



Sylvia Sonnemann
Der Miethai

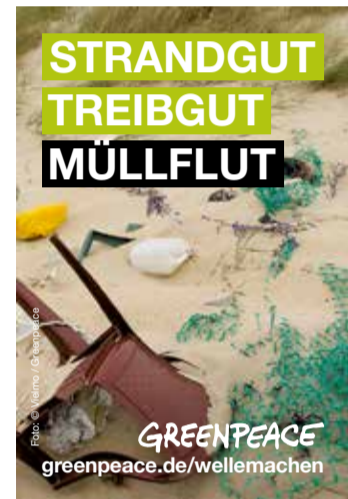
Was tun bei Feuchtigkeit und Schimmel?

Oft zeigt sich im Herbst, ob die Wohnung Feuchtigkeitsprobleme hat. Bilden sich nach Starkregen Verfärbungen an der Decke oder den Außenwänden, ist die Lage recht klar: Der Vermieter muss das Dach, den Balkon oder die Regenrinne reparieren und die Wände wieder streichen. Doch wenn die Herkunft feuchter Stellen und Schimmel nicht so eindeutig auszumachen ist, geht das Gerangel um die Schuldfrage los. Die Pflichten sind dabei aber klar verteilt: Der Mieter muss

den Mangel anzeigen, der Vermieter muss herausfinden, woran es liegt.

Eine Mängelanzeige sollte möglichst genau die feuchten Stellen beschreiben und zur Sicherheit per Einschreiben/Einwurf an den Vermieter geschickt werden. Ab dem Zeitpunkt der Anzeige erheblicher Mängel entsteht ein Minderungsrecht – das sollte man sich deshalb in der Mängelanzeige zumindest vorbehalten. Denn erst ab diesem Vorbehalt steht einem die Minderung zu und man riskiert auch nicht, das Minderungsrecht zu verlieren. Auch eine Fristsetzung von maximal 14 Tagen, in denen man um erste Schritte zur Mängelbehebung, zum Beispiel eine Besichtigung bittet, ist ratsam, um das Problem nicht zu verschleppen. Ein Musterschreiben findet sich auf mhmhamburg.de/rechtsinfos.html.

Reagiert der Vermieter mit dem Vorwurf, der Mieter heize und lüfte nicht ordentlich, genügt der Vermieter seiner Instandsetzungspflicht nicht. Er muss Ursachenforschung betreiben, also den Mangel besichtigen und gegebenenfalls von Fachleuten beurteilen lassen. Erst wenn er beweisen kann, dass es nicht an der Bausubstanz liegt, ist der Mieter in Zugzwang. Bis dahin muss der Mieter hartnäckig nachhaken und darf sich nicht einschüchtern lassen.



impuls 21
baugesellschaft

Maurer- und Stahlbetonarbeiten
Fliesenarbeiten & Trockenbau
bei Neubau, Umbau, Sanierungen

☎ 040-22 85 39 78 0
mail@impuls21.eu
www.impuls21-bau.eu
Weitere Infos:
www.impuls21.eu



Mieterhöhungs migraine?
Unser Rat zählt.

Jetzt Mitglied werden

Mieterverein zu Hamburg
im Deutschen Mieterbund DMÖ

☎ 879 79-0
mieterverein-hamburg.de

Deutsche Umwelthilfe

Energiewende jetzt!

Bitte unterstützen Sie uns – werden Sie Fördermitglied!

www.duh.de/
foerdermitglied2017
Tel. 07732 9995-0

Altes Gold

Das Thema ist aktueller denn je – aber schon seit 600 Jahren kümmern sich in Hamburg Stiftungen um Wohnungen für besonders Bedürftige

Von Adèle Cailleteau

Wohnungsnot ist in Hamburg nicht erst heute aktuell, sie war es auch schon im 15. Jahrhundert. Davon kündigen die heute immer noch rund 100 Wohnstifte, Wohnanlagen also, gestiftet, um besonders bedürftigen Gruppen ein Dach über dem Kopf zu gewähren, alten Menschen etwa oder Witwen. Einige Wohnstifte tun das seit fast 600 Jahren.

Drei dieser Stifte sind jetzt Teil einer Initiative namens „Perlen polieren“. Denn das seien sie ja, „Perlen“, so empfinden es die Initiatoren: Kostbarkeiten von besonderem Wert. Neben der Patrioticen Gesellschaft von 1765 engagieren sich in der Initiative noch der alternative Bauträger Stättbau Hamburg sowie die Homann-Stiftung, die sich auch sonst für alte Menschen, Familien und Studenten engagiert.

Lange Wartelisten

Die bezeichnenderweise sogenannte Stiftstraße liegt in einer ruhigen Ecke des Stadtteils St. Georg. Hier gibt es neben der Amalie-



Sieveking-Stiftung auch die Hartwig-Hesse-Stiftung, die an verschiedenen Standorten Wohnungen an alte, arme und kranke Menschen vermietet. Hier in St. Georg finden sich unter den Bewohnern etliche, die schon im Viertel wohnten, als über Gentrifizierung und Verdrängung noch niemand sprach. Die Netto-Kalmmiete der Hartwig-Hesse-Stiftung liegt bei gerade mal sechs Euro – nicht weit von hier sind zweistellige Quadratmeterpreise die Regel. Das Viertel sei jedoch noch ausreichend durchmischt, so

dass man hier auch mit einem geringeren Einkommen noch zurecht komme, sagt Johannes Jörn von der Patrioticen Gesellschaft.

Wie in der Mehrheit der anderen Hamburger Wohnstifte wohnen in der Hesse-Stiftung hauptsächlich Menschen über 60 Jahre, viele haben wenig Geld, manche sind demenz. Um hier unterzukommen, ist ein Wohnberechtigungschein nötig. Trotzdem sei die Warteliste „sehr, sehr lang“, sagt Maik Greb, Geschäftsführer der Stiftung. „Wir könnten locker noch 1.000 Wohnungen vermieten.“ Die Hamburger Wohnstifte besitzen insgesamt aber nur etwa 5.000 Wohneinheiten, dazu pachten einige auch nur.

Neben einigen größeren sind darunter viele kleinere Wohnungen für weniger als 40 Menschen zur Verfügung. Gerade solche kleine Strukturen sind allerdings zerbrechlich: Sie aufrecht zu erhalten, das erledigen oftmals einzelne, engagierte Menschen. Was aber wird aus diesen Wohnstiften werden, wenn

sich keine neuen Ehrenamtlichen finden? Wegen solcher Fragen gibt es die Initiative „Perlen polieren“. Ihr Ziel: Hamburgs Wohnstifte zu erhalten und, mehr noch: zukunftsfit zu machen. Das Netzwerk soll eine „Service-Stelle für Wohnstifte“ schaffen, sagt Ulrike Petersen von Stättbau. Arbeiteten die verschiedenen Stifte zusammen, hätten sie bessere Chancen, ihre Probleme zu lösen. Eine Studie der Initiative zieht die Schlussfolgerung, dass „etliche Stiftungen vor ähnlichen Problemen und Fragestellun-

gen stehen, ohne voneinander zu wissen.“ Die größten Probleme macht das Geld, oder genauer: die Finanzierung der Instandhaltung oder gar Modernisierung. Laut der Erhebung von „Perlen polieren“, ist jedes vierte befragte Stift seit mehr als 25 Jahren nicht saniert worden. Daher ist auch rund ein Drittel der Gebäude nicht barrierefrei.

Die beste Initiative freilich kann das größte Problem nicht lösen: Es gibt in Hamburg einfach nicht genug Wohnraum. Gemäß einer Studie des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft von Anfang des Jahres sind zwischen 2011 und 2015 nur 38 Prozent der benötigten Wohnungen tatsächlich gebaut worden. Hamburg braucht Schätzungen zufolge jährlich etwa 15.000 neue Wohnungen, das „Bündnis für das Wohnen“, das der Senat mit den Branchenverbänden geschmiedet hat, hat sich 10.000 Wohnungen im Jahr zum Ziel gesetzt; das sind zwar immer noch mehr als die ursprünglich ins Auge gefassten 6.000 neuen Woh-

Das „Schwarze Schloss von Altona“: Der 1901 fertiggestellte Von-Nyegaard-Stift zählt zu Hamburgs bekannteren Wohnstiften. Bis heute leben dort alleinstehende Seniorinnen
Foto: Archiv

Stein auf Stein

Häuser und Eigentumswohnungen in Küstennähe von Nord- und Ostsee sowie auf den Inseln sind deutlich im Preis gestiegen. Immobilien seien in den vergangenen zwei Jahren um bis zu 55 Prozent teurer geworden, das gehe aus dem neuen „Immobilienatlas“ hervor, den die schleswig-holsteinische Landesbausparkasse jetzt in Kiel vorstellte. Nur in wenigen Regionen liegen die Angebotspreise demnach noch unter 1.500 Euro/Quadratmeter. Hohe Nachfrage lasse die Immobilienpreise an beiden Meeren steigen, sagte der Geschäftsführer der LBS Immobilien GmbH, Wolfgang Ullrich. (dpa)

kosten, bei der Blaufichte seien es zehn bis 16 Euro pro Meter. Deutlich günstiger zu haben sind dagegen Bäume niedrigerer Qualität für Terrasse oder Balkon, die teils kein so dichtes Nadelkleid haben. Der Verband rechne mit einem Absatz von 26 bis 27 Millionen Christbäumen in diesem Jahr, so Oelkers. „Der Importanteil geht zurück“, sagte er. Dieses Jahr werde er bei zehn Prozent liegen, vor zehn Jahren waren es noch gut 25 Prozent. (epd)

Für ihre Weihnachtsbäume müssen die deutschen Verbraucher dieses Jahr wohl nicht tiefer in die Tasche greifen als zuletzt: Die Baumpreise bleiben laut Bernd Oelkers in etwa wie im Vorjahr. Oelkers ist Vorsitzender des Verbandes der Weihnachtsbaum- und Schnittgrün-erzeuger und baut auch selbst Weihnachtsbäume auf seinem Hof im niedersächsischen Wenzburg an. Der Feiertagsfavorit der Deutschen, die Nordmann-tanne, werde dieses Jahr zwischen 19 und 24 Euro pro Meter noch zu wenig.

Denn Hamburg wächst, bis zum Jahr 2035 dürfte die Einwohnerzahl um 162.000 steigen – dann wäre die Zwei-Millionen-Marke geknackt. Das Bauen muss diesem Rhythmus folgen. Die Wohnstifte aber haben noch einen weiteren Wunsch: Sie fordern, dass einfacher zu nutzende Förderprogramme aufgelegt werden, damit wenigstens vorhandene „Perlen“ leichter poliert werden können.

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg/Nordniedersachsen

www.naturfarben-hamburg.de

KREIDEZEIT
Naturfarben GmbH

Martin Krampfer
Telefon: 040 – 490 87 68

Händler / Verarbeiter / Seminare
Naturfarben GmbH

ad fontes

Solarwärme ■ Holzpellets ■ Bäder
Photovoltaik ■ Gasbrennwert

Elbe-Weser
Drangsteiner Str. 37
27624 Geestland
Tel. 04745-5162

Lüneburg
Südengellerer Str. 5
21394 Kirchhellern
Tel. 04135-8333

Hamburg
Gaußstraße 158
22765 Hamburg
Tel. 040-430 60 41

www.adfontes.de

Innovation im Abfluss

Was bei der Mülltrennung funktioniert, geht auch mit verbrauchtem Wasser – das zu zeigen, hat sich ein Projekt in Hamburg vorgenommen

Von Katharina Kücke

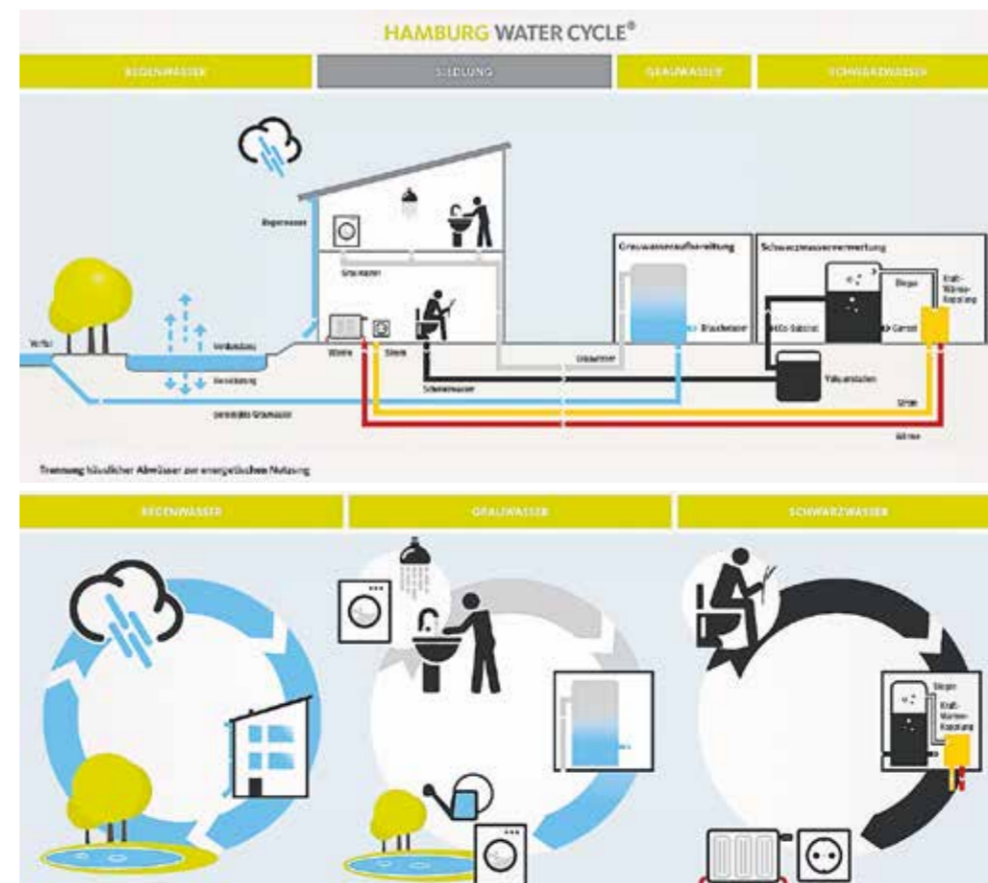
Von außen sieht man den Wohnungen nicht an, dass hier etwas anders läuft. Das merkt man erst, wenn man mal aufs Klo geht – und die Toiletenspülung betätigt. Anstelle von Wassermergen, die nun mit einem Malgen Öffnung schüssen, tut sich hier zunächst einmal gar nichts. Oder wenigstens beinahe: Es läuft ein wenig Wasser in die Schüssel, dann zischt es und wird plötzlich ganz laut, eine Klappe öffnet sich und die Ausscheidungen werden mit hohem Druck abgeaugt. „Das ist wie im Flugzeug“, kommentiert ein Bewohner.

Die Vakuumtoilette ist nur ein kleiner, sichtbarer Teil des innovativen und sparsamen Abwassersystems, das unterhalb der Wohnanlage „Jenfelder Au“ im Hamburger Ost-entsteht. Seit 2010 werden dort auf dem Gelände der früheren Lettow-Vorbeck-

Kaserne Wohnungen gebaut; bis 2020 sollen bis zu 2.000 Menschen in 770 Wohnungen Platz finden. Das Neubaugebiet wird nicht an die ortsübliche Kläranlage angeschlossen, sondern erhält ein eigenes Abwassersystem: die „Hamburg Water Cycle“.

„Die Leitungen sind schon verlegt“, sagt Sabrina Schmalz, Sprecherin des örtlichen Versorgers Hamburg Wasser, der das Projekt im Jahr 2006 gestartet hat. Schmalz zufolge sind 54 Wohnungen fertig und die ersten Mieter schon im Februar eingezogen. Es ist eine Übergangsphase: Trotz der eingebauten Vakuumtoiletten seien die Wohnungen „noch an die ortsübliche Kläranlage angeschlossen“, erläutert Schmalz.

Wasser gespart wird dort trotzdem schon, denn die Vakuumtoiletten verbrauchen deutlich weniger davon als übliche Toiletten, nämlich nur einen Liter Wasser pro Spülgang. In einem nor-



Schmutzwasser-Kreislauf: Was anderswo achtlos weggespült wird (um dann aufwendig wieder gereinigt werden zu müssen), bekommt in der Wohnanlage „Jenfelder Au“ in Hamburg neue Aufgaben. Abb. (2): Hamburg Wasser

stark verschmutzte Grauwasser wird im Rahmen des Projekts anders verwendet als üblich: Dadurch, dass es sich hier nicht mit dem Schwarzwasser vermischt, kann es direkt geklärt werden. Da-

mit entfällt ein ansonsten notwendiger, aufwendiger Prozess, in dessen Verlauf Feststoffe und Flüssigkeit getrennt werden. „Das Grauwasser ist nicht so schwer belastet, weil sich darin kein

Urin, Kot und Medikamentenrückstände befindet“, erklärt Schmalz. In der Jenfelder Au könne das Grauwasser in einer eigenen Anlage geklärt und in lokale Gewässer geleitet werden – oder aber

als Brauchwasser weiterverwendet werden.

Nach eigenen Angaben rechnet Hamburg Wasser in Zukunft mit mehr und stärkeren Niederschlägen. Derzeit fließt das Regenwasser meist einfach so in die Kanalisation. Dort führt es jedoch des Öfteren zu überfüllten Siedeln, das andere Extrem also. Dabei kann auch verschmutztes Wasser in die Abwasserleitung gelangen – ein Problem für die Klärung.

In der Jenfelder Au dagegen wird das Regenwasser direkt in die angelegten Teiche geleitet oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt – noch ein Vorteil. Die Wohnanlage ist ein Pilotprojekt in Sachen kreislauffähiger Abwasserwirtschaft. Hamburg-Wasser-Sprecherin Sabrina Schmalz vergleicht den dabei verfolgten Ansatz mit der Mülltrennung: „Früher war es nicht selbstverständlich für uns, Papier, Glas, Plastik oder Restmüll voneinander zu trennen.“ So kam alles in ein und dieselbe Tonne und musste wieder getrennt werden. So ähnlich sei es heute mit den verschiedenen Abwässern: Zunächst werde einfach alles zusammengeschüttet, um dann mit aufwendiger Technik wieder getrennt und geklärt zu werden. Hamburg Wasser wolle zeigen, wie es anders geht.

Besuchen Sie unseren Stand:
Hamburger Baugemeinschaftsforum
Do, den 2. Nov. 2017, 17.30 Uhr – 20.30 Uhr
Lawaetz-Haus, Neumühlen 16-20, 22763 Hamburg

Ökolog. Wohnquartier in Bargteheide

- Baugemeinschaftsprojekt vor den Toren Hamburgs
- Reihenhäuser in verschiedenen Größen und Wohnungen mit Aufzug, Balkon / (Dach-)Terrasse
- KfW 40-Standard, nachhaltiges Energiekonzept
- Tiefgarage mit Stellplätzen und Abstellräumen
- Gemeinschaftsraum, großer Garten

Weitere Infos zum Projekt: **www.am-krögen.de**

Kontakt / Projektbetreuung:
Conplan Projektberatung
Frauke Funk, Fon 040-303778516
funk@conplan-gmbh.de

AM KRÖGEN
ÖKOLOGISCHES WOHNQUARTIER