



Wildauer
Wohnungsbau
Gesellschaft mbH

„Zuhause ist bei uns“



Frank Kerber
Geschäftsführer

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, ein für die Wohnungsbaugesellschaft ereignisreiches Jahr neigt

sich dem Ende entgegen. In der Zeit zwischen den Weihnachtsfeiertagen und dem Jahreswechsel richtet sich unser Blick jedoch schon auf die Perspektiven und Chancen, die das neue Jahr für uns bereithält.

Mit dem Wechsel in der Geschäftsführung Mitte dieses Jah-

Es gibt drei Arten von Unternehmen: die einen bewirken, dass etwas geschieht; die anderen beobachten, was geschieht; und wieder andere fragen sich, was geschehen ist. Wir erheben den Anspruch, zu der ersten Kategorie zu gehören.

res haben wir damit begonnen, die Geschäftspolitik unserer Gesellschaft neu auszurichten. Mitarbeiter und Geschäftsführung haben sich dazu entschlossen, die Wohnungsbaugesellschaft in einem kontinuierlichen Prozess von einem Wohnungsverwalter zu einem kundenorientierten Dienstleistungsunternehmen rund um das Wohnen weiterzuentwickeln. Wir möchten die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieter und Mietinteressenten noch stärker in den Mittelpunkt unseres Handelns rücken.

Um den Worten auch Taten folgen zu lassen, haben wir bereits einige Dinge auf den Weg

gebracht. Seit dem 1. November bieten wir unseren Kunden deutlich erweiterte Öffnungszeiten. Demnächst werden wir auch für unsere Mieter via eMail erreichbar sein. Anfang des nächsten Jahres beabsichtigen wir, eine eigene Homepage im Internet zu eröffnen.

Man gewinnt immer, wenn man erfährt, was andere von einem denken. Ihre Meinung, liebe Mieterinnen und Mieter, ist uns wichtig. Deshalb führen wir derzeit eine umfangreiche Mieterbefragung durch, damit wir in Erfahrung bringen, in welchen Bereichen wir besser werden müssen. Ziel ist es, sog. Servicestandards, die verbindliche Nor-

tätigt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Es ist uns gelungen, sehr attraktiven Wohnraum zu schaffen. Die Wohnungen erfreuen sich trotz eines gehobenen Mietpreises einer sehr guten Nachfrage. Viele Wohnungen im Wohnpark Stolz-Schrey-Straße sind bereits vermietet, obwohl das Bauvorhaben noch im Gange ist.

Die größte Herausforderung stellt jedoch die weitere Sanierung der Schwarzkopf-Siedlung dar. Dabei wollen wir die von der Sanierung betroffenen Mieter nicht über Gebühr durch die Bauarbeiten beeinträchtigen. Ein Leerzug der Wohnungen ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht darstellbar und entspricht nicht dem „heutigen Stand der Technik“. Bitte halten Sie uns die Treue. Wir sind sicher, dass Sie es nicht bedauern werden.

Frank Kerber, Geschäftsführer

men für die Qualität unserer Dienstleistung darstellen, zu entwickeln. Sie sollen wissen, was Sie von uns erwarten können. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass derartige Veränderungen im Allgemeinen etwas Zeit in Anspruch nehmen.

Mit dem Neubau von fünf Stadt villen haben wir uns erstmals im Bauträgergeschäft be-



Wir wünschen Ihnen erholsame und stimmungsvolle Weihnachten. Gönnen Sie sich eine kleine Auszeit vom Alltag, genießen Sie das Fest im Kreise derer, die Ihnen nahe sind. Möge das neue Jahr Ihnen viel Glück, Erfolg und viele schöne Tage bringen. Wir hoffen, dass Sie sich auch 2003 in Ihrer Wohnung gut aufgehoben und von uns "gut bedacht" fühlen.



Karin Odemar

Überall dort, wo Menschen auf engem Raum zusammenleben, hat es sich als notwendig erwiesen, ein

Grundreglement zu erstellen. Sie kennen dieses Regelwerk als Hausordnung. Als Bestandteil des Mietvertrages haben Sie sich zur Einhaltung derselben verpflichtet. Unser Anliegen ist es, die Interessen und Neigungen des einzelnen Mieters in Bezug zu stellen zu den Grundanliegen eines geordneten Miteinanders im Hause.

An erster Stelle haben wir Fragen der Sicherheit und Ordnung gestellt. Wir wissen, dass wir hiermit einem mehrheit-

lichen Wunsch unserer Mieter entsprechen. Gleichzeitig sollen damit auch die Voraussetzungen für den Schutz der Mieter und ihres Eigentums geschaffen werden. Versicherungsrechtliche Ansprüche, wenn die Haustür ständig offen steht, werden unter Umständen problematisch. Sie sehen, dass die Hausordnung Ihre ureigensten Interessen vertritt.

Das Gleiche gilt für Sauberkeit im Hause. In den vielen Objekten wird die Reinigung der Treppenhäuser von Mietern ausgeführt. Dieses Ritual hat eine lange Tradition. Doch was für unsere langjährigen Mieter eine Selbstverständlichkeit ist, wird von anderen als Last be-

trachtet, die sie aus unterschiedlichen Gründen nicht tragen wollen. Als Eigentümer der Häuser bzw. als Verwalter haben wir die Verpflichtung, auf Einhaltung der Hausordnung zu drängen, wenn Sie sich vertraglich dazu verpflichtet haben. Wir müssen dabei die Gesamtinteressenlage in den Häusern berücksichtigen. Wenn es sich daher als notwendig und zweckmäßig erweist, können wir die Reinigungsarbeiten in den Objekten durch eine Fachfirma ausführen lassen – für alle. Voraussetzung dafür ist, dass ein mehrheitlicher Wunsch dazu besteht. Die Kosten pro Wohneinheit belaufen sich auf ca. 4 bis 5 Euro im Monat.

Fortsetzung auf Seite 4

Schwartzkopff-Siedlung

Carola Trommsdorff
Projektsteuerin
der Sanierung

Vor über hundert Jahren entstanden im Zusammenhang mit dem Bau der Lokomotivfabrik die

ersten Häuser der Schwartzkopff-Siedlung. Sie galt als vorbildliche Arbeiterkolonie. Mit einer für diese Zeit bewundernswerten Weitsicht wurden Arbeiten und Wohnen im Zusammenhang betrachtet. Neben Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung – der Stellung des Bewohners im Werk ange-

passt – entstanden auch Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Geschäfte; auch ein Sportplatz und eine Schwimmanstalt gehörten dazu. Aufgrund ihrer bau- und sozialgeschichtlichen Bedeutung, ihrer architektonisch-künstlerischen und städtebaulichen Geltung steht die Siedlung heute unter Denkmalschutz. Die Siedlung mit ihren Klinkerhäusern und Mietergärten hat bis heute ihren Charme behalten. Die landschaftliche Lage sowie die gute Verkehrsanbindung machen Wildau zu einem attraktiven Wohnstandort.

Den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen werden die Wohnungen gegenwärtig

allerdings nicht mehr gerecht. Viele Wohnungen haben keine Bäder, die Wohnungsgrundrisse entsprechen ebenfalls nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und auch die Parkmöglichkeiten sind unzureichend. Dazu kommt der generelle Sanierungsrückstau, der sich aus jahrelanger Notverwaltung ergeben hat.

1992 wurde mit der Sanierung begonnen. Zunächst wurden die Öfen durch Heizungsanlagen ersetzt. Im 1. Bauabschnitt wurden 368 Wohnungen saniert. Danach war erst einmal Schluss. Die Restitution zwang die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft zur Notverwaltung. Seit einem Jahr ist die Eigentumsfrage endgültig geklärt.

Nach dem Wechsel der Geschäftsführung im Sommer dieses Jahres erfolgt nun die

Vorbereitung der Sanierung mit einem neuen Gesamtkonzept. Die Sanierung soll in einem kurzen Zeitraum und als komplexe Maßnahme durchgeführt werden. Das heißt, dass alle erforderlichen Maßnahmen am jeweiligen Haus im gleichen Zeitraum realisiert werden. Durch die Abstimmung aller Maßnahmen aufeinander wird der Sanierungszeitraum in und an den einzelnen Objekten gestrafft. Die Ausschreibung größerer Maßnahmen im Sanierungspaket wirken kostensenkend. Und das Wichtigste für unsere Mieter: Sie

Das Wichtigste für unsere Mieter: Sie werden nur einmal durch die Baumaßnahme belästigt.

werden nur einmal durch die Baumaßnahme belästigt.

Bevor es im Frühsommer 2003 losgehen kann, muss die Finanzierung stehen. Derzeit prüfen wir verschiedene Modelle. Um die Investitionszulage von 22% zu erhalten, sollen möglichst viele Gebäude bis Ende 2004 fertig gestellt werden. Mit der Festlegung eines Sanierungsgebiets können gegebenenfalls für bestimmte Maßnahmen auch öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Um den genauen Sanierungsbedarf für alle Wohnungen zu erfassen, führen wir gegenwärtig eine Bestandsaufnahme durch. Alle Wohnungen werden einzeln besichtigt und vermessen. Für die ersten 400 Wohnungen wird parallel dazu eine Entwurfsplanung erarbeitet, die bis Ende diesen Jahres vorliegt.

Den betroffenen Mietern werden im Zeitraum von Februar bis März 2003 die einzelnen Maßnahmen und die vor-

aussichtliche Mieterhöhung in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt.

An dieser Stelle bereits soviel: Die Baumaßnahmen beinhalten die Gebäudeaußenhülle mit Dach, Fassade, Balkonen, Fenstern und Türen, die Treppenhäuser und Keller, die Sanitär- und Elektroanlage sowie innerhalb der Wohnungen den Einbau moderner Bäder, die Instandsetzung der Elektroinstallationen und der Wohnungseingangstüren. Die Wohnungen brauchen hierfür nicht leer gezogen zu werden, denn die

Arbeiten innerhalb der jeweiligen Wohnung erfolgen in maximal drei Wochen. Der Bauablauf wird so abgestimmt, dass täglich zum Feierabend eine provisorische Wasserversorgung und WC-Nutzung sichergestellt sind.

In vorhandenen Leerwohnungen versuchen wir, durch Grundrissveränderungen attraktive neue Wohnungen zu schaffen. So kann sich zum Beispiel das Angebot an 1-Zimmer- und 4-Zimmerwohnungen erhöhen. In Abstimmung mit dem Denkmal-



Karl-Marx-Straße

schutz wird auch überlegt, zusätzliche Balkone anzubauen oder Gartenausgänge direkt aus den Wohnungen zu realisieren.

Abschließend ist die Neugestaltung des Wohnumfelds mit Gärten, Wegen, Müllplätzen und PKW-Stellplätzen geplant. Für alle Fragen rund um die bevorstehende Sanierung stehen wir Ihnen gern Rede und Antwort.



Fortsetzung von Seite 2:

Zu den Fragen der Ordnung zählt in erster Linie, dass sich Ihr individuelles Leben in den gemieteten oder eigenen vier Wänden abspielt. Möbel gehören genauso wenig in den Hausflur wie auf den Boden oder in den Gemeinschaftskeller. Hier spielen neben den versicherungsrechtlichen Aspekten auch Fragen des

Brandschutzes eine Rolle.

Um dem Bedürfnis nach Erholung gerecht zu werden, sind bereits in der Gemeindeordnung verbindliche Zeiten für die Einhaltung von Ruhephasen festgeschrieben. Für die Hausordnung gilt das analog. In der Mittagszeit von 13.00 bis 15.00 Uhr und während der Nachruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr ist jeder

Lärm zu unterlassen. Diese Festlegung schließt nicht aus, dass Familienfeiern dort durchgeführt werden können, wo die Mieter Ihren Lebensmittelpunkt begründet haben. Zu einem guten Zusammenleben im Haus gehört, dass solche Feiern angekündigt werden und sie in Menge und Intensität den Rahmen des Üblichen nicht sprengen.

Achtung: Schimmelpilzbefall!



Hans Jendrejschak

Mit Beginn der kalten Jahreszeit häufen sich die Anzeigen von Schimmelbefall in den Wohnungen. Die wenigsten Mieter sind sich bewusst, dass sie selbst zu dieser lästigen Plage beitragen.

Hier einige Hinweise: Schimmelpilze benötigen zum Gedeihen eine hohe Luftfeuchtigkeit. Wird zu wenig gelüftet oder

falsch geheizt, können durch die Luftfeuchtigkeit dauerfeuchte Ecken entstehen. Davon sind besonders Außenwände, Bereiche neben Fenstern, hinter Schränken und Fußleisten be-

„Richtig heizen - gut lüften“

troffen. An diesen Stellen ist die Luft kälter und kann daher weniger Wasser aufnehmen. Das Wasser kondensiert und schlägt sich an der Wand nieder – die Basis für das Wachstum der Schimmelpilze ist geschaffen.

Heizen ist wichtig, weil die warme Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann. Es ist günstig, die gesamte Wohnung auf ca. 20 Grad zu erwärmen. Die optimale Luftfeuchtigkeit in Woh-

nungen liegt bei 45 bis 50 %. Dazu ist es notwendig, die gesamte Wohnung stoßweise zu lüften. Die Fenster sollten etwa viermal am Tag für einige Minuten ganz geöffnet werden. Badezimmer sollten nach dem Duschen gelüftet werden. Das Gleiche gilt für die Küche beim Kochen. Der Wasserdampf ist

bei geschlossener Küchentür nach außen zu leiten bzw. die Dunstabzugshaube sollte eingeschaltet werden. Räume, in denen Wäsche getrocknet wird, sind öfter zu lüften. Die Tür sollte geschlossen bleiben.

Wenn bereits Schimmelbefall zu erkennen ist, sollten Sie sofort den Hausmeister verständigen. Kleinere Stellen können mit Essigwasser abgewischt werden.

Impressum:

Redaktionsschluss: 13.12.02
V.i.S.d.P.: E Kerber

Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Str. 40
15745 Wildau

Tel.: 03375 - 519614
Fax: 03375 - 501314

Bitte beachten Sie unsere neuen Öffnungszeiten:

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

Darüber hinaus nach Vereinbarung.