



„Zuhause ist bei uns“

Liebe Wildauer,

wir sind in den letzten Wochen ein gutes Stück vorangekommen. Es ist uns gelungen, die noch fehlenden „Mosaiksteine“ für die Aufnahme der weiteren Sanierung der Schwarzkopff-Siedlung zu ergänzen, so dass die Baumaßnahmen planmäßig anlaufen konnten. Die Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung von 37 Gebäuden in der Schwarzkopff-Siedlung ist gesichert. Die in den mit den Baufirmen geführten Verhandlungen erzielten Preise geben uns die Gewissheit, dass die in unseren Finanzplanungen eingestellten Plankosten auch eingehalten werden.

Die erreichten Erfolge bei der Schaffung der Voraussetzungen für die Sanierung sind das Ergebnis einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Geschäftsführung, Aufsichtsrat und dem Gesellschafter der WiWO, der Gemeinde Wildau, die ihr jeweiliges Gewicht für das Gelingen des „Projektes“ in die Waagschale geworfen haben. In den mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter geführten Sitzungen stand die Gratwanderung zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit der Sanierung und Wahrung der Interessen der Mieter immer im Vordergrund. Beide Elemente bedingen einander. Der beste Mieterschutz ist eine langfristige solide wirtschaftliche Basis der WiWO als kommunales Wohnungsunternehmen. Wir versichern Ihnen, dass wir auch nach der Sanierung angemessene und faire Mieten ansetzen werden.

An dieser Stelle danken wir auch den Mitgliedern der Gemeindevertretung, die insbesondere durch ihre breite Zustimmung zu der Besicherung der aufzunehmenden Darlehen durch Gemeindebürgschaften maßgeblichen Anteil am bisherigen Gesamterfolg haben.

Inzwischen liegen die ersten praktischen Sanierungserfahrungen vor. In mehr als zehn Häusern sind die Baumaßnahmen bereits angelaufen. Die ersten Wohnungen sind fertig gestellt. Unser Ziel, die Sanierung innerhalb der bewohnten Wohnungen in nur drei Wochen zu bewältigen, ist von Beginn an erreicht worden. Die üblicherweise zu erwartenden anfänglichen Abstimmungsprobleme zwischen den Gewerken sind weitgehend ausgeblieben.



Die Sanierung im bewohnten Zustand ist für die betroffenen Mieter mit besonderen Entbehrungen und Belastungen verbunden. Ich möchte mich ganz persönlich bei Ihnen, liebe Mieterinnen und Mieter, für Ihr Durchhaltevermögen und Ihre Unterstützung bedanken. Sie tragen damit in besonderem Maße

zu dem Gelingen unserer anspruchsvollen Sanierungsziele bei. Das bisher sehr positive Echo seitens derjenigen, die die Sanierung bereits „überstanden“ haben, zeigt, dass sich die „Opfer“ auch aus Sicht der Mieter gelohnt haben.

Im Vorfeld gab es bei dem einen oder anderen gewisse Unsicherheiten in Bezug auf die Attraktivität der vorgesehenen Wohnungsgrundrisse. Wir haben uns mit der Grundrissproblematik sehr gewissenhaft auseinandergesetzt, um aus dem begrenzt zur Verfügung stehenden Raum das Optimum herauszuholen. Die neuen Wohnungsgrundrisse bieten aus unserer Sicht ein hohes Maß an Funktionalität und Attraktivität. Dabei sind wir in der Lage, Mieterwünsche im Rahmen des technisch Machbaren weitgehend zu berücksichtigen. Ob Dusche oder Badewanne, größeres oder kleineres Bad oder konkrete Platzierung der „Nassstrecke“ in der Küche, Herd und Waschmaschine – wir richten uns nach den individuellen Wünschen unserer Mieter. In wenigen Tagen werden wir eine komplett hergerichtete Musterwohnung der Öffentlichkeit zugänglich machen können. Bitte überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und Ihren Besuch.

Selbstverständlich werden wir auch die anderen Wohngebiete nicht

Fortsetzung auf Seite 5

Inhalt:

- Schwarzkopff-Siedlung Seite 2
- Personalveränderungen Seite 6
- WiWO Servicegesellschaft Seite 7
- Interview mit Dr. Uwe Malich Seite 8
- Interview mit Dr. Peter Mittelstädt Seite 9
- Kurz und knapp Seite 10

Aufsichtsrat: Dr. Peter Mittelstädt, Vorsitzender (für PDS), Wilfried Hoppe, stellv. Vorsitzender (SPD), Gerd Richter (SPD), Gert Lehmann (SPD), Siegfried Steckling (CDU)
Gesellschafter: Bürgermeister Dr. Uwe Malich (PDS), Gesellschaftervertreter

Schwartzkopff-Siedlung

Die Zeit ist herangerückt, um den Worten der letzten Monate auch Taten folgen zu lassen. Die Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung ist am 15. August planmäßig ange laufen. Inzwischen befinden sich mehr als zehn Häuser in der komplexen Sanierung. Bei den ersten Häusern werden die Gerüste bereits in wenigen Tagen wieder abgebaut. Viele Wohnungen sind schon fertiggestellt.

Dass es sich tatsächlich um eine komplexe, also allumfassende Sanierung der Gebäude handelt, ist an den ersten Häusern deutlich erkennbar. Neue Dächer, rekonstruierte und renovierte Balkone, Klinkerreinigung und Fassadenanstrich, neue Fenster und Wohnungseingangstüren, schicke Treppenhäuser, attraktives Bad und weiterhin geräumige Küche, moderne Elektrik, Dachboden- und Kellerdeckendämmung, renovierter Keller mit Stahlverschlagen. Alles erscheint in neuem Glanz.

Die Sanierung im bewohnten Zustand stellt die Mieter vor besondere Herausforderungen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung sind während der Baumaßnahmen sehr beschränkt. Deshalb sind wir beruhigt, dass die Maßnahmen innerhalb der Wohnung wie angekündigt in nur drei Wochen erledigt sind. Dadurch ist die Belastung für die Mieter zumindest kalkulierbar.

Die von uns angebotenen Ausweichquartiere werden bereits rege in Anspruch genommen. Wir haben mehrere Wohnungen renoviert und möbliert, um bedürftigen Mietern, insbesondere Senioren und pflegebedürftigen Menschen den Sanierungsstress zu ersparen. Nicht immer erkennen wir von uns aus, ob die Belastungen für den einzelnen Mieter zumutbar sind oder nicht. Deshalb bitten wir alle von der Sanierung betroffenen Mieter, bei Problemen und Sorgen

sofort auf uns zuzukommen, damit wir Problemen und Misständen frühzeitig entgegenwirken können. Wir helfen, wo wir können.

Wir haben die Erfahrungen in den ersten Wohnungen genutzt,

nunmehr geschaffenen Lösungen sind nach unserer Auffassung sehr gelungen und stellen eine erhebliche Wohnwertverbesserung dar.

Die Zufriedenheit jedes einzelnen Mieters ist uns wichtig. Deshalb räumen wir jedem Mieter die Möglichkeit ein, in einem gewissen Rahmen über Ausstattung und Grundrissgestaltung mitzuentcheiden. Der Gestaltungsfreiraum bezieht



um insbesondere im Hinblick auf die neuen Grundrisse und Medienanschlüsse noch einmal kleine Korrekturen vorzunehmen. Dabei stand ein hoher Gebrauchswert für die Mieter im Vordergrund. Die



Friedrich-Engels-Straße 67/68

sich im Wesentlichen auf den Bad-Küche-Bereich. Einige, insbesondere ältere Mieter haben es vorgezogen, anstelle der Badewanne eine Dusche zu wählen. In diesem Falle haben wir aufgrund der Platzersparnis die Möglichkeit, eine schmale Waschmaschine (45 cm breit, Toplader) im Bad unterzubringen. Deshalb werden wir bei Duschlösungen sowohl in der Küche als auch im Bad einen Waschmaschinenanschluss zur Verfügung stellen.

Des Weiteren haben wir das Bad im Eingangsbereich noch einmal ein Stück verbreitert. Damit haben wir sichergestellt, dass es zu keiner Einschränkung bei der Benutzung des Waschbeckens kommt. Ins-

Schwartzkopff-Siedlung

gesamt wirkt das Bad dadurch auch größer und attraktiver. Die eingebaute Raumsparbadewanne führt ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung des Badevergnügens. Sie ist lediglich im Fußbereich etwas verjüngt. Auch anfängliche Kritiker haben sich inzwischen von der „Tauglichkeit“ der von uns ausgewählten Badewanne überzeugt. Darüber hinaus ist die Badewanne aus Acryl und somit sehr angenehm auf der Haut und leicht zu reinigen.

Die Versetzung der Bad-Küche-Trennwand führt zu einer grundlegenden Änderung des Küchengrundrisses durch den sich ergebenden



„Blaues Bad“ einer 3-Raum-Wohnung

„Knick“ in der Wand. Je nach baulicher Möglichkeit und Wunsch des Mieters haben wir die Möglichkeit, die „Nassstrecke“, d.h. Spüle, Waschmaschine und Geschirrspüler, an der Badseite oder an der gegenüberliegenden Wand am Fenster anzuordnen. Beide Varianten sind äußerst reizvoll. Mit Hilfe unseres Küchenplaners „INNOVA“ haben wir beide Varianten eingehend unter die Lupe genommen. Die ersten Mieter haben bereits über INNOVA ihre neue Einbauküche erworben, da schon die Preisvorteile insgesamt über 30 Prozent (unabhängig von Hersteller und Modell) betragen.

Wir bedauern, dass es bei einigen Mietern aufgrund der veränderten Grundrisse nicht möglich sein wird, bereits vorhandene Küchenmöbel vollständig wiederzuverwenden.

Die klare Begrenzung des Nassbereiches in der Küche sowie die Notwendigkeit, den E-Herd an einen geeigneten Platz zu bringen, lassen beispielsweise den Einbau vorhandener sehr großer Spülchränke nicht immer zu. In diesen Fällen

nen aus einem bestehenden Katalog Farben, Fliesenarten, Formate und Bordüren selbst aussuchen. Bei der Anordnung von Steckdosen und sonstigen Anschlüssen richten wir uns nach den Bedürfnissen der Mieter. Dies gilt vor allem dort, wo

Deshalb räumen wir jedem Mieter die Möglichkeit ein, in einem gewissen Rahmen über Ausstattung und Grundrissgestaltung mitzuentcheiden.

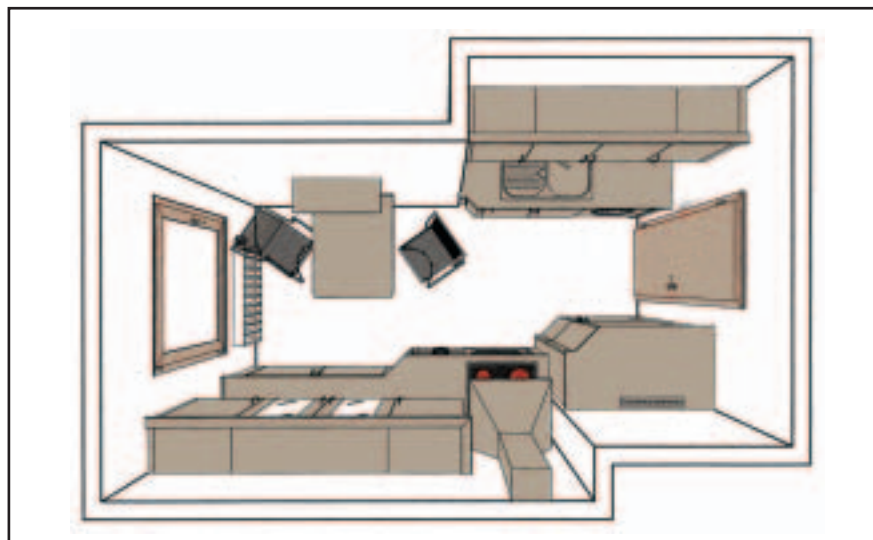
wird ein Neuerwerb einer Spüle nicht vermeidbar sein. Wir bitten die davon betroffenen Mieter um Verständnis, dass wir derartige Unwägbarkeiten nicht ausräumen können. Im Zuge der Sanierung sollen moderne, zukunftsfähige und auch für künftige Nachmieter geeignete Wohnungen geschaffen werden. Die Wohnungen sollen – unabhängig von individuellem Mobiliar – einem gewissen allgemeinen Standard genügen. Deshalb ist es – auch bautechnisch – nicht immer möglich, die Wohnungsgrundrisse beliebig an vorhandene Möbel auszurichten.

Die Auswahl von Fliesen für Bad und Küche sowie die Auswahl des Fußbodenbelages in der Küche – sofern keine Fliesen gewünscht sind – obliegt den Mietern. Sie kön-

eine Einbauküche vorhanden oder vorgesehen ist.

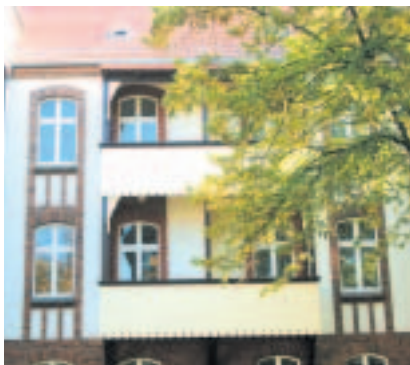
Viele Mieter haben bereits von unserem Angebot eines höherwertigen Elektroherdes mit Glaskeramikkochfeld (Ceran) Gebrauch gemacht. Wer daran denkt, einen derartigen Herd zu erwerben, sollte uns rechtzeitig vor der Sanierung darüber informieren. Sofern der eigene Herd – egal wo er gekauft wird – zum Zeitpunkt des vorgesehenen Anschlusses im Zuge der Sanierung vor Ort ist, lassen wir den Anschluss des Herdes durch die bei uns beschäftigten Firmen vornehmen. Die Kosten für einen späteren Wechsel oder Einbau eines neuen Herdes würden dem Mieter anheim fallen. Deshalb treffen Sie bitte zeitnah Ihre Entscheidung.

Demnächst werden wir in der



Mögliche Kücheneinrichtung einer sanierten 2-Raum-Wohnung

Freiheitstrasse 134, 1. OG rechts, eine Leerwohnung als Musterwohnung herrichten. Dann können Sie sich bei Interesse ein eigenes Bild von der Art und Güte der Sanier-



Balkone nach der Sanierung

ung machen. Neben der malermäßigen Herrichtung der Wohnung werden wir u.a. die vorhandenen

Wir wollen die Effizienz der Heizungsanlage verbessern und den Komfort erhöhen.

Dielen abziehen und lackieren, eine Einbauküche integrieren und die schon mit Spannung von vielen Mietern erwartete Balkonverglasung in praxi vorstellen.

Im Zuge der Sanierung bringen wir auch die Heizung noch einmal auf Vordermann. Wir wollen die Effizienz der Heizungsanlage verbessern und den Komfort für die Mieter erhöhen. Dazu ist es erforderlich, die Rohrverteilung im Haus und in den Wohnungen zu ändern. Zum einen ergeben sich in den Wohnungen dadurch optische Verbesserungen, da die vielen Rohrleitungen wegfallen. Zum anderen werden die Rohre weitgehend gedämmt und die individuellen Steuerungsmöglichkeiten für Mieter und uns verbessert. Wir sind zuversichtlich, dass dies auch einen positiven Effekt auf die Heizkosten haben wird. Die Maßnahmen führen zwangsläufig zu einer vorübergehenden Nutzungseinschränkung, da in das bestehende Heizungssystem eingegriffen werden muss. Dadurch kommt es tageweise zu

einer Abschaltung der Heizungsanlage, da die Rohre geöffnet und das Wasser in der Anlage abgelassen werden muss. Aufgrund der einsetzenden kälteren Jahreszeit kommt es dadurch zu gewissen Unannehmlichkeiten.

Wir haben darauf reagiert und eine auskömmliche Anzahl an Ölradiatoren beschafft, die wir auf Wunsch für die Zeit des Nichtfunktionierens der Heizung zur Verfügung stellen können.

Liebe Mieterinnen und Mieter, derartige Nutzungseinschränkungen sind immer nur vorübergehend und erstrecken sich in der Regel nur über wenige Tage. Wir sind stän-

dig dabei, Bauabläufe zu optimieren, um die Belastungen für die Mieter auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Wir bitten Sie um Toleranz. Es ist nicht zu vermeiden, dass es bei der



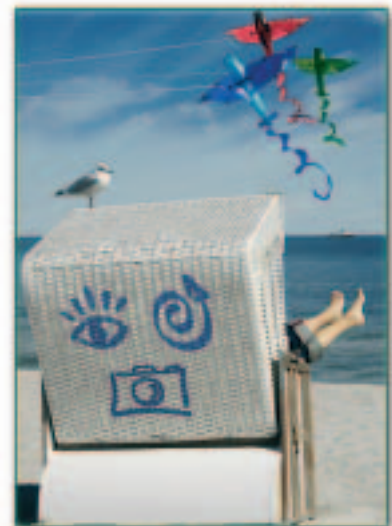
Möblierte Umsetzwohnung

Sanierung eines einhundert Jahre alten Hauses zu gewissen vorübergehenden Komforteinbußen kommt. Die jetzige Sanierung gibt uns die Chance, vorhandene Unzulänglichkeiten zu korrigieren. Es wäre nicht sinnvoll, vorhandene Missstände beizubehalten, die uns in der Folgezeit immer wieder auf die Füße fal-

len. Letztendlich wären die Mieter die Leidtragenden. Wir halten es daher für richtig, diese Dinge im Zuge der Sanierung zu bereinigen, wenn es uns dadurch gelingt, die Wohnqualität zu verbessern und die laufenden Kosten für Mieter und Vermieter zu senken. Wir sind überzeugt, dass dies auch in Ihrem Sinne ist und bitten Sie um Nachsicht.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mietern, die die Sanierung derzeit erleben, noch einmal ausdrücklich bedanken. Wir wissen Ihre Entbehrungen und Ihr Durchhaltevermögen zu schätzen. Das Zusammenspiel zwischen Planungsbüro, Mieterbetreuer, WiWO, Baufirmen und Mieter funktioniert nach unserem Eindruck sehr gut. Bislang ist es uns durch ein Aufeinanderzugehen aller Seiten gelungen, unkomplizierte und schnelle Problemlösungen hervorzubringen. Das Engagement bei den Mietern ist außerordentlich hoch. Wenn wir alle gemeinsam weiterhin an einem Strang ziehen und beide Seiten Kompromisbereitschaft zeigen, werden wir die Sanierung zum Vorteil aller Beteiligten erfolgreich über die Bühne bringen.

Insgesamt können wir ein sehr positives erstes Fazit ziehen. Die



Schwartzkopff-Siedlung

im Vorfeld erarbeiteten Planungslösungen lassen sich erfolgreich in die Praxis umsetzen. Die Bauzeiten



Neuer Grundriss einer 3-Raum-Wohnung

werden eingehalten, der Bauablauf ist schlüssig und die Stimmung ist trotz der hohen Belastung auf bei-

den Seiten gut. Die Sanierungserfolge sind auch für einen Außenstehenden bereits sichtbar. Die Nachfrage nach den neuen Wohnungen ist vielversprechend. Wir verfügen über Nachfrageüberhang. Viele Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden, obwohl die Wohnungen erst im November oder



Ganz aus dem Häuschen -
Frau Irmgard Hornung, Ortschronistin

Dezember fertiggestellt werden. Wenn es so weitergeht, haben wir keine Sorge, dass die Schwartzkopff-Siedlung den Ihr gebührenden Platz schon bald zurückerobert.

Fortsetzung von Seite 1

vernachlässigen. Im Hückelhovener Ring sind in den nächsten Wochen einige Baumaßnahmen geplant. Zum einen werden wir die Treppenhäuserenovierungen fortsetzen. Zum anderen werden wir die durch Vandalismus beschädigten Keramikfliesen an der Fassade erneuern. Gegenwärtig sind wir dabei, die Kellerbereiche unter Berücksichtigung der

die Wege geleitet. Ziel ist es, das Preis-Leistungs-Verhältnis aus Sicht der Mieter und der WiWO künftig spürbar zu verbessern. Darüber hinaus bietet dieser Weg die Möglichkeit, neue Arbeitsplätze im Hausmeisterbereich zu schaffen. Wir werden die neuen Hausmeister über den örtlichen Arbeitsmarkt rekrutieren.

Auch hinsichtlich der beabsichtigten Treppenhäuserreinigung durch

gen wir dafür die Zustimmung der Mieter, so dass wir in den nächsten Tagen und Wochen diesbezüglich verstärkt an Sie herantreten werden. Wir bitten Sie daher noch um ein wenig Geduld.

Insgesamt hat sich also in den vergangenen Wochen sehr viel getan. Ich möchte an dieser Stelle die hohe Einsatzbereitschaft aller Mitarbeiter der WiWO hervorheben, ohne die die Bewältigung der vor uns stehenden Aufgaben nicht denkbar wäre. Das hohe Tempo, mit dem wir „unterwegs“ sind, führt auch bei den Mitarbeitern zu einer außerordentlich hohen Belastung. Wir hoffen daher, dass die Früchte unserer Arbeit sich auch in einem Mehr an Kundenzufriedenheit bei Ihnen ausdrücken.

Wir werden den Weg zu einem kundenorientierten Dienstleister rund um das Wohnen zielstrebig weitergehen und auch die noch offenen „Dinge“ sukzessive in Angriff nehmen.

Bleiben Sie uns weiterhin gewogen.

Ihr Frank Kerber,
Geschäftsführer der WiWO

Das Tempo, mit dem wir gegenwärtig „unterwegs“ sind führt auch bei den Mitarbeitern zu einer außerordentlich hohen Belastung.

Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr von Wildau umzugestalten, um die Gefahr des unkontrollierten Ausbreitens von Bränden einzudämmen. Wir wollen damit dem Sicherheitsbedürfnis unserer Mieter mehr Rechnung tragen.

Wir haben schon des Öfteren unsere Absicht kundgetan, dass wir unseren Hausmeisterdienst inhaltlich und organisatorisch neu gestalten wollen. Als Grundstein haben wir die Gründung der WiWO Servicegesellschaft mbH, eine künftige Tochtergesellschaft der WiWO, in

Fremdfirmen waren wir in den letzten Wochen nicht untätig. Wir haben uns bei den Preisverhandlungen Zeit genommen, um insgesamt günstige Kosten für unsere Mieter zu erzielen. Die nunmehr vorliegenden Angebote sind preiswert und marktgerecht. Davon haben wir uns durch Vergleiche mit anderen Wohnungsgesellschaften überzeugt. Die Einführung einer professionellen Treppenhäuserreinigung sollte spätestens mit Beginn des neuen Jahres anlaufen. Der guten Ordnung halber benöti-

Personalveränderungen

Wir möchten an dieser Stelle einige Personalveränderungen bekannt geben. Frau Jutta Linde, Sekretärin bei der WiWO, wird altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheiden. Die Sekretariatsaufgaben gehen künftig über auf die neu geschaffene Stelle „Assistenz der



Berit Boborowski, Auszubildende im 1. Lehrjahr

Geschäftsführung“. Seit dem 13. Oktober ist Frau Cindy Klamsenski (Dipl.-Kfm. FH), als Assistentin der Geschäftsführung tätig. Die 27jährige „Wildauerin“, die in Wildau studiert und bereits über mehrjährige Berufserfahrung verfügt, hat sich in einem anspruchsvollen

Leserbrief

„Sehr geehrte Damen und Herren der WiWO, wir, die Familie Bachmann-Behrendt, möchten uns bei den Mitarbeitern der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft für die reibungslose Abwicklung unseres Umzuges in die neu sanierte Wohnung bedanken. Die Einbeziehung unserer Familie in den Bauablauf und die Möglichkeit Wünsche einzubringen, die dann auch umgesetzt wurden, hat uns sehr gefallen. Die Wohnatmosphäre in der neu entstandenen Wohnung ist nicht mehr zu vergleichen, mit dem wie es vor der Sanierung war. Wir finden es schön, dass die Schwarzkopff-Siedlung wieder im neuen alten Glanz entsteht und hoffen, das neues Leben in unserer Siedlung einkehrt.“

Auswahlverfahren behaupten können. Im Rahmen ihrer Tätigkeit wird Frau Klamsenski neben der Führung der Sekretariats- und Assistentenaufgaben auch den neu zu schaffenden Zentralen Empfang abdecken. Die dafür notwendigen

Wir danken Frau Linde und Herrn Müller für die bei der WiWO geleistete Arbeit und das dabei gezeigte hohe Engagement.

Umbauten im Erdgeschoss unseres Verwaltungsgebäudes werden demnächst anlaufen.



Volker Klich, Leiter des Bestandsmanagements

Herr Gert Müller, Hausmeister in der Schwarzkopff-Siedlung, ist ebenfalls altersbedingt aus dem

Unternehmen ausgeschieden. Die Aufgaben von Herrn Müller wird künftig der 41jährige Familienvater, Herr Frank Herzlieb, weiterführen. Wir sind davon überzeugt, dass Herr Herzlieb mit viel Einfühlungsvermögen und Einsatzfreude sich um das Wohl und Wehe unserer Mieter kümmern wird.

Bereits seit 1. Juli 2003 ist der Dipl.-Ing. Volker Klich als neuer Leiter für das Bestandsmanagement tätig. Damit trägt der 31jährige

gebürtige „Königs Wusterhausener“, der zuvor als Unternehmensberater in Wildau tätig war, die operative Verantwortung für alle miet- bzw. mieterbezogenen Angelegenheiten. Seine besonderen Stärken liegen aufgrund seiner bisherigen beruflichen Stationen vor allem im operativen Marketing und strategi-



Cindy Klamsenski, Assistenz der Geschäftsführung

Management. Wir erhoffen uns damit einen zusätzlichen Impuls für mehr Kunden- und Marktorientierung.

Wir danken Frau Linde und Herrn Müller für die seit vielen Jahren in der WiWO geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement und hoffen, dass ihr Tatendrang und ihre Lebensfreude auch im Ruhestand fortbestehen werden.

WiWO Servicegesellschaft

Wir haben schon des Öfteren darüber berichtet, dass wir unseren Hausmeisterdienst inhaltlich und organisatorisch neu gestalten wollen. Zum einen ist die derzeitige Personalausstattung im Hausmeisterbereich nicht ausreichend. In der wohnungswirtschaftlichen Praxis ist es üblich, dass ein Hausmeister etwa 300 bis 400 Wohneinheiten betreut. Dies bedeutet, dass die WiWO einen potenziellen Bedarf an mindestens fünf Hausmeistern hat. Zum anderen müssen wir die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Hausmeister verändern, damit die Hausmeister in der Lage sind, die Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit in den Häusern permanent zu gewährleisten.

In der Wohnungswirtschaft hat sich das mieterorientierte Hausmeistermodell durchgesetzt. Nach diesem Modell ist der Hausmeister in erster Linie für die Ordnung und Sauberkeit in den von ihm betreuten Häusern sowie im näheren Wohnumfeld zuständig. Er übernimmt ergänzende Reinigungstätigkeiten, Ablesetätigkeiten und kontrolliert die in den Häusern tätigen Fremdfirmen (Instandhaltung, Ablesung, Treppenhausreinigung, Grünflächenpflege). Darüber hinaus ist er verantwortlich für die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen und kümmert sich eigeninitiativ um die Beseitigung von Mängeln und Vandalismusschäden.

Der Hausmeister ist der erste Ansprechpartner für die Mieter eines Hauses. Er ist die gute Seele vor Ort, der Beanstandungen und Wünsche aufnimmt und Problemlösungen in die Wege leitet. Er hält einen kurzen Draht zu seinen Mietern und übernimmt im Rahmen seiner Möglich-

keiten kleine Handreichungen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Bei dieser kompakten Aufgabenverantwortung ist es naheliegend, dass der Hausmeister ständig im



Frank Herzlieb, Mitarbeiter der WiWO Servicegesellschaft mbH

von ihm betreuten Wohnungsbestand präsent sein muss und genügend Zeit hat, die von ihm

Der Hausmeister ist der erste Ansprechpartner für die Mieter. Er ist die gute Seele vor Ort, der Beanstandungen und Wünsche aufnimmt und Lösungen in die Wege leitet.

betreuten Häuser regelmäßig zu besichtigen und zu kontrollieren. Dann wird es auch möglich sein, Fehlverhalten von Mietern zeitnah

zu erkennen und abzuwenden. Wir denken in diesem Zusammenhang vor allem an die unerlaubte Sperrmüllentsorgung im Haus oder im Umfeld, der wir künftig konsequenter entgegenwirken werden.

Die Umsetzung dieses Modells würde durch den größeren Bedarfs an Hausmeistern auf der jetzigen Basis zu einer erheblichen Kostensteigerung für uns und die Mieter führen. Auch andere Wohnungsgesellschaften stehen vor dieser Herausforderung. Deshalb hat es sich in der Praxis inzwischen durchgesetzt, dass Hausmeisterdienstleistungen „fremd“ vergeben werden. Fremdfirmen sind in der Lage, losgelöst vom wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag marktübliche Arbeitsbedingungen und Vergütungen festzusetzen. Dadurch wird der Leistungsumfang erweitert und die Kosten spürbar gesenkt.

Um die Nachteile bei einer Vergabe an eine reine Fremdfirma zu vermeiden, ist es möglich, die Leistungen an eine eigene Tochtergesellschaft, die ebenfalls nicht dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft unterliegt, zu vergeben.

Mehrwertsteuer, Gewinn- und Risikozuschläge, die bei der Beauftragung einer Fremdfirma anfallen würden, entfallen bei der Beauftragung einer

eigenen Servicegesellschaft aufgrund einer steuerlichen Organschaft zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft.

Alle Vorteile auf einen Blick:

- mehr Ordnung und Sauberkeit im Haus und im Wohnumfeld
- bessere Verfügbarkeit und Erreichbarkeit der Hausmeister
- Rufbereitschaft bei Havariefällen außerhalb der Geschäftszeiten
- besseres Preis-Leistungs-Verhältnis aus Mietersicht
- Kostenkompensation durch günstigere Kosten je Hausmeister
- 35 % Einsparung im Vergleich zu einer reinen Fremdfirma
- Schaffung neuer und tragfähiger Arbeitsplätze in Wildau
- Rekrutierung der Hausmeister über den örtlichen Arbeitsmarkt

Interview mit Dr. Uwe Malich

Die WiWO hat sich gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter entschieden, eine Tochtergesellschaft für die Erbringung von Hausmeisterdienstleistungen und sonstigen wohnbegleitenden Dienstleistungen zu gründen.

Die Umsetzung des neuen Systems

bedarf noch einer gewissen Vorbereitung. Der personelle Aufbau sollte bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Auch wenn die zu besetzenden Stellen begrenzt sind, können Bewerbungen gern an uns gerichtet werden. Wir werden Sie über die weiteren Schritte auf dem

Laufenden halten.

Wir sehen in der Einführung des neuen Hausmeistermodells einen wesentlichen Beitrag für mehr Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit und hoffen, dass die beschriebenen Veränderungen Ihren Anspruch finden.

Interview Dr. Uwe Malich



Dr. Uwe Malich,
Bürgermeister

Die langersehnte Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung hat begonnen. Wie fühlen Sie sich?

Die Vorbereitung der Sanierung war auch

kommunalpolitisch ein hartes Stück Arbeit. Insofern bin ich froh, dass in der Gemeinde schließlich doch ein weitgehender Konsens für die Sanierung erreicht worden ist. Ein gutes Gefühl ist es zu sehen, dass sich unsere gemeinsamen kommunalpolitischen Bemühungen nun auch in praktischen Ergebnissen für die Mieter und für Wildau niederschlagen. Die Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung geht in hohem Tempo voran. Das macht Mut für die weitere Entwicklung Wildaus.

Wenn Sie die letzten Monate noch einmal Revue passieren lassen, welche Schlüsselereignisse sind Ihnen besonders in Erinnerung geblieben?

In Bezug auf die Sanierung der Schwartzkopffsiedlung waren – spontan geantwortet – zuletzt 3 Ereignisse von Bedeutung. Zum einen die kurzfristige Konzipierung und Umsetzung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms, ferner der einstimmige Beschluss der Gemeindevertretung Wildau über die Sanierungssatzung und die mehrheitlichen Beschlüsse der Gemeindevertretung zur Übernahme von Bürgschaften für 4 Kredite an die WiWO mit einem Kreditvolu-

men von insgesamt 13,3 Mio. Euro durch die Gemeinde Wildau.

Blicken wir fünf Jahre weiter: Welches Bild der Schwartzkopff-Siedlung haben Sie vor Augen?

Grundsätzlich bin ich optimistisch. Die Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung kann in 5 Jahren weitgehend erfolgt sein. Allerdings sind die Rahmenbedingungen für uns insgesamt nicht günstig: Wirtschaftliche Lage, demografische Situation, Finanznot der Kommunen seien hier genannt. Die Sanierung wird deshalb kein Selbstläufer. Sie bedarf anhaltend großer Anstrengungen durch die Wohnungsbaugesellschaft und seitens der beteiligten Drittfirmen. Und sie bedarf anhaltend großer Unterstützung durch die Gemeinde Wildau und das heißt einer klaren kommunalpolitischen Prioritätensetzung in Zeiten knapper Mittel.

Welche Dinge sind für eine Wiederbelebung der Schwartzkopff-Siedlung besonders wichtig?

Neben der zügigen Durchführung der Baumaßnahmen ist die Gestaltung des Wohnumfeldes wichtig, und dessen nachhaltige Pflege. Von Bedeutung ist ferner eine stärkere Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, namentlich bevölkerungsnahen Dienstleistungen wie Arztpraxis, kleine Läden, qualitativ ansprechende Gastronomie, und die Neugestaltung/Aufwertung des gesamten Bahnhofsbereiches einschließlich des Marktplatzes. Hier liegen erste Planentwürfe in der Gemeinde vor. Wichtig ist auch eine schnelle Ver-

mietung der sanierten Leerwohnungen. Der Zuzug jüngerer engagierter Bürger ist wünschenswert.

Die Herrichtung des Wohnumfeldes in der Schwartzkopff-Siedlung wird erhebliche Kosten verursachen. In Abstimmung mit dem MSWV ist vorgesehen, dass u.a. Mittel der Städtebauförderung einbezogen werden. Dies setzt – um rund zwei Drittel der Kosten von Bund und Land zugesprochen zu bekommen – wiederum eine Co-Finanzierung durch die Gemeinde voraus? Sehen Sie dafür gute Chancen?

Die Städtebauförderung ist ein gutes Finanzierungsinstrument. Die Finanzlage in Brandenburg wird anhaltend schwierig bleiben bzw. sich noch weiter verschlechtern. Deshalb muss ich mit Prognosen sowohl in Bezug auf die Co-Finanzierung dieses Programms durch das Land, als auch seitens der Kommune vorsichtig sein. Alles andere wäre unseriös. Ich gehe davon aus, dass die Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung auch in den kommenden Jahren für Wildau eine hohe Priorität haben wird.



Interview mit Dr. Peter Mittelstädt

Interview Dr. Peter Mittelstädt



Dr. Peter Mittelstädt,
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2002 ist fertiggestellt worden. Wie beurteilen Sie die Lage der WiWO zurzeit?

Die Lage der WiWO hat sich im Geschäftsjahr 2002 grundlegend verbessert. Mit der Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsstrategie und den daraus abgeleiteten und zu einem Teil auch schon umgesetzten Maßnahmen ist der Fortbestand der Gesellschaft aus heutiger Sicht nicht gefährdet. Nur auf dieser Grundlage war es möglich, die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in der Schwartzkopff-Siedlung mit der Unterstützung der Banken in Angriff zu nehmen.

Worauf kommt es in den nächsten Monaten und Jahren an?

Die betriebswirtschaftliche Situation der Gesellschaft muss auch in den nächsten Jahren weiter stabilisiert werden. Wichtig ist, dass die Sanierungskosten eingehalten werden, die Bauqualität stimmt, der sehr eng bemessene Zeitrahmen eingehalten wird und natürlich die gegenwärtig leer stehenden Wohnungen nach der Sanierung schnell vermietet werden. Bei allem was wir tun, ist für uns die Meinung der Mieter ein sehr wichtiger Punkt. Die Resonanz der Mieter ist nach unserer Wahrnehmung durchweg positiv. Davon haben wir uns in Vor-Ort-Besichtigungen überzeugen können. Ich wünsche mir, dass wir so gewissenhaft und rücksichtsvoll auch bei den weiteren Häusern bleiben.

Der Aufsichtsrat, dessen Vorsitzender Sie seit Februar 2002 sind, ist besetzt mit Vertretern aller politischen Fraktionen der Gemeinde.

Wie hat sich die Zusammenarbeit im Aufsichtsrat in den letzten Monaten dargestellt?

Ich kann die Frage sehr kurz beantworten. Die Zusammenarbeit ist fachlich konstruktiv, parteipolitisch unabhängig und ausschließlich auf das Wohl der Gesellschaft gerichtet. In gleicher Weise beurteile ich auch die Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter.

Die WiWO ist eine kommunale Gesellschaft. Welchen Einfluss hat das auf die Unternehmenstätigkeit?

Im Gesellschaftsvertrag der WiWO heißt es: „Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsvergung breiter Schichten der Bevölkerung“. Damit sind die Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit und die Kontrolltätigkeit durch die Mitglieder des Aufsichtsrates klar vorgegeben. Im Vordergrund steht nicht die Erzielung eines maximalen Gewinns, wie bei privaten Vermietern, sondern hier geht es in erster Linie um sozialverträgliche Mieten und einen zeitgemäßen Wohnkomfort für breite Schichten der Bevölkerung.

Von einer kommunalen Gesellschaft wird erwartet, dass sie in besonderem Maße die Belange der Mieter unter sozia-

len Gesichtspunkten berücksichtigt. Wo sehen Sie Schwerpunkte, aber auch Grenzen?

Auch eine kommunale Gesellschaft unterliegt den Gesetzen der Marktwirtschaft. D.h., auch sie muss finanzielle Mittel aus eigener Kraft erwirtschaften, um ihren Verpflichtungen nachkommen zu können. Ihren sozialen Verpflichtungen kann eine solche Gesellschaft nur nachkommen, wenn sie handlungsfähig bleibt. Das sind dann gewissermaßen auch die Grenzen für soziales Handeln. Meine feste Überzeugung ist es, dass wir in der WiWO soziales Engagement am besten verwirklichen können, wenn wir die betriebswirtschaftliche Situation der Gesellschaft weiter stabilisieren. Deshalb bedurfte die jetzt angelaufene Sanierung auch einer sehr sorgfältigen Abstimmung zwischen dem Sanierungsumfang, den sich daraus ergebenden Kosten und der Höhe der Mieten nach der Sanierung.

Mit der Fortsetzung der Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung ist ein wichtiger Etappenerfolg erzielt worden. Welche Dinge lie-

**Wer, wenn nicht ich?
Wann, wenn nicht jetzt?
Wo, wenn nicht hier?**

Dachgeschoss in Wildau zur Erstvermietung

- ▶ Bad mit Dusche und Badewanne
- ▶ individuelle Gasetagenheizung
- ▶ Laminat auf Mieterwunsch
- ▶ großes französisches Fenster
- ▶ Balkon mit schönem Ausblick
- ▶ praktischer Wohnungsschnitt

Wohnen: ca. 25 m² · Schlafen: ca. 12 m²
 Flur: ca. 8 m² · Bad: ca. 7 m² · Küche: ca. 9 m²
 Balkon: 4 m² · Abstellraum: ca. 2 m²
 Gesamtwohnfläche: 65,25 m²
 Miete: ab 450,23 € zzgl. NK/BK

Wildauer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
 Friedrich-Engels-Straße 40, 15745 Wildau
 Telefon: 03375/5196-16, Karin Odemar
 Internet: www.wiwo-wildau.de

gen Ihnen für die nächsten Monate besonders am Herzen?

Am Herzen liegt mir, dass die Sanierung – vor allem in den bevorstehenden Wintermonaten – mit viel Einfühlungsvermögen in die Sorgen der Mieter und auch weiterhin mit großer Umsicht erfolgt. Auftretende Probleme, die nicht immer zu vermeiden sind, müssen umgehend gelöst werden. Ein weiterer Schwerpunkt wird die Gestaltung des Wohnumfeldes sein. Ziel ist es, im nächsten Frühjahr die Arbeiten aufzunehmen und

stets in einem Zuge komplette Quartiere fertig zu stellen. Unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Städtebau- und Hüllenförderung ist vorgesehen, an den seinerzeit sanierten Häusern die noch nicht sanierten Hüllen instand zu setzen. Das betrifft dann auch die weitere Erneuerung der Dächer, Türen, Balkone und Fenster. Selbstverständlich werden wir auch in den anderen Wohngebieten nachziehen. So werden wir freierwerbende Wohnungen im Hückelhovener Ring qualitativ aufwerten

müssen, da die Ansprüche der Mieter gestiegen sind. Große Anstrengungen werden derzeit unternommen, um Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit in allen Wohngebieten zu verbessern. Hierbei wird die zu gründende Servicegesellschaft ab 2004 eine wichtige Aufgabe übernehmen. Mit der Einführung des damit verbundenen Hausmeistermodells wird die WiWO einen Beitrag für mehr Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit leisten und darüber hinaus einige neue Arbeitsplätze für Wildauer Bürger schaffen.

Der 14. September ist der Tag des offenen Denkmals in Deutschland. In vielen Regionalzeitungen und in Berlin bot die WiWO für diesen Tag zwei Führungen durch das Baudenkmal Schwarzkopff-Siedlung und das Werksgelände an.

Insgesamt 60 Interessenten fanden sich um 11 Uhr und um 13 Uhr vor dem Rathaus ein und wurden vom Bestandsleiter der WiWO, Herrn Volker Klich, begrüßt. Nach kurzen einleitenden Worten des Geschäftsführers, Herrn Frank Kerber, wanderten alle gemeinsam mit der

Ortschronistin, Frau Irmgard Hornung, und dem Bürgermeister, Herrn Dr. Uwe Mahlich, durch die Siedlung. Alte Bilder und Ansichten aus der Zeit der Erbauung sowie der Anblick laufender Sanierungsarbeiten erfüllten so manchen Interessierten mit Freude. Auch gab es kleine Anekdoten über das Leben in der Siedlung zu erfahren,

z.B. was die „Mittenwalder“ mit der Uniform des Ortspolizisten veranstalteten.

Wir bedanken uns bei den vielen Besuchern, besonders bei Frau Irmgard Hornung und dem Bürgermeister, Herrn Dr. Uwe Malich, für die tatkräftige Unterstützung. Wir freuen uns auf ein Wiedersehen im nächsten Jahr.

Tag des offenen Denkmals

Schönster Mietergarten

Bei dem, von der Gemeinde Wildau organisierten Wettbewerb „Schönster Garten von Wildau“ waren auch WiWO-Mieter unter den Preisträgern. Die Eheleute Schmidt, Mieter in der Teichstraße 6, haben die Jury mit ihrem sehr gepflegten und üppig bepflanzten Nutz- und Ziergarten voll überzeugt. Die harte und aufwendige Gartenarbeit ist mit einem Einkaufsgutschein für das A10-Center in Höhe von 40 Euro belohnt worden. Herzlichen Glückwunsch, Familie Schmidt!

Der Wettbewerb wird auch in

den nächsten Jahren fortgesetzt werden. Wir hoffen, dass sich die Mieter der WiWO noch stärker daran beteiligen. Die Schwarzkopff-Siedlung bietet mit ihren vielen Mietergärten dafür idealen Gestaltungsfreiraum für ambitionierte Hobby-Gärtner. Die WiWO beabsichtigt, derartiges Engagement künftig stärker zu würdigen, weil damit die Attraktivität des gesamten Wohngebietes zum Wohle aller Mieter und Bürger von Wildau verbessert wird. Machen Sie mit, damit Wildau noch schöner wird!



Familie Wolfgang Schmidt

Kurz und knapp

Im Hückelhovener Ring erfolgen derzeit umfangreiche Baumaßnahmen im Bereich der Hauskeller. Dadurch werden alle eingangsübergreifenden Durchgänge im Kellerbereich vollständig verschlossen. Die Arbeiten begannen bereits im September und werden voraussichtlich Mitte November enden. Trotz frühzeitiger Mieterinformationen im Treppenhaus, wurden einige Mieter von dieser überfälligen Baumaßnahme überrascht.

Brandschutzmaßnahmen

Im Ergebnis verbessert sich der vorbeugende Brandschutz in den Häusern, der oft von Mietern angemahnte „Sperrmülltourismus“ wird weitgehend unterbunden und ein insgesamt höherer Sicherheitsstandard entsteht. Soweit notwendig erfolgen ebenfalls Änderungen in

der Kellerzuordnung der einzelnen Mieterparteien.

Den Bauleiter der AMBROSELLI GmbH, Herrn Stolpe, erreichen Sie unter 0177/8866121.

Ansprechpartnerin der WiWO ist Ihre Kundenbetreuerin, Frau Angelika Beilig, Tel. 03375/5196-20.

Keine Werbung!

Wer kennt es nicht, das leidige Problem mit der vielen Werbung im Briefkasten? Papier über Papier. Wir bieten Ihnen jetzt eine

Lösung. Ab sofort können Sie sich einen Aufkleber mit „Bitte keine Werbung einwerfen!“ bei ihrer WiWO-Kundenbetreuerin abholen.

Ein zweiter Vorteil: Wir bieten einheitliche Aufkleber, damit der „Aufkleberwildwuchs“ auf unseren Briefkastenanlagen ein Ende hat.



Es erwartet Sie Kreatives und Naturwaren aus dem Dahmeland in der Wildauer Schwarzkopff-Siedlung. Wir werden für Sie individuelle, dekorative Geschenkideen, Adventsgestecke, schöne Keramik, ein großes Teesortiment, Säfte und Fruchtweine aus dem Spreewald und Selbstgemachtes wie: Marmeladen,

Neueröffnung – Naturkreativ

Eierlikör und natürlich das sehr beliebte Schwarzkopff-Feuer be-reithalten. Gern beraten wir Sie ganz persönlich zu Ihren

Geschenkwünschen. Wir würden uns freuen, Sie bald bei Naturkreativ in der Karl-Marx-Str. 115 in Wildau begrüßen zu dürfen.



Baumesse im A10-Center

Zunehmend präsentiert sich die WiWO auf Veranstaltungen in Wildau, so auch im September im A10. Dort fand die Baumesse statt und die WiWO war mit ihrem rot-grünen Stand dabei.

Ob Betriebskostenabrechnung oder Treppenhausreinigung – alle Themen wurden diskutiert, standen doch alle Mitarbeiter „Rede und Antwort“. Selbst Bürgermeister

und Landrat besuchten den Stand und hörten den Ausführungen zu den Sanierungsarbeiten in der Schwartzkopff-Siedlung zu. Besondere Beachtung fand neben den Damen am Stand auch der kleine Smart der WiWO. Es war viel los am Stand. Dafür sorgte auch die tatkräftige Unterstützung durch junge Fußballspieler von Phönix Wildau.

Wir bedanken uns bei allen Be-



Phönix Wildau mal ohne Ball

suchen und begrüßen fünf Familien als neue Mieter.



Im Ferienlager in Rewal

Die WiWO hilft!

Durch Kürzungen im Finanzhaushalt Wildau war die Teilnahme an der diesjährigen Ferienfahrt im Herbst nach Rewal für zwei der gemeldeten Kinder gefährdet. Uns reicht es nicht aus, nur ein „Herz“ für Kinder zu haben. Wir haben die

fehlenden 200,- Euro gesponsert und den sozial benachteiligten Kindern und Jugendlichen aus Wildau, die ohne die Unterstützung sonst nie in die Ferien fahren könnten, eine schöne Woche in Rewal im Kreise anderer Kinder ermöglicht.

Rückblick und Neustart

Die D-Junioren von Phönix-Wildau haben in der letzten Saison alles erreicht, was eine Mannschaft in ihrer Klasse erreichen konnte. Nach dem Hallenkreismeistertitel holten sie sich in einem grandio-

sen Finalspiel erstmalig den Kreismeistertitel auf dem Rasen. Nun heißt es an die Leistungen der letzten Saison anknüpfen.

Zu Beginn der Saison 2003/2004 musste sich das Team neu formie-

ren, da die Hälfte der alten Mannschaft in eine höhere Altersklasse aufrückte. Das wurde vom Trainer gut realisiert. In den ersten fünf Spielen wurde kein Punkt abgegeben. Es zeichnet sich jetzt schon ab, dass auch diese Saison um die Kreismeisterschaft gespielt wird.

Jetzt heißt es, sich auf die kommenden Gegner und die anstehende Hallensaison vorzubereiten.

Aktuelle Termine

Am 12. und 13. November 2003 erfolgen in allen unseren Wohngebieten die jährlichen Trinkwasserrohrnetzspülungen durch die DNWAB mbH.

Ausführliche Informationen sind der Tagespresse zu entnehmen. Wir bitten Sie schon jetzt, geringe Trinkwasserverschmutzungen in diesem Zeitraum zu entschuldigen.

Termine im Seniorentreff

Kartenspiele: 1. und 3. Montag im Monat, 14.00 bis 17.00 Uhr

Handarbeit: 2. und 4. Montag im Monat, 14.00 bis 16.00 Uhr

Malzirkel: 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.00 bis 16.00 Uhr

Herausgeber:
Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Str. 40, 15745 Wildau
Tel: 03375/5196-14, Fax: -51
www.wiwo-wildau.de
zuhause@wiwo-wildau.de

Unsere Öffnungszeiten:
Dienstag: 14.00 - 18.30 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 13.00 Uhr
Donnerstag: 13.00 - 16.30 Uhr

Redaktionsschluss: 21.10.03
V.i.S.d.P.: Frank Kerber
Konzept: Volker Klich
Druck: Vier C
Layout: Martin Ryseck
Fotos: WiWO Wildau