Ähnlich wie in Hamburg sorgt auch in Wien die hohe Attraktivität der Stadt in den letzten beiden Jahrzehnten für einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Mit der Einwohnerzahl wächst auch der Bedarf nach Wohnraum. Aber anders als in Hamburg wird die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus in Wien nicht heruntergefahren, sondern auf hohem Niveau fortgeführt. Im Jahr 2007 wurden dort beispielsweise ca. 6.800 Wohnungen und Eigenheime gefördert, in Hamburg waren es gerade noch 1.641. Aufgrund der konstant hohen Neubauleistung herrschen auf dem Wiener Wohnungsmarkt trotz des Nachfrageanstiegs relativ entspannte Verhältnisse. Seit den 1980er Jahren übersteigt das Angebot an Wohnungen (947.025 im Jahr 2007) die Zahl der Haushalte (823.541 im Jahr 2007). In Hamburg ist es andersrum (883.045 Wohnungen und 960.000 Haushalte im Jahr 2007).

Niedrige Mieten

Ein großer Teil des Wiener Wohnungsangebots (ca. 220.000 Wohnungen) ist Eigentum der Gemeinde. Jede vierte Wohnung befindet sich in einer der vielen Gemeindebauanlagen, die fast überall im Stadtgebiet verteilt liegen und für ein preiswertes Wohnungsangebot sorgen. Über einen ebenfalls beachtlichen Wohnungsbestand verfügen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Dank der geltenden Prinzipien der Gemeinnützigkeit, z.B. Gewinnbeschränkung und Kostendeckung, bleiben die Mieten auch in diesem Bereich langfristig günstig. Durch akzeptierte Wohnungsbauförderung wächst das Angebot an entsprechenden Wohnungen seit Jahren ausreichend und stetig. Das umfangreiche öffentliche und gemeinnützige Wohnungsangebot sorgt insgesamt für ein vergleichsweise niedriges Mietenniveau. Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete in Wien bei 5,09 Euro, in Hamburg dagegen bei 7,37 Euro pro m². Dieser deutliche Unterschied kann auch durch haushaltsbezogene Förderinstrumente, wie das Wohngeld, nicht ausgeglichen werden. Trotz staatlicher Zuschüsse zur Miete müssen Haushalte in Deutschland nachweislich einen deutlich höheren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen als in Österreich.

Weniger Verdrängung

Auch im Bereich der Modernisierungsförderung wird in Wien mehr getan als in Hamburg. Seit 1980 wurden deutlich mehr Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Mittel saniert als in Hamburg. Bemerkenswert ist neben den hohen Förderzahlen aber vor allem die angewandte Strategie der sanften Stadterneuerung, die einer Verdrängung der alteingesessenen Bewohner entgegenwirkt. So sind Mieterhöhungen infolge von Sanierungen langfristig enge Grenzen gesetzt. Zudem können Haushalte mit niedrigem Einkommen zusätzliche Beihilfen zur Deckung der Wohnkostensteigerungen erhalten. Auf diese Weise können sozialräumliche Verdrängungsprozesse zumindest verlangsamt werden. Der Wie-



Alfons-Petzold-Hof: Klassischer Gemeindebau des Roten Wiens mit rund 100 Wohnungen. Die denkmalgeschützte Wohnanlage im 11. Bezirk wurde nach dem Dichter Alfons Petzold benannt. Errichtet: 1923/1924, saniert: 2005-2007. Eigentümer: Gemeinde Wien



Städtebauliches Großprojekt auf einem ehemaligen Fabrikgelände im Süden Wiens (12. Bezirk) mit einem vielfältigen Mix aus Alt und Neubauwohnungen (ca. 900 geförderte Wohneinheiten), Geschäften, Lokalen, Büros und kulturellen Einrichtungen, durchmischt mit Grün- und Erholungsraum. Das Konzept wurde im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens erarbeitet. Errichtet: 2004-2008. Eigentümer: Kabelwerk Bauträger GmbH (Ein Zusammenschluss gewerblicher und gemeinnütziger Bauträger).

ner Weg führt also nicht nur zu vergleichsweise niedrigen Mieten, sondern fördert zusätzlich den Erhalt einer sozial durchmischten Stadt. Vergleicht man die Verteilung der Wohnstandorte benachteiligter Haushalte im Stadtgebiet, so zeigt sich, dass das Ausmaß der sozialen Entmischung in Wien dauerhaft unter dem Niveau Hamburgs liegt. Großräumige Problemgebiete sind in der Donaumetropole nicht vorzufinden. Vielmehr wird einer Spaltung der Stadt in Wohnquartiere für ärmere und für reichere Bevölkerungsgruppen mit Hilfe einer weitsichtigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik entgegengewirkt.

In loser Folge stellt MhM seine Beratungsstellen vor. Was sie waren, wo sie heute stehen. Diesmal geht es um das Stadtteil- und Kulturzentrum Die Motte, gegründet vier Jahre früher als MhM.

Die MOTTE in Ottensen

Bald MedienZentrum für den Hamburger Westen?

Auf stolze 34 Jahre erfolgreiche Arbeit kann das Stadtteil- und Kulturzentrum MOTTE in der Eulenstraße 43 zurückblicken. Heute arbeiten in der MOTTE zwanzig Hauptamtliche und zahlreiche Honorarkräfte sowie Praktikanten. Die Aufwertung des Stadtteils Ottensen vom benachteiligten Quartier zum In-Viertel, nutzte die MOTTE, um über den Ottenser Tellerrand hinauszuschauen. So bietet sie ihre Projekte der kulturellen Bildung mittlerweile auch für Kinder und Jugendliche in anderen Stadtteilen wie Osdorf und Wedel an. Und sie will noch mehr. Die Zukunftsvision der Beschäftigten: Sie wollen Medienzentrum für den Hamburger Westen werden.

www.diemotte.de

Seit Mitte der 70er Jahre ist die MOTTE aktiv in Ottensen und den anliegenden Stadtteile. Die elf Werkstätten – die Spanne reicht von der Motorradwerkstatt bis zum Tonstudio – werden noch heute im Rahmen der Hilfe zur Selbsthilfe von rund 100 Ehrenamtlichen organisiert. Das Angebot der MOTTE umfasst Kinder- und Jugendarbeit, Hortbetreuung, Veranstaltungen im Kultur und Bildungsbereich sowie Beratung und Hilfe für Jungerwachsene. Vieles, was die MOTTE initiierte, hat heute noch Bestand und dient als Basis für die umfangreiche Netzwerkarbeit. Der legendäre Hühnerhof in der Rothestraße und die Bienenstöcke hoch oben auf dem Dach der MOTTE („Ottensener Sommertracht“) sind „Kinder“ der MOTTE. Die altonale, das Stadtteilfest für Altona, an dem sich Initiativen, Vereine, Bezirk, Einzelhandel und Gewerbe beteiligen, wurde



Back to the Roots: MhM berät seit 2009 wieder in der Motte

ebenfalls von der MOTTE mit ins Leben gerufen.

Was hat MhM mit der Motte zu tun? Gemeinsam wurde Anfang der 80er Jahre für eine behutsame Stadterneuerung gekämpft. Heute sind die Berührungspunkte weniger geworden. Mit Unterbrechungen ist die MOTTE jedoch ein wichtiger Beratungsort für MhM und Ottenenser Mieter geblieben. Die Rechtsanwält/innen Heike Lesmeister, Waltraut Zink, Martin Menshausen, Udo Smetan und Hendrik Schulze beraten Sie MhM jeden Dienstag in der MOTTE. MhM-Juristin Andree Lagemann steht jeden Mittwochvormittag für Ihre mietrechtlichen Fragen zur Verfügung.

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. **ALLRECHT.**

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für MhM-Mitglieder.

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von „schlechter Zimmerlüftung“ spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei MhM unter Tel. 4 31 39 40 oder im Internet unter www.mhmhamburg.de.



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch in Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, dem Rechtsschutz-Versicherer der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein schätzbarer Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

Internet: www.allrecht.de
e-mail: service@allrecht.de

MHM-Service und Angebote

Neben der Mietrechtsberatung bietet MHM in der Zentrale in der Bartelsstraße 30 im Schanzenviertel weitere Beratungen zu speziellen Themen an. Außerdem vermitteln wir Ihnen gerne Experten für weitere wohnungsbegleitende Hilfen und Unterstützung.

Rufen Sie uns einfach unter Tel: **431 39 40** an.

Hausgemeinschaften beraten

Soll Ihr Haus modernisiert oder saniert werden, haben Sie eine überhöhte oder unverständliche Nebenkostenabrechnung oder haben Sie alle eine Mieterhöhung bekommen? MHM bietet betroffenen Hausgemeinschaften Beratung vor Ort. Rufen Sie in der MHM-Zentrale an und vereinbaren Sie einen Termin. Wir unterstützen Sie bei Ihrer gemeinsamen Interessenvertretung.

Wohnen unter Hartz IV

Wird Ihnen die Übernahme Ihrer Wohnkosten verweigert oder wollen Sie wissen, was Ihnen zusteht?

Beratung zu diesem Thema erhalten Sie jeden Mittwoch 14.30 – 15.30 Uhr (ohne Voranmeldung) in der MHM-Zentrale.

Für Mitglieder besteht mittwochs von 15.30 bis 16.00 Uhr auch die Möglichkeit, sich telefonisch zu Hartz IV beraten zu lassen.

Renovierungssprechstunde

Lassen Sie in der Renovierungssprechstunde rechtzeitig vor Auszug klären, ob und ggf. wie viel Sie renovieren müssen. Mittwochs von 15.00 bis 16.00 Uhr in der MHM-Zentrale.

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches, lassen Sie bitte sich einen Termin geben.

Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kautio n Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MHM kostenlos berechnen lassen. Teilen Sie uns hierzu die Höhe des Kautionsbetrages mit, wann er gezahlt wurde und bis zu welchem Datum die Verzinsung errechnet werden soll. MHM schickt Ihnen dann einen Computerausdruck mit den bisher aufgelaufenen Zinsen zu.

Wohnung ausmessen

Für 45 € pro Stunde können Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung nach der Wohnflächenverordnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg. Wenden Sie sich bitte an die Architektin Regine Bracht, Tel. **46 00 78 30**.

Wohnungsrückgabe begleiten

Wenn Sie Schwierigkeiten bei der Rückgabe Ihrer Wohnung befürchten, empfehlen wir die Einschaltung unserer Fachleute. Dieser Service kostet 38 € pro Stunde zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Erste Hilfe bei Schimmelpilz

Haben Sie Feuchtigkeit in Ihrer Wohnung, empfehlen wir eine Überprüfung durch unseren Fachmann. Dieser Service kostet 45 € zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Nachbarschaftsprobleme lösen

Professionelle Hilfe und Unterstützung bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten bietet eine Konfliktberatung (Mediation). Sie können wählen, ob Sie sich allein beraten lassen wollen oder ob Sie gemeinsam mit dem Nachbarn oder der Nachbarin eine Lösung suchen. Sprechen Sie uns an!

Unsere MHM-Beratungszeiten finden Sie auf der nächsten Seite

Kennen Sie schon den MHM-Newsletter?

Kostet gar nichts – informiert regelmäßig. MHM-aktuell abonnieren über unsere homepage www.mhmhamburg.de
Einfach newsletter-abo anklicken und fertig.



Mit uns in Ihr neues Zuhause...

huckepack
Umzüge
040-39 16 33

Umzüge Nah & Fern · europaweit · Bürorumzüge · moderne beheizte Containerlagerung · Umzugskartons
Arbeitgeber- & Behördenabrechnung · Beiladungen · wöchentlich Süddeutschland · professionelle Beratung

Schnackenburgallee 47-51 · 22525 Hamburg · Tel. (040) 88 30 208-0
Fax (040) 88 30 208-88 · E-Mail: info@huckepack.de · www.huckepack.de

Unsere kostenlose Servicrufnummer: 0800-39 16 330

HERAUSGEBER:

MHM
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstr. 30, 20357 Hamburg
Tel.: 040/431 39 40
Fax: 040/43 13 94 44
www.mhmhamburg.de
info@mhmhamburg.de

BANKVERBINDUNG

Hamburger Sparkasse
Kto.-Nr.: 1251/120 380
BLZ: 200 505 50

VERANTWORTLICHE REDAKTEURIN

Karin Aßmus

REDAKTION

Sylvia Sonnemann, Andree Lagemann

AUTORINNEN

Sabine Weis, Rainer Link, Achim Woens,
Christiane Hollander, Tina Fritsche

FOTOS

Henning Scholz, Karin Aßmus,
Marc Meyer, Christiane Hollander,
Christian Kaiser

LAYOUT

zimmermann und spiegel
Tel.: 040-39 19 86 36

DRUCK

OML
Billthorner Deich 126
20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT: € 10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS

für Nr. 3/ 31.10.2010



MIETER HELFEN MIETERN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040/431 39 40
Fax 040/431 39 44 4
www.mhmhamburg.de
e-mail: info@mhmhamburg.de

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

MHM-Zentrale: 040/431 39 40

montags - donnerstags	9.00 - 13.00 Uhr 14.00 - 17.00 Uhr
freitags	9.00 - 13.00 Uhr

beratungsstellen

Schanzenviertel

■ Bartelsstraße 30
[U/S Bahnhof Sternschanze]
montags 16.00 - 19.00 Uhr
donnerstags 16.00 - 19.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

Nebenkostenberatung
montags & donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

Beratung: Wohnen unter Hartz IV
mittwochs 14.30 - 15.30 Uhr

Renovierungssprechstunde
mittwochs 15.00 - 16.00 Uhr

Altona-Nord

■ Gefionstraße 3
[im Bürgertreff Altona-Nord]
dienstags 18.00 - 19.00 Uhr

Barmbek

■ Poppenhusenstraße 1
[in der BS-Beratungsstelle]
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

Eimsbüttel wegen Umbaus vom 23.8.-27.9.2010 geschlossen

■ Doormannsweg 12, Raum 12
[im Hamburg-Haus Eimsbüttel]
montags 16.30 - 17.30 Uhr

■ Telemannstr. 24
[im Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel

■ Edmund-Siemers-Allee 1
[Café Canela, Uniflügelbau Ost]
dienstags 15.00-16.00Uhr
Ab 23.8.2010 im Café del Arte, Westflügel

St. Pauli

■ Hein-Köllisch-Platz 12
[Kölibri, GWA]
mittwochs 16.00 - 17.00 Uhr

Ottensen [Altona]

■ Eulenstraße 43
[in der Motte, im Seminarraum, I. OG. rechts]
mittwochs 11.00 - 12.30 Uhr
dienstags 16.30 - 19.00 Uhr

Wandsbek

■ Schloßstraße 60
[im Bezirksamt Wandsbek, Zimmer 103, I. OG.]
donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr

Wilhelmsburg

■ Rudolfstr. 5, II .OG
[im Integrationszentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Winterhude

■ Moorfurthweg 9e
[im Goldbekhof]
donnerstags 18.30 - 19.30 Uhr

prozesskosten- versichert über MHM

Ein Mietprozess kann ganz unerwartet auf Sie zukommen und eventuell sehr teuer werden. Für Mitglieder von MHM kostet die Prozesskosten-Versicherung lediglich 27 € im Jahr und ist ohne jegliche Eigenbeteiligung. Sie übernimmt für Sie Anwalts-, Prozess-, und eventuell anfallende Gutachterkosten. Das Informationsblatt zum Prozesskostenschutz ist in der der Geschäftsstelle Bartelsstraße 30 oder unter ☎ 431 39 40 erhältlich.

Mitgliedsbeitrag 2010

52 € pro Jahr
79 € pro Jahr (inkl. Rechtsschutzversicherung)

rechtstelefon: 040 /431 394 -77

montags - donnerstags	14.00 - 16.00 Uhr
montags	10.00 - 12.00 Uhr
freitags	10.00 - 12.00 Uhr

beitragsklärung

für den Verein MIETER HELFEN MIETERN, Hamburger Mieterverein e.V.

zum 01. _____ 2010/2011

Name/Vorname _____

Straße _____

Wohnort _____ Geburtsdatum _____

E-Mail _____ Telefon _____

Bitte senden Sie mir eine Satzung, ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.
Ich erkenne die Satzung des Vereins an und verpflichte mich, den festgesetzten Beitrag zu zahlen.

Unterschrift _____ Unterschrift _____

Mitgliedschaft und Prozesskostenschutz Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz

Ich möchte über MHM prozesskostenversichert werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozesskostenschutz«.

Hamburg _____

Ihre Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und ausschließlich für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert.

einzugsermächtigung

Hiermit ermächtige ich MHM bis auf Widerruf, die fälligen Beiträge von meinem untenstehenden Konto abbuchen zu lassen.

Mitgliedsnummer, Name

Konto-Nr. _____

Bank _____

BLZ _____

Datum _____

Unterschrift _____