



## Wie wollen Sie wohnen?

Die HWB fragt ältere Mieter nach ihren Wohnbedürfnissen

SEITE 3



## Der etwas andere Blick

Jugendliche drehen einen Film über das Cohnsche Viertel

SEITE 4



## Alles was Recht ist

Das neue Mietrecht – wichtige Änderungen auf einen Blick

SEITE 6

## Ausgezeichnete Häuser



### Brandenburgischer Bauherrenpreis 2001 für Cohnsches Viertel und Solarhaus

Das Potsdamer Ministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr vergab nach 1996 zum zweiten Mal den „Brandenburgischen Bauherrenpreis“. Die HWB war erneut unter den prämierten Wettbewerbsteilnehmern.

„Eigentlich war der Beitrag der HWB schon aus dem Rennen, als ich zur Jurysitzung dazu stieß“, sagte Bau- und Staatssekretär Clemens Appel bei der feierlichen Einweihung des Solarhauses. „Die anderen Jurymitglieder fanden die eingereichten Bilder und Pläne des Cohnschen Viertels und des Solarhauses wohl nicht so toll.“ Appel kannte das Projekt aber schon von mehreren Terminen vor Ort sehr gut und konnte deshalb seine Kollegen aus erster Hand informieren – und schließlich auch umstimmen. Gemeinsam mit elf weiteren Bauherren konnte HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke am 14. September 2001 auf einer Festveranstaltung den diesjährigen Bauherrenpreis in Empfang nehmen. Von den 78 eingereich-

ten Projekten erhielten elf weitere Bewerber eine Anerkennung. Bei der Preisverleihung im Potsdamer Bauministerium sagte Appel: „Wir prämiieren heute Bauherren und Baufrauen, die in den vergangenen zehn Jahren beispielgebend und zukunftsweisend in ihre Stadt investiert haben. Die begutachteten Projekte geben einen Überblick über den Stand der Baukultur in Brandenburg.“ Dass sich hinsichtlich der Bewertung von Baukultur in den letzten Jahren ein Richtungswechsel vollzogen hat, belegen nicht zuletzt die veränderten Vergabekriterien für den Brandenburgischen Bauherrenpreis. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum stand der 1996er Preis unter dem Thema „Hoher Wohnwert bei niedrigen Baukosten“. Der Ort des Bauens war für die Preisvergabe nicht entscheidend. Mit seinem Motto „Attraktives Wohnen in der Stadt“ rückt der diesjährige Preis dagegen die historisch gewachsenen Innenstädte als Orte zum Leben und Wohnen wieder stärker in

das Blickfeld. Denn parallel zu den zahlreichen und preiswerten Neubauprojekten auf der „grüne Wiese“ verloren die oftmals maroden Innenstädte ihre Einwohner. Eine schlechende Verödung setzte ein. Derartige Entwicklungen überfordern nicht nur die für das Funktionieren einer Stadt notwendige Infrastruktur, sie sind auch eine ernsthafte Bedrohung für unser gebautes kulturelles Gedächtnis. Nur eine Rückbesinnung auf die Innenstadt als Wohn-, Lebens-

und Arbeitsort kann diesen Prozess nachhaltig stoppen. Wie diese Rückbesinnung aussehen kann, zeigen die eingereichten Wettbewerbsbeiträge. Private Bauherren und Wohnungsunternehmen demonstrieren, wie sich beispielsweise Baulücken im historischen Stadtbild behutsam schließen oder Brachflächen im Stadtgefüge mit kleinteiliger Wohnbebauung beleben lassen. Bei der Preisvergabe ließ sich die Jury aber nicht nur von ästhetischen Kri-

terien leiten. Das 16-köpfige Preisgericht würdigte auch den Einsatz moderner Telekommunikationstechnik, Maßnahmen zur Energie- und Betriebskosteneinsparung oder die Entwicklung neuer Wohnformen.

Eine Liste der prämierten Bauherren mit Bildern der Projekte im Internet unter: [www.phase1.de](http://www.phase1.de) – Link: „Bauherrenpreis“



Es ist vollbracht: feierliche Inbetriebnahme des Solarhauses am 10. Oktober 2001. FOTOS: TATJANA HERKNER

#### Öffnungszeiten:

Dienstag  
9 bis 12 Uhr und  
13 bis 18 Uhr  
Donnerstag  
13 bis 15.30 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung.  
**Bereich Hausverwaltung:**  
86 85 – 20 / – 21 oder – 22.  
**Bereich technische Hausverwaltung:**  
86 85 – 50 / – 12 oder – 18  
**Kaufmännischer Bereich:**  
Betriebskosten: 86 85 36  
Miete: 86 85 15  
internet: [www.hennigsdorferwbg.de](http://www.hennigsdorferwbg.de)  
e-mail: [hwb@hennigsdorferwbg.de](mailto:hwb@hennigsdorferwbg.de)





**Das Tor steht**

Knapp drei Monate nach der symbolischen Grundsteinlegung für die beiden Torhäuser an der Nauener Straße 17/19 feierte die HWB am 7. November 2001 mit einem Richtfest die Fertigstellung des Rohbaus. Insgesamt investiert die HWB hier 4,1 Millionen Mark in den Bau von 22 altersfreundlichen beziehungsweise familiengerechten Wohnungen. Die 20 Seniorenwohnungen sind bereits alle vergeben. Für die Gewerberäume im Erdgeschoss gibt es mit dem Pflegedienst Medi-Mobil gGmbH ebenfalls schon einen Mieter.



**Auf der Zielgeraden**

Vor gut acht Monaten gab der HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke den Startschuss für den zweiten und dritten Sanierungsabschnitt des Cohnschen Viertels. Heute befinden sich die Bauarbeiter auf der Zielgeraden. Die umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnhäusern sind bereits abgeschlossen. Und wenn das Wetter mitspielt, sind bis Ende des Jahres die Außenanlagen ebenfalls fertig.



# Demokratisch geplant

## Mehrheit für den Rahmenplan des Cohnschen Viertels

*Bereits im April diesen Jahres hatte die Mehrheit der Stadtverordneten für die Erhaltungssatzung des Cohnschen Viertels votiert. Nach öffentlicher Auslegung und einigen Änderungen nahm Mitte Juli auch der Rahmenplan die letzte parlamentarische Hürde. Mit 17 Ja- bei 11 Gegenstimmen verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsbeschluss.*



Der große Innenhof zwischen Hirsch- und Bergstraße ist für Garagen zu schade. FOTOS: TATJANA HERKNER

Wer in diesem Jahr die Debatte um den Rahmenplan für das Cohnsche Viertel in der Presse verfolgt hat, konnte den Eindruck gewinnen, dass hier unversöhnliche Interessengegensätze aufeinander prallen. Die Stadtverwaltung als Auftraggeber des Plans und die Mehrheit des Stadtparlaments auf der einen Seite, auf der anderen Hennigsdorfer Bürger – vor allem Garagen- und Kleingartenbesitzer – und Teile der Oppositionsfraktionen. „Das liegt in der Natur eines demokratischen Verfahrens“, sagt Planungsamts-Chefin Jutta Pauluhn. „Kritiker melden sich zu Wort und geben bei der öffentlichen Auslegung des Planes ihre Einwände zu Protokoll.“ Sie wollen schließlich Änderungen zu ihren Gunsten erreichen. Neben den kritischen Stimmen registrierten die Mitarbeiter des Planungsamtes aber auch viel positive Resonanz auf den Rahmenplan – vor

allem von Mietern des betroffenen Quartiers. „Nur geben diese Bürger ihre Meinung nicht zu Protokoll“, erklärt Jutta Pauluhn, und bleiben so in dem Verfahren ungehört. Deshalb täusche auch der Eindruck, dass der Rahmenplan überwiegend auf Ablehnung stieß und gegen alle kritischen Einwände durchgesetzt wurde. Wo sich überzeugende Argumente und Mehrheiten für Änderungsvorschläge fanden, wurden diese auch berücksichtigt. So verzichtet der jetzt gültige Rahmenplan auf die Verdichtung der Innenhöfe zwischen Falken- und Bergstraße. Die beiden hier vorgesehenen Neubauten mit jeweils zwei Wohnungen hat das zuständige Planungsbüro gestrichen. Keine Abstriche gibt es hingegen an den Verdichtungs- und Gestaltungs-

plänen für die anderen Innenhöfe. Das oft genannte Gegenargument, dass Neubauten unnötig seien, da schon jetzt zu viele Wohnungen in Hennigsdorf leer stehen, ist zu kurz gegriffen. Der Run auf die altersgerechten Wohnungen in dem Neubau Nauener Straße 17 zeigt, dass es an bedarfsgerechtem Wohnraum fehlt. Ob und wann die Neubauten – vor allem in den Quartieren zwischen Fontane- und Falkenstraße – realisiert werden, ist aber Sache der Grundstücksbesitzer. Eine Pflicht zum Bauen ist mit dem Rahmenplan nicht gesetzt. Da er aber klare Obergrenzen vorgibt, schützt er die Anwohner vor Überraschungen. „Die maximale Größe und Höhe der Häuser ist definiert“, erklärt Jutta Pauluhn, „und kann nicht überschritten werden.“

**Modernisierung**



Im April 2002 beginnt die HWB mit der Modernisierung ihres Wohnhauses in der Jägerstraße. In den vier Aufgängen des zweigeschossigen Gebäudes entstehen insgesamt zwölf moderne und komfortable Mietwohnungen – davon vier Maisonette-Wohnungen. Die Wohneinheiten im Obergeschoss sind mit einem Balkon ausgestattet und zu allen zwölf Wohnungen gehört jeweils ein separater Mietergarten auf dem Grundstück. An den beiden Giebelseiten des Hauses entsteht für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz.



# Senioren fragen Senioren

## Der LEW-AEG Seniorenclub unterstützt die HWB bei einer Befragung älterer Mieter zu ihren Wohnbedürfnissen

Es ist kein Geheimnis: Deutschlands Bevölkerung wird älter – auch in Hennigsdorf. Lag der Bevölkerungsanteil der über 60-jährigen 1996 in der Havelstadt noch bei 13,6 Prozent, prognostiziert die Hennigsdorfer Seniorenstudie ein Anwachsen dieser Altersgruppe bis 2005 auf 21,7 Prozent. Auf diese demografische Entwicklung müssen auch Wohnungsunternehmen reagieren. Denn ältere Menschen stellen andere Anforderungen an ihr Heim und dessen Umfeld als junge Familien. Wie aber sehen die Wohnbedürfnisse von Senioren aus? Um ihr Angebot für diese Zielgruppe bedarfsgerecht zu verbessern und zu entwickeln, gab die HWB im April dieses Jahres eine Expertise zur „Bestimmung konkreter Vorstellungen zum altersgerechten Wohnen“ in Auftrag. Mitte Oktober stellte die Wohnungsbau-Gesellschaft die Untersuchungsergebnisse der Öffentlichkeit vor.

Unter fachlicher Anleitung von Thomas Knorr-Siedow und Dr. Thomas B. Fischer vom Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) befragten im Sommer 2001 einige Mitglieder des LEW-AEG Seniorenclubs 168 Mieterhaushalte der HWB. Mindestens ein Mitglied der angesprochenen Haushalte war zum Zeitpunkt der Datenerhebung älter als 55

Jahre. Die Auswertung der Fragebögen lag in den Händen der beiden Wissenschaftler vom IRS und der Fachhochschule Potsdam.

Die Kooperation mit dem Seniorenclub erwies sich als äußerst erfolgreich. „Obwohl bei älteren Menschen die Furcht vor Betrugern besonders groß ist“, erklärte Wolfgang Eppert, der Vorsitzende des LEW-AEG Seniorenclubs, „gelang es uns oft, das notwendige Vertrauensverhältnis zu den befragten Mietern herzustellen“.

Auch Knorr-Siedow äußerte sich sehr zufrieden über seine Interviewer. Aus methodischen Gründen habe eine junge Studentin der Potsdamer Fachhochschule – zusätzlich zu den Mitgliedern des Seniorenclubs – einige Mieter interviewt. Beim Vergleich der Fragebögen zeigte sich, dass die Befragten den älteren Interviewern wesentlich mehr Informationen anvertraut haben. „Unsere Gespräche ha-



Die Richtung ist klar. Wohnungsunternehmen müssen sich auf die speziellen Bedürfnisse und Wünsche von Senioren einstellen.

FOTO: NORBRIT VOGEL

ben aber auch fürchterlich viel Zeit gekostet“, sagte Heinz Hoffmann, einer aus dem Seniorenclub-Team. Oft erzählten ihnen die Befragten ihre ganze Lebensgeschichte: vom Kakadu bis zur fehlenden Türschwelle im Bad. „Hart erarbeitet hat sich der LEW-AEG Seniorenclub die finanzielle Unterstützung der HWB bei der Sicherung ihrer Räume in der Rathenaustraße“, sagt der HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke. Schließlich beruhe die Kooperation zwischen Wohnungsbau-Gesellschaft und Seniorenclub auf einem Leistungsvertrag.

### HWB-Expertise „Alter(n) in der Stadt Hennigsdorf“

#### Die wichtigsten Ergebnisse

Alles in Allem bewerten über 80 Prozent der Befragten ihre gegenwärtige Wohnung als gut oder sehr gut. Verbesserungswünsche beziehen sich vor allem auf altersabhängige Ausstattungsdetails. Seien es der Austausch einer Badewanne gegen eine Dusche, Zweifel an der Sicherheit der Wohnungstüren oder zu hohe Türschwellen.

Dass die meisten der Interviewten mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden sind, belegt auch deren geringe Umzugsneigung. Fast 90 Prozent verneinen die Frage nach konkreten Umzugsabsichten. Ein Altersheim als Wohnalternative ziehen gar nur fünf der 168 Befragten in Betracht.

Ihr Wohnumfeld und -quartier bewerten 76,1 Prozent der Befragten als gut oder sehr gut. Knapp 30 Prozent geben an, dass sich die Qualität in den letzten drei Jahren verbessert hat. 9,5 Prozent der Interviewten sehen hingegen eine Verschlechterung. Ein ähnliches Bild ergibt sich auch bei der Beurteilung der Versorgungsmöglichkeiten und der Infrastruktur. Vor allem das Fehlen von Ärzten und Läden in der Nachbarschaft, schlechte Busverbindungen und fehlende alters- und behindertengerechte Zugänge sind häufig genannte Kritikpunkte.

Der Sicherheit in ihrem Wohngebiet geben nur 61,3 Prozent der interviewten Mieter gute oder sehr gute Noten – obwohl bislang niemand der Befragten Opfer eines gewalttätigen Übergriffs war. Man müsse aber auch dieses subjektive Unsicherheitsgefühl ernst nehmen, sagt Thomas Knorr-Siedow vom IRS. „Denn unabhängig von der objektiven Sicherheitslage mindert Angst die Lebensqualität ganz erheblich.“

Das Serviceangebot der HWB beurteilten 44,1 Prozent der Befragten als gut oder sehr gut. Besonders auffällig ist hier die große Zahl derjenigen, die keine Angaben machen. Was wohl auch davon zeugt, dass der Gedanke, Dienstleistungen zu nutzen, in der „Servicewüste Deutschland“ nicht selbstverständlich ist. Auf die Frage nach zusätzlichen Serviceangeboten äußerten 15,5 Prozent der Befragten unter anderem den Wunsch nach einer Concierge.

Als Reaktion auf diese recht hohe Nachfrage und um die Akzeptanz von Dienstleistungsangeboten zu testen, hat sich die HWB entschlossen – vorbehaltlich der Förderung durch das Arbeitsamt – kurzfristig zwei Concierge-Stellen für ihre altersgerechten Wohnhäuser zu schaffen.

Die Finanzierung der beiden Stellen soll sowohl über das Arbeitsamt als auch über die Mieter erfolgen. Der HWB-Geschäftsführer rechnet mit zusätzlichen Betriebskosten von monatlich acht bis 13 Pfennig pro Quadratmeter Wohnfläche.

Das wohl wichtigste Fazit der Expertise klingt banal: „die Alten“ gibt es gar nicht. Nicht alle Senioren stellen die gleichen Ansprüche an ihre Wohnung. Außerdem verändern sich diese mit steigendem Alter und zunehmender Hilfebedürftigkeit. Daher müssen Wohnungen vor allem flexibel sein. Zusätzlich sollte altengerechtes Wohnen auch ein breites Dienstleistungsangebot für verschiedene Altersgruppen umfassen. Seien es Informationsangebote zur Wohnungsanpassung, Freizeitangebote und -treffpunkte im Quartier bis hin zu Pflegeangeboten in der Nachbarschaft.

## Mehr als nur „trocken, satt und sauber“

### Die Medi-Mobil Kranken- und Altenpflege gGmbH engagiert sich für ihre Patienten

Im Büro von Marianne Roch herrscht rege Betriebsamkeit, vor dem Fenster braust der Verkehr auf der B 96 im Takt der Ampelschaltung vorbei. In kurzen Abständen unterbricht Telefonklingeln unser Gespräch. Von ihrem Schreibtisch in der Hauptgeschäftsstelle in Birkenwerder koordiniert die Geschäftsführerin der Medi-Mobil Kranken- und Altenpflege gGmbH die Betreuung von rund 200 vor allem älteren und pflegebedürftigen Patienten im Landkreis Oberhavel.

Nach der Wende stand die Fürsorgerin des Oranienburger Krankenhauses wie viele andere vor der Alternative Arbeitslosigkeit oder selbst etwas auf die Beine stellen. Gemeinsam mit drei Kolleginnen gründete die Diplom-Sozialarbeiterin 1990 den Pflegedienst Medi-Mobil. Heute sind in Birkenwerder und zwei weiteren Sozialstationen in Oranienburg und Hennigsdorf insgesamt 38 examinierte Krankenschwestern, Altenpflegerinnen, Hauswirtschaftlerinnen und drei Zivildienstleistende für Medi-Mobil im Einsatz. „Eigentlich wollten wir nie so groß werden“, sagt Marianne Roch. „Mit der Zeit haben wir uns aber einen guten Ruf aufgebaut, viele Ärzte haben Vertrauen in unsere Arbeit und empfehlen uns weiter.“ Qualifizierte Mitarbeiter allein sind aber noch kein Garant für zufriedene Patienten. „Bei uns haben alle Patienten einen festen Ansprechpartner“, erklärt Frau Roch. Die

Krankenschwestern und Pflegerinnen haben ihre festen Touren mit den gleichen Patienten. So kann sich zwischen beiden Seiten mehr als ein Dienstleistungsverhältnis entwickeln. Wichtig sei es aber auch, die Persönlichkeit und Eigenarten der alten Menschen zu respektieren. „Nicht jede unserer Mitarbeiterinnen passt zu jedem Patienten – umgekehrt ist es natürlich auch so“, sagt Marianne Roch. In den meisten Fällen habe sie aber ein sicheres Gespür dafür, wer mit wem am besten kann.

Neben der medizinischen Pflege, Betreuung oder Hilfe im Haushalt benötigen viele Patienten oft auch Beratung. „Die alten Leute sind viel zu bescheiden oder kennen ihre Ansprüche nicht“, sagt Frau Roch. „Deshalb beraten wir sie auch bei der Beantragung einer Pflegestufe.“

Da es bis zu einem viertel Jahr dauern kann, bis diese Einstufung vorliegt und die Pflegekassen die Leistungen der Schwestern und Altenpflegerinnen bezahlen, geht Medi-Mobil auch in finanzielle Vorleistung. „Schließlich müssen die Leute bis dahin auch versorgt werden“, erklärt Marianne Roch. „Sollte dem Patienten aber die Pflegestufe doch versagt werden, brauchen weder er noch seine Angehörigen die von uns erbrachten Leistungen zu bezahlen.“ Der Weg zu zufriedenen Patienten ist oft eine wirtschaftliche Gratwanderung. „Der Punktwert für Pflegeleistungen ist in Ost-

deutschland sehr niedrig“, erklärt Frau Roch. Für ein Gespräch mit den alten Leuten gibt es gar keine Punkte, „soziales Engagement wird nicht bezahlt – ist uns aber sehr wichtig“, sagt sie. Deshalb hat sich die Medi-Mobil für den Statut der Gemeinnützigkeit entschieden. Auf diese Weise kann sie erwirtschaftete Gewinne in ihre umfangreichen Freizeit- und Beratungsangebote für Senioren stecken. Mit verschiedenen Partnern organisieren die Mitarbeiter von Medi-Mobil Bus- und Dampferfahrten oder regelmäßige Kaffeerunden für Rentner. Marianne Roch bietet Sprechstunden zu Fragen rund um die Pflegeversicherung oder anderen Themen an.

„Solche Leistungen können wir ab dem kommenden Jahr auch in Hennigsdorf anbieten“, sagt die Medi-Mobil-Geschäftsführerin, „wenn wir aus unseren jetzt noch sehr beengten Räumen in der Berliner Straße ins Cohnsche Viertel umgezogen sind“. Einen Vorvertrag für die Gewerberäume in dem neuen altersgerechten Wohnhaus in der Nauener Straße 17 sei mit der HWB bereits geschlossen. Bei der Grundsteinlegung im August lernte Frau Roch bereits einige der zukünftigen Mieter der Torhäuser persönlich kennen. „Wir wollen helfen, die Gemeinschaft im Haus mit aufzubauen“, sagt sie, „aber selbstverständlich stehen unsere neuen Räume allen Hennigsdorfer Senioren offen“.

### Café Namenlos

#### Der Seniorentreffpunkt in der Rigaer Straße 30/30a sucht einen Namen

Nach neun Jahren engagierter Arbeit hat der Seniorenverein Jahresringe e.V. die Trägerschaft für die Begegnungsstätte im altersgerechten Wohnhaus Rigaer Straße 30/30a an die PuR gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalentwicklungsgesellschaft abgegeben. Die PuR will die Angebote für die Bewohner des Hauses und die älteren Bürger im Stadtteil noch erweitern und verbessern. Zunächst sucht die neue Trägergesellschaft aber einen

griffigen und klangvollen Namen für den beliebten Treffpunkt in der Rigaer Straße. Alle Leser sind eingeladen, ihre Vorschläge abzugeben.

Dem Namensgeber winkt eine Prämie in Höhe von 100 Mark. Einsendeschluss ist der 15. Dezember 2001.

Ihre Vorschläge können Sie direkt in der Begegnungsstätte abgeben, an die PuR gGmbH, Fabrikstraße 10 oder die HWB, Edisonstraße 1 in 16761 Hennigsdorf schicken.

**B**aulärm und Dreck verändern das Zeitgefühl. Die zurückliegenden anderthalb Jahre mögen vielen Bewohnern des Cohnschen Viertels wie eine Ewigkeit vorgekommen sein. Einige Jugendliche aus dem Kiez sagen das Gegenteil: Bei ihnen dauert die Ewigkeit ganze elf Minuten. So lang ist ihr Videofilm über den Wandel des Cohnschen Viertels.

Gemeinsam mit den Sozialarbeitern Kirsten Brenneke und Ilja Stühler vom Jugendclub Konradsberg waren sie fast ein Jahr lang im Wohngebiet unterwegs. Mit Videokamera und Fotoapparat ausgerüstet, befragten sie Mieter, hielten deren Stimmen und Stimmung fest und beobachteten den Wandel im Quartier.

„Insgesamt haben wir etwa acht Stunden Videomaterial gedreht“, erzählt Nico Westphal, er war von Anfang an bei dem Projekt dabei. Aus dem Material entstand am Computer der Film „Ein Kiez erwacht“. Kein chronologischer Dokumentarfilm, eher ein Videoclip à la MTV: Interviewsequenzen, Szenen mit Bewohnern und von den Bauarbeiten in schneller Folge montiert und mit Musik unterlegt.

Die Idee zu dem Projekt „Kiezkamera“ entstand im Jugendfreizeitheim. „Die HWB hat uns die notwendige Foto- und Videoausrüstung gesponsert“, sagt Sozialarbeiterin Kirsten Brenneke. Mehr als die Idee gab es zu Anfang aber nicht. „Wir sind wild drauf los“, erzählt der 19-jährige Musiker Lucas Blochel, ohne Plot und Drehbuch. „Und von der Technik hatten wir auch keine Ahnung.“ Bei der Arbeit haben sich dann so nach und nach die einzelnen Interessen herauskristallisiert. Die Jugendlichen haben sich mit den Geheimnissen der digitalen Aufnahme- und Schnitttechnik vertraut gemacht oder sich in der Dunkelkammer an die Entwicklung der eigenen Fotos gewagt.

Bei ihren regelmäßigen Streifzügen durch den Kiez haben sie ganz unterschiedliche Erfahrungen gemacht. „Die einen fanden es cool, mal zu sagen, was sie denken“, erzählt Nico, „andere haben sich nicht getraut oder wollten nicht“. Den Jugendlichen ging es nicht darum, sich eine vorgefasste Meinung bestätigen zu lassen oder gar einen Werbefilm für die HWB zu drehen. Objektivität lautete ihr Credo. Sie haben sich verschiedene Meinungen angehört und alle Seiten zu Wort kommen lassen: den HWB-Geschäftsführer wie auch unzufriedene Mieter.

„Zu Anfang wurde viel gemeckert“, erzählen die Jugendlichen. „Überall



Jugendliche beobachten mit Videokamera und Fotoapparat den Wandel im Cohnschen Viertel



FOTOS: JUGENDFÖRDER- UND FREIZEITZENTRUM KONRADSBERG E. V.

wurde saniert, es war laut und dreckig“, sagt Kirsten Brenneke, wie die Jugendlichen hat sie das Baugeschehen als „Betroffene“ hautnah miterlebt. „Wenn man was wollte oder es Probleme gab, musste man sich selber kümmern – das entspricht aber nicht der Mentalität vieler Bewohner.“ Mit den sichtbaren Veränderungen im Kiez habe sich aber auch das „Cohnsche Volk“ verändert.

Der berechtigte Stolz über ihren ersten Film habt bei Nico und Lucas „Lust auf mehr“ geweckt – eventuell auch beruflich. Ihr ursprüngliches Ziel – einen einstündigen Film über das Cohnsche Viertel – hat die Gruppe auch noch nicht zu den Akten gelegt. Aber eine Stunde Film sei doch etwas ganz anderes als ein Trailer von elf Minuten, gestehen sie. Ohne neues Konzept, ein richtiges Drehbuch und vor allem noch einige engagierte Mitstreiter lässt sich so ein Projekt nicht realisieren, darüber sind sie sich mit der Sozialarbeiterin einig.



## Caritas Seniorenzentrum St. Elisabeth in Velten Eine Alternative zur häuslichen Einsamkeit



Fühlen Sie sich einsam zu Hause? Haben Sie Angst Ihre Wohnung aufgeben zu müssen, weil Sie pflegebedürftig sind? Die Caritas bietet Ihnen mit der **Tagespflege** im Seniorenzentrum St. Elisabeth in Velten eine Alternative zur häuslichen Einsamkeit. Eine Cafeteria und ein parkähnlicher Garten sorgen für eine gemütliche Atmosphäre in unserem modernen Haus.

Das Fachpersonal betreut Sie im Rahmen der Tagespflege von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.00 bis 16.00 Uhr im Seniorenzentrum. Mit unserem Angebot möchten wir dazu beitragen, dass Sie möglichst lange in der Ihnen vertrauten Wohnung und Umgebung leben und somit Ihre Selbständigkeit erhalten können. Auf Wunsch holt unser Fahrdienst Sie von Ihrer Wohnung ab und bringt Sie auch wieder nach Hause.

Bei Pflegebedürftigkeit übernehmen die Pflegekassen anteilig die Kosten für die Tagespflege in unserer Einrichtung. Selbstverständlich können Sie auch ohne Pflegestufe die Leistungen und

Angebote des Seniorenzentrums St. Elisabeth in Anspruch nehmen. In diesem Falle tragen unsere Gäste die anfallenden Kosten selbst.

Wenn Sie als Angehöriger neue Kraft schöpfen wollen, legen Sie doch die Pflege und Betreuung Ihrer Lieben in die Hände unseres qualifizierten Personals. Die Mitarbeiter der **Kurzzeitpflege** betreuen mit Fürsorge und großem Respekt ihre Pflegegäste in einer individuellen Atmosphäre.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, laden wir Sie herzlich ein, unser Haus nach telefonischer Absprache zu besichtigen. Haben Sie Fragen oder wünschen weitere Informationen, steht Ihnen Frau Winkler unter der unten genannten Telefonnummer zur Verfügung. Gerne schicken wir Ihnen auch unser Informationsmaterial unverbindlich zu.

Caritas Seniorenzentrum St. Elisabeth  
Elisabethstraße 20-21  
16727 Velten  
Telefonnummer: **03304/364-280**

ANZEIGE

# Ein Platz an der Sonne

## Familie Kopitz ist mit ihrer neuen Wohnung im Solarhaus zufrieden

Petri geht es wieder gut. Munter turnt er in seinem Bauer umher. „Der Welensittich war nach dem Umzug richtig krank“, erzählt Silke Kopitz. Am schnellsten hätten sich ihre Tochter und ihr Sohn in der neuen Umgebung heimisch gefühlt, „noch bevor wir überhaupt hier eingezogen waren“. Seit anderthalb Monaten wohnen Andreas und Silke Kopitz mit ihren beiden Kindern und Petri im Solarhaus, Nauener Straße 7. Die Umzugskartons haben sie längst ausgepackt. „Wir hatten in der Berliner Straße eigentlich eine sehr schöne und große Dachgeschosswohnung“, sagt Andreas Kopitz. „Nur fehlte uns dort ein zweites Kinderzimmer“. Durch eine Zeitungsanzeige seien sie dann auf das Solarhaus aufmerksam geworden. Da das Haus aber noch nicht fertig war, konnten sie sich die Maisonette-Wohnung nur auf den Plänen ansehen. „Sie gefiel uns sofort“, erzählt der Familienvater. „Aber nur so vom Papier weg, wollten wir uns dann doch nicht festlegen.“

Eine schnelle Entscheidung war aber nötig: Die meisten Wohnungen hatte die HWB nämlich bereits vergeben und es gab noch weitere Interessenten. Deshalb nahm Familie Kopitz das Angebot der HWB gerne an und ließ sich auf der Baustelle die Rohbau-

Wohnung vom Polier zeigen. Vor allem die zentrale aber trotzdem ruhige Lage, die Nähe zu Kindergarten, Schule und Bahnhof gaben letztlich den Ausschlag. Im Gegensatz zur Berliner Straße können ihre beiden Kinder Stephanie und Florian hier einfach rausgehen und auf dem Hof spielen. Nur wegen des Teiches hätten die Eltern etwas Sorge. „Der sieht zwar wirklich toll aus, ist für kleine Kinder aber auch ganz schön tief“, erklärt der besorgte Vater. Als Anästhesist im Eberswalder Krankenhaus hätte er schon viel gesehen und sei in diesem Punkt wohl besonders sensibel.

„Durch die zwei Etagen und den Mietergarten fühlen wir uns hier fast wie

in einem Reihnhaus“, sagt Silke Kopitz. Da sie in der Eckwohnung zum Konradsberg hin wohnen, haben sie den größten Garten abbekommen. „Mit seinen 46 Quadratmetern ist der größer als unsere erste Wohnung in der Falkenstraße“.

Die Grenze zwischen Hof und Mietergärten markieren sogenannte Kellerersatzräume. „Der Architekt war mit seiner Lösung sicherlich zufrieden“, sagt Andreas Kopitz, „nur als Abstellraum konnte man sie, so wie sie waren, eigentlich nicht nutzen.“ Von Außen konnte jeder hineinsehen und der Wind piff durch die Lattenverkleidung – nicht wetterfest lautete sein Urteil. „Die HWB hat aber sehr



In ihrer neuen Maisonette-Wohnung fühlt sich Familie Kopitz wie in einem Reihnhaus.



Alles im Griff – die Bedienung der Technikbox ist für Andreas Kopitz kein Problem. FOTOS: TATJANA HERKNER

schnell auf unseren Einwand reagiert“, erzählt Herr Kopitz. Ganz unkompliziert ließ sie alle Schuppen mit Blech auskleiden. „Vielleicht findet sich ja auch noch eine Lösung für den Laubengang vor den Wohnungstüren im Erdgeschoss.“ Dass dieser offen ist, sei schon etwas paradox. „Da gibt es am Hauseingang eine Gegensprechanlage mit Videokamera“, erklärt Andreas Kopitz, „aber jeder, der weiß, wo wir wohnen, kann durch den Laubengang gleich zu unserer Tür durchmarschieren.“

Nein, die technischen Feinheiten spielten bei der Wohnungswahl eigentlich keine Rolle, antwortet Andreas Kopitz auf Nachfrage. Zumal damals auch noch gar nicht so genau fest stand, was alles installiert würde. Dass sich die Heizkörper ausschalten, wenn man das Fenster über ihnen öffnet

oder dass man beim Verlassen der Wohnung alle Lampen über die Technikbox neben der Eingangstür ausschalten kann, findet er sehr bequem und sinnvoll. „So lässt sich schließlich auch Energie einsparen.“ Die Software für die Alarmanlage und die E-Mail-Benachrichtigung müssen die Techniker noch installieren.

„So langsam haben wir uns auch mit der Bedienung eingefuchst und die besten Einstellungen herausgefunden“, sagt Andreas Kopitz bei einer Demonstration der Technikbox. Beim Einzug hatten sie eine dicke Bedienungsanleitung bekommen und ein Mitarbeiter der HWB hatte ihnen die Grundfunktionen der Box erklärt. „Aber gerade für die älteren Mieter im Haus“, überlegt er, „wäre eine umfassende Einführung durch einen Fachmann sicherlich sehr hilfreich.“

**ANZEIGE**

# Zeitgemäße Regeln

Seit dem 1. September ist das neue Mietrecht in Kraft

Was lange währt, wird endlich gut: Bereits 1974 hatte der Deutsche Bundestag die Bundesregierung aufgefordert, den oft nur noch für Experten zu überblickenden Wust an mietrechtlichen Bestimmungen verständlich und übersichtlich zusammenzufassen. 27 Jahre später, am 1. September 2001, trat schließlich ein grundlegend reformiertes Mietrecht in Kraft.

Alle mietrechtlichen Vorschriften sind jetzt im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gebündelt und chronologisch vom Vertragsabschluss bis zur Kündigung des Mietverhältnisses geordnet. In dem Gesetzestext fanden auch eine Reihe gesellschaftlicher Veränderungen Berücksichtigung. Seien es die

neuen Formen der Partnerschaftsverhältnisse oder die heute oftmals geforderte Mobilität von Arbeitnehmern. Nach Ansicht der Bundesregierung bringt das neue Mietrecht sowohl den Mietern als auch den Vermietern Vorteile. Anderer Meinung ist die Eigentümerorganisation Haus & Grund. „Unerträglich einseitig“ bevorzuge es die Mieter, sagt Haus & Grund-Präsident Friedrich-Adolf Jahn. Auch die Bauindustrie schlägt kritische Töne an: „Die Reform verstärkt den Abschwung im Wohnungsbau, vergrault Investoren und geht damit langfristig zu Lasten der Wohnungsverorgung in Deutschland“, meint der Hauptgeschäftsführer des Haupt-

verbandes der Deutschen Bauindustrie, Michael Knipper.

„Im Prinzip zufrieden“ ist dagegen Hartmann Vetter, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, mit dem reformierten Gesetz. Um etwaige Benachteiligungen für den Mieter abzuwenden, hätte er sich allerdings auch klare gesetzliche Regelungen zu dem oft strittigen Thema der Schönheitsreparaturen oder zu Fragen des Contracting gewünscht. Kritisch äußert er sich außerdem zum Beibehalt der elf prozentigen Modernisierungumlage und zu den unklaren Gesetzesformulierungen bezüglich der Kündigungsfristen für die vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietverträge.

## Mieten im Vergleich

Ab 1. Januar 2002 gilt ein neuer Mietspiegel

Seit 1998 wird das Vergleichsmietensystem auch in Ostdeutschland angewandt. Grundlage des Systems ist der Mietspiegel. Er informiert über die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der bislang gültige Hennigsdorfer Mietspiegel von 1999 wird zum 1. Januar 2002 durch eine aktualisierte Übersicht abgelöst. Vertreter der Stadtverwaltung, der großen Wohnungsunternehmen, der Mietervereinigung und des Hamburger Instituts F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erarbeiten das neue Zahlenwerk.

Die Mitarbeiter des Instituts F + B erstellen den neuen Mietspiegel auf einer brei-

ten Datenbasis und nach anerkannten statistischen Methoden. Somit erfüllt dieser auch die im neuen Mietrecht formulierten Kriterien eines „qualifizierten Mietspiegels“ (dazu mehr im Artikel unten).

Grundlage des Mietspiegels bilden die Wohnungs- und Mietdaten der HWB, der Wohnungsgenossenschaft WGH, der WBT und der Präzisa. Zusätzlich hatte die Stadtverwaltung im August Fragebögen an 800 – per Zufallsprinzip aus dem Melderegister ausgewählte – Haushalte verschickt. Bis zum Rücksendetermin Mitte September gingen allerdings nur etwa 200 ausgefüllte Fragebögen bei der Stadtverwaltung ein.

„Der neue Mietspiegel ist mit der geringen Rücklaufquote aber nicht in Gefahr“, versichert Bürgerbüro-Chefin Annette Bernd.

# §§§§§§§§§§ Das neue Mietrecht kompakt §§§§§§§§§§

### Kündigungsfrist:

Bei **Kündigung durch den Vermieter** ist die Kündigungsfrist weiterhin von der Wohndauer des Mieters abhängig. Zu Anfang beträgt sie drei Monate. Nach einer Mietzeit von mehr als fünf Jahren verlängert sie sich auf sechs Monate und bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren beträgt sie neun Monate. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist entfällt.

Der **Mieter kann jetzt grundsätzlich mit dreimonatiger Frist** seinen Vertrag beenden – die Wohndauer spielt dabei keine Rolle mehr. Ist im Mietvertrag eine kürzere Frist vereinbart, kann sich der Mieter auch weiterhin auf diese berufen. Die Dreimonatsfrist gilt für alle Mietverträge, die ab dem 1. September 2001 geschlossen werden. Bei vor diesem Termin geschlossenen Verträgen gilt die Frist nur dann, wenn die Vertragsparteien keine individuelle Frist vereinbart haben. Die 14-tägige oder die vierwöchige Kündigungsfrist der alten „DDR-Mietverträge“ bleibt also gültig. Nach Ansicht des Gesetzgebers stellt ein allgemeiner Verweis wie etwa: „Das Mietverhältnis kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate“ **keine individuelle Vereinbarung** dar und so gelte in diesen Fällen – unabhängig von der Wohndauer – die dreimonatige Kündigungsfrist. Endgültige Klarheit werden hier aber erst entsprechende Gerichtsurteile herbeiführen.

### Modernisierung:

Die Modernisierungsankündigung bedarf künftig nicht mehr der Unterschrift des Vermieters. Nach der gesetzlich neu geregelten Textform genügt es, wenn der Name des Erklärenden deutlich wird.

Weiterhin muss der Vermieter die Modernisierung künftig mindestens

drei Monate – bisher zwei Monate – vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich ankündigen.

Seit dem 1. September muss der Mieter – mit Ausnahme von Härtefällen – alle Maßnahmen zur Energieeinsparung dulden, nicht wie bisher nur die Einsparung von Heizenergie.

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung ist jetzt erst zum Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung wirksam.

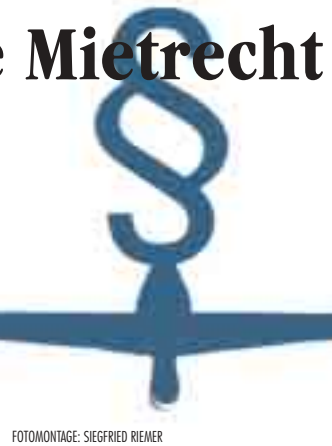
### Barrierefreiheit:

Die Rechte von Behinderten werden verbessert: Bei „berechtigtem Interesse“ können sie vom Vermieter die Genehmigung für einen behindertengerechten Umbau fordern. Die Kosten für den Umbau, als auch für dessen Rückbau, muss allerdings der Mieter tragen. Der Vermieter kann eine Kautionshöhe der voraussichtlichen Rückbaukosten verlangen.



### Betriebskosten:

Die Wohnfläche ist nunmehr der gesetzlich vorgeschriebene Umlagemaßstab, wenn eine anders lautende Klausel im Vertrag fehlt. Anders als bisher dürfen jetzt alle Betriebskostenarten – nicht nur Wasser, Abwasser und Müll – verbrauchsabhängig



FOTOMONTAGE: SIEGFRIED RIEMER

umgelegt werden. Dazu darf der Vermieter Messeinrichtungen installieren. Dies gilt auch, wenn im alten Mietvertrag ein anderer oder gar kein Umlagemaßstab vereinbart war.

Bei Heiz- und Nebenkostenabrechnungen gibt es künftig schneller Klarheit. Spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums muss der Vermieter die Abrechnung vorlegen. Danach kann er keine Nachforderungen mehr stellen, es sei denn, er hat die Verzögerung nicht zu verantworten. Ebenso hat auch der Mieter nur zwölf Monate, um Einwendungen geltend zu machen.

Das neue Recht schreibt den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit für Betriebskosten fest. Der Vermieter muss sich bei der Verwaltung seines Eigentums, etwa bei der Einstellung eines Hauswirts oder auch bei Abschluss einer Versicherung, „wirtschaftlich vernünftig“ verhalten. Alle gesetzlichen Neuregelungen hinsichtlich der Betriebskosten gelten für Abrechnungsperioden, die nach dem 31. August 2001 enden.

### Mieterhöhung:

Die so genannte Kappungsgrenze wird von 30 auf 20 Prozent gesenkt. Der Vermieter kann somit die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch um 20 Prozent anheben. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf dadurch allerdings nicht überschritten werden. Eine Mieterhöhung aufgrund gestiegener Kapitalkosten ist künftig nicht mehr möglich.

### Mietspiegel:

Bei der Begründung einer Mieterhöhung werden künftig „qualifizierter Mietspiegel“ eine besondere Rolle spielen. Diese erleichtern die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete und werten das gesamte Vergleichsmietensystem juristisch auf.

Wird ein „einfacher Mietspiegel“ lediglich zwischen den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter ausgehandelt, muss ein „qualifizierter Mietspiegel“ nach „wissenschaftlich anerkannten“ Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt werden. Im Unterschied zum „einfachen Mietspiegel“ gilt ein „qualifizierter Mietspiegel“ in Gerichtsverfahren als „echter“ Beweis. Liegt in einer Gemeinde ein „qualifizierter Mietspiegel“ vor, muss der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen immer auf die maßgeblichen Werte im Mietspiegel hinweisen – auch wenn er die Mieterhöhung mit



dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigen-gutachten begründet.

### Mietzahlung:

Der Termin der Mietzahlung ist jetzt gesetzlich geregelt: Jeweils am dritten Werktag des Monats ist die Miete im Voraus zu zahlen.

### Staffelmiete:

Für neu abgeschlossene Staffelmietverträge gibt es im wesentlichen nur eine gesetzliche Änderung: Die Laufzeit der Staffelmiete ist jetzt unbeschränkt möglich. Bisher verlief ein solcher Vertrag in der Regel nach zehn Jahren seine Gültigkeit. Für vor dem 1. September 2001 geschlossene Staffelmietverträge gilt daher: Eine nach altem Recht unwirksame Staffelmiete bleibt weiterhin ganz oder teilweise unwirksam.

### Kautions:

Seit dem 1. September können die Vertragsparteien bei einer Barkautionsform auch andere Anlageformen als die übliche Spareinlage mit dreimonatiger Kündigungsfrist vereinbaren. In Frage kommen unter anderem Aktien oder Festgeld. Bei spekulativen Anlageformen trägt der Mieter das Risiko. Beim Verkauf des Mietshauses, haftet der Erwerber der Immobilie jetzt für die Kautionshöhe der Mieter – unabhängig davon, ob der alte Vermieter ihm die Kautionshöhe aushändigt hat.

### Tod des Mieters:

Ein Mietverhältnis endet nicht automatisch mit dem Tod des Mieters. In der Regel tritt der mit in der Wohnung lebende Ehegatte in den Mietvertrag ein oder setzt diesen fort. Künftig steht das „Eintrittsrecht“ auch dem heterosexuellen oder homosexuellen Lebenspartner des verstorbenen Mieters zu, so er gemeinsam mit dem Verstorbenen in der Wohnung gelebt hat.

Bei allein stehenden Mietern geht das Mietverhältnis auf den oder die Erben über. Lebte der Erbe nicht im Haushalt des verstorbenen Mieters, hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht. Er kann nunmehr auch ohne ein „berechtigtes Interesse“ – wie Eigenbedarf – binnen eines Monats die Kündigung aussprechen.

Weiterführende Informationen zum neuen Mietrecht finden Sie im Internet zum Beispiel unter: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

# Knöllchen am Morgen ...

## Die HWB gibt sich im Kampf gegen die Parksünder nicht geschlagen

Lange hat sich die HWB bemüht, das Problem der Falschparker im Aktivistenviertel und an der Marwitzer Straße in den Griff zu bekommen. Jetzt schreiben Politessen Strafmandate.

Die Verkehrsschilder und weißen Straßenmarkierungen im Aktivistenviertel und im Bereich Marwitzer Straße müssen verhext sein: Für viele Kraftfahrer scheinen sie gar nicht zu existieren. Obwohl in diesem verkehrsberuhigten Wohnbereich das Parken nur auf den dafür gekennzeichneten Stellflächen erlaubt ist, stehen meist an allen frei zugänglichen Stellen Autos, auch auf den Feuerwehr-Aufstellflächen.

„Selbst auf den Ausweichflächen der schmalen Zufahrten wird geparkt“, sagt Gerhard Dombrowski, Leiter der technischen Hausverwaltung der HWB, „im Notfall ist größeren Einsatzfahrzeugen so die Zufahrt versperrt“. Die HWB hatte diese Flächen zwar mit weißen Sperrlinien versehen lassen, aber längst nicht alle Pkw-Fahrer respektieren diese Markierungen. Ob nun aus Unkenntnis der Straßen-



verkehrsordnung oder aus purer Ignoranz, weiß auch Dombrowski nicht zu sagen. „Unsere zahllosen Hinweise, Appelle und Mahnungen an die Falschparker führten nicht zum gewünschten Erfolg“, sagt Dombrowski. „Selbst unsere Abschleppaktion

Ende letzten Jahres schreckte die notorischen Falschparker nicht nachhaltig ab.“ Trotz der fälligen Gebühr in Höhe von 160 Mark für das Abschleppunternehmen aus Hohen Neuendorf.

Ein falsch geparktes Auto an den Haken zu nehmen ist aber nicht nur für den Pkw-Besitzer eine teure Angelegenheit. Jeder Abschleppsatz bindet mindestens drei HWB-Mitarbeiter und verursacht damit auf Dauer erhebliche Kosten für die Wohnungsbau-Gesellschaft. „Zudem muss die HWB als Grundstückseigentümer die Kosten für das Abschleppen der widerrechtlich abgestellten Autos selber eintreiben“, erklärt Dombrowski, „und das kostet uns zusätzlich Zeit – und damit auch Geld“.

In Sicherheit können sich die Parksünder aber trotzdem nicht wiegen. In Abstimmung mit dem Ordnungsdienst der Stadt Hennigsdorf kontrollieren seit dem 17. Oktober 2001 Politessen das gesamte Aktivistenviertel einschließlich der Hofstraße im Wohngebiet Marwitzer Straße. Auch an den Wochenenden und Feiertagen sind die Politessen unterwegs und verteilen Knöllchen an Falschparker.

## Vorgestellt



### Mitarbeiter der HWB

Mit einer offensichtlich defekten Mischbatterie unterm Arm kommt Peter Satkowski aus seinem Büro in der HWB-Geschäftsstelle. „Die arbeiten wir wieder auf“, erklärt er und ist schon wieder auf dem Weg zu einem wartenden Mieter. An manchen Tagen stehen 15 Termine in seinem schwarzen Kalender.

Seit dem 1. August 2001 verstärkt der 44-jährige gelernte Maschinen- und Anlagenmonteur das Hausmeisterteam der HWB. Zur Zeit erledigt er vor allem Kleinreparaturen: vom tropfenden Wasserhahn bis zum undichten Spülkasten. Alles, was er reparieren kann, erledigt er selbst. In komplizierten Fällen beauftragt er HWB-Vertragspartner.

Wenn der leitende Hauswart Heinz Schmidtsdorf in Rente geht, wird Peter Satkowski dessen Funktion übernehmen. Deshalb hat er auch nicht wie seine Kollegen ein eigenes Revier in Hennigsdorf. „Wenn aber ein Kollege krank ist oder Urlaub hat, muss ich ran“, sagt Satkowski. Ansonsten ist er in erster Linie für die in und um die Geschäftsstelle der HWB anfallenden Arbeiten sowie die Koordination der Hauswarte und Kleinreparaturen zuständig. Sollte in einer frisch sanierten Wohnung etwas kaputt gehen, kümmert er sich darum, dass die zuständigen Firmen in Gewährleistung gehen und den Schaden beheben. Zukünftig wird er auch die monatliche Hauswartversammlung leiten und die Weiterbildungsveranstaltungen für seine Kollegen organisieren.

Nur die wenigsten dieser Aufgaben sind Neuland für Peter Satkowski. Seit fast 20 Jahren hat er beruflich mit der Betreuung von Wohnhäusern und deren Mietern zu tun: zuerst in der Hausverwaltung der LEW und nach der Wende in einer Hennigsdorfer Baufirma.



Schon aus Altersgründen kann Franzisca Scholz noch nicht so viel Berufserfahrung vorweisen. Mit knapp 18 Jahren ist sie das „Küken“ der HWB. Zur Zeit absolviert sie eine Ausbildung zur Kauffrau für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. „Mein Traumberuf war ja eigentlich Friseur“, gesteht die junge Frau lächelnd. Rückenprobleme machten ihr aber einen Strich durch die Rechnung. Von ihrer großen Schwester und der Mutter animiert, entschied sie sich deshalb für den Beruf mit dem längeren Namen. Und nach mehr als der Hälfte der Ausbildungszeit bereut sie diesen Schritt überhaupt nicht. „Das Arbeitsklima hier ist echt toll“, begründet sie spontan ihr Urteil.

Den theoretischen Teil ihrer Ausbildung absolviert Franzisca Scholz auf der Berufsschule in Werder; jeweils eine Woche pro Monat. „Klar, meine Noten könnten noch besser sein“, sagt sie, aber alles in Allem ist sie mit ihren schulischen Leistungen ganz zufrieden.

Bei der HWB durchläuft sie während der Ausbildungszeit alle Abteilungen. So lernt sie die verschiedenen Arbeitsgebiete in einer Wohnungsbau-Gesellschaft von Grund auf kennen und kann das in der Berufsschule Gelernte auch gleich in der Praxis erproben.

Zur Zeit ist Frau Scholz der Hausverwaltung zugeteilt. Zuletzt hat sie Wohnungsdaten der HWB für den Hennigsdorfer Mietspiegel zusammengestellt und häufig bei Mietergesprächen ihrer Kolleginnen hospitiert. „Bei unzufriedenen oder unfreundlichen Mietern bekommt man da mitunter schon ein mulmiges Gefühl“, erzählt die junge Frau. Trotzdem mache ihr die Arbeit hier Spaß und nach der Lehre würde sie gern in der Hausverwaltung arbeiten. „Die reine Buchhaltung“, sagt sie, „wäre nicht so meine Sache.“

FOTOS: JÖRN PESTLUN

## Abschlussbilanz der HWB für das Geschäftsjahr 2000

Bei den wichtigsten ökonomischen Kennziffern erzielte das Unternehmen beachtliche Steigerungsraten.

Das Geschäftsjahr 2000 schloss die HWB mit einem verträglichen Bilanzverlust in Höhe von 83 800 Mark ab.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6 439 100 Mark.

Maßgebend dafür sind die Investitionen in den Gebäudebestand und die damit verbundene Kreditaufnahme.

Zum 31. Dezember 2000 beträgt die Bilanzsumme 303 479 100 Mark.

Durch die Neubautätigkeit sowie durch umfangreiche Sanierungen im Wohnungsbestand wurde eine Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 1 675 800 Mark erreicht.

Zum 31. Dezember 2000 bewirtschaftete die HWB

- einen eigenen Bestand von:
  - 2972 Wohneinheiten
  - 50 Gewerbeeinheiten
  - 61 Garagen
  - 637 Stellplätze

- einen Bestand mit Rückübertragungsansprüchen Dritter von:
  - 382 Wohneinheiten
  - 5 Gewerbeeinheiten
  - 8 Garagen.

Hinzu kommen 216 Objekte im Rahmen der Drittverwaltung (Verwaltung für andere Unternehmen und Wohneigentumsverwaltung).

Im Geschäftsjahr 2000 investierte die HWB in die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes und in die Schaffung von Wohneigentum insgesamt 20 602 400 Mark.

Für Instandhaltungsaufwendungen gab die HWB im Jahr 2000 4 763 600 Mark aus. Gegenüber dem Vorjahr stiegen damit die Aufwendungen in diesem Bereich um 87 900 Mark. Je Mieteinheit betragen die Ausgaben für Instandhaltung 1394 Mark.

Zum 31. Dezember 2000 weist das Buchwerk der HWB Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1 364 800 Mark aus. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Unternehmen damit die Mietschulden um 235 300 Mark reduzieren.

## Keine Nachteile

### Der Euro ändert nichts an der Modalität der Mietzahlung

Die Stunden der Mark sind gezählt. Zahlreiche Waren werden längst in Mark und Euro ausgesetzt. Auf dem Papier hat die neue Währung die Mark schon abgelöst. „Unser gesamtes Buchwerk ist bereits auf Euro umgestellt“, erklärt die HWB-Prokuristin Annemarie Falkenberg. „Die Mietkonten führen wir auch schon in Euro, obwohl die Mieter noch in Mark bezahlen.“

Aus der Umstellung der Miete zum 1. Januar 2002 erwachsen den Mietern weder Nachteile noch zusätzlicher Aufwand. „Jeder bekommt Anfang Dezember ein Schreiben von der



HWB mit dem genauen Euro-Gegenwert seiner jetzigen Miete und Betriebskosten“, sagt Frau Falkenberg. Die Umrechnung erfolgt nach dem

amtlichen Wechselkurs. Daueraufträge für die Überweisung der Miete stellen die Banken automatisch zum 1. Januar 2002 um.

Damit sich Anfang Januar keine langen Schlangen an der Kasse in der HWB-Geschäftsstelle bilden, hat Frau Falkenberg vorsorglich ein „Übungspaket“ der neuen Währung bestellt. So können sich die Mitarbeiter der HWB schon vor dem offiziellen Euro-Start mit den neuen Geldscheinen und Münzen vertraut machen.

# Wir machen nicht „Tabula rasa“

## HWB und Garagenbesitzer fanden einen gemeinsamen Weg

*Nach der Sanierung durch die Eigentümer bleiben die Garagen an der Fasanenstraße erhalten. Überall lässt sich dieses Modell aber nicht anwenden.*

Bei dem Thema Garagen scheiden sich in Hennigsdorf die Geister. Unnötig hoher Flächenverbrauch pro Pkw oder Belegung städtebaulich wertvoller Grundstücke, argumentieren die Kritiker. Die Garagenbesitzer berufen sich dagegen auf ihr Eigentums- und Wohnheitsrecht. „Wieso stören die Garagen? Was haben wir den verbrochen?“, fragte ein erobster Garagenbesitzer die Stadtverordneten im Juli diesen Jahres.

Die Rechtslage aber ist eindeutig: Da die Garagenbesitzer nicht Eigentümer des Grund und Bodens sind, auf dem ihre Garage steht, haben sie lediglich ein Nutzungsrecht für das Grundstück. Dieses Recht kann der Grundstückseigentümer kündigen.

Dass sich das Problem in bestimmten Fällen auch pragmatisch und zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösen lässt, haben Garageneigentümer aus dem Cohnschen Viertel und die HWB bewiesen. Auf dem Hof zwischen Fasanen- und Hirschstraße stehen jetzt 24 frisch sanierte Garagen.

Als die ganze Debatte um die Garagen aufkam, regte sich bei Herrn Wagner und seinen Nachbarn Widerstand. „Wir wollten unsere Garagen natürlich behalten“, erzählt der Rentner, „schließlich hatte unser Garagenkollektiv sie 1986 mit großem Einsatz selber gebaut“. Als Sprecher der Garageneigentümer suchte Wagner den direkten Draht zur HWB – und gemeinsam fand man eine Lösung. „Wir wollen im Cohnschen Viertel nicht Tabula rasa machen“, erklärt Jörg Ramb, Leiter der HWB-Hausverwaltung. Der von den Stadtverordne-

ten für das Quartier verabschiedete städtebauliche Rahmenplan erlaube zwar eine Nachverdichtung der Innenhöfe. Aber in Bereichen, wo die HWB vorerst keine Neubauten plane, bleiben die Garagen mittelfristig erhalten. Sie müssen sich aber optisch in das Siedlungsbild einfügen.

Was dies konkret bedeutet, darüber haben sich HWB und Garagenbesitzer in einem Vertrag geeinigt. Darin verpflichtet sich das Garagenkollektiv der Fasanenstraße zur Dachsanierung und zum Streichen der Fassaden, Garagentore und Dachrinnen – entsprechend der Vorgaben der HWB.

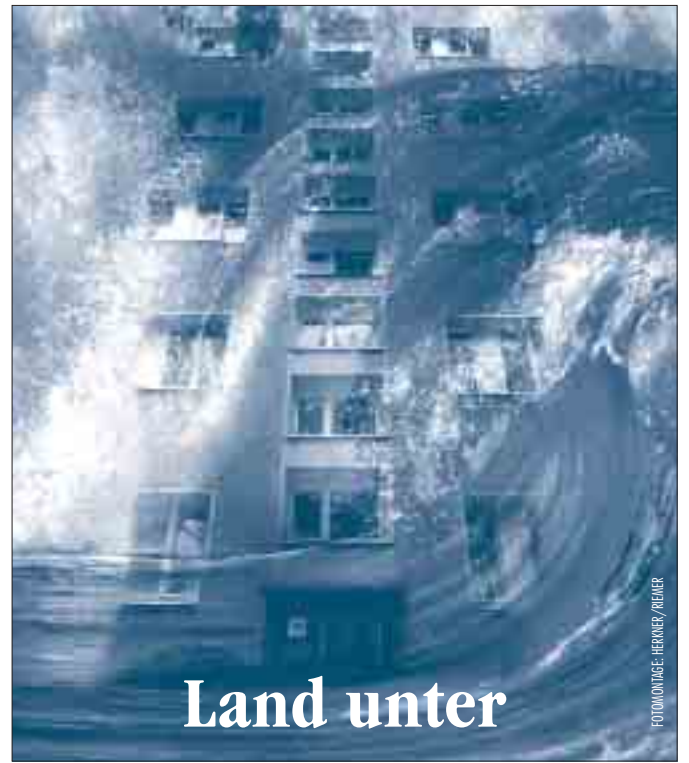
„Das Gros der Arbeiten haben Handwerksfirmen ausgeführt“, sagt Wagner. Alles in allem kostete die Sanierung jeder Garage 1000 Mark. Fünf Eigentümern war das zu viel oder sie wollten aus Altersgründen kein Geld mehr investieren. Ihnen hat die HWB die Garagen für 2500 Mark abgekauft, um sie später zu vermieten. „Die von der HWB gezahlten 2500 Mark waren den meisten aber eigentlich zu wenig“, erzählt Wagner. „Auf dem Markt zahlt man bis zu 6000 Mark für eine Garage. Da war eine Menge Überzeugungsarbeit nötig.“



Die frisch gestrichenen Garagen an der Fasanenstraße fallen nicht mehr aus dem Bild. FOTO: HERKNER

Für die Garageneigentümer hat sich der Aufwand aber gelohnt. Schließlich hat sich die HWB im Gegenzug verpflichtet, die Zufahrten zu den Garagen zu pflastern, den Stromanschluss wiederherzustellen und das Umfeld zu gestalten. Außerdem garantiert sie den Eigentümern, dass sie ihre Garagen mindestens bis 2011 nutzen können. „Die meisten der Eigentümer sind alte Leute“, sagt Herr Wagner, „wer weiß schon, was in zehn Jahren ist“. Wenn die Zufahrt jetzt noch wie geplant gebaut wird, seien sie mit der gefundenen Lösung zufrieden.

Auf Einvernehmlichkeit setzt die HWB auch bei dem Hof zwischen Berg- und Hirschstraße. Für diesen Bereich hat die HWB schon konkrete Projekte – entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan – in Vorbereitung. „Für den Bau weiterer alters- und familiengerechter Wohnungen brauchen wir Baufreiheit auf dem Hof“, erklärt Ramb. Deshalb werde die HWB bis spätestens 2002 die Nutzungsverträge für die Garagen und Kleingärten kündigen. „Wir werden aber auch hier – wie schon in der Nauener Straße – für alle Betroffenen akzeptable Lösungen finden“, ist Ramb sich sicher.



## Land unter

*Heftige Regenfälle überfluteten viele Keller in Hennigsdorf-Nord. Die Mieter der Rigaer Straße 28 warteten aber nicht erst auf die Feuerwehr, sondern halfen sich selbst.*

Bevor überhaupt jemand so richtig begriff, was passierte, stand in allen Mieter- und Gemeinschaftskellern der Rigaer Straße 28 das Wasser schon zehn Zentimeter hoch. Die städtische Kanalisation war mit den sintflutartigen Regenfällen am Nachmittag des 29. Juli 2001 überfordert und ließ den Wassermassen freien Lauf.

Der von den Mietern sofort informierte Bereitschaftsdienst der HWB alarmierte zwar umgehend die Feuerwehr, doch wie die Kanalisation war auch die Feuerwehr mit der Sintflut überfordert. Alle nur verfügbaren Wasserpumpen arbeiteten schon in anderen Kellern des Wohngebiets auf Hochtouren.

Ohne fremde Hilfe in Aussicht zögerten die betroffenen Mieter der Rigaer Straße 28 nicht lange und griffen selber zu Eimer und Scheuerlappen – allen voran Gisela Thielemann. In dreistündiger gemeinsamer Arbeit gelang es ihnen, die Kellerräume wieder weitestgehend trocken zu legen. Schon am nächsten Tag war von dem plötzlichen Wassereinbruch kaum

noch etwas zu sehen. So konnten die Mieter durch ihr beherztes Eingreifen größere Schäden an den persönlichen Gegenständen in den Kellern und am Bauwerk verhindern. Für ihr großes Engagement möchte die HWB allen Selbst Helfern aus der Rigaer Straße 28 ganz herzlich danken.

### Kultur im Stadtklubhaus

#### Das Programm der nächsten Wochen

Mittwoch, 14. 11. 2001, 19.00 Uhr  
**„Junge Musiker stellen sich vor“**  
 Eine Veranstaltung der Musikschule Hennigsdorf

Donnerstag, 15.11. 2001, 14.00 Uhr  
**Seniorenveranstaltung**  
 des LEW-AEG Seniorenclubs

Sonabend, 17.11. 2001, 19.00 Uhr  
**Tanzgala**  
 mit der Tanzschule Müggenburg, Falkensee

Freitag, 23. 11. 2001, 19.00 Uhr  
**Sportlerball**

Sonabend, 24.11. 2001, 20.00 Uhr  
**Tanzparty**  
 mit der Musikformation „Rolog“ und weiteren Überraschungen

Freitag, 30. 11. 2001, 18.30 Uhr  
**Veranstaltung des SV Stahl Hennigsdorf e.V.**

Sonabend, 1. 12. 2001, 19.00 Uhr  
**Schützenfest**

Sonntag, 2. 12. 2001, 16.00 Uhr  
**Weihnachtskonzert**  
 mit Solisten der Komischen Oper  
 Bei Bürgermeisterstichwahl findet die Veranstaltung nicht im Stadtklubhaus statt. Bitte öffentliche Bekanntmachungen beachten!

3. bis 7. 12. 2001, 9.00 und 10.30 Uhr  
 am 4.12. 2001 zusätzlich 14.00 Uhr  
**„Schneewittchen“**  
 Ein musikalisches Tanzspiel mit dem Tanzteam „Kesse Sohle“

## MEDI-MOBIL

Kranken- und Altenpflege gemeinnützige GmbH

### Die Hauskrankenpflege in Ihrer Nähe



#### Betreuung auch am Wochenende

- Häusliche Krankenpflege
- Soziale Dienste
- Haushaltshilfen
- Hauspflege
- Altenpflege
- Behindertenhilfe

Leistungen nach Pflegeversicherungsgesetz

Abrechnung über: Krankenkassen/Pflegekassen, Sozialämter, Privat

Hauptgeschäftsstelle:  
 Sozialstation Birkenwerder  
 Hauptstraße 44, 16547 Birkenwerder  
 Telefon: 03303/503353

Sozialstation Hennigsdorf  
 Berliner Straße 54  
 16761 Hennigsdorf  
 Telefon: 03302/225656

**Pflegenotruf: 0171/6723046**

### Impressum

Das HWB-Journal ist die Mieterzeitung der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
 HWB  
 Edisonstraße 1  
 16761 Hennigsdorf  
 ☎ 03302/86 85 - 0  
 ☎ 03302/86 85 25  
 e-mail: hwb@hennigsdorferwbg.de

**Auflage:** 5000 Exemplare  
**Erscheinungsweise:** halbjährlich  
**Herausgeber:** HWB  
**Redaktion:** Jörn Pestlin  
**Gestaltung, Layout, Satz und Repro:** Tatjana Herkner, Siegfried Riemer  
**Belichtung und Druck:** Osthavelland Druck GmbH

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der HWB.