

Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Der Anteil der über 65 Jahre alten Bürgerinnen und Bürger steigt ständig. Nur sieben Prozent von ihnen sind in Heimen und Altenwohnungen untergebracht, 93 Prozent wohnen in normalen Wohnungen. Sinn und Zweck der Wohnberatung ist die Anpassung vorhandenen Wohnraums an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen. Die meisten Menschen wollen in ihrer vertrauten Umgebung leben. Häufig aber werden die Wohnungen den Anforderungen des Alters oder einer Behinderung nicht gerecht. Mängel und Sicherheitsrisiken werden oftmals zum ausschlaggebenden Faktor für den Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim. Deshalb sind Maßnahmen vonnöten, die Mängel beseitigen. Personell wird diese Arbeit der Wohnberatung von einem Architekten und einer Verwaltungskraft geleistet. Die Beratung selbst ist kostenlos und erfolgt in der Wohnung der Betroffenen. Dadurch kann das Problem der älteren und behinderten Menschen optimal angegangen werden. Der oft nur unter großen Schwierigkeiten oder sogar unmögliche Gang zur Behörde ist nicht erforderlich. Über die technischen und finanziellen Möglichkeiten erhält der Betroffene alle gewünschten Informationen und kann in Ruhe abwägen, ob eine Veränderung durchgeführt werden soll. Entscheidet er sich für eine Maßnahme, hilft das Beratungsteam bei der Abwicklung aller erforderlichen Formalitäten. Darüber hinaus bietet die Wohnberatung ausführliche Beratung über das reichhaltige Angebot an Hilfsmöglichkeiten. Es besteht Kontakt zu den in Düsseldorf ansässigen Hilfsorganisationen, so daß Adressen und Orientierungshilfen über spezielle Angebote von hier aus weiter vermit-

telt werden können. Besonderer Wert wird auf die Zusammenarbeit mit der Beratungsstelle für körperlich Behinderte des Städtischen Gesundheitsamtes und der Beratungsstelle des Sozialamtes gelegt, die den gesamten medizinischen Bereich abdecken. Weiterhin besteht eine enge Zusammenarbeit mit verschiedenen Pflegekassen. Es werden nur solche baulichen Maßnahmen gefördert, die ganz speziell für den älteren oder behinderten Menschen eine Wohn-Umweltverbesserung darstellen. Zu den förderungsfähigen Maßnahmen gehören unter anderem

- Ausstattung und Verbesserung des Sanitärbereichs, zum Beispiel durch den Einbau einer ebenerdigen Dusche, eines höhenverstellbaren Waschbeckens oder einer erhöhten Toilette,
- Anbringung von Handläufen,
- Beseitigung von Gefahrenquellen, zum Beispiel Türschwelle,
- Türverbreiterungen,
- funktionsgerechte Gestaltung der Küche,
- Aufstellung eines Rollstuhlcontainers,
- Rampen im Hauseingangsbereich,
- elektrische Türöffnungsanlagen.

Antragsberechtigt sind:

- Mieter, die wegen ihrer Hilfsbedürftigkeit eine gezielte Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse zur Erleichterung des täglichen Lebens in der gewohnten Umgebung benötigen.
- Mieter, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder die einen Schwerbehindertenausweis mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 Prozent besitzen.
- Mieter, die die Einkommensgrenze des Paragraphen 25 des II. Wohnungsbaugesetzes um maximal 50 Prozent überschreiten.

Grundsätzlich sind vorrangige Finanzierungsmöglichkeiten einzusetzen. Im übrigen wird die Maßnahme in folgender Höhe bezuschußt: Bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze nach Paragraph 25 II. Wohnungsbaugesetz beträgt der Zuschuß 100 Prozent der förderungsfähigen Kosten. Bei Überschreitung der vorgenannten Einkommensgrenze ist ein Eigenanteil in Höhe der prozentualen Überschreitung zu leisten. Bei einer Überschreitung von mehr als 50 Prozent entfällt eine Förderung. Beantragt ein Mieter die Kostenübernahme, so ist eine schriftliche Einverständniserklärung des Hauseigentümers erforderlich, aus der hervor-

geht, daß er der beabsichtigten baulichen Maßnahme zustimmt. Es werden nur dann Zuschüsse gewährt, wenn keine anderen Förderungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden können (zum Beispiel Modernisierungsprogramme, Leistungen aus der Kranken- oder Pflegekasse und so weiter). Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Mieter, die eine entsprechende Information und eine solche Verbesserung ihrer Umweltbedingung in ihren Wohnungen benötigen, wenden sich bitte an das Amt für Wohnungswesen, Frau Düscher, Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, Telefon: 8 99 63 43. ■

Förderung von Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf

Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf sind Gebiete, die vorrangig durch soziale Problemlagen gekennzeichnet sind. Das städtische Planungsamt hat in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt deshalb zunächst auf der Grundlage der sozialräumlichen Gliederung die Gebiete mit sehr hoher Belastung in den Blick genommen. Entscheidungskriterien für die Förderung ist u.a. eine relative Bedeutung des Gebietes im Gefüge der Gesamtstadt. Voraussetzung ist auch, daß vor Ort bereits Handlungsansätze und Initiativen Professioneller und Privater existieren.

In diesem Zusammenhang wird für den Förderungsantrag ein Gebiet in Oberbilk/Flingern-Süd vorgesehen. Der Stadtteil Oberbilk ist seit vielen Jahren einem fundamentalen Strukturwandel ausgesetzt. Der Verlust der gewerblichen industriellen Arbeitsplätze hat dem Stadtteil seine frühere Funk-

tion und damit die Grundlage seines Selbstbewußtseins genommen und ihn destabilisiert. Für großflächige Branchen müssen neue Nutzungen gefunden und möglichst konfliktarm in das Quartier integriert werden. Der negative Trend der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung hat das Versorgungszentrum „Kölner Straße“ stark geschwächt. Die jahrelange unvermeidbaren Belastungen durch den U-Bahnbau müssen durch eine Umgestaltung der Kölner Straße kompensiert werden. Mit dem Bau einer neuen Entlastungsstraße kann das Zentrum gestärkt, die Wohnfunktion verbessert und die Umweltbelastung gemindert werden. Die sozialen Problemlagen und die städtebauliche Struktur, hohe Dichte, Mangel an Freiflächen in Flingern-Süd, sind denen in Oberbilk vergleichbar. In Flingern-Süd stehen große Industrieareale vor der Umstrukturierung. ■

100 Jahre Mieterverein Düsseldorf

Am 23. April feierte der Mieterverein Düsseldorf sein 100jähriges Bestehen. Anlässlich eines Festaktes in den Düsseldorfer Rheinterrassen konnte der Vorsitzende Andreas Dahmen zahlreiche Ehrengäste begrüßen, darunter die Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt, Marlis Smeets, den stellvertretenden Ministerpräsidenten des Landes NRW und Wohnungsbauminister Dr. Michael Vesper, die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes und Vizepräsidentin des Deutschen Bundestages, Anke Fuchs, sowie den Vorsitzenden des Rheinischen Mieterverbandes, Heinz Soénius.



Besucher bei der Eröffnung der Jubiläumsausstellung „100 Jahre Wohnen in Düsseldorf“ am 22. April 1999 im Stadtmuseum



▲ Mieter präsentieren sich zum 100jährigen Jubiläum mit Fahnen-schmuck vor der Rheinterrasse Düsseldorf



Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs bei ihrer Ansprache während des Festaktes am 23. April 1999 in Düsseldorf

Düsseldorf Ein Festakt in Bildern



◀ Minister Dr. Michael Vesper und Oberbürgermeisterin Marlies Smeets, flankiert vom 1. und 2. Vorsitzenden des Mietervereins, Andreas Dahmen (rechts) und Klaus Bungert



▲ Eröffnung der Ausstellung „100 Jahre Wohnen in Düsseldorf“ im Ibach-Saal des Stadtmuseums durch den 1. Vorsitzenden, Andreas Dahmen



◀ Die Grübe des Landes NRW überbrachte die Stellvertretende Ministerpräsident und Wohnungsbauminister des Landes, Dr. Michael Vesper



▲ Ausstellung „100 Jahre Wohnen in Düsseldorf“. Geräte aus den 20er Jahren



▲ Die Festversammlung des Mietervereins zum 100jährigen im Rheingoldsaal der Rheinterrasse zusammen mit langjährigen Mitgliedern und rund 100 Ehrengästen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Gerichtsbarkeit und Rechtsanwälten, Verwaltung von Land und Stadt, Präsidium des Deutschen Mieterbundes, befreundeten Mietervereinen, den Vertretern von Haus und Grund, dem Brauchtum in Düsseldorf und Vorstand und Mitarbeitern des Mietervereins

Aus der Statistik des Mietervereins

Die Mitgliederentwicklung war auch in den beiden Berichtsjahren 1997 und 1998 positiv. Der Mitgliederzuwachs betrug 1997 1,6 Prozent, flachte aber im Jahre 1998 auf 0,5 Prozent ab. Es handelt sich dabei immer um den bereinigten Mitgliederzuwachs, also den Saldo zwischen Aufnahmen und Kündigungen. Am 1. Januar 1999 betrug der Mitgliederbestand 34.413. Mitte März 1999 wurde das 35.000ste Mitglied aufgenommen. Der Zugang an Mitgliedern ist also nach wie vor beachtlich, so der 1. Vorsitzende Andreas Dahmen in seinem Rechenschaftsbericht bei der Mitgliederversammlung.

Stärker entwickelten sich die Abgänge, deren Ursachen sich im wesentlichen wie folgt darstellten: Erwerb von Eigentum, Verstorbene, Unterbringung im Alten- und Pflegeheim, Umzug, Zahlungsunfähigkeit und Löschung der Mitgliedschaft wegen Zahlungsrückstandes. Ein beachtlicher Anteil der Abgänge erfolgte ohne Angabe von Gründen. Es ist anzunehmen, daß ein erheblicher Teil der in der letztgenannten Gruppe liegenden Kündigungen auf wirtschaftliche Schwierigkeiten unserer Mitglieder zurückzuführen ist. Ein Grund mehr für den Mieterverein, seine Beitragsgestaltung auch in den nächsten Jahren stabil zu halten.

Erhebliche Kosten verursachen dem Mieterverein die rund 8.000 Mahnungen, die im Jahr versandt werden müssen. Dazu kommen Einwohnermeldeamtanfragen, die einen Kostenfaktor von 6.079 Mark ausmachen. Für die vorstehend genannten Arbeiten belaufen sich die Kosten auf insgesamt 9.000 Mark. Die Zahlung der Mitgliedsbeiträge erfolgt zu 63 Prozent durch Lastschrifteneinzug und zu 37 Prozent durch Rechnungseinzahlung,

Die Mitglieder, die durch Rechnungseinzahlung ihren Beitrag entrichten, verursachen einen erheblichen verwaltungstechnischen Mehraufwand. Dies betrifft zum Beispiel den Rechnungsausdruck, den Rechnungsversand, gegebenenfalls auch Mahnkosten, Buchungsaufwand mit Rechnungsversand und dergleichen mehr.

Der Vorsitzende berichtete dann über besondere Sorgen des Mietervereins, die im Bereich der Vergabe von Beratungsterminen für unsere Mitglieder liegen. Aktuelles Beispiel: In 28 Wochen wurden 14.159 Beratungstermine vergeben; jede Woche 508. Von den 14.159 Terminen wurden 1.377 nicht wahrgenommen. Das sind rund 10 Prozent Ausfall. Nur 206 von den 1.377 zur Beratung angemeldeten Mitgliedern teilten dem Mieterverein mit, daß sie den Termin nicht wahrnehmen konnten. 85 Prozent hielten das offenbar nicht für notwendig. Bei rechtzeitiger Terminabsage hätte der Mieterverein die freien Termine an andere ratsuchende Mitglieder weitergeben können. Das aber wird meist nicht bedacht, und so entsteht häufig ein Beratungsstau, der den Mieterverein oft zwingt, Fremdanwälte einzuschalten. Die Kosten hierfür betragen rund 25.000 Mark.

Die Beratungszahlen sind im wesentlichen konstant.

Waren es 1995 insgesamt 21.474, so wuchs die Zahl 1996 auf 23.110, 1997 auf 25.681 und stieg im letzten Jahr auf 25.590. In unseren telefonischen Beratungsstunden erreichen uns täglich rund 250 juristische Anfragen, auf das Jahr hochgerechnet rund 62.000. Der Mieterverein hat seinen Telefondienst kürzlich rund um die Uhr erweitert. Wir werden versuchen, die Serviceleistung nochmals weiter zu verbessern, brauchen dafür aber zusätzliche Ganz-

oder Halbtagskräfte mit juristischer Ausbildung. Hier stoßen wir zur Zeit allerdings auf räumliche Grenzen in unserem Hause.

Der 2. Vorsitzende, Klaus Bungert, gab sodann einen Bericht über die Rechtsschutzfähigkeit des Vereins in den Jahren 1997 und 1998. Die in dem Bericht des Vorsitzenden bereits genannten rund 25.000 Beratungen verteilten sich auf folgende Problembereiche:

- 9.000 Neben- und Heizkostenprobleme;
- 5.000 Mängel der Mietsache (Feuchtigkeitsschäden und dergleichen);
- 2.000 Mietzinsserhöhungsforderungen;
- 1.300 Kautionsstreitigkeiten;
- 200 Prüfungen von Mietverträgen;
- 1.000 Schönheitsreparaturprobleme;
- 600 Fragen des Mietgebrauchs;
- 500 Kündigungen wegen Eigenbedarfs;
- 2.000 Fälle sonstige Streitfragen.

Im Jahre 1997 fielen insgesamt 289 Prozesse an, in denen Deckungsschutz durch den Mieterverein erteilt wurde. Von diesen sind 201 Prozesse abgeschlossen (70 Prozent).

Von den abgeschlossenen Prozessen wurden 57 (28 Pro-

zent) voll verloren. Teilweise gewonnen/teilweise verloren wurden 28 (14 Prozent). In 10 Fällen (5 Prozent) kam es zu Vergleichen. 101 Prozesse (53 Prozent) wurden gewonnen. 1998 gab es 296 Deckungszusagen für Prozesse unserer Mitglieder. Davon waren zum Berichtszeitpunkt 86 (29 Prozent) abgeschlossen. Davon verloren 13 (15 Prozent), teilweise verloren oder gewonnen 8 (9 Prozent). In 5 Fällen (6 Prozent) kam es zu Vergleichen. Gewonnen wurden 60 Prozesse (70 Prozent). Die durchschnittlichen Kosten pro Prozeß lagen 1997 bei 865,60 Mark (rund sieben Jahresbeiträge). 1998 lagen die durchschnittlichen Kosten je Prozeß bei 930 Mark (circa acht Jahresbeiträge). Der Durchschnitt errechnet sich aus dem Mittel über gewonnene, verlorene und verglichene Prozesse und deren Kosten.

Interessant ist das Ergebnis beziehungsweise die Erfolgsquote bei den Gerichtsprozessen. Anwälte, die häufig mit dem Mieterverein zusammenarbeiten, haben eine durchschnittliche Erfolgsquote von 55,7 Prozent. Andere, nur gelegentlich auftretende Anwälte, die auf Wunsch von Mitgliedern zum Einsatz kommen, haben eine durchschnittliche Erfolgsquote von 44,4 Prozent. ■

Fragebogen bald zurückschicken

Sehr geehrte Mitglieder,

der Mieterbund Monheim hat Ihnen vor einiger Zeit einen Fragebogen zur Ermittlung vergleichbarer Mieten zugesandt, um dessen Ausfüllung und Rücksendung - soweit noch nicht geschehen - wir dringend bitten. Ihre Angaben sind von großer Bedeutung für die Erstellung eines Mietspiegels (Mietrichtwerttabelle) und damit für die künftige Gestaltung der Mietpreise in Ihrem Wohnbereich. Je mehr Fragebögen dem Mieterbund Monheim zurückgereicht werden, um so überzeugender kann er im Interesse der Mieter bei seinen Verhandlungen mit den anderen beteiligten Stellen argumentieren.

Der Mietspiegel ist für alle Mieter wichtig. Bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung um die Miethöhe orientieren sich auch die Gerichte an einem vorhandenen Mietspiegel. Wenn kein Mietspiegel existiert, dann wird meist nach der ortsüblichen Vergleichsmiete oder aufgrund eines Sachverständigenutachtens entschieden. Letzteres kann teuer werden.

Deshalb nochmals: Fragebogen ausfüllen und absenden!