

Ratgeber Wohnen



Inhalt

Ihr gutes Recht – Informationen des Mieterschutzbundes	S. 2
Ausgewählte Urteile zur Mietminderung	S. 8
Wohnmodell der Zukunft – gemeinschaftliches Wohnen im Alter	S. 9
Neues Wohnen – Modellprogramm des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend	S. 11
Der Stimmungsmacher Farbe – Experten-Interview mit Prof. Axel Buether vom Deutschen Farbenzentrum	S. 14
Zahlen und Fakten	S. 17
Links und Kontaktdaten	S. 18
Vorschau	S. 20



Liebe Leserin, lieber Leser,

die eigenen vier Wände sind grundlegend für unsere Existenz – als Start und Ziel unserer alltäglichen Wege, als Ausdruck unserer Persönlichkeit, als sicherer Hafen und persönlicher Rückzugsort.

Unsere Experten haben das Thema deswegen aus vielfältigen Blickwinkeln für Sie betrachtet:

Der Mieterschutzbund informiert über die wichtigsten Fragen des Mietrechts und weist auf aktuelle Entwicklungen hin. Dr. Albrecht Göschel vom Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. berichtet über alternative Wohnprojekte wie z.B. Mehrgenerationenhäuser. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe stellt das Modellprogramm „Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend vor. Und der Farben-Experte Professor Axel Buether erklärt im Interview, wie die Sprache der Farbe auf uns wirkt, und was ein Blick in den eigenen Kleiderschrank lehren kann.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Thymo-Oliver Knopp
Redaktion eServices



Ihr gutes Recht

Der Mieterschutzbund e.V. informiert über die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen im Mietrecht.

In Deutschland sind ca. 60 Millionen Menschen von den Regelungen des Mietrechts betroffen, die seit dem 01.09.2001 überwiegend im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst worden sind. Beim Mietrecht bestehen sowohl auf der Vermieter- als auch auf der Mieterseite Unkenntnis und Unsicherheit – obwohl im BGB nur 87 Paragraphen das eigentliche Mietrecht betreffen. Das hängt unter anderem damit zusammen, dass trotz der überschaubaren Paragraphenmenge alltägliche Fragen des Mietrechts oftmals

erst in Zivilrechtsstreitigkeiten abschließend geklärt werden können.

Dabei ist der Tenor der mietrechtlichen Regelungen im BGB recht einfach. Der Vermieter stellt dem Mieter eine Wohnung (Gewerberäume, andere Mietgegenstände) zum Gebrauch zur Verfügung, der Mieter hat im Gegenzug die vereinbarte Miete zu zahlen. So einfach das auch erscheinen mag, so kompliziert wird es allerdings bei der Frage, welche Rechte nun welcher Vertragspartei zustehen.

Mängel und Minderung

Natürlich ist eine Wohnung generell ein Gebrauchsgegenstand, mit dem Vermieter auch Geld verdienen wollen. Aus diesem Grund besteht das natürliche Interesse von Vermietern darin, eine möglichst hohe Miete zu erzielen, dafür aber möglichst wenig Kosten für den Erhalt der Wohnung aufzubringen, um die Rendite möglichst attraktiv zu gestalten. Dabei gehört es zu einer sogenannten Hauptpflicht des Vermieters, die überlassenen Räumlichkeiten in dem Zustand zu erhalten, in dem sie sich bei Mietvertragsbeginn befunden haben. Dies bedeutet, dass Reparaturen, mit Ausnahme von so genannten Kleinreparaturen, grundsätzlich durch den Vermieter durchzuführen sind. Wenn Mängel den vertragsgemäßen Gebrauch der Räumlichkeiten beeinträchtigen, ist der Mieter von Gesetz wegen (§ 536 BGB) zur Mietminderung berechtigt, unabhängig von der Frage, in wie weit sich der Vermieter zeitnah um eine Reparatur von Mängeln bemüht.

Der Mieter ist gemäß § 536 c BGB verpflichtet, Mängel, die ihm bekannt werden, unverzüglich dem Vermieter zu melden, damit auch der Vermieter die Möglichkeit hat, auftretende Verschlechterungen (Mängel) umgehend zu beseitigen.

Über die Frage, in welchem Umfang für auftretende Mängel die Miete gemindert werden kann, gibt es keine gesetzliche Regelung, für die Vielzahl von auftretenden Mangelmöglichkeiten gibt es naturgemäß auch eine Vielzahl von unterschiedlichen Gerichtsurteilen. Vor diesem Hintergrund sollte man die Miete bei vorhandenen Mängeln immer nur in angemessener Höhe mindern. So ist es zum Beispiel nicht zulässig, wegen einer defekten Klingelanlage eine Minderung in Höhe von 100 % der Monatsmiete durchzuführen,

bei solchen Mängeln kann sich das Recht zur Minderung um eine prozentuale Quote um ca. 2 – 3 % reduzieren.

Gemäß einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs wird die Minderung nicht mehr wie früher auf Basis der so genannten Nettokaltmiete berechnet, vielmehr steht dem Mieter das Recht zu, Minderungsquoten von der Gesamtmietzahlung einschließlich der zu leistenden Nebenkostenpauschale bzw. Nebenkostenvorauszahlung zu berechnen.

Jeder Mieter ist generell gut beraten, bei der Festlegung der Minderungsquote fachlichen Rat einzuholen, um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, was die Höhe der Minderung anbelangt.

Nutzung des Mietobjekts

Hat man eine Wohnung gemietet, so ist man, rechtlich betrachtet, auch im Besitz der Wohnung. Dies bedeutet, dass man selbst darüber entscheiden kann, wie und durch wen die Wohnung genutzt wird, dabei sind allerdings einige Sachverhalte zu beachten, denn das Eigentum an der Wohnung bleibt beim Vermieter.



Grundsätzlich können die Räumlichkeiten nur zu dem Zweck benutzt werden, zu dem sie auch vermietet werden. Eine Wohnung darf demzufolge nur als Wohnung genutzt werden und nicht komplett einer Büronutzung unterzogen werden. Darüber hinaus ist es dem Mieter auch nicht gestattet, die angemieteten Räumlichkeiten völlig unbeteiligten Personen (Dritten) zu überlassen, weder entgeltlich, noch unentgeltlich. Es besteht zwar durchaus ein Anspruch darauf, angemietete Räumlichkeiten völlig unbeteiligten Personen (Dritten) zu überlassen, hierzu ist allerdings grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters notwendig. Ändert sich nach Mietvertragsabschluss an den persönlichen Verhältnissen etwas, so kann natürlich z. B. ein neuer Lebenspartner mit in die Wohnung aufgenommen werden. Gegen den Willen des Vermieters oder des Mieters kann allerdings eine nachträgliche Vertragsänderung nicht mehr durchgeführt werden.

Werden Räumlichkeiten gleichwohl gegen den Willen des Vermieters z. B. untervermietet oder aber durch unbefugte Personen genutzt, steht dem Vermieter ein entsprechender Unterlassungsanspruch zu. Dies gilt im übrigen auch bei der Haltung von Tieren, für die es gemäß Mietvertrag einer entsprechenden Zustimmung zur Haltung durch den Vermieter bedarf. Dies ist in der Regel bei Hunden und Katzen der Fall, nicht allerdings bei sogenannten Kleintieren (Hamster, Meerschweinchen, Fische, Vögel etc.).

Es empfiehlt sich daher, gerade bei Haltung von Haustieren wie z. B. Katzen oder Hunden, eine einvernehmliche Regelung mit dem Vermieter herbeizuführen, um später vor unliebsamen Überraschungen geschützt zu sein.

Bei Abschluss eines Mietvertrags steht dem Vermieter das Recht zu, gesetzlich

geregelt Normen durch vertragliche Gestaltung im Mietvertrag zu differenzieren. Dazu zählt das Recht, eine sogenannte Sicherheitsleistung bzw. Kautions vom Mieter zu verlangen, die allerdings vom Vermögen getrennt verzinlich anzulegen ist, darüber hinaus darf eine solche Sicherheit drei Monatsmieten nicht überschreiten. Regelungen, die höhere Kautionsbeträge vorsehen oder aber die Verzinsung ausschließen, sind gemäß § 551 BGB unwirksam.

Für ältere Generationen ist eine seit dem 01.09.2001 neu eingeführte gesetzliche Regelung im BGB (§ 554 a BGB) sehr wichtig. Danach steht dem Mieter das Recht zu, vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen zu verlangen, mit der er seine angemieteten Räume behindertengerecht ausgestalten oder aber mit sonstigen Einrichtungen versehen kann, die für eine behindertengerechte Benutzung erforderlich sind.

Betriebs- und Nebenkosten

Das BGB sieht grundsätzlich vor, dass mit Zahlung der Miete sämtliche Nebenkosten abgegolten sind (§ 535 BGB).

Es ist dem Vermieter allerdings gemäß § 556 BGB durchaus gestattet, mietvertragliche Regelungen zu treffen, nach denen sogenannte Betriebs- oder aber auch Nebenkosten zusätzlich zur vertraglich vereinbarten Miete zu entrichten sind.



In § 2 der Betriebskostenverordnung ist abschließend aufgelistet, welche Nebenkosten auf den oder die Mieter umgelegt werden können; alle anderen anfallenden Nebenkosten können daher gegenüber dem jeweiligen Mieter durch den Vermieter nicht zur Abrechnung gelangen. Als umlagefähige Nebenkosten hat der Gesetzgeber folgende Kostenpositionen festgesetzt:

Grundsteuern, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Haus- und Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Kosten für Gemeinschaftsantennen bzw. Kabelfernsehen, Kosten des Betriebes der Einrichtung für Wäschepflege und sonstige Betriebskosten.

Alle darüber hinausgehenden Kosten, wie z. B. Reparaturkosten, Verwaltungskosten, Rechtsverfolgungskosten und Bankgebühren können gegenüber Wohnungsmietern nicht zur Umlage gelangen.

Bei der Berechnung der dann umlagefähigen Kosten hat der Gesetzgeber in § 556 a BGB festgelegt, dass generell nach einem Wohnflächenverteilerschlüssel abzurechnen ist, es sei denn, bestimmte Nebenkosten können nach Verbrauch abgerechnet werden oder es

liegt eine mietvertragliche Vereinbarung vor, nach der ein anderer Verteilerschlüssel zur Abrechnung gelangen kann. Dies kann z. B. bei Wasser- und Entwässerungskosten sowie Müllabfuhrkosten ein Personenverteilerschlüssel sein, bei Kabel- und Gemeinschaftsantennenkosten eine Abrechnung nach Wohnungen oder aber auch eine Kombination aus verschiedenen Verteilerschlüsseln.

Es ist allerdings zu beachten, dass grundsätzlich nur über einen Zeitraum von maximal 12 Monaten abgerechnet werden darf, die Abrechnung selbst muss dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode in korrekter Form vorliegen.

Beispiel: Der Abrechnungszeitraum beläuft sich vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008, dann ist die Abrechnung spätestens am 31.12.2009 fällig. Geht die Abrechnung dem Mieter erst zu einem späteren Zeitpunkt zu, müssen Nachzahlungsbeträge vom Mieter nicht mehr geleistet werden, Guthabenbeträge verfallen dagegen nicht.

Aus dem Recht, Nebenkosten abzurechnen, erfolgt natürlich auch im Umkehrschluss die Pflicht des Vermieters, bei einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung auch die Abrechnung innerhalb des genannten Zeitraums vorzulegen. Geschieht dies nicht, steht dem Mieter das Recht zu, fällige Abrechnungen auch auf dem Klageweg geltend zu machen.

Erhöhung der Miete

Im Laufe eines Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, Mieterhöhungen festzulegen. Die Möglichkeit der Mieterhöhung kann von vorneherein vertraglich geregelt sein, wie z. B. eine Erhöhung nach dem Verbraucherindex oder im Rahmen einer Staffelmiete. Dem Vermieter steht auch das Recht zu, eine



Mieterhöhung bis zur sogenannten „ortsüblichen Vergleichsmiete“ gemäß § 558 BGB vorzunehmen. In der Regel kann die ortsübliche Vergleichsmiete aus sogenannten kommunalen Mietspiegeln abgeleitet werden.

Eine Mieterhöhung kann allerdings immer nur dann durchgeführt werden, wenn die letzte Mieterhöhung vor mindestens 15 Monaten stattgefunden hat. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber auch geregelt, dass Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20 % vorgenommen werden dürfen. Hierbei handelt es sich um die so genannte Kappungsgrenze.

Um eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete festlegen zu können, bieten sich dem Vermieter insgesamt vier Begründungsmöglichkeiten: der örtliche Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder die Benennung dreier vergleichbarer Wohnungen.

Vom Mieter kann eine Zustimmung zu einer Mieterhöhung zum Beginn des dritten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens verlangt werden, wenn sich aus den vorgenannten Begründungsmitteln auch tatsächlich die Zulässigkeit einer höheren Miete ergibt. Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht zu, zum Beispiel weil er der Auffassung ist, dass seine Wohnung in die falsche Kategorie des Mietspiegels eingeordnet wurde, so hat der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten die Möglichkeit, Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung beim zuständigen Amtsgericht einzureichen.

Daneben gibt es noch eine weitere Form der Mieterhöhung: Hierbei handelt es sich um die so genannte modernisierungsbe-

dingte Mieterhöhung. Führt ein Vermieter Modernisierungsarbeiten innerhalb bzw. außerhalb von Wohnräumen durch, so können 11 % der modernisierungsbedingten Kosten als Jahresmieterhöhung umgelegt werden, wobei die Kosten auf den einzelnen Monat umgerechnet werden.

Beispiel: Liegen pro Wohnung modernisierungsbedingte Kosten in Höhe von 20.000,00 EUR vor, so könnte eine Mieterhöhung um monatlich 183,34 EUR erfolgen. Allerdings ist hier auch Vorsicht geboten, denn gerade bei Modernisierungen ist genau zu klären, in wieweit ein nicht unerheblicher Teil von Kosten letztendlich als Reparaturen anzusehen sind. Solche Kosten können im Rahmen einer Mieterhöhung selbstverständlich nicht zur Anrechnung gelangen.

Geht dem Mieter eine Mieterhöhung zu, so steht dem Mieter das Recht zu, das Mietverhältnis mit einer Zweimonatsfrist aufzukündigen.



Kündigungsfristen

Ansonsten kann der Mieter, unbeschadet individualrechtlicher vertraglicher Vereinbarungen, das Mietverhältnis gemäß § 573 c BGB mit Dreimonatsfrist kündigen. Für den Vermieter – und nur für diesen – verlängern sich die Kündigungsfristen nach fünf und acht Jahren seit Anbeginn

des Mietverhältnisses um jeweils weitere drei Monate. Die längste Kündigungsfrist für einen Vermieter beträgt also neun Monate.

Dabei ist für den Vermieter grundsätzlich zu beachten, dass eine willkürliche Kündigung ohne Grund ausgeschlossen ist. Gegenüber einem Mieter kann ein Mietverhältnis immer nur mit einer gesetzlich zulässigen Begründung gekündigt werden, zum Beispiel wegen Eigenbedarfs, grober Vertragsverletzungen oder mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit. Dem Mieter steht das Recht zu, Widerspruch einzulegen, wenn eine Härte vorliegt, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters gegenüber dem Mieter nicht zu rechtfertigen ist. Dies kann der Fall sein bei hohem Alter, verbunden mit entsprechenden Erkrankungen. In jedem Einzelfall muss allerdings immer abgewogen werden, welche Interessen letztendlich als „höherwertig“ einzustufen sind.

Bei der Beendigung des Mietverhältnisses bzw. der Rückgabe der angemieteten Räumlichkeiten gibt es mitunter Streit über die Frage, in welchem Zustand die angemieteten Räumlichkeiten zurückzugeben sind. Existiert keine gesonderte mietvertragliche Vereinbarung, so kann der Mieter zum Vertragsende die Wohnung im so genannten besenreinen Zustand an den Vermieter übergeben. Bei der Frage, in wieweit Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, kommt es mittlerweile erheblich darauf an, ob die ggfs. mietvertragliche Vereinbarung so genannte „starre Renovierungsfristen“ enthält, die im Ergebnis dazu führen können, dass eine solche Schönheitsreparaturenklausel insgesamt als unwirksam zu betrachten ist. Auch sollten Mieter rechtzeitig fachkundigen Rat suchen, da

die höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Thematik mittlerweile sehr umfangreich ist.

Fazit

Zusammenfassend kann man feststellen, dass das Mietrecht in seiner Struktur zwar recht einfach „gestrickt“ ist, allerdings durch eine Vielzahl von mittlerweile kaum noch zu überschauenden Einzelurteilen in der Ausgestaltung der jeweiligen Rechtsposition sehr mannigfaltig sein kann. Darum ist jeder Vertragspartei zu raten, bei auftretenden Problemen fachkundigen Rechtsrat einzuholen, da die reinen gesetzlichen Regelungen – ohne Kenntnis der jeweils umfangreichen Rechtsprechung – nicht immer zur Lösung von Problemen beitragen.

Claus O. Deese ist seit 1988 als Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. in der Hauptverwaltung Recklinghausen tätig.



Ausgewählte Urteile zum Thema Mietminderung

Auch wenn jeder Fall einzeln betrachtet werden sollte, bieten Urteile deutscher Gerichte eine erste Orientierung zum Thema Mietminderung. Diese wird i.d.R. anhand der Bruttomiete berechnet.

Baulärm	Umfangreiche Bauarbeiten über einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten <i>AG Weißwasser, Urteil vom 18.04.1994 - 3 C 0701/93, WM 1994</i>	Minderung der Nettokaltmiete rückwirkend ab Baubeginn: 50 %
	Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück. Statt möglicher 10 % Mietminderung ist nur die Hälfte zulässig, da der Vermieter gegen die Störung nichts unternehmen kann <i>AG Bad Homburg, WM 1987</i>	Mietminderung: 5 %
Garten	Entziehung der vertraglich eingeräumten Nutzungsmöglichkeit von Wasch- und Trockenraum sowie Garten <i>LG Köln, Urteil vom 29.06.1993 - 12 S 426/92, WM 1993 (auch wenn der Mieter die Nutzung nicht wahrgenommen hatte.)</i>	Mietminderung: 20 %
	Unrechtmäßiger Widerruf der Gartennutzung <i>AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 09.02.1989 - 60 C 602/88</i>	Mietminderung: 5–7 %
Musik	Nachbar spielt gut hörbar und länger als 2 Stunden täglich Klavier <i>AG Düsseldorf, DWW 1988</i>	Mietminderung: 20 %
	Musikgruppe übt in den Räumen unter der Wohnung des Mieters zweimal wöchentlich drei Stunden lang <i>AG Neuss, NJW-RR 1989, S. 206 = WM 1989</i>	Mietminderung: 10 %
Wasserschäden (optische Beeinträchtigung)	Wasserschäden an der Wohnzimmerdecke und an den Wänden, die zu einer optischen Beeinträchtigung führen, können eine Mietminderung von 25 % rechtfertigen <i>AG Aachen, Urteil vom 05.04.1973 - 15 C 417/71, WM 1974</i>	Mietminderung: 25 %
Zugluft	Zugluft (mangelhafte Fensterdichtungen) <i>LG Kassel, Urteil vom 30.07.1987 - 1 S 274/84, WM 1988</i>	Mietminderung: 20 %
	Bei Altbauten verhindert ein Luftzug die Schimmelpilzbildung. Eine Minderung kommt deshalb nicht in Betracht <i>AG Steinfurt, Az.: 4 C 484/95</i>	Mietminderung: 0 %

Diese und weitere Urteile finden Sie im Buch „Tabellen für die Rechtspraxis“ von Joachim Dospil/Hedwig Hanhörster (siehe S. 18, Links und Kontaktdaten). Für weitere Informationen zum Thema Mietminderung wenden Sie sich bitte an einen Rechtsberater oder an den Mieterschutzbund e.V.



Wohnmodell der Zukunft – gemeinschaftliches Wohnen im Alter

Ein Beitrag von Dr. Albrecht Göschel, Erster Vorsitzender des
Forums gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Umfragen belegen es immer wieder aufs Neue: Die meisten Menschen möchten auch im Alter nicht auf ihre eigenen vier Wände verzichten und so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung leben. Gemeinschaftliches Wohnen bietet dafür eine Alternative zu herkömmlichen Wohnformen des vereinzelt Wohnens als auch zu Heimunterbringungen.

Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte oder Wohngruppen sind keine Wohngemeinschaften, wie wir sie vor allem bei Studenten seit den 1960er- und 1970er-Jahren kennen. Im gemeinschaftlichen Wohnen behält jeder Bewohner, ob alleinstehend oder mit Ehepartner lebend, einen eigenen Privatbereich, also eine eigene, komplette, wenn vielleicht auch relativ kleine Wohnung, die aber alles enthält, was dazu gehört: Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad etc.. Diese privaten Wohnungen werden zunehmend ergänzt durch Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsräume, manchmal durch Gemeinschaftsküchen in Verbindung mit einem großen Gemeinschaftsraum oder die gemeinschaftliche Nutzung eines Gartens.

Entscheidend für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt scheint oft weniger die bauliche Gestaltung des gemeinsam bewohnten Gebäudes zu sein, als vielmehr die Art der Verabredungen zu gegenseitiger Hilfe und Unterstützung, die zwischen den Bewohnern getroffen werden. Diese gegenseitigen Hilfen und Unterstützungen im Alltagsleben und besonderen Notlagen bilden die Grundlage, das Fundament jedes gemeinschaftlichen Wohnprojektes. Durch sie soll auch ein allzu früher Umzug in eine Pflegeeinrichtung, der Wechsel vom eigenständigen Wohnen in eine institutionalisierte Unterbringung nach Möglichkeit vermieden werden. Die Bewohner verschaffen sich gegenseitig die Möglichkeit, so lange es geht in der eigenen Wohnung zu bleiben. Sie erfüllen sich damit gegenseitig den Wunsch auf ein selbstständiges Leben und Wohnen auch bei leichter Pflege- oder Hilfsbedürftigkeit.

Die Formen, in denen gemeinschaftliche Wohnprojekte diesen Wunsch verwirklichen, sind allerdings denkbar unterschiedlich. In einigen Projekten übernehmen die Bewohner sehr umfassende und weitge-

hende Verpflichtungen füreinander, während andere sich eher als Schutz gegen Vereinsamung verstehen, für Hilfe und Pflege in Not- und Krankheitsfällen aber auf professionelle Hilfe zurückgreifen wollen. Hier sollte jede Gruppe in der Vorbereitung und im gemeinsamen Leben den für sie besten Weg finden, denn diese gegenseitigen Verabredungen und Vereinbarungen bilden das Herz, den Kern der Gruppe.

Trotz aller Unterschiede zwischen bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es ein paar Grundregeln, auf die man achten sollte:

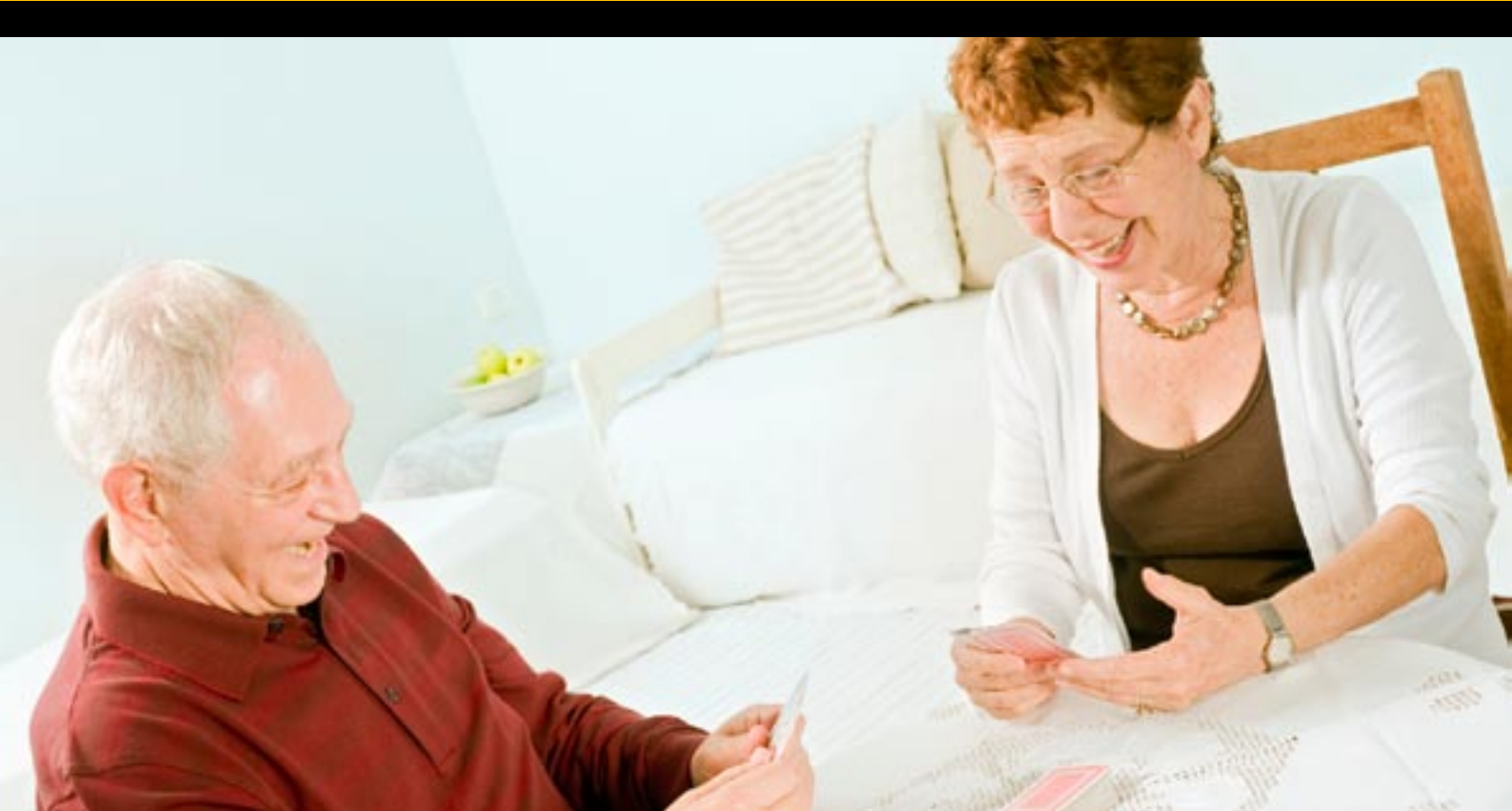
- Interessenten, die eine Wohngruppe bilden wollen, sollten nicht zu alt sein. Mit Ende 50, spätestens Anfang 60, sollte man sich einer Gruppe angeschlossen und das Wohnprojekt verwirklicht haben oder vor einer absehbaren Realisierung stehen. Man sollte also nicht erst dann über gemeinschaftliches Wohnen als eigene Wohnform nachdenken, wenn die Wahrscheinlichkeit wächst, dass man Hilfe benötigt – sondern dann, wenn man sie selbst leisten kann.
- Eine Wohngruppe sollte darüber hinaus nicht nur aus Älteren oder Alten bestehen, sondern wenn möglich eine gemischte Alterszusammensetzung aufweisen. Sie sollte also im optimalen Fall „generationsübergreifend“ sein. Damit wächst die Möglichkeit wechselseitiger Unterstützung – aber natürlich auch das Risiko von Konflikten.
- Wohngruppen sollten sich Immobilien oder Standorte in relativ verdichteten, städtischen Nachbarschaften mit guter Infrastruktur suchen. Läden, Arztpraxen, Banken, Sparkassen, Dienstleistungsbetriebe und öffentlicher Nahverkehr sollten gut erreichbar sein. Wohnprojekte existieren umso besser, je enger sie mit ihrem nachbarschaftlichen Umfeld verflochten und verbunden sind.
- Gründer von Wohngruppen sollten bereits bei der Vorbereitung ein möglichst hohes Maß an wechselseitiger Verbindlichkeit und Verpflichtung vereinbaren, um die Vorbereitungszeit bis zum Bezug einer Immobilie zu begrenzen.
- Für den Erfolg von Wohngruppen sollten sich die Beteiligten möglichst früh professionelle Hilfe und Unterstützung suchen – von Finanzfachleuten, Rechtsberatern und vor allem von Architekten und Mediatoren. Eine gute fachliche Beratung ist die Basis für ein gelungenes Wohnprojekt. In der Bereitschaft, für diese Beratungen Geld aufzuwenden, also Beratungshonorare zu zahlen, kann die Verbindlichkeit zum Ausdruck kommen, die für das Gelingen eines Projektes insgesamt unabdingbar ist.

Aus den immer zahlreicher werdenden Beispielen für diese neue Wohnform jenseits von Alterseinsamkeit und Altenheim wird erkennbar, dass das gemeinschaftliche Wohnen für Ältere zu einer Quelle täglichen Glücks werden kann. Das freie und freiwillige – aber auch verbindliche – Zusammenleben mit anderen Menschen verschafft jedem Einzelnen das Gefühl und die Gewissheit, gebraucht zu werden, worauf kaum jemand verzichten will.

Mitglieder des „Forums gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ erhalten bevorzugte Beratungen bei der Planung und Realisierung von Wohnprojekten.

Weitere Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen, über existierende Projekte oder über Berater, die bereits erfolgreich für Projekte gearbeitet haben, kann jeder Interessierte beim „Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ anfordern.

Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 19.



Neues Wohnen

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend stellt sein Modellprogramm vor: „Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter“



**Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend**



Wohnen und Wohnumfeld tragen entscheidend zu Lebensqualität, Wohlergehen und Zufriedenheit bei. Wohnen bedeutet ein Zuhause zu haben, ist Lebensraum und gelebte Beziehung mit Angehörigen, Nachbarn und Freunden.

Das gilt in besonderem Maße für ältere Menschen, die mit zunehmendem Alter auch mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Mehr als 50 Prozent der Senioren halten sich weniger als vier Stunden pro Tag außerhalb der Wohnung auf. Für den Fall, dass sie einmal hilfe- oder pflegebedürftig werden, wünschen sich

die allermeisten älteren Menschen, dass sie weiter in der vertrauten Wohnung leben können.

Hier setzt das Modellprogramm „Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter“ an. Sieben praxisorientierte Projekte zielen darauf, niedrigschwellige Beratung und Hilfe im Stadtteil zu stärken, durch neue Partnerschaften etwa mit dem Handwerk die Qualität des Wohnens zu verbessern und eine Kultur des Zusammenwirkens von Alt und Jung auch beim Wohnen zu entwickeln.

Die Ziele und Inhalte des Programms

Das Modellprogramm zielt darauf,

- neue Formen zur Verbesserung der Information und Beratung zu erproben und auf alternative Wohnangebote verstärkt aufmerksam zu machen;
- die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Akteuren zu intensivieren;
- die Lebens- und Wohnqualität älterer Menschen in benachteiligten Stadtteilen zu verbessern;
- schrittweise ein überregionales Netzwerk Wohnen im Alter aufzubauen.

Zur Erreichung dieser Ziele sind folgende Arbeitsschritte geplant:

- Erprobung neuer Beratungs- und Kooperationsformen sowie Umsetzung neuer Wohn- und Lebensformen in den Modellprojekten
- Erstellung von Handlungsleitfäden zu spezifischen Themenschwerpunkten
- Aufbau eines Internetauftritts zum aktuellen Stand des Programms
- Durchführung verschiedener Fachveranstaltungen

Der Expertenkreis

Begleitet wird das Modellprogramm von einem Expertenkreis, dem Vertreter aus

Bundes- und Landesministerien, aus Wohnungswirtschaft und Verbänden, Wissenschaft und Praxis angehören. Der Expertenkreis hat die Aufgabe, Empfehlungen für die weitere Ausgestaltung des Programms zu geben und Ergebnisse in seine jeweiligen Organisationen rückzukoppeln.

Die Regiestelle

Um die Akteure des Modellprogramms zu unterstützen und bei Fragen weiterzuhelfen, wurde eine Regiestelle eingerichtet, die das Kuratorium Deutsche Altershilfe begleitet. Sie hat im wesentlichen drei Arbeitsschwerpunkte:

- Begleitung der Modellprojekte durch Beratung, Evaluation und Förderung des Erfahrungsaustauschs
- Öffentlichkeitsarbeit durch Aufbau eines Internetportals, Erstellung von Handlungsleitfäden für unterschiedliche Beteiligte und Durchführung von Fachveranstaltungen
- Begleitung des Expertenkreises „Neues Wohnen“ durch regelmäßige Information und Organisation von Zusammenkünften

Die Kontaktdaten des Kuratoriums Deutsche Altershilfe finden Sie auf Seite 19.



Die Standorte und Projektinhalte der sieben geförderten Modellprojekte

Standorte	Projektinhalte/Schwerpunkte	Beteiligte
1. Hamburg: Modellquartier „Großstadt“	<ul style="list-style-type: none"> – Projekt Luisenhofstiege in Hamburg-Mitte – Verbesserung von Grünflächen und öffentlichem Nahraum 	<ul style="list-style-type: none"> – Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte
2. Hoyerswerda: Modellquartier „Kleinstadt“	<ul style="list-style-type: none"> – Bauliche und soziokulturelle Maßnahmen im Wohnquartier eines Plattenbaus 	<ul style="list-style-type: none"> – Genossenschaft „Lebensräume Hoyerswerda“, Initiative Mitarbeiterbeteiligung – Partnerschaft in der Wirtschaft (Sachsen)
3. Region Hannover: Modellquartier „ländliche Region“	<ul style="list-style-type: none"> – an drei Beispielen (Garbsen, Burgwedel sowie Hannover Stadtteil Stöcken) in der Region Hannover – Vernetzung von Angeboten in Betreuungsstützpunkten („Wohnwinkel“) 	<ul style="list-style-type: none"> – Region Hannover, Stadt Garbsen, Stadt Burgwedel, Stadt Hannover, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung, Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
4. Eschwege: Leben, Wohnen und Altwerden – Eine architektonische Herausforderung (nicht nur) für Kommunen	<ul style="list-style-type: none"> – Aufwertung eines Wohnkarrees in einer Fachwerk Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> – Stadt Eschwege, Stadtwerke Eschwege, Einzeleigentümer, Initiative Stadtmarketing und Stadtumbau (Hessen)
5. Nürnberg: Alte, Alleinerziehende und Kinder – Bau eines Wohnhauses in der sozialen Stadt	<ul style="list-style-type: none"> – Aufbau eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes von Jung und Alt mit Sicherung gegenseitiger Unterstützungsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> – Genossenschaft anders WOHNEN eG, Humanistisches Sozialwerk Bayern gGmbH
6. Netz Handwerk: Handwerk, Bausparkassen und Wohnen – Gemeinsame Handlungsstrategien für ein besseres Leben im Alter	<ul style="list-style-type: none"> – Bildung eines Informationsnetzwerks zu Handwerk und Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> – Zentralverband des Deutschen Handwerks, Handwerkskammer Mannheim, Niederlausitzer Kreishandwerkerschaft, Fachverband Schreinerhandwerk Baden-Württemberg Wüstenrot
7. Netz Beratung: Kompetenznetzwerk Wohnen – Neue Formen der mobilen Beratung	<ul style="list-style-type: none"> – Beratung von Kommunen, Trägern und Initiatoren und Aufbau mobiler Beratungsteams 	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros, Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Volkssolidarität Neubrandenburg, Forschungsinstitut Empirica



Der Stimmungsmacher Farbe



Zentralinstitut für Farbe in
Wissenschaft und Gestaltung
www.deutsches-farbenzentrum.de

Wir leben in einer farbigen Welt.

Welche Bedeutung hat Farbe für unser Leben? Worauf sollte man bei der Farbauswahl und der Gestaltung seiner Umgebung achten? Antworten gibt Professor Axel Buether, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Farbenzentrums, im Experten-Interview.

Warum sind Farben wichtig für uns?

Farbe ist eines unserer wichtigsten Kommunikationsmedien. 70 bis 90 % der non-verbalen Information wird über die Farbe

vermittelt. Wenn Sie nun bedenken, dass wir mehr als 99 % der Informationen unbewusst aufnehmen, wird die Bedeutung der Farbe sehr deutlich. Wir leben in einer farbigen Welt.

Wie reagieren wir auf Farbe?

Sehr direkt und meist unbewusst. Auch dies ist durch Zahlen gut belegt: 60 % unseres Gehirns sind mit der Verarbeitung von Farbeinflüssen beschäftigt. Unbewusst verarbeiten wir etwa 1 Millionen Bits pro Sekunde – bei der Sprachverarbeitung sind es dagegen nur etwa

50 Bits/Sekunde. Farbe beeinflusst unser Körpergefühl, unsere Emotionen und sogar unsere Gesundheit. Vielleicht kennen Sie die Situation nach einem Umzug oder nach dem Streichen eines Raums. Sie empfinden die Veränderung spontan als angenehm oder unangenehm.

Kann ich in einem blauen Zimmer krank werden?

Sogar das ist möglich – wenn die Farbe Ihnen nicht behagt und Sie sich ständig dort aufhalten. Zumindest wird Ihr Wohlbefinden dann stark eingeschränkt. In diesem Fall empfehle ich Ihnen, den Raum noch einmal neu zu streichen, in einer Farbe, die Ihnen gefällt.

Wie finde ich heraus, welche Farbe zu mir passt?

Im Grunde wissen Sie das längst. Jeder Mensch hat gewisse Farbpräferenzen, Vorlieben, die fester Teil der Persönlichkeit sind. Werfen Sie einfach mal einen Blick in Ihren Kleiderschrank. Was sehen Sie?

Es sieht darin weniger bunt aus als ich dachte.

So geht es den meisten Menschen. Bereits beim Kauf Ihrer Kleidung entscheiden Sie sich für Farben, die Ihrer Lebenssituation und Ihrem Selbstbild entsprechen. Sie kommunizieren also bereits, ohne dass Ihnen das bewusst sein muss. Ihre Farbpräferenzen können sich übrigens in jedem Alter ändern. Viele Menschen empfinden zum Beispiel den Ruhestand als Befreiung von lästigen Zwängen und umgeben sich mit neuen, frischen Farben. Betrachten Sie Ihren Kleiderschrank, Ihre Wohnung einmal durch die Farbenbrille: Was sagen Ihre Farbpräferenzen über Sie aus? Wie fühlen Sie sich mit Ihren Farben? Welche Sprache sprechen Sie mit Ihren Farben?

Ist das nicht ein wenig esoterisch?

Nein, die Sprache der Farbe ist eine Tatsache. Wir bitten regelmäßig Studenten darum, bestimmte Kleidungsfarben zu tragen. Nach einem Test mit etwa 500 Probanden zeigten sich bei allen sehr ähnliche Reaktionen. In einem roten Hemd gehen Sie einfach anders durch die Welt als in einem weißen, ob Sie wollen oder nicht.

Und wie kann ich mir das zu Nutze machen?

Wählen Sie einfach einmal bewusst eine andersfarbige Kleidung und beobachten Sie die Reaktionen Ihrer Umwelt. Probieren Sie neue Farben aus, wenn Ihnen danach ist. Was macht das aus Ihnen? Sie gewinnen dabei nicht nur Erkenntnisse über sich selbst, sondern können auch die Kommunikation mit anderen Menschen verbessern. Eine frische Farbe kann wie ein Lächeln wirken.

Warum tragen Architekten schwarz?

(lacht) Die dürfen wohl nicht lächeln! Aber im Ernst: Dunkle Farben machen Sie als Person weniger sichtbar, deswegen tragen gerade kreative Menschen gerne Schwarz. Damit betont man, dass Inhalte, Ergebnisse zählen und vermeidet eine allzu persönliche Kommunikation. Ähnliches gilt für Berufskleidung wie die Robe des Anwalts.

In wieweit beeinflusst die Umwelt mein Farbempfinden?

Auch diese äußeren Faktoren sind wichtig. So werden mit zunehmender geografischer Nähe zum Äquator die Farben in der Regel immer bunter und leuchtender – eine direkte Folge der stärkeren Sonneneinstrahlung.

Ich will meine Wohnung neu gestalten, das unangenehme Blau habe ich verworfen. Wie gehe ich vor?

Benutzen Sie ein Farbspektrum, das alle Farben und Komplementärfarben enthält. Dies ist zunächst meist nützlicher als der Einsatz von Farbfächern, die Sie in einem zweiten Schritt verwenden können, um die Feinabstimmung vorzunehmen. Grundsätzlich gilt: Entscheiden Sie ruhig aus dem Bauch heraus. Achten Sie jedoch nicht nur auf die Wandfarbe, auch Arbeitsflächen, Vorhänge, Bilder und anderer Wandschmuck verdienen Aufmerksamkeit.



Können Sie ein Beispiel nennen?

Achten Sie zum Beispiel beim Anrichten und Servieren von Essen darauf, dass Arbeitsflächen und Geschirr nicht zu stark mit der Farbigkeit des Essens reagieren. Unser Auge sucht automatisch nach Kontrasten. Ein Fisch auf einem grünen Teller schmeckt anders als jener auf einem weißen Teller. Blau gefärbten Orangensaft können Sie beim Kosten übrigens nicht als solchen identifizieren. Allgemein gilt für den Bereich Nahrungsmittel: Natürliches Licht wirkt angenehm, da wir das Essen so gewissermaßen im richtigen Licht sehen.

Wo kann ich mich zum Thema weiter informieren?

Einen guten Einstieg bietet das Buch „Wie Farben wirken“ von Eva Heller, auch wenn einige Aussagen nicht dem neuesten Stand der Wissenschaft entsprechen. Wer sich tiefer mit dem Thema beschäftigen will, dem sei „Kulturgeschichte der Farbe“ von John Gage empfohlen.

Nähere Angaben zu den Buchtipps finden Sie auf der Übersichtsseite am Ende des Monatsratgebers.

Kann ich mich bei der Suche nach Rat auch an das Deutsche Farbenzentrum wenden?

Ja, tun Sie das. Als fachübergreifender gemeinnütziger Verein beraten wir zwar nicht selbst, vermitteln aber gerne Kontakte zu Fachleuten aus allen Bereichen des großen Themas Farbe.

Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 19.

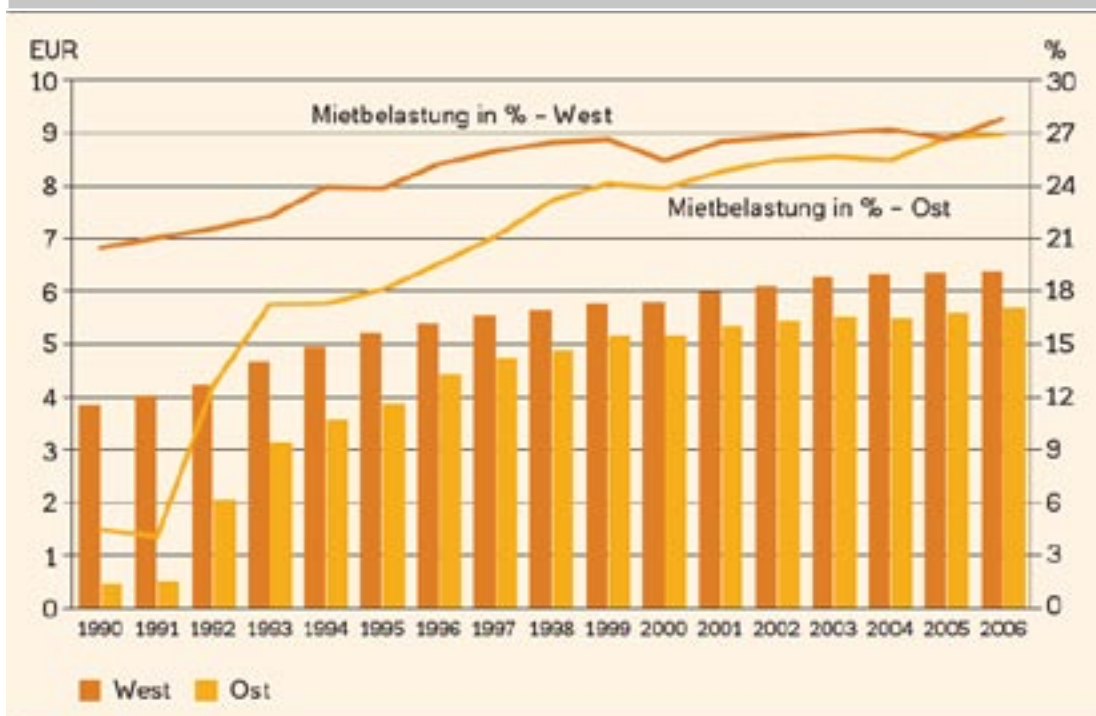
Zahlen und Fakten

Eigentumsquote

(Anteil der Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum), Angaben in %

	gesamt West	gesamt Ost	Alter des Haushaltsvorstands 66+ West	Alter des Haushaltsvorstands 66+ Ost
1996	40,0	26,0	45,1	19,8
2001	42,5	32,8	51,3	32,41
2006	44,7	33,4	55,7	32,4

Entwicklung von Miete und Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland 1990–2006, EUR/m²



Datenbasis: SOEP 1990-2006.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Ratgeber Wohnen

Links und Kontakte.

Bei bestehender Internetverbindung gelangen Sie mit nur einem Klick auf die gewünschten Seiten.

Links nach Themen	
www.modellprogramm-wohnen.de	Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter
www.mehrgenerationenhaeuser.de	Weiterführende Informationen zu Mehrgenerationenhäusern
www.mieterschutzbund.de	Informationen rund um das Mietrecht
Buchtipps	
„Wie Farben wirken“, Farbpsychologie, Farbsymbolik, kreative Farbgestaltung	Autor: Eva Heller, Verlag: Rowohlt Tb.
„Kulturgeschichte der Farbe“, Geschichte der Wahrnehmung und des Gebrauchs der Farbe in der westlichen Zivilisation	Autor: John Gage, Verlag: Seemann
„Tabellen für die Rechtspraxis“	Autoren: Dospil / Hanhörster, Verlag: Carl Heymanns
Nutzen Sie unsere kostenlosen Online-Services	
Steuercheck 2009	Steuerpflichtig oder nicht? Der Steuer-Check gibt schnell Auskunft.
Ehrenamt-Check	Interessiert an einem Ehrenamt? Hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten.
Reise-Check	Alles rund ums Verreisen bietet der praktische Reise-Check.
Haushaltsrechner	Was bleibt am Monatsende? Mit dem Haushaltsrechner wissen Sie es.
Energiesparlampen-Check	Energiesparlampe oder Glühbirne? Erfahren Sie, wieviel Sie sparen können.

Experten in dieser Ausgabe

zum Thema Ihr gutes Recht



Claus O. Deese
Geschäftsführer Mieterschutzbund e.V.

Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361 24077, Fax: 02361 17937
E-Mail: office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de

zum Thema Wohnmodell der Zukunft



Dr. Albrecht Göschel
Erster Vorsitzender
Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

E-Mail: info@fgw-ev.de
www.fgw-ev.de

zum Thema Der Stimmungsmacher Farbe



Prof. Axel Buether
Vorstandsvorsitzender Deutsches Farbenzentrum e.V.
Zentralinstitut für Farbe in Wissenschaft und Gestaltung

Niebuhrstr. 57, c/o Wied, 10629 Berlin
Tel.: 030 61076398, Fax: 030 61076293
E-Mail: dfz@farbe-licht-raum.eu
www.deutsches-farbenzentrum.de

zum Thema Neues Wohnen



Ursula Kremer-Preiß
Referentin im
Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)

An der Pauluskirche 3, 50677 Köln
Tel.: 0221 931847-0, Fax: 0221 9318476
E-Mail: info@modellprogramm-wohnen.de
www.modellprogramm-wohnen.de
www.kda.de

Die nächsten Themen:

Juni 2009



Spartipps

Juli 2009



Reisen

Blieben Sie Monat für Monat bestens im Bild – mit Berichten, Experteninterviews, Tipps und Links. Hier erhalten Sie monatlich und kostenlos das aktuelle Thema des Monats. Oder schreiben Sie uns einfach eine E-Mail an: redaktion.rentenservice@deutschepost.de.

Impressum

Titel der Publikation:
Thema des Monats

Herausgeber: Deutsche Post AG
Niederlassung Renten Service

Telefon: 0221 5692-162

Telefax: 0221 5692-602

Chefredaktion:
Daniel Schwartz (V.i.S.d.P.)

Redaktion:
powerbrand marketing GmbH, Wiesbaden

Anschrift: Redaktion eServices
Venloer Str. 151–153, 50672 Köln

E-Mail:
redaktion.rentenservice@deutschepost.de

Erscheinungsweise: monatlich

Hinweise: Der Inhalt dieser Publikation wird nach bestem Wissen erstellt, Haftung und Gewähr müssen jedoch ausgeschlossen werden. Die Angaben dienen ausschließlich der persönlichen Unterrichtung.

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Publikation veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Manuskripte werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen. Der Autor versichert, über die urheberrechtlichen Nutzungsrechte an seinem Beitrag einschließlich aller Abbildungen allein verfügen zu können und keine Rechte Dritter zu verletzen.

Honorierte Arbeiten gehen in unser Verfügungsrecht über. Markenzeichen werden ohne Gewährleistung einer freien Verwendung benutzt.

© Copyright 2009
Deutsche Post Renten Service