

WO WIR WOHNEN

Die Zeitung für unsere Mieter · Ausgabe 4/2005

THEMENSCHWERPUNKT



LEBEN UND WOHNEN MIT HARTZ IV

Das Arbeitslosengeld II ist seit vielen Wochen in der Diskussion, und für viele WOWI-Mieter wirkt diese Diskussion ganz konkret in alle Bereiche ihres Lebens. Dabei wird auch die eigene Wohnung leicht zum Sorgen-Thema. »WO Wir wohnen« hat sich erkundigt, ob für viele Frankfurter ein Hartz-IV-Umzug ansteht – und wie es sich mit dem ALG II eigentlich lebt.

Die Interview-Runde führte »WO Wir wohnen« in die Chefetagen des Frankfurter Jobcenters und der WOWI, aber auch ins „Domizil“, Begegnungsstätte der Frankfurter Arbeitsloseninitiative, wo sich in Neubereshinchen Frankfurter ALG II-Empfänger treffen. Auskunft gab im „Domizil“ Uwe Gießler, einer der Mitarbeiter des Treffs: „Natürlich befürchten hier viele, ihre Wohnung verlassen zu müssen, wenn ihre Wohnkosten den Arbeitslosengeld-Regelsatz übersteigen. Das ist immer wieder Gespräch an den Mittagstischen, auch weil die Regelungen dazu für viele unserer Besucher undurchschaubar bleiben. Es wäre wichtig, dass Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung und die Frankfurter Öffentlichkeit sich klar machen: Leben unter den Bedingungen von ALG II ist keine Randerscheinung; das kann ganz leicht jeden treffen. Und darum ist

wichtig, dass noch offener als bisher darüber geredet wird.“



Uwe Gießler im Domizil

Alles Gute, Wolfgang Müller!

Am 12. September verabschiedete die WOWI ihren technischen Geschäftsführer Wolfgang Müller nach fast 15 Jahren bei der WOWI in den Ruhestand. Es ging bei der Feier im Kleistforum – auch wegen der Mitwirkung der Oderhähne – durchaus heiter zu. Aber mancher Weggefährte zeigte in unbeobachteten Augenblicken deutliche Zeichen der Rührung – auch der »WO Wir wohnen«-Reporter.





Im Gespräch:

Karsten Cornelius, Leiter der Jobcenters Frankfurt (Oder)

»WO Wir wohnen«: Rechnen Sie mit einer Hartz-IV-Umzugswelle für 2006?

Karsten Cornelius: „Mit Sicherheit nicht. Die Zahlen, die vor kurzem durch die Presse gegangen sind, haben ein falsches Bild erzeugt. Bei den mehr als 7000 Bedarfsgemeinschaften im Sinne des Arbeitslosengeld II wurde damals für fast 2000 Fälle eine Überschreitung der Grenzen für ‚angemessene Wohnkosten‘ vermutet.“

»WO Wir wohnen«: Wo lagen die Überschreitungen?

Cornelius: „Ganz überwiegend bei den Heizkosten. Und diese Überschreitungen prüfen wir derzeit Fall für Fall darauf, ob sie durch verschwenderisches Verbrauchsverhalten der Mieter verursacht wurden oder durch den wärmetechnischen Zustand des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt. Das könnte dann natürlich nicht zu Lasten des Mieters ausgelegt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bei den Grenzwertüberschreitungen sind die ‚kalten Betriebskosten‘, also beispielsweise der Wasserverbrauch. Auch hier gilt es, den Einzelfall zu betrachten.“

»WO Wir wohnen«: Wie?

Cornelius: „Im Gespräch mit dem Mieter. Da geht es um das individuelle Verbrauchsverhalten. Und wir fragen natürlich auch den Vermieter nach dem Zustand des Gebäudes. Wenn das Wohnungsunternehmen erklärt, dass die Höhe der Betriebskosten für dieses Haus aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten typisch ist, dann wissen wir, dass der Mieter nicht verschwenderisch war. Und selbst wenn der Verbrauch zu hoch sein sollte, ist der Auszug kein

Automatismus. Schließlich hat es der Mieter in der Hand, sein Verbrauchsverhalten zu ändern und uns das zu dokumentieren.“

»WO Wir wohnen«: Derzeit wird das Betriebskostenjahr 2004 abgerechnet. Können ALG II-Empfänger mit der Erstattung eventueller Nachzahlungen rechnen?

Cornelius: „Grundsätzlich ja, soweit sie angemessen sind. Mieter, die von ihrem Vermieter eine Abrechnung mit Nachzahlungsbetrag erhalten haben, sollten diese Abrechnung bei uns einreichen. Das geht formlos, es muss kein Termin vereinbart werden. Die Unterlagen können, versehen mit der Bearbeitungsnummer des ALG II-Empfängers, per Post eingesandt oder bei uns am Empfang abgegeben werden.“

»WO Wir wohnen«: Verbrauchsverhalten lässt sich ändern. Aber wie soll das bei Überschreitungen der Wohnfläche oder der Quadratmetermiete gelingen?

Cornelius: „Beides zusammen sind nicht mehr als 600 Fälle in unserer Statistik, und die Überschreitung ist oft gering. Da werden wir nicht schematisch vorgehen, denn das Jobcenter hat überhaupt kein Interesse an einer Umzugswelle. Schließlich müssten wir in der Regel den Umzug bezahlen. Außerdem ist zunächst die Frage zu klären, ob auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt überhaupt freie Wohnungen angeboten werden, die in der Kombination aus Quadratmetermiete und Wohnfläche die Kriterien der Angemessenheit erfüllen.“

»WO Wir wohnen«: Und wenn nicht?

Cornelius: „Dann werden wir mit der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen sprechen, ob die Grenzwerte unserer Verwaltungsvorschrift verändert werden müssen, oder ob wir im Einzelfall geringfügige Überschreitungen hinnehmen werden. Eins ist aber klar: Die Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt darf sich nicht zu Ungunsten der Wohnungssuchenden auswirken.“

»WO Wir wohnen«: Wie verläuft eine Prüfung der Angemessenheit der Wohnkosten?

Cornelius: „Wir prüfen derzeit nur bei Neuanträgen oder wenn wir von Veränderungen in der Situation des ALG II-Empfängers erfahren. Das kann der Auszug von Angehörigen aus der Bedarfsgemeinschaft sein, die Geburt eines Kindes oder auch die Über-

nahme einer Betriebskostennachzahlung.

In allen diesen Fällen erhält der ALG II-Empfänger eine Einladung zu einer Anhörung. Dabei hat er Gelegenheit, das Bild, nach dem wir entscheiden, zu vervollständigen. Dafür sollte er möglichst viel Informationen zu seiner Wohnsituation mitbringen: Mietunterlagen, Verbrauchswerte, aber auch Dokumente zu Veränderungen in der Bedarfsgemeinschaft.“

»WO Wir wohnen«: Was passiert dann?

Cornelius: „Unser Mitarbeiter wird mit dem Mieter diese Gesamtsicht seines Falles besprechen und sie zur Grundlage seiner Entscheidung machen. Es kann sein, dass er im Lichte dessen, was ihm vorgetragen wird, einfach einen Haken hinter den Fall macht. Es kann aber auch sein, dass er mit dem Mieter gemeinsam überlegt, wie die Wohnkosten zu senken wären: Beispielsweise durch verbessertes Verbrauchsverhalten beim Warmwasser oder durch heizkostensparendes Lüften. Wenn sich tatsächlich die Wohnfläche als zu groß erweist, weil eine Person aus dem Haushalt ausgezogen ist, kann die Untervermietung der frei gewordenen Räume eine Lösung sein. Außerdem hat jeder Mieter die Möglichkeit, eine geringe Überschreitung seiner Wohnkosten selbst zu tragen. Wir werden den Frankfurter ganz bestimmt nicht den Möbelwagen vor die Tür stellen.“



Dokumentiert:

Klaus S. lebt von Arbeitslosengeld II.

Herr S. war bis 1990 Meister im Halbleiterwerk, hat seitdem eine Umschulung in einen Bauberuf gemacht, auch dort keine Arbeit gefunden und repariert derzeit bei einem gemeinnützigen Projekt gebrauchte Elektrogeräte. „Die Arbeit dauert eigentlich nur 4 Stunden, aber ich bleibe oft länger. Was soll ich sonst auch machen, wenn ich am späten Vormittag schon ‚Feierabend‘ habe. Ich sitze nicht gerne zu Hause vor dem Fernseher. Um nicht abzurutschen



Im Gespräch:

WOWI-Geschäftsführer Ronald Schürg

»WO Wir wohnen«: Wie reagiert die WOWI darauf, dass das Jobcenter im neuen Jahr mit den Angemessenheitsprüfungen beginnen wird?

Ronald Schürg: „Wir wissen, dass das Leben und Wohnen unter den Bedingungen von Hartz IV schwer ist. Trotzdem gilt: Die Wirtschaft – und das gilt auch für Wohnungswirtschaft – kann nicht Entscheidungen der Politik ausgleichen. Angesichts der Tatsache, dass auf Bundesebene der tatsächliche Aufwand für das ALG II die Planung bereits jetzt um 10 Milliarden Euro übersteigt, wird das Geld, das für die Frankfurter Berechtigten zur Verfügung steht, sicher nicht mehr werden. Da müssen wir unter den gegebenen Rahmenbedingungen das Beste versuchen.“

»WO Wir wohnen«: Was heißt das konkret?

Schürg: „Es gibt eine vorläufige Verwaltungsvorschrift der Stadt zur Angemessenheit der Wohnkosten und die Verabredung, diese Regelungen in einem fließenden Prozess zu überprüfen. Wir werden gemeinsam mit Stadt und Jobcenter an der Fortschreibung der Frankfurter Angemessenheitskriterien bei Wohnflächen und Betriebskosten arbeiten. Hier müssen die Erfahrungen aus den Einzelfällen ebenso einfließen wie die Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt.“

Darüber hinaus stehen unsere Kundenbetreuerinnen den Mietern auch weiterhin – wenn gewünscht – beim Ausfüllen der Anträge mit Rat und Unterstützung zur Seite.

Und natürlich werden wir in den Fällen, in denen ein Umzug tatsächlich erforderlich wird, alles tun, um ganz schnell nach Fläche und Kosten passenden Wohnraum anzubieten.“

»WO Wir wohnen«: Hat die WOWI denn solche ‚angemessenen‘ Wohnungen in ausreichender Zahl?

Schürg: „Das ist derzeit nicht zu überblicken, da sich die Kriterien der Angemessenheit vermutlich im Lauf der nächsten Monate noch ändern werden. Darum gebe ich auch jetzt den dringenden Rat: Niemand sollte auf der Grundlage von Vermutungen voreilig die Wohnung aufgeben, sondern in jedem Fall die

konkrete Prüfung seines Einzelfalles abwarten. Wir von der WOWI werden uns im Rahmen unserer Möglichkeiten bemühen, die Lage der ALG II-Empfänger zu erleichtern.“

»WO Wir wohnen«: Wodurch?

Schürg: „Wir wissen, dass Mieter mit ALG II in einer schwierigen Lebenslage sind, und wir freuen uns, dass wir das Domizil bei uns in der Heinrich-Hildebrand-Straße beherbergen können. Außerdem arbeiten wir schon seit Jahren im Verein „Miteinander Wohnen e.V.“ und seinem Wohnprojekt „Meurerhof“ mit. Auch dort geht es darum, jene, die durch die zweifellos größer werdenden Löcher im sozialen Netz fallen, nicht ins Bodenlose stürzen zu lassen. Gute Erfahrungen haben wir damit gemacht, die Bewohner des Meurerhofes ihre gemeinschaftliche Arbeitskraft zur Verbesserung ihrer Wohnungen, Häuser und Freianlagen einbringen zu lassen. Diese Aktivierung des Gemeinschaftssinnes unter Mietern zeigt aus meiner Sicht eine Richtung, in die in Zeiten finanzieller Engpässe die Dinge positiv bewegt werden könnten. Wie gesagt: Auch Gemeinschaftssinn kann Entscheidungen der Politik nicht ausgleichen, aber die WOWI tut zusammen mit anderen Frankfurter Bürgern und Unternehmen schon jetzt alles, was möglich ist. Und dabei soll es auch im kommenden Jahr bleiben.“

ist mir ein geregelter Tageslauf sehr wichtig. Da ist es gut, ins Domizil gehen zu können, denn für andere Aktivitäten reichen die 331 Euro Regelsatz und die 120 Euro für die Arbeit einfach nicht aus. Es ist traurig, wie das Leben unter Hartz IV auf das Minimum zusammengestrichen wird: Im Kino war ich vor 4 Jahren zum letzten Mal. Und verreisen kann ich allenfalls nach Sachsen, zu meinen Eltern, das kann ich mir nur leisten, weil ich dort gratis wohne – und weil die Eltern die Fahrkarte für die Rückfahrt bezahlen. Das ist bitter für einen erwachsenen Mann.“



Hinweis: Dieses Bild zeigt nicht die Gesprächspartner.

Dokumentiert:

Christiane K. lebt von Arbeitslosengeld II.

Frau K. hat 25 Jahre im Krankenhaus als Köchin gearbeitet und ist seit 8 Jahren arbeitslos.

„Wegen meiner Wohnung mache ich mir keine Sorgen: Mir stehen 50 Quadratmeter als ‚angemessen‘ zu, und ich habe 47. Ob ich nach 8 Jahren noch erwarte, einen Arbeitsplatz zu finden? Aber ja. Ich schreibe laufend Bewerbungen und wenn ich damit aufhören müsste, wüsste ich echt nicht weiter. Mit meinem Regelsatz Arbeitslosengeld komme ich zurecht – aber nur, weil ich meine Kosten durch das Mittagessen hier im Domizil drücken kann.“ Frau K. wohnt im Stadtzentrum. „Der Weg durch die Magistrale macht keine Freude mehr. Ich muss von allen Schaufenstern weggucken, und es tut richtig weh, wenn ich die Leute im Cafe sitzen sehe. Das ist für mich schon seit Jahren nicht mehr drin. Meine schönste Hose hat 10 Euro gekostet, und meine Frisur richtet sich nicht nach meinem Geschmack, sondern nach meinem Geldbeutel: ein Kurzhaarschnitt, mit dem ich nicht so oft zum Friseur muss. Dabei würde ich gerne mal wieder eine rich-



tig schöne Lockenfrisur tragen. Meine größte Sorge ist, dass mir ein Haushaltsgerät kaputtgeht. Für eine neue Waschmaschine müsste ich beim Jobcenter Vorschuss erbitten. Den würden sie mir dann Monat für Monat von meinen 331 Euro wieder abziehen. Das hätte ich mir vor ein paar Jahren nicht vorstellen können, einmal so zu leben.“

NEUE WOHNQUALITÄT IN DER GROSSEN ODERSTRASSE

In den letzten Jahren hat die WOWI im Stadtzentrum viel gebaut, und die unsanierten WOWI-Häuser zwischen Oderbrücke und Rathaus muss man inzwischen mit der Lupe suchen. Künftig wird diese Suche noch beschwerlicher, denn in der Große Oderstraße 43 bis 46, gleich neben der Löwenapotheke, hat die WOWI eines ihrer letzten unsanierten Innenstadt-Häuser in Angriff genommen.

Die 28 Wohnungen aus den sechziger Jahren entsprachen mit ihren teils per Kohleöfen und teils per Außenwandheizer erwärmten Räumen sowie ihren spartanischen Bädern schon lange nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Und ihre bevorzugte Lage im Stadtkern, wenige Meter vom Oderufer und in bequemer Fußwegentfernung zu den Läden und Gaststätten der Magistrale machten diesen Mangel noch umso deutlicher. So lag es nahe, dass die WOWI hier seit dem Herbst endlich ‚Nägel mit Köpfen‘ macht.

Aus dem Bauprogramm:

- Wärmedämmung von Außenwänden, Kellerdecken und Dach nach neuestem Technikstand
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Einbau neuer Fenster
- Kompletter Neubau von Küchen und Bädern
- Generalinstandsetzung der Treppenhäuser, Hauseingänge und Kellergeschosse.
- Neugestaltung der Fassaden und der Außenanlagen

»WO Wlr wohnen« kam gerade dazu, als im November die ersten Muster der neuen Schall- und Wärmeschutzfenster eingebaut wurden. WOWI-Bauleiterin Elke Detsch begutachtete die guten Stücke, während überall in den vier Aufgängen des Hauses die Handwerker den Öfen und veralteten Bädern zu Leibe rückten. Auch wenn man den Gebäuden in der Oderstraße derzeit von außen noch nicht viel von ihrer künftigen Schönheit ansieht – demnächst werden sie hervorragend in ihre ebenfalls rund erneuerte Straße passen. Dafür hat schließlich der Präsident des Landesamtes für Bauen und Verkehr bereits im Spätsommer der Stadt einen Fördermittelbescheid in erheblicher Höhe übergeben.

Im Frühling wird jedenfalls auf einem Stadtpaziergang zur Oder ein Abstecher in die Große Oderstraße lohnen. Dort entsteht ein schönes Stück Frankfurt, für das ohne Zweifel gilt, was auch auf dem Titel dieser Mieterzeitung steht: „Wo Wlr (gerne) wohnen“.



Sicher durch den Winter – das tut die WOWI: ...

So romantisch eine dicke Schneedecke die Grünanlagen rund um die WOWI-Häuser verwandelt – von den Gehwegen im Wohngebiet muss die weiße Pracht verschwunden sein, wenn sich die Mieter morgens auf den Weg machen. Die Arbeit der beauftragten Hauswartfirmen konzentriert sich dabei aus Gründen der Betriebskosten-Einsparung auf die Haupt-Verbindungswege zwischen Haus und Straße sowie auf die Wege zu den Müll-Standplätzen. In der Regel sollte hier bis 7:00 Uhr in der Frühe gefegt und gestreut sein. Wenn es einmal nicht klappt, ist die WOWI ab dem 2. Januar 2006 dankbar für einen telefonischen Hinweis unter **0180 20 15232** (0,06 €/min). Sie wird sich dann sofort um sichere Wegeverhältnisse kümmern.

... und das können Mieter tun:

Oft sind es Kleinigkeiten, mit denen man sich und seinem Nachbarn das Winterleben ein wenig leichter machen kann:

- Wer schon vor der Haustür den Schnee von den Schuhen entfernt, vermeidet auf der Treppe das Entstehen – manchmal rutschgefährlicher – Wasserpfützen.
- Wo ein Kellerfenster offen steht, kann ein aufmerksamer Mieter es einfach zu machen – und dadurch verhindern, dass im schlimmsten Fall Wasserleitungen einfrieren.
- Wo am Hauseingang eine Schneekruste verhindert, dass der Türflügel ordnungsgemäß ins Schloss fällt, lässt sich das mit einem Spachtel oder Schraubenzieher schnell ändern. Natürlich würde der Hauswart dies bei seiner nächsten Kontrollrunde auch erledigen. Aber bis dahin wäre vielleicht das Treppenhaus schon empfindlich ausgekühlt.



Baugeschehen in der Großen Oderstraße: Das Material im Hausflur ist inzwischen längst verarbeitet und auch die neuen Fenster, deren Muster Bauleiterin Detsch begutachtet, sind inzwischen im ganzen Haus eingesetzt.



DAS PASST GUT ZUSAMMEN: DIE EURO-KNIRPSE UND DER BÜRGERINNEN SINN IN FRANKFURT (ODER)

Wie in jedem Jahr bittet die WOWI ihre Geschäftspartner zur Vorweihnachtsspende. Zu Gute kommen soll das finanzielle Engagement im Rahmen der Aktion „Wirtschaft für Kinder“ in diesem Jahr dem Europa-Kindergarten in der Schulstraße 5.



Gerne in Tracht: die Euro-Knirpse in ihrem polnischen Tanzkostüm.

Dort, in der Nähe der Oderbrücke, bereiten sich Kinder aus Deutschland und aus Polen gemeinsam auf die Schule vor. Der Standort in der Nachbarschaft der Konzerthalle ist optimal für die völkerverbindende Kinderbetreuung: Im Stadtzentrum gelegen, ist er für die Frankfurter Kinder leicht erreichbar, die nahe Oderbrücke macht für die Slubicer Kinder den Weg kurz und gemeinsam sind die Euro-Knirpse mit wenigen Schritten durch die Lebuser Mauerstraße am Fluss, wo die Spielplätze der Oderpromenade locken.

„Unsere pädagogische Arbeit findet zweisprachig statt,“ erläutert Kita-Leiterin: Marina Hendel und berichtet, dass für die Kinder einmal wöchentlich Unterricht in der jeweils ‚anderen‘ Sprache auf dem Plan steht. So sprechen die Euroknirpse bei der Einschulung beide Sprachen, und auch die Anfangsgründe

des Schreibens/Lesens bringen sie in die Grundschule mit. „Sicher ein Grund, dass unsere Warteliste lang ist.“ Das Haus in der Schulstraße, das der Elternverein des Kindergartens trägt, ist allerdings inzwischen für die wachsende Kinderschar ein wenig eng geworden, und wie Frau Hendel dem »WO WIR wohnen«-Reporter berichtet, fordert auch das pädagogische Konzept eine Erweiterung des Raumangebots. Um den nahtlosen Übergang der Kinder von der Vorschule in die Hortbetreuung zu sichern, soll darum der bisher ungenutzte Dachboden des Hauses zu einem Multifunktionsraum ausgebaut werden. Die Mittel, die „Wirtschaft für Kinder“ in diesem Jahr zusammenbringen will, werden dabei zunächst für eine Heizung und für die unerlässlichen Dachdeckerarbeiten verwendet. Für die nächsten Bauschritte ist dem Euro-Kita e.V. weitere Unterstützung willkommen.

Dreizehn Jahre „Wirtschaft für Kinder“:
Hier konnte geholfen werden

1993:

Verschiedene Frankfurter Kindergärten in freier Trägerschaft (32.000 DM für Spielgeräte)

1994:

Kindergarten „Spatzenhaus“ (17.500 DM für die Instandsetzung des Daches)

1995:

Kinderheim „Clara Zetkin“ (33.500 DM für die Erneuerung der Fenster)

1996:

Kinderheim „Clara Zetkin“ (39.000 DM für die Sanierung der Sanitärbereiche)

1997:

Kindergarten „Fantasia“ (52.500 DM für die Reparatur des Wintergartens)

1998:

Kindergarten „Spatzenhaus“ (97.196 DM für die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen)

1999:

Verein „Kinderschuppen“ (62.600 DM für die Gestaltung und Ausstattung der Räume)

2000:

Verein „Jugend gegen Gewalt“ (67.900 DM für die Einrichtung des Jugendtreffs Neuberesinchen)

2001:

53.500 DM für den Bau der Spritzeisbahn/Skaterbahn in Neuberesinchen

2002:

28.825 EUR Europa-Kindergarten: (Bauliche Sanierung der Sanitärbereiche und Erneuerung der Fenster)

2003:

25.000 EUR Kita „Parkschlösschen“ e.V. (Dach- Fenster- Sanitätsanierung)

2004:

25.000 EUR Projekt „Soziale Arbeit mit Kindern im Meurerhof“

i Informationen zum Europa-Kindergarten

Euro-Kita e.V., Schulstraße 5
15230 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335-6802739
Leiterin: Marina Hendel
Internet: <http://www.eurokita.de>

ABRISS NACH PLAN UND IN GUTER ORDNUNG

Das Frankfurt unaufhaltsam dabei ist, sich gesundzuschumpfen ist überall in der Stadt zu sehen. Und nachdem bisher vor allem in Nord und in Neuberesinchen die Bagger in überschüssige Wohnblocks bissen, liegt der Schwerpunkt zum Jahresende 2005 an der Großen Müllroser Straße.

Nachdem dort die Straßenseite nach Neuberesinchen bereits 2004 abgeräumt wurde, kommen nun die Plattenbauten an die Reihe, die sich beidseits der Spremberger Straße den Berg zur Mixdorfer Straße hochziehen. Der Ablauf ist dabei der übliche: Zunächst werden Fenster und Türen, Heizkörper und Fernwärmestationen ausgebaut und auch die noch verwendbaren Sanitärinstallationen entfernt. All dies ist zu schade für den Schuttberg und wird von spezialisierten Firmen für die weitere Verwertung mit Sorgfalt demontiert.

Bis zum endgültigen Abriss sichert natürlich die WOWI die Baustellen durch Bauzäune. Zusätzlich werden die Erdgeschosse der Abrissgebäude mit Material aus den Häusern gegen unbefugtes Einsteigen verschlossen.

Leider hat die Wohnungswirtschaft in letzter Zeit die Erfahrung gemacht, dass trotz dieser Maßnahmen ungebetenen Gäste – oft im Schutz der Dunkelheit – in den Häusern herumwirtschaften und Abrissmaterial heraus-



Stadtumbau-Impression aus der Großen Müllroser Straße

schleppen. Dabei wurden in einigen Fällen die Baustellenabspernungen offen gelassen, so dass auch Kinder, auf die die leeren Häuser natürlich eine besonderer Anziehungskraft ausüben, auf gefährliche Spielplätze gelangen konnten.

»WO WIR WOHNEN« BITTET ALLE ELTERN:

Sprechen sie mit ihren Sprösslingen eindringlich über Gefahren beim Spielen in leeren Häusern.

»WO WIR WOHNEN« BITTET DIE NACHBARN VON ABRISSSOBJEKTEN:

Wenn Sie einen Bauzaun offen stehend vorfinden ist die Wohnungswirtschaft dankbar für einen Hinweis. Und es schadet auch nicht, wenn Sie die Zaunfelder wieder zueinander rücken und so Kindern den Zugang erschweren.

Selbstverständlich nimmt die Wohnungswirtschaft ihre gesetzliche Verkehrssicherungspflicht auch von sich aus wahr. Aber »WO WIR WOHNEN« meint: Wo mehr Augen aufmerksam sind, kann Unheil verhütet werden.

lungskalkulation ab 01. Januar 2006 anhand der Verbrauchsmessungen des Jahres 2005 hinweisen. Die bei der Ablesung in der Wohnung durch den Messdienst erfassten Messwerte können dafür den Mitarbeitern der Betriebskostenabteilung vorgelegt werden. Verbesserungswürdig in der Abrechnung ist noch die Darstellung der Daten zu den berücksichtigten Abrechnungsschlüsseln. So können die Tabellenzeilen in der zweispaltigen Darstellung in einigen Fällen unglücklich getrennt sein. Hier bitten wir für dieses Mal um Verständnis. Wir arbeiten mit Hochdruck an einer verbesserten Form.“

Bei den Heizkosten ist weiterhin eine wenig erfreuliche Entwicklung zu erwarten. Da die Preise für die Fernwärme an den Ölpreis gekoppelt sind, wird dessen Entwicklung sich mit geringer Verzögerung auch auf die Fernwärmerechnungen auswirken, die die Stadtwerke der WOWI präsentieren und die die WOWI an Ihre Mieter weiterreichen muss. Da für das Jahr 2006 noch keine Preisentwicklung für den Arbeitspreis bekannt ist, konnte die WOWI sie bei der Festlegung der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen für 2006 nicht berücksichtigen. Ein ähnlicher Sachverhalt hatte sich mit der Preisanpassung ab 01. April 2005 ergeben. Aufgrund dessen waren alle betroffenen Mieter auf die Möglichkeit einer freiwilligen Anhebung der Heizkosten-/MWV-Vorauszahlungen hingewiesen worden. Rund 1.000 WOWI-Mieter haben damals eine freiwillige Anhebung ihrer Vorauszahlung gewünscht, um einer ölpreisbedingten Nachzahlung bei der Abrechnung des Jahres 2005 entgegenzuwirken. Ob die Rechnung aufgeht, wird sich mit der Abrechnung im nächsten Jahr zeigen.

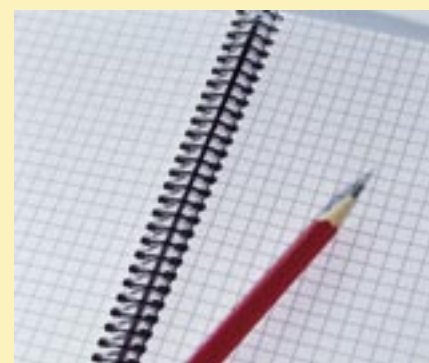
BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG 2004

ERFREULICHE ERGEBNISSE – IN NEUER FORM VERPACKT

Die Betriebskostenabrechnung 2004 liegt inzwischen auf den Tischen der WOWI-Mieter und zeigt ihnen ein insgesamt erfreuliches Ergebnis. Trotz turbulenter Preisentwicklungen bei Wasser, Strom und Gas beträgt der Anteil der Mieter, die eine Nachzahlung leisten müssen, nur ein Drittel. Und die Nachzahlungsbeträge liegen zum überwiegenden Teil unter 100 EUR.

Das für viele Mieter positive Ergebnis der Betriebskostenabrechnung ist der konsequenten Kalkulation und regelmäßigen Anpassung der monatlichen Vorauszahlungsbeträge zu verdanken. Aufgrund der Anfang des Jahres neu eingeführten Software hat sich im Gegensatz zum Vorjahr die Form der Abrechnung verändert. Neben den für den Mieter sichtbaren Veränderungen haben sich dabei durch das Computer-Abrechnungsprogramm für die WOWI-Betriebskostenspezialisten neue Möglichkeiten ergeben. Hier sind individuellere Textgestaltung

und verbesserte Möglichkeiten bei der Vorauszahlungskalkulation zu nennen. Bettina Katze von der WOWI-Betriebskostenabteilung: „Das Programm ermöglicht es uns bei der Ermittlung der notwendigen Heizkostenvorauszahlungen, die Heizintensität des abgerechneten Nutzungszeitraumes zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere für Mieter, die im letzten Quartal des Abrechnungszeitraumes eingezogen sind, wichtig und verhindert unangemessene Anpassungen. Trotzdem möchten wir auf die Möglichkeit einer Überprüfung der Vorauszah-



i Hinweis:

Mieter, die Arbeitslosengeld II beziehen und bei denen ein Nachzahlungsbetrag ausgewiesen wurde, sollten ihre Abrechnung beim Jobcenter Frankfurt (Oder) einreichen. (Siehe Titel-Beitrag in diesem Heft)

WISSENSWERTES RUND UM DIE SANITÄRINSTALLATIONEN

Wenn das Schmutzwasser im WC-Bekken unaufhaltsam steigt, ist der Ärger groß und mancher WOWI-Mieter hat die Schnelligkeit des Havariedienst schätzen gelernt. »WO Wlr wohnen« gibt Hinweise, wie sich solche Situationen vermeiden lassen.



„Durch den Abfluss – aus dem Sinn.“ Diese Denkweise ist verbreitet, aber sie berücksichtigt nicht, dass alles, was wir ins WC oder in die Waschbecken der Wohnung spülen, seinen Weg durch ein verzweigtes Rohrsystem im Haus finden muss, bevor es den öffentlichen Abwasserkanal erreicht. Und auf diesem Weg kann allerlei passieren: Es können sich Ablagerungen bilden, die peu à peu das Rohr verschließen, oder es können sich Gegenstände verkeilen, die dann Weiteres aufhalten und so ganz schnell zum Totalverschluss eines Abflussrohres führen.

Das setzt die Rohre zu:

- Renovierungsabfälle wie Farb- und Gipsreste. Sie setzen sich an den Rohrwandungen ab und sorgen dafür, dass weiteres Material hängenbleibt und sich festsetzt.
- Essensreste. Sie bilden Fettablagerungen im Rohr mit der oben beschriebenen Wirkung. Außerdem ziehen sie Ratten an, die diesem Nahrungsangebot gerne folgen.
- Damenbinden. Sie suchen sich Stellen im Rohrsystem, an denen sie regelmäßig hängenbleiben und sich so mit der Zeit zu einem Rohrverschluss ansammeln
- Einhänger für WC-Steine. Wenn sie ins WC-Bekken gespült werden, legen sie sich oft an der nächsten Rohrbiegung quer und fangen alles auf, was sonst vielleicht ohne Folgen vorbeigeschwommen wäre.
- Katzenstreu wird im Abflussrohr unter Wassereinwirkung mit der Zeit zu einer zementartigen Masse, die das Rohr nach und nach verschließt.

Was tun im Fall einer Verstopfung?

- Keinesfalls im Abfluss stochern. Auf diese Weise löst man die Verstopfung nicht, sondern transportiert sie nur noch tiefer ins Rohr
- Nicht noch mehr Wasser auf die Verstopfung laufen lassen. Die Hoffnung, dass auf diese Weise etwas ‚in Fluss kommt‘, ist verschwindend gering.
- Den WOWI-Havariedienst anrufen. In der Regel dauert es nicht lange, bis die Profis mit ihren Spezialwerkzeugen an Ort und Stelle sind.
- Im Fall einer Verstopfung im Hauptrohr (wenn der Flüssigkeitsspiegel im WC auch ohne eigenes Zutun weiter steigt) unbedingt die Nachbarn oberhalb informieren, damit sich nicht noch mehr Wasser von oben aufstaut.*

* Verstopfungen betreffen immer die übereinander liegenden Wohnungen eines Aufgangs, denn die Abflussrohre verlaufen senkrecht von Etage zu Etage. Wenn das Wasser im Toilettenbekken steigt, dann ist in der Regel eine Verstopfung weiter unten im Fallrohr die Ursache. Das bedeutet: Das Wasser wird weiter steigen, solange von oben Abwasser dazukommt. Es ist darum geboten, ganz schnell Nachbarn in den Wohnungen oberhalb anzusprechen und sie zu bitten, bis zur Behebung des Schadens kein Wasser nachlaufen zu lassen. Das bedeutet, dass die Toiletten nicht benutzt werden dürfen. Es heißt aber auch, dass Geschirrspüler und Waschmaschinen gestoppt werden müssen.



Was man wissen sollte ... zum Thema „Versicherung“

So ist das mit Versicherungen: Erst wenn der Schaden eingetreten ist, zeigt sich ob die richtige Police gewählt wurde und ob beim Abschluss des Vertrages die richtigen Fragen gestellt wurden. »WO Wlr wohnen« fasst den Rat eines Versicherungsprofis zusammen.

Privathaftpflichtversicherung

Sie sollte unbedingt zum Bestand des Haushalts gehören, denn sie kann im Fall eines Falles den wirtschaftlichen Ruin einer Familie verhindern – nämlich dann, wenn ein Geschädigter seine berechtigten Entschädigungsansprüche geltend macht.

Das sollte man beim Lesen des Kleingedruckten beachten:

- Mietsachschäden sollten versichert sein. Damit sind Ansprüche abgedeckt, die bei einem Schaden am Gebäude vom Vermieter und bei Schäden in Nachbarwohnungen von anderen Mietern gegen den Versicherten gestellt werden.
- im Haushalt lebende Kinder sollten in die Versicherung auch dann eingeschlossen sein, wenn sie das 18. Lebensjahr überschritten haben.

Hausratversicherung

Sie tritt für Verluste am eigenen Besitz ein. Im Schadensfall kann es hier angesichts aufwendiger Unterhaltungselektronik und teurer Möbel in der Wohnung schnell um erhebliche Beträge gehen. Das sollte man beim Lesen des Kleingedruckten beachten:

- Der Hausrat sollte zum Neuwert versichert sein. Schließlich will man im Fall eines Falles die verlorenen oder beschädigten Gegenstände durch Neuanschaffungen ersetzen. Da helfen Ersatzleistungen zum Zeitwert nur ein Stück des Weges.
- Fahrräder sollten in den Versicherungsschutz eingeschlossen sein. Dann werden sie im Diebstahlfall ersetzt – zumindest wenn sie im Fahrradkeller oder sonst einem verschlossenen Raum verwahrt waren.
- Sinnvoll ist es, Elektrogeräte, Computer, Fernseher und HiFi-Anlagen gegen „Überspannungsschäden“ zu versichern. Diese Schäden treten auf, wenn ein Blitz in die Elektroleitungen der Umgebung einschlägt. Der dabei entstehende Stromstoß kann die empfindliche Elektronik moderner Geräte zerstören.

Sperrmüll nach Weihnachten

Das könnte nach den Feiertagen ein Thema werden: alter Hausrat, der den Geschenken des 24. Dezember Platz machen muss.

Die gebrauchten Möbel einfach auf die Straße oder in die Müllbox zu stellen, wäre in jedem Fall falsch – und es kann für den Eigentümer des Sperrmülls die Weihnachtsfreude richtig teuer machen. Schließlich muss die WOWI die Abfuhr des Wohn-Schrotts bezahlen und holt sich dieses Geld nach Möglichkeit vom Verursacher zurück.

Mit der gelben Sperrmüll-Postkarte, die der Hauswart jederzeit gerne abgibt, kann bei der AWA Abfallwirtschaft Altwater GmbH & Co. KG ein Abholtermin vereinbart werden. Die Abholung ist kostenlos. Sie erfolgt innerhalb von 7 Tagen nach Posteingang. Der genaue Abholtermin wird in der Regel 3 bis 4 Tage vorher schriftlich mitgeteilt. Der Sperrmüll ist frühestens einen Tag vor dem Termin ab 18:00 Uhr bis spätestens 6:30 Uhr am Abholtag unfallsicher an der Straße so bereitzustellen, dass der Verkehr nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird.

Weihnachtsruhe bei der WOWI

Bei der Wohnungswirtschaft herrscht Betriebsruhe vom 22. Dezember 2005 bis zum 1. Januar 2006. In dieser Zeit bleibt das WOWI-Geschäftshaus in der Heinrich-Hildebrand-Straße geschlossen.

Für technische Havariefälle unterhalten die Hauswart-Dienstleistungsfirmen einen 24-Stunden-Notdienst (siehe Hinweis auf dieser Seite).

Sicher in der Weihnachtsstube

Eine kerzengeschmückte Tanne gehört für viele Frankfurter zum Fest, und einige Sicherheitstipps können dazu beitragen, dass die Freude ungetrübt bleibt:

- Der Baum muss ausreichend Abstand zu Wänden, Möbeln und Gardinen wahren. Ein standsicherer Weihnachtsbaumständer sollte dem Baum den nötigen Halt geben.
- Wachskerzen am Baum immer in der Reihenfolge von oben nach unten und von hinten nach vorne anzünden.
- Die Kerzen müssen erneuert werden, bevor sie völlig heruntergebrannt sind. Sie dürfen nie unbeaufsichtigt brennen.
- Im Festzimmer sollte ein gefüllter Löschwasserreimer bereitstehen.
- Mit Kindern sollten die Eltern über die Gefahren des Lichterbaums sprechen.
- Besonders gefährlich sind Tannenbäume und Adventskränze, die schon lange im Zimmer stehen. Ihre trockenen Nadeln brennen mit einer Stichflamme auf.
- Am sichersten sind elektrische Kerzen. Dabei unbedingt auf die Prüfzeichen „VDE“ (Verband Deutscher Elektrotechniker) oder „GS“ (Geprüfte Sicherheit) achten.

Neue Bankverbindungen für die Miete

Mit dem neuen Jahr ändert sich die Bankverbindung der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH für die Mietzahlungen. Jeder Mieter wurde Anfang Dezember in einem Schreiben über die neue Kontoverbindung informiert, unter der ab Januar 2006 die Miete zu zahlen ist.

Diese Bankverbindung gilt für alle Zahlungen aus dem Mietverhältnis: Miete, Betriebskosten-Vorauszahlungen, eventuelle Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung, Ratenzahlungen u.s.w.. Wer seine Miete per Dauerauftrag bezahlt, sollte den Auftrag bei seiner Bank am besten noch vor Weihnachten entsprechend ändern!

Eine neue Gästewohnung im Zentrum

Wer Gäste über Nacht beherbergen muss, hat sie schon schätzen gelernt – die Gästewohnungen der WOWI. Mieten kann sie jeder WOWI-Mieter für seinen Besuch.

Und das ist die ‚Neue‘, die man ab Januar 2006 mieten kann:

Wo?

Halbe Stadt 32, 11. Etage, gute Verkehrsanbindung

Wie groß?

Zweiraum-Wohnung mit 4 Schlafgelegenheiten

Wie ausgestattet?

Komplett eingerichtet mit Einbauküche, Essecke, Fernsehapparat. Bettdecken und Kopfkissen sind vorhanden. Bettwäsche und Handtücher gehören nicht zur Ausstattung.

Wie teuer?

Der Preis pro Tag beträgt 49,00 EUR.

Hinzu kommen für die Endreinigung einmalig pro Aufenthalt 18,50 EUR.

Auskünfte und Buchung?

Auskunft und Buchung am Servicepunkt des Wowi-Hauses.

Eine neue WOWI-Telefonnummer

Eine verbesserte Erreichbarkeit der WOWI ist der Grund, warum die Wohnungswirtschaft eine zentrale Servicenummer einrichtet. Hier findet ab dem 2. Januar 2006 jeder Mieter einen Ansprechpartner für sein Anliegen. Und zwar Montag bis Donnerstag zwischen 8:00 und 18:00 Uhr und Freitag zwischen 8:00 und 15:30 Uhr.

0180 20 15232*

*pro Anruf entstehen für den Anrufer Kosten von 0,06 Euro.

Außerhalb der WOWI-Bürozeiten gelten weiterhin die bekannten Havarienummern der zuständigen Hauswartfirmen.

Unser Weihnachtswunsch für Sie!

Ein ruhiges und friedliches Weihnachtsfest und ein gutes Jahr 2006 – das wünschen allen WOWI-Mietern die Geschäftsführung und die Mitarbeiterschaft der Wohnungswirtschaft sowie natürlich auch die »WO Wlr wohnen«-Redaktion.

Kommen Sie gut ins neue Jahr.



Herausgeber: Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH
 Heinrich-Hildebrand-Straße 20 b, 15232 Frankfurt (Oder)
 Telefon: 0335 5581-50, Fax: 0335 549984
 Internet: www.wowi-ffo.de
 Geschäftsführer: Ronald Schürg
 Fotos: M. Klenke, W. Mausolf, WOWI, Giraffe Werbeagentur

Havarie- und Bereitschaftsdienst der WOWI

> 0335 5581-50

Montag bis Donnerstag
 von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr
 Freitag von 8:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Außerhalb der oben genannten Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen bei Betriebsruhe ganztägig:

Havarienummer MÜTRA
 Objektmanagement GmbH

> 0335 455390

Havarienummer
 Lange Dienstleistungs GmbH

> 0335 4011078