

IV. Projektvorschläge

Im Zusammenhang mit der Arbeit an der oben genannten Studie sowie den Mieterbeteiligungen in Vorbereitung der Wohninnenhofgestaltungen wurden die im folgenden dargestellten Projektideen entwickelt, deren praktische Realisierung dem Aufbau von Kooperationsbeziehungen zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und den Mietern dienen würde. Durch die Aufnahme einer großen Palette von Problemen in die Untersuchung wurde die Grundlage für Projektideen auf den unterschiedlichsten Gebieten gelegt, wie Arbeitsorganisation, Instandhaltungsplanung und -durchführung, Modernisierungsplanung und -durchführung, Betriebskostenberechnung, Hausreinigung, Hauswartstätigkeiten, Nutzung von Gemeinschaftsräumen, behinderten- und altengerechte Wohnungsanpassung, Abfallverminderung, Wohnumfeldgestaltung und -pflege, Wassereinsparung und andere.

Die Reihenfolge, in der diese Ideen aufgeführt werden, beinhaltet keine Wertung hinsichtlich Inhalt oder Größenordnung der einzelnen Projekte, ist aber ein Vorschlag zur zeitlichen Abfolge des Beginns einzelner Projekte, wobei jeweils mehrere Projekte gleichzeitig nebeneinander realisiert werden können. Es ist vorgesehen, im Zuge der Bearbeitung weitere inhaltliche und organisatorische Verbindungen zwischen verschiedenen Projekten zu prüfen und herzustellen.

Die Darstellung der Projektideen wird in zwei Punkte unterteilt. Im Punkt 1 werden für jedes Projekt die vorhandenen Probleme und Ausgangsbedingungen, die Ziele und die Verfahrensweise kurz skizziert. Der Punkt 2 enthält die Vorstellungen über den voraussichtlichen Zeitbedarf sowie die zeitliche Staffelung der für das Jahr 1995 und darüber hinaus vorgeschlagenen Projekte

Es wird vorgeschlagen, die Umsetzungsphase durch zwei workshops einzuleiten, um sich über die bereits aufgezeigten Lösungsansätze zu verständigen, weitere Ideen zu entwickeln und die nächsten Arbeitsschritte genauer definieren zu können. Der erste workshop dient der Diskussion der Studie entsprechend den Schwerpunkten der Befragungen, also den von den Mietern dargestellten Problemen, ihren Vorstellungen über mögliche Herangehensweisen, ihrer Sicht über das Verhältnis der Mieter untereinander und über das Verhältnis der Wohnungsbaugesellschaft zu den Mietern. Er sollte als interner workshop mit den Mitarbeitern der WBG durchgeführt werden. Da die vorgeschlagenen Projekte mehrere Sachgebiete betreffen und innerhalb des Stadtbezirks bislang nicht festgelegt sind, wäre es sinnvoll, Mitarbeiter mit unterschiedlichen Arbeitsaufgaben und Qualifikationen aus verschiedenen Bestandsverwaltungen hinsichtlich einer Teilnahme und Mitarbeit anzusprechen.

Der zweite workshop dient vor allem der Diskussion der erarbeiteten Lösungsansätze und Projektvorstellungen der Mitarbeiter der WBG mit Mietern, darunter vielen der Befragten, Erfahrungsträgern und anderen externen Experten zu ausgewählten Schwerpunkten. Dabei sollen die Projektvorstellungen korrigiert und ergänzt sowie die Tätigkeit der Arbeitsgruppen vorbereitet werden.

1. Projektvorschläge im Ergebnis der Analyse der möglichen Kooperationsbeziehungen zwischen der WBG Lichtenberg und ihren Mietern

1. Projektkomplex Kommunikation mit den Mietern sowie Arbeitsorganisation

Ziel = Verbesserung der Kommunikation zwischen den Mietern durch bessere Übersichtlichkeit und Vermeidung von Doppelarbeiten

Eine wesentliche Voraussetzung, um schrittweise zwischen Vermieter und Mieter Kooperationsbeziehungen aufzubauen, ist die Verbesserung der Kommunikation. Die

Kommunikationsbeziehungen zwischen beiden Seiten sind gekennzeichnet durch Frustrationen, Mißverständnisse und Ungereimtheiten. Letztere kann man durch wenige einfache, aber konsequent realisierte Änderungen in der Arbeitsorganisation, mittels Formblätter und bessere Information verringern.

Die oftmals langwierigen und umfassenden Schriftwechsel zwischen Vermieter und Mieter haben in vielen Fällen zur Folge, daß keine Übersicht über die vorhandenen Mängel sowie deren Größenordnung besteht. In der WBG wird zwar seit ca. Anfang 1994 ein Formular angewendet, auf dem pro Raum der bauliche und malermäßige Zustand sowie der Zustand der Ausstattungsgegenstände sowie die Verantwortung für die Abarbeitung erfaßt werden, wenn durch die WBG eine Wohnungsbesichtigung stattfindet. Es gibt jedoch keine Aussagen dazu, in welcher Reihenfolge das erfolgen soll und wie beide Seiten dabei sinnvollerweise zusammenwirken sollten (vgl. D 5).

Und es gibt bisher kein Hilfsmittel, mit dem sich der Mieter rationell auf diese Wohnungsbesichtigung vorbereiten kann. Durch die Langwierigkeit vorheriger Auseinandersetzungen ist teilweise die Übersicht verlorengegangen. Außerdem trifft ein Mieter aus den vorhandenen Mängeln oftmals eine Auswahl der ihm am wichtigsten erscheinenden Mängel. Wenn bei der Wohnungsbesichtigung die vorhandenen Mängel so vollständig wie möglich und evtl. auch mit Wichtungen erfaßt werden sollen, dann sollte man im Sinne einer guten Kooperation mit dem Mieter diesem in Vorbereitung auf die Besichtigung ein Formblatt schicken, in das er die Mängel eintragen soll.

Im Nachgang zur Wohnungsbesichtigung und Protokollierung müssen die wechselseitigen Arbeitsschritte von Vermieter und Mieter sowie weitere erforderliche Verflechtungsbeziehungen erarbeitet und rationell dargestellt werden.

Hierbei ist zielgerichtet auf die Nutzung der EDV hinsichtlich der Bildung von Datenbanken, Berechnungsprogrammen und Belegausdrucken hinzuarbeiten.

Ein zweiter Problemkomplex sind nachweisbare Doppelarbeiten in der WBG und Nichtinformation über Verantwortlichkeiten, Nichterledigung von Arbeitsaufgaben (vgl. A 10, Müll). Ursachen werden in einer fehlenden Übersicht über die Postein- und -ausgänge sowie über die erledigten und nichterledigten Vorgänge gesehen.

Ein dritter Problemkomplex ist die fehlende Übersicht über die tatsächlichen Mietzahlungen. Im Zusammenhang mit der Nichtzahlung von Beschaffheitszuschlägen und Teilen der Betriebskosten sowie Mietminderungen durch den Mieter entstehen in der WBG große Konfusionen. Unabhängig von der Berechtigung dieser Nichtzahlungen ist es im Sinne einer Klärung der Probleme notwendig, daß beide Seiten über die gleichen Zahlen verfügen, einen genauen Überblick über die Zuordnung und Höhe der nicht gezahlten Beträge haben. Die bisher vorhandenen Übersichten sind dermaßen unverständlich, daß sowohl die Mieter als auch anscheinend Mitarbeiter der WBG damit nicht klarkommen.

Bestandteile dieses Projektes wären sowohl sinnvolle Tabellen für den Mieter als auch eine sinnvolle EDV-Erfassung, -Verarbeitung und -Ausdruck. Erst auf einer übersichtlichen Grundlage wird es möglich, daß beide Seiten miteinander über Berechtigung und Nichtberechtigung der Nichtzahlungen sowie weitere Schritte konstruktiv reden können (vgl. B1, Beschwerdebriefe).

2. Projekt: Führung einer Mängelstatistik

Ziel: Überblick über die gemeldeten Mängel und deren Bearbeitungsstand

Wenn die Mieter Mängel in Wohnung oder Haus melden, erhalten sie oftmals keine Rückinformation, so daß sie nicht wissen, ob der Mangel überhaupt erfaßt wurde. In manchen Fällen sieht sich der Hauswart den gemeldeten Mangel noch einmal an und notiert ihn, in dritten Fällen erhält der Mieter sogar eine schriftliche Information, daß ein Auftrag zur Behebung eines Mangels erteilt wurde, doch in allen drei Fällen wird der Mangel oftmals nicht behoben.

Das zieht sich manchmal über Jahre hin, so daß die Vermutung nahe liegt, daß die Mängel gar nicht erst registriert wurden. Es wäre also notwendig, überhaupt erst einmal eine Mängelstatistik eine überschaubare als Grundlage für kurzfristige Auftragserteilungen und längerfristige Planungen zu führen. Eine derartige Statistik sollte auf längere Zeit angelegt werden, um daraus neben den Instandhaltungs- auch Wartungsaufgaben ableiten zu können.

Die Statistik müßte in das EDV-System eingepaßt sein.

Es müßte regelrecht ein Mängelerfassungsmanagement aufgebaut werden. Aufzunehmen wären solche Daten wie Art der Mängel, Gutachter des Mangels (intern oder extern), zentrale Terminvergabe für jeden Gutachter, Berücksichtigung der Dimension des Mangels bzw. des Betroffenenkreises - Haus oder Wohnung, Absprachen mit den Mietern über mögliche Besichtigungen.

3. Projekt Erarbeitung von allgemeinen Verfahrensweisen und Arbeitsgrundlagen unter Einbeziehung der Mieter für die Instandhaltung von Häusern, Wohnungen und Wohnanlagen

Ziel = Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend der Rangigkeit des Mangels und kurzfristige Entscheidungsfindung bei ähnelnden Problemlagen

Aus den Fallbeispielen, den Beschwerdebriefen und weiteren Gesprächen wird deutlich, daß die von den Mietern genannten Probleme oftmals von Fall zu Fall gelöst werden. Dabei ist sowohl die Bewertung des jeweiligen Problems als auch die gesehene Lösungsmöglichkeit stark von der Kenntnis und dem Einfühlungsvermögen desjenigen abhängig, auf dessen Tisch das Problem zur Entscheidung gelandet ist und auch, welchen Nachdruck der Mieter seinem Anliegen verleihen konnte. Dabei ist man dann natürlich nicht sicher, ob sowohl für das jeweilige Haus und evtl. sogar für die Wohnung das wichtigste Problem beseitigt wurde.

Die Befragungen haben ergeben, daß viele Mieter in erster Linie grundlegende Mängel des Hauses behoben sehen wollen, bevor relativ kleinere Mängel in den Wohnungen behoben werden. Das wäre genauer zu untersuchen und an Modellbeispielen zu erproben (vgl. A 2, B 1, D 8).

Eine wesentliche Grundlage dafür sind die bereits bei der WBG vorhandenen Mängelmeldungen der Mieter einschließlich der aufzubauenden Mängelstatistik. Eine systematische Durchforstung nach aufzustellenden Kriterien würde bereits in kurzer Zeit zu einfachen, aber wirkungsvollen neuen Arbeitsansätzen führen.

Dabei sollten Aspekte der Mieterselbstverwaltung einbezogen werden:

- Auflistung der notwendigen Maßnahmen und ihrer Rangigkeit
- Klärung der Kooperationsmöglichkeiten zwischen WBG und Mietern
- Ausarbeitung von Vereinbarungen/Verträgen zwischen den Mietern und der WBG
- Regieleistung eines Modellprojektes.

4. Projekt Selbsthilfe der Mieter und Mieterbeteiligung in den Wohnanlagen Frankfurter Allee der WBG Lichtenberg

Ziel = integriertes Projekt zur Gestaltung ganzer Wohnanlagen unter Einbeziehung der Mieter zur Schaffung besserer Nutzungs- und Kommunikationsmöglichkeiten für die Mieter

Bei den Mieterversammlungen zur Vorbereitung der Neugestaltung der Wohninnenhöfe wurde deutlich, daß das spätere Funktionieren dieser Wohninnenhöfe nicht nur von der nutzergerechten Gestaltung dieser Höfe abhängen wird. Wesentlich wird auch sein, inwieweit die Probleme, die die Mieter durch Mängel an den Häusern, in den Treppenhäusern und Wohnungen, durch zu kleinen Wohnraum und fehlende Räumlichkeiten für Aufbewahrungszwecke, zum Wäschetrocknen, zu handwerklichen Arbeiten usw., aber auch durch fehlende Räume für Beschäftigungsmöglichkeiten der Mieter in der Freizeit und ähnliches haben, berücksichtigt werden.

Stichpunkte sind:

- Gemeinschaftsräume als Werkstätten, Hobbyräume, Projekträume
- Fahrradräume,
- Fahrradreparaturen,
- handwerkliche Arbeiten zur Gestaltung des Wohninnenhofes,
- Schlosserarbeiten,
- Holzarbeiten,
- Gartengestaltung, Grünpflege,
- Jugendprojekte,
- Selbsthilfe zur Verschönerung der Treppenhäuser,
- Selbsthilfe zur Wohnungsrenovierung,
- Selbsthilfe zur Wohnungsinstandsetzung, zum Beispiel Estrichfußboden,
- Müllverminderungsprojekt.

Da der Umbau dieser Wohnhöfe Ende diesen/Anfang nächsten Jahres beginnt, soll dieses Projekt ebenfalls noch 1994 beginnen. Erfahrungen daraus sollen in vielen der nachfolgenden genutzt werden.

5. Projekt Wohnhof Josef-Orlopp-Straße/Vulkanstraße

Ziel = Weiterentwicklung dieses Hofes als Wohninnenhof der Mieter

Dieser Innenhof wurde von SenBauWohn finanziert und in ihrem Auftrag gebaut. Die Mieter wurden in die Planungs- und Durchführungsarbeiten nicht in geeigneter Weise einbezogen, so daß im Nachhinein viele Konflikte auftreten. Um die Probleme zu verringern, wären folgende Arbeitsschritte notwendig:

- Klärung von Regreßansprüchen der WBG bzw. SenBauWohn an die Planenden und Ausführenden
- Mieterunden
- eigene Konzepte
- Einbeziehung der Mieter bei den Arbeiten zur Umgestaltung

- Abgrenzung von Grundstücken einer Genossenschaft
- Einbeziehung der Jugendlichen
- Abstimmung oder Einbeziehung von Sozialamt, Jugendamt, Schulamt, Naturschutz- und Grünflächenamt.

6. Projekt Mieterbeteiligung

Ziel = Erarbeitung grundlegender Verfahrensweisen zur Mieterbeteiligung

Bei vielen der in den letzten Jahren von der WBG durchgeführten kleineren Instandhaltungs- oder größeren Sanierungsmaßnahmen und Wohnninnenhofgestaltungen gab es immer wieder Kritik der Mieter entweder an einzelnen Etappen, wie Planung und Durchführung, oder auch an der Qualität der Ergebnisse. Aus Gründen ihrer eigenen Fachkenntnis hatten öfter Mieter ihre Mitwirkung an verschiedenartigsten Arbeiten angeboten, die seitens der WBG jedoch bis vor kurzem grundlegend abgelehnt wurde.

Da manche Ergebnisse derartiger Maßnahmen in wesentlichen Punkten kritikwürdig sind und im Nachhinein Konflikte bringen, sollten allgemeine Verfahrensweisen für die Mitwirkung der Mieter an neuen Maßnahmen entwickelt werden. Das bedeutet, es muß herausgearbeitet werden, an welcher Art von Maßnahmen die Mieter in welchen Etappen durch welche konkreten Arbeiten teilnehmen können.

7. Projekt Konzepte

Ziel = Herausarbeitung allgemeiner Verfahrensweisen zur Lösung von Sachfragen für die gesamte WBG

Ein wesentliches Problem besteht in der anscheinenden Konzeptionslosigkeit der Wohnungsbaugesellschaft bei der Lösung von gleichartigen Sachfragen. Gegenwärtig sieht es so aus, als ob jede Bestandsverwaltung sowie die Bereiche

Instandhaltung und Grünpflege ihre eigene Arbeitsweise haben, dazu jeder Teamleiter dann noch einmal seine eigene usw. Insgesamt scheint es kein Konzept und keine Abstimmung zu geben. Die Mieter sprechen eigentlich von Willkür, unvorhersehbarem und unlogischem Herangehen, jedenfalls kaum durch die Spezifik der jeweiligen Probleme definiertes Herangehen der WBG-Mitarbeiter (vgl. B 4).

Sowohl zur Wahrung von Selbständigkeit einzelner Bereiche als auch zur Durchsetzung eines Unternehmensprofils wäre es notwendig, für gleichartige Arbeitsinhalte auch gleichartige Verfahrensweisen zu entwickeln. Dabei sollten die Erkenntnisse aus der Organisationslehre mit herangezogen werden.

Dieses Projekt würde eine längere Zeit in Anspruch nehmen; die EDV sollte dabei genutzt werden.

8. Projekt Wirtschaftseinheiten und Betriebskosten

Ziel = genaue Zuordnung der Betriebskosten und direkte Einflußmöglichkeiten der Mieter auf die Senkung der Betriebskosten

Vor Jahren wurden die Wohnanlagen nach nicht nachvollziehbaren Kriterien in Wirtschaftseinheiten eingeteilt, angeblich aus dem Grund, daß die EDV-Kapazitäten für eine kleinteiligere Erfassung nicht ausreichen. Dadurch sind sehr viele Unstimmigkeiten, insbesondere hinsichtlich der Betriebskostenerfassung und -umlage auf die Mieter aufgetreten, so daß dieses Thema ein Dauerbrenner geworden ist. Diese Aufteilung trägt nach Ansicht der Mieter wohl erheblich dazu bei, daß sowohl Fremdfirmen als auch die WBG selbst Unregelmäßigkeiten dahinter verstecken können. Da die Auswirkung in den meisten Fällen eine erhöhte Betriebskostenberechnung für die Mieter ist, fordern diese hier Veränderungen. Darüberhinaus wird es besser möglich, zielgerichtet Teile der Betriebskosten zu senken, wenn die Einteilung nach Wirtschaftseinheiten bestimmten Voraussetzungen entspricht.

9. Projekt Katalog für den Ersatz von Ausstattungsgegenständen

Ziel = Ermöglichung einer größeren Auswahl des Mieters bei notwendigem Ersatz von Ausstattungsgegenständen

Bei einem notwendigen Ersatz von Ausstattungsgegenständen haben viele Mieter den Wunsch, daß mit dem Aufstellen eines neuen Gerätes gleich weitere Nutzungsmöglichkeiten und bequemere Einteilungen dieser Wohnbereiche verbunden werden. Derartige Möglichkeiten werden gegenwärtig von der WBG nicht angeboten, obwohl die von der WBG ersetzten Geräte meistens zu Typenreihen gehören, also auch von den Vertragswerkstätten montiert, repariert und gewartet werden können. In den letzten Jahren haben viele Mieter auf Grund der oftmals von der WBG nicht bereitgestellten Mittel zur Selbsthilfe gegriffen und eigentlich im Mietvertrag enthaltene Ausstattungsgegenstände selbst gekauft und finanziert. Wenn es dann um Wartung oder Reparatur dieser Geräte geht, gibt es Streitigkeiten, wer dafür aufkommen muß, da der Mieter in seiner Miete Reparaturleistungen bezahlt hat, das Gerät aber ihm gehört. Oftmals können die Handwerksbetriebe derartige Geräte und Armaturen nicht reparieren, da sie nicht in ihr Sortiment gehören.

Wenn ein Ersatz gleich mit einer Teilmodernisierung verbunden wird, könnte man entsprechende Regelungen für eine Aufnahme des Gerätes mit besseren Nutzungsmöglichkeiten in den Mietvertrag einschließlich Mietpreiserhöhung erarbeiten.

Grundlage für dementsprechende Entscheidungen müßte ein Katalog über infrage kommende Typenreihen von Geräten, Armaturen, Fußbodenbelägen usw. sein. Die möglichen Auswirkungen auf die Mietverträge einschließlich Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag müßten in einem EDV-Projekt erfaßt, berechnet und ausgedruckt werden.

10. Projekt Beratung der Mieterselbsthilfe bei Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten

Ziel = Unterstützung von Mitereigenleistungen bei Renovierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Viele Mieter wollen derartige Arbeiten selbst erledigen oder Fachfirmen konkrete Aufträge geben. Die Angebote der Hersteller- und Handwerksfirmen sind oftmals verwirrend, den Mietern fehlen oft die ausreichenden Sachkenntnisse über Materialien, Arbeitsverfahren und Werkzeuge. Darüber hinaus achtet die WBG gegenwärtig insbesondere bei Auszug des Mieters auf die Einhaltung bestimmter Kriterien, im Sinne eines zukunftsorientierten Herangehens zunehmend auch auf die Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

Die WBG sollte im Sinne eines Dienstleistungsunternehmens auf diesem Gebiet eine sachkundige Beratung durch eigene geschulte Mitarbeiter anbieten oder über Fremdfirmen oder Projekte vermitteln.

Gegenstand der Beratung wären die von der WBG akzeptierten Anstrichfarben, Tapeten, Fliesen, andere Baumaterialien sowie deren Eigenschaften bei der Verarbeitung und im Gebrauch (sozusagen WBG-Standard), das dafür geeignete Werkzeug, unter Umständen auch Fachfirmen der verschiedenen Gewerke in Wohnnähe, die von der WBG anerkannt sind.

Für solche Werkzeuge, die man nur für den gelegentlichen Gebrauch benötigt, könnte die WBG evtl. eine Ausleihe einrichten.

11. Projekt Wohnumfeldpflege

Ziel = Einbeziehung der Mieter in die Wohnumfeldpflege, Berücksichtigung von ökologischen Aspekten bei der Wohnumfeldpflege

Die entsprechend Grundbucheintragen zu den WBG-Wohnanlagen gehörenden Grünanlagen werden durch Fremdfirmen gepflegt. Dabei gibt es viel Unzufriedenheit seitens der Mieter sowohl hinsichtlich der Qualität der Pflegemaßnahmen als auch der Nichtberücksichtigung ihrer Wünsche. So wurden Sträucher einmal im März und dann noch einmal im Mai ausgelichtet, so daß für Kleintiere keine Unterschlupfmöglichkeiten mehr vorhanden waren und der Boden austrocknete. Es wurden auch individuelle Pflanzungen von Mietern beschädigt oder entfernt (vgl. B 6, B 12, G 3). Viele Mieter fühlen sich dadurch auf ihrem Wohnhof nicht mehr so zu Hause, zumal, wenn sie ihn jahrelang selbst gepflegt haben und sind darüber unzufrieden, daß sie für eine ihnen nicht gefallende, sie ausschließende Arbeit außerdem noch bezahlen müssen.

Dieses Projekt hat die beiden Bestandteile Fremdpflege und Pflege durch die Mieter. In den Fällen, wo die Pflege durch Fremdfirmen erfolgen soll, müssen folgende Gesichtspunkte einbezogen werden:

- Anforderungen an die Grünflächenpflege unter Berücksichtigung des zuvor geschaffenen und gepflegten Bestandes sowie ökologischer Erkenntnisse
- angewandte Pflegemethoden und -folgen sowie verwendete Geräte
- Gestaltung der Verträge mit den Pflegefirmen und deren Kontrolle.

Hinsichtlich der Übernahme der Grünflächenpflege durch Mieter wären folgende Gesichtspunkte zu untersuchen:

- Auswahl der Mieter
- Bezahlung der Pflege
- Vertragsgestaltung
- organisatorische Einbindung in Arbeitsabläufe der WBG.

12. Projekt Müllverminderung/Getrenntsammlung von Abfällen/Biokompostierung

Ziel = Senkung der Betriebskosten für Müllentsorgung und Berücksichtigung von Umweltaspekten

In den meisten Wohnanlagen stehen inzwischen Behälter für die verschiedenen Fraktionen des Hausmülls. Die damit verbundenen Möglichkeiten der Verringerung des Restmülls und damit der Einsparung von Betriebskosten werden von den Mietern noch nicht ausgeschöpft. Die Ursachen sind Gleichgültigkeit, aber auch Unkenntnis. Dieses Projekt sollte beinhalten:

- Ausstattung der Wohnanlagen mit Behältern für alle Fraktionen,
- Information der Mieter über Mülltrennung und Eigenkompostierung,
- Erreichung einer größeren Sorgfalt und Sauberkeit bei der Müllentsorgung,
- Versuch der Eigenkompostierung,
- Ermittlung der Auswirkungen auf die Betriebskosten.

Ein Unterpunkt dazu wären die Häuser, die mit Müllabwurfanlagen ausgestattet sind. Dort ist ein Getrennsammeln unsinnig, da vereint abgeworfen wird. Eine Wohnungsbaugenossenschaft in Lichtenberg hat bereits Erfahrungen mit dem Getrennsammeln der Abfälle sammeln können. Die Betriebskosten für Müllentsorgung konnten gesenkt und die für Ungezieferbekämpfung vermieden werden. Der gegenwärtig in der Rhinstraße vorbereitete Versuch sollte ausgewertet werden.

13. Projekt Gestaltung von Fensterbrettern und Balkons

Ziel = Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten von Fensterbrettern und Balkons

Viele Wohnungen haben Balkons, die auf Grund fehlender Ausstattungen oftmals kaum bepflanzt werden können - es fehlen DIN-gerechte Befestigungsmöglichkeiten für Balkonkästen, Kletterhilfen, Markisenbefestigungen etc. Der im Jahr 1994 Wettbewerb "Superbalkon" konnte also nicht viel Spielraum eröffnen. Da für viele Mieter der Balkon eine wichtige Möglichkeit ist, sich im Freien aufzuhalten, würden erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen. Gestaltungen und Bepflanzungen von Balkons und Fensterbrettern verschönern auch den optischen Eindruck von Häusern für den außenstehenden Betrachter.

Hier sollten in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerkern verschiedene Varianten erarbeitet und angeboten werden, von denen die Mieter je nach Bedarf gegen ein akzeptables Entgelt Gebrauch machen können und die im Rahmen von umfassenden Maßnahmen der WBG ebenfalls in Anwendung kommen.

14. Projekt Hausreinigung

Ziel = Gewährleistung einer tatsächlichen Hausreinigung

Die meisten Befragten sind mit der Hausreinigung unzufrieden. Das betrifft sowohl die Sauberkeit als auch die Regelmäßigkeit. Da sich die Hausreinigung in den Betriebskosten niederschlägt, wollen viele sogar, daß sie wieder durch die Mieter durchgeführt wird (vgl. B 1, D 8, G 1).

Dieses Projekt könnte aus den Bestandteilen Reinigung durch Firmen und Reinigung durch die Mieter bestehen. Hinsichtlich der Fremdfirmen wären die folgenden Gesichtspunkte näher zu untersuchen:

- Anforderungen an die Hausreinigung
- angewandte Reinigungsmethoden und -folgen sowie verwendete Mittel
- Gestaltung der Verträge mit den Reinigungsfirmen und deren Kontrolle.

Hinsichtlich der Übernahme der Hausreinigung durch Mieter wären folgende Gesichtspunkte zu untersuchen:

- Auswahl der Mieter
- Bezahlung der Hausreinigung
- Vertragsgestaltung
- organisatorische Einbindung in Arbeitsabläufe der WBG.

15. Projekt Teilweise Selbstverwaltung von Wohnanlagen durch Mietergemeinschaften

Ziel = rationellste Klärung der alle Mieter des Hauses betreffenden Fragen und Abstimmung mit der WBG

In vielen Häusern haben die Mieter untereinander einen guten Kontakt und verständigen sich über für das Haus notwendige Maßnahmen. Sie haben jedoch bisher keinerlei Möglichkeiten, als Mietergemeinschaft notwendige Maßnahmen für das Haus voranzutreiben oder sogar umzusetzen, da die WBG bisher nur mit jedem Mieter einzeln in Kontakt tritt. Diese Mieter sehen aber Möglichkeiten, sich gemeinsam in Abstimmung mit der WBG eigenverantwortlich um bestimmte Probleme zu kümmern.

Es gibt Mietergemeinschaften mit seit langem akzeptierten Ansprechpartnern und welche, die bereits Sprecher gewählt haben. Diese werden von der WBG nicht als Partner angesehen, so daß auf dieser Ebene keine konstruktive Zusammenarbeit stattfindet. Da gerade funktionierende Mietergemeinschaften das wesentliche, bisher jedoch ungenutzte Mitwirkungspotential der Mieter in allen Etappen von der Planung über die Koordinierung bis hin zu konkreten handwerklichen Arbeiten und Kontrollaufgaben darstellt, sollten die darin enthaltenen Möglichkeiten bewußt getestet werden. Dieses Projekt sollte also beinhalten:

- Auswahl von zwei bis vier Wohnanlagen, in denen die Mieter des gesamten Hauses miteinander reden und gemeinsam Hausangelegenheiten klären wollen (z.B. A 2, A 4, B 1, B 4, D 8),
- Erarbeitung der Aufgaben und Arbeitsweise der Mietergemeinschaften,
- Klärung der konkreten Formen der Kooperation mit der WBG,
- Kontrolle der Tätigkeit der Mietergemeinschaft,
- Auswertung der Erfahrungen.

16. Projekt Wohnungstausch/-wechsel innerhalb der WBG

Ziel = Realisierung von Wohnungstausch- und -wechselabsichten zu beiderseitigem Nutzen

Auf Grund veränderter Lebensbedingungen haben viele Mieter in Häusern der WBG den Wunsch, ihre Wohnung zu tauschen. Da der gegenwärtige Wohnungsbestand der WBG ca. 40 000 WE beträgt und über den ganzen Stadtbezirk verteilt ist, dürfte das eigentlich nur ein kleines Problem sein. In der Praxis gibt es viele

Hemmnisse, die z.T. von den Mitarbeitern überhaupt erst heraufbeschworen werden. Sie zeigen sich weder ausreichend kooperativ, noch einfühlend gegenüber den normalen Wünschen der Mieter. Außerdem berücksichtigen sie die finanzielle Lage

der Mieter insofern nicht ausreichend, als Wünsche nach kleineren Wohnungen oftmals aus der Miethöhe resultieren und der Absicht der Mieter, nicht zum Mietschuldner werden zu wollen (vgl. A 2, D 2, D 6, D 7). Durch kooperatives Arbeiten bei Wohnungstauschabsichten könnten finanzielle Risiken der WBG abgebaut werden, zumindest die des Landes Berlin, da damit auch Anträgen auf Wohngeld oder sogar Übernahme der Wohnungskosten durch das Sozialamt anzahlmäßig vorgebeugt werden kann.

Es käme hierbei also darauf an,

- die Wohnungswechsel- und -tauschabsichten nach verschiedenen Gesichtspunkten systematisch zu erfassen,
- mit den eigenen Kapazitäten zu vergleichen,
- Angebote der Mieter nach Eigenrenovierung einzuholen,
- eine vernünftige Logistik zu erarbeiten.

Die freiwerdenden größeren Wohnungen, die keine Interessenten finden, könnten Sozialprojekten oder Wohngemeinschaften zur Verfügung gestellt werden.

17. Projekt behinderten- und altengerechte Wohnungs- und Hausanpassung

Ziel = Anpassung des Wohnraums und der Häuser an den jeweils von Art und Behinderung abhängigen Bedarf des Mieters

In einigen Häusern der WBG, insbesondere in solchen, die für Behindertenfahrzeuge zugänglich sind sowie über einen Fahrstuhl verfügen, wohnen auch Menschen mit verschiedenartigen Behinderungen. Diese Wohnungen sind jedoch nicht behindertengerecht ausgebaut. Da es verschiedene Arten von Behinderungen gibt, die sich wiederum verschiedenartig auf die Alltagsabläufe auswirken, wären entsprechende Anpassungen an die jeweilige Behinderungsart notwendig. Die Möbelfirmen bieten entsprechende Spezialmöbel an, das Sozialamt zahlt bei Bedarf die teuren Möbel und läßt sie dem Behinderten einbauen. Was fehlt, ist das entsprechende Verständnis des Vermieters hinsichtlich Raumaufteilungen und Umnutzungen von Räumen und weiterer kleiner Veränderungen. Dazu gibt es seitens der Behindertenverbände entsprechende Erfahrungen, der Berliner Behindertenverband arbeitet mit einem Architekten zusammen, der sich im Rahmen anderer Projekte auf derartige Fragen spezialisiert hat. Trotzdem kommt es in einigen Fällen nicht zu der notwendigen Einigung mit der WBG; im Gegenteil, Demütigungen des Behinderten sind das Ergebnis.

Das Projekt wäre also auf Moderation und Mediation zwischen WBG, Behindertenverband und Mieter ausgerichtet.

18. Projekt Fahrradkeller, Fahrradständer, Fahrradunterstände

Ziel = Schaffung von Voraussetzungen, daß Bewohner ihre Fahrräder in den Wohnanlagen unterbringen können

In den meisten Wohnanlagen gibt es trotz Stellplatzmangels bessere Möglichkeiten zum Abstellen von Autos, als zum Aufbewahren von Fahrrädern. Insbesondere in den Neubauten gibt es nur sehr kleine Fahrradkeller, die Kapazität ist wesentlich geringer als 1 Platz pro WE. Das Fahrrad kann von Bewohnern von Neubauten kaum als Verkehrsmittel genutzt werden, obwohl es gerade in Neubaugebieten ein alternatives Verkehrsmittel sein könnte, da es dort viele nur von Anwohnern

genutzte Nebenstraßen und Wege gibt, die gerade von Radfahrern relativ gefahrlos und ohne Barriere für Einkäufe im Kiez genutzt werden könnten.

19. Projekt Gemeinschaftsräume

Ziel = Räume für soziale Kommunikation zwischen den Mietern schaffen

Zu DDR-Zeiten war es vielfach üblich, daß Mietergemeinschaften einen Raum des Hauses, meistens einen Kellerraum, gemeinsam ausgebaut und für gemeinsame Veranstaltungen, als Werkstatträume oder Fahrradkeller genutzt haben. Diese Tradition wird von vielen Mietern für gut befunden, die WBG hat ihnen diese Möglichkeiten genommen, ohne sie für die darin enthaltenen Ausstattungsgegenstände, die den Mietern gehörten, zu entschädigen, und diese Räume als Lager oder ähnliches weiter vermietet. In vielen Häusern sind die Mieter darüber zumindest verärgert (vgl. D 6, G 1).

Man sollte den Mietern, wenn sie es wünschen, wieder Möglichkeiten geben, sich gemeinsam solche Räume zu schaffen. Das wäre für alle Beteiligten besser, da die Mieter das selbst tun und keine zusätzlichen Mittel dafür benötigt würden. Die WBG würde lediglich keine Miete einnehmen. Diese Räume könnten dann auch gleichzeitig für Handwerksarbeiten im Rahmen der Mieterselbsthilfe genutzt werden, so daß das letzten Endes auch für die WBG von Gewinn ist. Es würde das kooperative Miteinander auf jeden Fall stärken.

20. Projekt Wasserzähler

Ziel = Senkung des Wasserverbrauchs und der Betriebskosten

Gegenwärtig ist es nur in wenigen Wohnanlagen möglich, individuell den Wasserverbrauch zu beeinflussen. Es wird von vielen Mietern der Wunsch geäußert, diese Möglichkeit zu schaffen. Die meisten sehen das unter dem Aspekt Betriebskosten, viele aber auch aus ökologischen Gründen. Die gegenwärtig praktizierte Verfahrensweise beim Wasserzählereinbau reicht vielen Mietern nicht, weil es ihnen zu lange dauert.

Man sollte mehrere Wohnanlagen auswählen und dort mit den Mietern gemeinsam eine Lösung suchen.

21. Projekt Wasserprojekt Splanemannsiedlung

Ziel = Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung von Gärten und Grünflächen

Die Splanemannsiedlung befindet sich in einer Randlage zu einer Bahnlinie, der Flächennutzungsplan weist die an diese angrenzende Flächen als Teil des übergeordneten Grünzuges aus. Die vorhandenen Grünflächen und Mietergärten können nur durch Einsatz größerer Wassermengen erhalten werden, seit im Zusammenhang mit der großflächigen Anlage einer Neubausiedlung in Nachbarschaft der Splanemannsiedlung Grundwasserleiter durchbrochen wurden. Die Gelegenheit der abschnittsweise, nach einem Gesamtkonzept geplanten Sanierung man nutzen, um dort Regenwasserauffang- und Speichermethoden und andere Verfahren zu nutzen.

22. Projekt Energiesparmaßnahmen

Ziel = Senkung des Energieverbrauchs für Heiz- und Beleuchtungszwecke durch kleinere Maßnahmen

Hierbei geht es nicht um solche Maßnahmen, die im Rahmen von größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Gegenstand des Projekts sollen kleinere Maßnahmen sein. Dazu gehören Reparaturen an Fenstern, Einbau von neuen Heizkörpern und Heizwasserzählern, Wärmedämm-Maßnahmen in den Wohnungen, Energie sparendes Lüften und ähnliches. Schwerpunkt hierbei wird auf die Formen der Zusammenarbeit zwischen WBG und Mietern gelegt, wobei auch an falsche Verhaltensweisen der Mieter angeknüpft werden soll.

23. Projekt Management für die Sanierung ganzer Wohnanlagen

Ziel = Minimierung des Aufwandes an Arbeiten und Kosten für Mieter und WBG

Die in einigen Hochhäusern seitens der WBG durchgeführten Sanierungen von ganzen Sanitärsträngen, Häuserfassaden usw. haben vor allem für ein negatives Image gesorgt, weil die Abläufe mit vermeidbaren zusätzlichen Belastungen für die Mieter und hohen Kosten für die WBG verbunden waren. Daraus ergeben sich:

- Erfassung und Auswertung der Probleme, die es in den anderen Häusern gab
- Vorschläge für Veränderungen
- Erarbeitung von Algorithmen für derartige Abläufe.

24. Projekt Leerstands-beseitigung

Ziel = Rückgewinnung von Wohnraum unter Einbeziehung von Wohnungssuchenden

Die bisherigen Maßnahmen zur Verringerung des Leerstands bei Wohnungen und Häusern sollten durch Selbsthilfeprojekte im Rahmen von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für in Lichtenberg ansässige Jugendliche ergänzt werden. Zu diesem Thema äußerte sich in der Befragung niemand, so daß aus dieser Richtung keine Lösungsansätze kommen. Auf Grund hoher Arbeitslosigkeit unter Jugendlichen sowie Lehrstellenmangel sollten Möglichkeiten für ein derartiges projekt im Laufe des Jahres untersucht werden.

25. Projekt Modernisierung ganzer Wohnanlagen unter Einbeziehung der Mieter

Ziel = Modernisierung bei rationellstem Mitteleinsatz unter Nutzung der Möglichkeiten der Mieter

Viele Mieter wollen in ihrer Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Viele dieser Maßnahmen könnten mit geringerem Arbeits- und Kostenaufwand realisiert werden, wenn man von vornherein das gesamte Haus betrachtet, z.B. Badumbau, Umstellung auf moderne Heizung etc. Bisher werden Mietermodernisierungen nur im Einzelverfahren bearbeitet (vgl. D 3).

Man sollte anhand eines Modellprojektes untersuchen, welche Vor- und Nachteile die Mietermodernisierung eines gesamten Hauses bringt. Dabei sollte man u.U. ein solches Haus aussuchen, in dem bereits ein hoher Instandhaltungsbedarf sichtbar geworden ist.

Auch hierbei sollten Aspekte der Mieterselbstverwaltung einbezogen werden.

26. Projekt EDV-Lösungen

Ziel = Rationalisierung von Arbeitsprozessen, bessere Überschaubarkeit

Die Arbeiten der WBG sind nicht genügend miteinander abgestimmt, Arbeitsvorgänge werden doppelt ausgeführt, andere werden vergessen, Zahlenübersichten zu Mietzahlungen sind nicht nachvollziehbar, weder für den Wohnungswirtschaftler noch für den Mieter. Die Mängelmeldungen der Mieter werden nicht aufbereitet, Reparaturen werden nach nicht nachvollziehbaren Kriterien erledigt, die wegen der EDV vorgenommene Einteilung in Wirtschaftseinheiten bringt wahrscheinlich mehr Konfusion als reale Lösungen, über durchgeführte Reparaturen und Dienstleistungen durch Fremdfirmen gibt es keine Auswertungen. Das sind einige Eindrücke, die im Zusammenhang mit der Analyse am Rande gewonnen wurden. Hier müßte eine genauere Analyse einschließlich Problemdefinitionen und Darstellung der sachlichen Vernetzungen folgen. Es kann eingeschätzt werden, daß ein sinnvoller Einsatz wesentliche Rationalisierungseffekte bringen könnte und die Mitarbeiter dadurch mehr Zeit und Kraft für die Beschäftigung mit inhaltlichen Fragen hätten.

27. Projekt Mietrückstände

Ziel = Schaffung der Voraussetzungen, um Mietrückstände zu minimieren

Grundlage sollte eine Analyse der Mietrückstände sein. Zu vermuten sind folgende Ursachen:

- die Weigerung, Beschaffenheitszuschläge zu zahlen,
- die Weigerung, Betriebskosten in voller Höhe zu zahlen,
- Erhebung von Mietminderungen durch die Mieter,
- Vergeßlichkeit,
- Zahlungsunfähigkeit, Verschuldung und Überschuldung der Mieter.

In dieses Projekt fließen Informationen aus verschiedenen anderen Projekten, darunter vor allem aus den Projekten 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 17 und 18 ein. Daraus könnten wiederum Rückschlüsse für diese Projekte sowie das Projekt 28 gezogen werden. Es sollte demzufolge parallel zu diesen Projekten von Anbeginn an mit Sicherung der Querverbindungen zu ihnen durchgeführt werden. Eine weitere wesentliche Informationsquelle für dieses Projekt wären die von der WBG und von den Mietern angestregten Gerichtsverfahren.

28. Projekt Schuldnerberatung

Ziel = Minimierung der Mietschulden, Verhinderung von Obdachlosigkeit

Auf der Grundlage einer Analyse der Ursachen der Mietschulden soll sich dieses Projekt mit den Mietern beschäftigen, deren Mietrückstände auf Zahlungsunfähigkeit, hoher Verschuldung oder Überschuldung der Mieter beruhen. Es sollen Wege gefunden werden, mit diesen Mietern direkt in Kontakt zu treten und ihnen die Möglichkeit der Beratung durch die WBG selbst oder andere Träger zu vermitteln, um

gemeinsam Möglichkeiten der Schuldenreduzierung, der Unterstützung sowie der Verhinderung von Obdachlosigkeit zu finden.

Weitere Projekte

a. Projekt Erarbeitung des Unternehmensprofils der WBG Lichtenberg

Ziel = der WBG-Mitarbeiter als Dienstleister und Partner des Mieters

Die Herausarbeitung des Unternehmensprofils der WBG ist eine ständige Aufgabe, an der parallel zu den in der WBG stattfindenden Veränderungen sowie zu den oben dargestellten Projekten gearbeitet werden muß. Dazu gehört ein verändertes Selbstverständnis der Mitarbeiter der WBG und ihre Wirkung nach außen. Stichpunkte sind:

- Herausarbeitung Unternehmensphilosophie
- Standpunktbestimmung der Mitarbeiter
- Probleme und Chancen der Kommunikation WBG-Mitarbeiter und Mieter
- Zukunftswerkstatt
- Supervision - Beispiele des Auftretens gegenüber Mietern, Mieterbeirat etc.

b. Projekt Verbesserung des Umfeldes der Wohnanlagen

Ziel = rationelle und großflächige Außengestaltung von Wohnanlagen
- Mieter in Planung, Bau und Pflege des Wohnumfeldes einbeziehen

Viele Mieter waren zu DDR-Zeiten auf der Basis von Pflegeverträgen mit der KWV (WBG) sowie dem Bezirk in das Anlegen und Pflegen des Wohnumfeldes einbezogen. Diese Verfahrensweise wurde in den letzten Jahren abgeschafft, wird jedoch von vielen Mietern wieder verlangt und in anderen Stadtbezirken mit unterschiedlichem Erfolg auch wieder praktiziert. Die Gründe sind unterschiedlich - Freude an derartigen Arbeiten, nach eigenen Vorstellungen gestalten, gemeinsam mit anderen Mietern für alle gestalten etc., aber auch die nicht durchschaubaren Betriebskostenanteile, die im Verhältnis zur tatsächlichen Pflege überhöht erscheinen.

Des weiteren gibt es viele Probleme bei den Innenhöfen, die den Mietern im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen vorgesetzt wurden. Das betrifft z.B. Gestaltung, Nutzung des Geländes, Pflege, Sicherheit, Ruhe, (vgl. Fall Innenhof Vulkan-/Josef-Orlopp-Straße).

Die von der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnungswesen für den Stadtbezirk geplanten Fördermittel sind für Großsiedlungen gedacht und können auch dort den Bedarf bei weitem nicht abdecken. Da eine Vielzahl von Innenhöfen gestalterisch und funktional verbessert werden muß, sollte man auf der Grundlage der bisher gesammelten und weiteren Erfahrungen mit Mieterbeteiligungen in der nächsten Etappe Mieterbeteiligungen unter Nutzung des Wohnhofbegrünungsprogramms der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ins Leben rufen.

c. Projekt Ökomarketing

Ziel = Direktvermarktung von Produkten aus der Region in der Region

Die Wohnanlagen der WBG sind über das gesamte Gebiet des Stadtbezirks verteilt, es gibt darin mehrere Unterzentren. Es gibt Knotenpunkte des ÖPNV und Anbindung an die Regionalbahn. Die WBG verfügt über brachliegende Räume, die als Gewerberäume oder im Rahmen von Projekten genutzt werden können. Bisher gibt es für ca. 160 000 Einwohner kein Geschäft, wo Produkte aus ökologischem Anbau vertrieben werden. Die auch nordöstlich von Berlin bestehenden Bemühungen um den Vertrieb von Ökoprodukten sollte man gemeinsam mit der WBG unterstützen.

d. Projekt Privatisierung

Ziel = sozialverträgliche Privatisierung von kommunalem Wohnungsbestand

Vorrangige Aufgabe wäre die Erarbeitung von Varianten, die den Mietern den Kauf ihrer Wohnungen ermöglichen - Genossenschaftsmodelle, andere Rechtsformen.

e. Projekt Sanierung leerstehender Wohnhäuser unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte

Ziel = Nutzung der Instandsetzung ganzer bislang leerstehender Häuser, um soziale und ökologische Gesichtspunkte von vornherein zu berücksichtigen

Der Fakt leerstehender Häuser unterschiedlichen Alters und Zustandes sollte als Chance angesehen werden, die in den letzten Jahren zum Beispiel in Westberlin bei der Einbeziehung sozialer und ökologischer Aspekte in die Sanierung gesammelten Erfahrungen zu nutzen. Dazu gehören zum Beispiel:

- Durchführung der Planungs- und Bautätigkeiten im Rahmen von Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekten für Jugendliche,
- Bau von Mini (Grauwasser-) Kläranlagen,
- Bau von Blockheizkraftwerken,
- Nutzung von Solarzellen zur Warmwassergewinnung,
- Dachbegrünungen,
- Hofensiegelungen und Wohnumfeldgestaltungen.

f. Kultur/Reisen

Ziel = erlebnisreiche Ferien für Behinderte, Familien mit niedrigem Einkommen und andere

In Lichtenberg ansässige Vereine, die zum Teil auch Mieter der WBG sind, beschäftigen sich auch mit Projekten zu Kultur, Tradition, Lebensweise, geografischen und natürlichen Besonderheiten usw. anderer Regionen und Länder. Eine Kooperation der WBG mit diesen Vereinen sollte sich unter anderem darauf orientieren, für Mieter, die mit Behinderungen leben müssen, und einkommensschwache Mieter der WBG kostengünstige und erlebnisreiche Ferien gemeinsam vorzubereiten.

g. Car sharing

Ziel = Verträgliches Maß von Autostellplätzen in den Wohnanlagen der WBG

Bei vielen Diskussionen um Wohnumfeldmaßnahmen, Mietersorgen usw. nehmen die Autostellplätze einen vorrangigen Platz ein, da ihre Zahl nach Meinung vieler Mieter nicht ausreicht. Der Bau von Autostellplätzen ist in den eng bebauten Wohnanlagen nur auf Kosten anderer Faktoren, wie Grünflächen, Spielplätze usw. möglich, beschneidet also die Lebensqualität. Bessere Stellplatzlösungen sind eine Seite, Schaffung von Voraussetzungen, den Bedarf an Autos zu verringern eine andere Seite.

In vielen Städten der Bundesrepublik und Westeuropas haben sich Varianten der gemeinsamen Nutzung eines Autos durch mehrere Nutzer bewährt. Im Rahmen eines kleineren Projektes sollte überprüft werden, ob man in Anlehnung an diese Erfahrungen ein eigenes Car sharing-Projekt der WBG Lichtenberg durchführen könnte. Die große Anzahl von Wohnungseinheiten der WBG und die gute bis sehr gute Erreichbarkeit der meisten Wohnanlagen durch öffentliche Verkehrsmittel wären dafür günstige Voraussetzungen. Unter Umständen könnte man dabei dann auch mit den Wohnungsgenossenschaften kooperieren.

h. Umweltaspekte

Ziel = schrittweise punktuelle Berücksichtigung von Umweltaspekten bei Sanierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und anderen Fragen

Die bereits dargestellten einzelnen Aktivitäten sollten in geeigneter Weise erfaßt, verallgemeinert und öffentlichkeitswirksam gemacht werden. Es gibt viele Mieter, die Umweltaspekte berücksichtigen möchten, aber nicht über das erforderliche Wissen verfügen. Auf Grund der vielfältigen Einzelaspekte und Zusammenhänge sollte das in einer Hand liegen. Dabei bieten sich Kooperationen mit Umweltverbänden, dem Umweltamt usw. an.

i. Projekt Betreutes Wohnen

Ziel = Auslastung der vorhandenen Kapazität an großen Wohnungen durch verschiedene Formen des betreuten Wohnens oder andere Wohnformen

In Lichtenberg gibt es eine Reihe von sehr großen Wohnungen, die entweder bereits leerstehen oder deren Mieter gerne in kleinere Wohnungen wechseln möchten. Andererseits gibt es eine Reihe von Personen, die im Rahmen von betreuten Wohnformen ihre Alltagsprobleme besser lösen könnten als ohne, aber nicht in derartigen Wohnformen leben können, da die Kapazität dafür nicht ausreicht. Und es gibt Träger und Einzelpersonen, die in diesem Bereich tätig sind. Mit einem zielgerichteten Management könnte man bei Einrichtung von betreuten Wohnformen gleichzeitig Probleme mehrerer Mietergruppen und der Wohnungsbaugesellschaft lösen.

Es wird vorgeschlagen, jedes Projekt jeweils im Rahmen einer zeitweiligen Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeitern verschiedener Bereiche der WBG, Mietern und gegebenenfalls externen Fachleuten bei externer Beratung zu bearbeiten. Die Mitwirkung der Mitarbeiter der WBG dient der Sicherung der Paßfähigkeit des Projektes in die Tätigkeit der WBG, die Mitwirkung der Mieter ist notwendig, um die in den Befragungen aufgezeigten Lösungsansätze genau und realisierbar herausarbeiten zu können, die Mitwirkung von weiteren Fachleuten, wie Gewerbetreibenden, Vereinen ist für die Projekte erforderlich,

die deren Tätigkeitsfelder berühren, die externe Beratung dient zur Koordinierung innerhalb jedes Projektes, zwischen den Projekten und zur Sicherung der Verallgemeinerung der Ergebnisse.

Hinsichtlich der Mieter, Gewerbetreibenden und Vereinen sollte man diejenigen ansprechen, die sich bereitwillig für diese Analyse zur Verfügung stellen.

Wer jeweils die Leitung der Arbeitsgruppe übernehmen sollte, müßte anhand von einigen Modellfällen getestet werden. Möglich wären Vertreter aller drei Gruppen.

Hinsichtlich solcher Projekte, die EDV-Lösungen beinhalten, bietet sich eine Kooperation mit der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) in Berlin-Karlshorst, Fachbereich Wirtschaftsinformatik, an, da es dort unabhängig von dieser Studie Überlegungen und Bestrebungen gab, Diplomarbeiten zur Lösung von Problemen der WBG Lichtenberg mittels EDV-Einsatz in Auftrag zu geben.

2. Vorstellungen über den voraussichtlichen Zeitbedarf sowie die zeitliche Staffelung der für das Jahr 1995 und darüber hinaus vorgeschlagenen Projekte

Entsprechend der Vielfalt der Projektvorschläge wird vorgeschlagen, jeweils mehrere gleichzeitig umzusetzen. Die Verfahrensweise ist im Grunde bei allen gleich:

- Erarbeitung des inhaltlichen und organisatorischen Konzeptes,
- Bildung von Arbeitsgruppen, bestehend aus einem Koordinator, mehreren Mitarbeitern der WBG, mehreren Mietern und evtl. externen Sachverständigen,
- Bearbeitung abgestimmter Aufgaben durch jedes Mitglied der Arbeitsgruppe,
- Versuchsphasen und Diskussionsphasen,
- Überarbeitungsphasen,
- Auswertungen, Einführung - entweder gleich in die tägliche Praxis oder zuerst als Modellprojekt und im Anschluß daran nach Prüfung in die tägliche Praxis.

LN	Projektvorschläge	Zeitbedarf in Stunden	Vorgesehener Zeitraum
	1. workshop	50	01/95 bis 03/95
	2. workshop	60	02/95 bis 04/95
1.	Kommunikation WBG - Mieter und Arbeitsorganisation	60	01/95 bis 09/95
2.	Führung einer Mängelstatistik	60	01/95 bis 07/95
3.	Erarbeitung von allgemeinen Verfahrensweisen und Arbeitsgrundlagen unter Einbeziehung der Mieter für die Instandhaltung von Häusern, Wohnungen und Wohnanlagen	120	02/95 bis 12/95
4.	Wohnanlagen Frankfurter Allee	640	01/95 bis 06/95
5.	Wohnhof Josef-Orlopp-Straße/ Vulkanstraße	40	01/95 bis 03/95
6.	Mieterbeteiligung	50	01/95 bis 03/95
7.	Konzepte	80	02/95 bis 12/95

LN	Projektvorschläge	Zeitbedarf in Stunden	Vorgesehener Zeitraum
8.	Wirtschaftseinheiten und Betriebskosten	60	02/95 bis 10/95
9.	Katalog für den Ersatz von Ausstattungsgegenstände	60	01/95 bis 06/95
10.	Beratung bei Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten	40	02/95 bis 04/95
11.	Wohnumfeldpflege	40	03/95 bis 07/95
12.	Müllverminderung/Getrenntsammlung von Abfällen	40	04/95 bis 09/95
13.	Gestaltung von Fensterbrettern und Balkons	40	03/95 bis 10/95
14.	Hausreinigung	40	01/95 bis 08/95
15.	Teilweise Selbstverwaltung von Wohnanlagen durch Mietergemeinschaften	60	03/95 bis 11/95
16.	Wohnungstausch/-wechsel innerhalb der WBG	40	04/95 bis 12/95
17.	Behinderten- und altengerechte Wohnungsanpassung	40	02/95 bis 10/95
18.	Fahrradkeller, Fahrradständer, Fahrradunterstände	40	03/95 bis 11/95
19.	Gemeinschaftsraum (Hauskeller)	60	04/95 bis 10/95
20.	Wasserzähler	40	05/95 bis 10/95
21.	Wasserprojekt Splanemannsiedlung	800	06/95 bis 96
22.	Energiesparmaßnahmen	60	04/95 bis 12/95
23.	Management für die Sanierung ganzer Wohnanlagen	60	
24.	Leerstandsbeseitigung	120	08/95 bis 96
25.	Modernisierung ganzer Häuser und Wohnanlagen unter Einbeziehung der Mieter	160	10/95 bis 96
26.	EDV-Lösungen	80	01/95 bis 10/95
27.	Mietrückstände	80	03/95 bis 11/95
28.	Schuldnerberatung	40	05/95 bis 06/95

Weitere Projekte

LN	Projektvorschläge	Zeitbedarf in Stunden	Vorgesehener Zeitraum
a.	Beitrag zum Unternehmensprofil der WBG Lichtenberg	40	03/95 bis 12/95
b.	Verbesserung des Umfeldes der Wohnanlagen	50	04/95 bis 10/95
c.	Ökomarketing	200	10/95 bis 96
d.	Privatisierung	40	
e.	Sanierung leerstehender Wohnhäuser unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte	3000	10/95 bis 98
f.	Kultur/Reisen	60	03/95 bis 10/95
g.	Car sharing	60	02/95 bis 10/95

LN	Projektvorschläge	Zeitbedarf in Stunden	Vorgesehener Zeitraum
h.	Umweltaspekte	60	09/95 bis 12/95
i.	betreutes Wohnen	3000	09/95 bis 98

Die vorgenannte Übersicht ist ein erster Vorschlag. Der angegebene Zeitbedarf ist ein dem gegenwärtigen Erkenntnisstand entsprechender Schätzwert. Aus dem für jedes Projekt vorgesehenen Zeitraum ist ersichtlich, daß es sich jeweils um längere Prozesse handelt.

Im Sinne einer größeren Breitenwirkung bei möglichst geringer zusätzlicher Belastung pro Person sollte eine größere Zahl von Mitarbeitern der WBG in die Projektbearbeitungen einbezogen werden.

Da das Vorhaben in seiner Gesamtheit einen modellhaften Charakter trägt, sollte man davon ausgehen, daß während der Realisierungsphase bei jedem Einzelprojekt Erkenntnisse gewonnen werden, die neue Sichten für das jeweilige, aber auch für andere Projekte ermöglichen. Deshalb wird eine schrittweise Einführung und eine zeitliche Staffelung in der Folge der Projekte, aber auch innerhalb der Projekte vorgeschlagen. Es wäre ebenfalls Aufgabe von tamen GmbH, die bei der Realisierung der verschiedenen Projekte gesammelten Erfahrungen zu verallgemeinern, in anderen Projekten anzuwenden sowie allgemeine Verfahrensweisen für die Nutzung durch die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg auszuarbeiten.

V. Fragebogen

Hinweise zum Fragebogen

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter, Sie haben sich bereit erklärt, den Fragebogen auszufüllen. Dafür schon im voraus vielen Dank.

Wie bereits vorab besprochen, soll das Ergebnis sein, auf der Grundlage einer größeren Anzahl von ausgefüllten derartigen Fragebögen Möglichkeiten für Kooperationsbeziehungen zwischen den Mietern und der WBG zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnsubstanz zu erarbeiten. Diese sollen sowohl eine Verbesserung der gegenwärtigen Kommunikationsbeziehungen bringen, als auch Möglichkeiten aufzeigen, wie man gemeinsam über gewohnte Verfahrensweisen hinausgelangt, das heißt, notwendige und mögliche Arbeiten an den Wohnungen und Häusern durch einige Änderungen in den Haltungen und in den Verhaltensweisen erreicht. Es sollen Möglichkeiten genauer untersucht werden, die viele von Ihnen bereits in Erwägung gezogen haben und auch versucht haben, die bisher jedoch nicht realisiert werden konnten.

Um herauszubekommen, ob es größere Gruppen von Mietern gibt, die ein gemeinsames Herangehen haben, wurde der Fragebogen sehr differenziert erarbeitet. Es sollen in erster Linie allgemeine Tendenzen herausgefunden werden, um daraus in den nächsten Schritten grundlegende Verfahrensweisen ableiten zu können. Es ist Ziel der WBG, derartige Verfahrensweisen zu entwickeln - dem dient unter anderem diese Erhebung.

Das bedeutet, daß es möglich ist, daß vorgeschlagene verallgemeinerbare Lösungen evtl. auch in der Zusammenarbeit mit Ihnen als Pilotprojekt laufen können. Hinsichtlich Ihrer Bereitschaft finden Sie entsprechende Fragen auch in dem Fragebogen.

Wie aus der Vielzahl der Gespräche mit Mietern hervorging, ist das Interesse an einer derartigen Verfahrensweise recht groß. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich dazu auch bereit erklären könnten.

Der Fragebogen wurde entsprechend den anstehenden Problemen unterteilt nach Instandhaltung, Beschaffenheitszuschlag, Betriebskosten, Modernisierung, Auswechslung von Ausstattungsgegenständen, Wohnumfeldverbesserungen, Lehrstands-beseitigung, Wohnungswechsel/-tausch,

Dabei ist jeweils die Einschätzung des gegenwärtigen Zustands in der Wohnung, Ihre Vorstellungen zu dessen Veränderung und Ihre Bereitschaft zur Beteiligung an den Lösungen, entweder durch Arbeitsleistungen oder Bezahlung wichtig.

Da es eine wesentliche Erkenntnis ist, daß seitens der WBG einige Veränderungen vorgenommen werden müssen, der Mieter als konstruktiver Partner angesehen werden sollte, wurden dazu gesonderte Komplexe erarbeitet. Dabei geht es auch wieder um Ihre Einschätzung der gegenwärtigen Verfahrensweise und darum, welche Vorstellungen Sie über die Arbeitsweise der WBG in Bezug auf den Umgang mit Ihnen als Mieter haben und was machbar wäre.

In diesem Zusammenhang und auch in anderen tauchen in den Fragekomplexen einige Dopplungen auf - das ergibt sich aus den jeweiligen Zusammenhängen und war nicht zu vermeiden - wir bitten Sie, das jeweils genau zu durchdenken und entsprechend Ihren tatsächlichen Auffassungen auszufüllen.

Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind jeweils einige Fragen einmal auf das Haus bezogen und einmal auf die Wohnung. Das ist so nur bei diesen beiden Punkten möglich, soll aber gesondert herausgestellt werden, um über eine Wohnung hinausgehende Möglichkeiten herauszufinden. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können für eine Wohnung unabhängig von den anderen durchgeführt werden, aber auch auf das gesamte Haus bezogen sein. Dabei tauchen bei beiden einige Fragen auf, die gleich sind.

Bei Ausstattungsgegenständen soll das noch einmal geprüft werden - könnte das auch zutreffen.

Instandhaltungsmaßnahmen können auf einzelne Wohnungen und auch auf das gesamte Haus bezogen sein. Ausgehend von den realen Gegebenheiten werden beide Problemkreise gesondert betrachtet.

Diese Gegebenheiten werden bestimmt einerseits durch die unterschiedlichen Interessen der Mieter; so kann sowohl die Gruppe der Mieter, deren Interesse sich mehr oder weniger ausschließlich auf ihre Wohnung bezieht, als auch die Gruppe der Mieter, die ein Interesse an Verbesserungen im gesamten Haus haben und in entsprechende Maßnahmen ihre Wohnung einbeziehen würden, berücksichtigt werden. Andererseits unterscheiden sich die Konsequenzen der beiden Betrachtungsweisen.

Der Aufbau des Fragebogens widerspiegelt die Herangehensweise. Es geht darum, die wirklichen Handlungsansätze und Bereitschaften der Befragten zu ermitteln, auf die dann unmittelbar eingegangen werden soll. Es wird also jeweils versucht, vom gegenwärtigen Zustand bis zu den Handlungsbereitschaften des Mieters unter bestimmten Voraussetzungen und in bestimmten Zusammenhängen zu spannen. Die Voraussetzungen und Zusammenhänge werden erfragt, aber vom Mieter bestimmt. Bei den Voraussetzungen und Zusammenhängen wurde ganz bewußt auf Erfahrungswerte, die die Mieter zu DDR-Zeiten erlebt haben und auf die sie in vielen Alltagszusammenhängen und auch während der Befragung ausdrücklich zurückkommen.

Es wurde versucht, bei jedem Komplex folgende Fragen in der genannten Abfolge zu stellen:

- Ausgangszustand der Untersuchung (kann in der Gegenwart liegen, aber auch schon weiter zurück)

- was mußte (müßte) verändert werden
- haben andere Mieter bezüglich des genannten Sachverhalts die gleiche oder eine ähnliche Auffassung
- was haben Sie gemacht
- wie war die Reaktion
- was wurde erledigt
- wie war der Ablauf der Erledigung
- welcher Aufwand für die Erledigung
- was muß noch gemacht werden
- in welcher Reihenfolge
- welcher Zustand soll erreicht werden
- was würden Sie tun, um das zu erledigen
- was würden Sie bezahlen, damit das erledigt wird
- welche Bedingungen knüpfen Sie daran
- würden Sie das alleine tun
- würden Sie das gemeinsam mit anderen tun
- haben Sie den Eindruck, daß andere mitmachen würden.

Inhalte eines möglichen Fragebogens zur Analyse der Kooperationsbeziehungen zwischen der WBG Lichtenberg und den Mietern, Zeitraum März bis September 1994

I. Instandhaltung

A. Wohnung:

Welche Mängel haben Sie in Ihrer Wohnung (einschließlich Ausstattungsgegenstände) erkannt und der WBG gemeldet? (Falls der Platz nicht reicht, bitte Auflistung in Anlage 1 fortsetzen

Wann haben Sie den Mangel/die Mängel das erste Mal genannt?

Wann bzw. wie oft haben Sie die Aufnahme bzw. Reparatur des Mangels/ der Mängel mündlich oder schriftlich angemahnt? Anzahl bzw. jeweiliges Datum nennen! (Falls der Platz nicht reicht, bitte Anlage 2 verwenden.)

Wann waren Sie das letzte Mal aus diesem Grund bei der WBG?

Welche Mängel wurden bisher in Ihrer Wohnung beseitigt?

Haben Sie den Eindruck, daß die wichtigsten Mängel beseitigt wurden?

Wenn ja, wie begründen Sie das?

Wenn nein, wie begründen Sie das?

Sind Sie mit der Qualität der Mängelbeseitigung/Reparatur zufrieden?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum nicht?

Kennen Sie den Preis der Reparatur/Mängelbeseitigung?
wenn ja, halten Sie ihn für gerechtfertigt?
wenn nein, möchten Sie ihn gerne wissen:

Welche Mängel bestehen Ihrer Einschätzung nach noch in Ihrer Wohnung?
Falls der Platz nicht reicht, bitte Auflistung in Anlage 1 fortsetzen)

Wenn keine oder nicht alle der von Ihnen an die WBG gemeldeten Mängel beseitigt bzw. Reparaturen durchgeführt wurden, dann bitte eine Kurzeinschätzung geben, worin Sie die Ursache/n sehen:

Haben Sie wegen der Nichtdurchführung von Mängelbeseitigung/Reparatur eine Mietminderung erhoben?

wenn ja,

wie hoch und wofür

Wie reagierte die WBG?

erkannte sie die Mietminderung an?

wenn ja, sofort oder nach Weigerungen?

gab es einen Gerichtsprozeß?

wenn nein, warum nicht:

Welche Schritte haben Sie hinsichtlich der Mängelbeseitigung/Reparatur für die nächste Zeit vorgesehen?

Würden Sie bestimmte Prioritäten bei der Beseitigung der Mängel und der Durchführung von notwendigen Reparaturen in Ihrer Wohnung setzen?

wenn ja, wonach richtet sich die Reihenfolge Ihrer Meinung nach:

welche Reihenfolge würden Sie in Ihrer Wohnung aufstellen:

Würden Sie eine vertragliche Vereinbarung zwischen Ihnen als Mieter und der WBG eingehen, worin festgelegt ist, welche Reparaturen, Mängelbeseitigungen, Erneuerungen in welcher Reihenfolge durchgeführt werden?

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie es akzeptieren, daß derartige Maßnahmen in Abhängigkeit von den verfügbaren Mitteln auf mehrere Jahre verteilt werden?

wenn ja, welche Bedingungen würden Sie daran knüpfen:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie einen zu vereinbarenden Anteil der Kosten bzw. eine bestimmte Summe für notwendige Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen privat übernehmen

wenn ja, warum:

welchen Anteil bzw. welche maximale Summe und wofür:

welche Bedingungen würden Sie daran knüpfen:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie notwendige Instandhaltungsarbeiten in Ihrer Wohnung selbst ausführen?

wenn ja, welche:

wenn nein, warum nicht:

Wenn Sie ausgewählte Instandhaltungsmaßnahmen nicht ausführen können, würden Sie dafür Nachbarschaftshilfe organisieren und in Anspruch nehmen?
wenn ja, welche Voraussetzungen bestehen dafür:

wenn nein, warum nicht:

Was halten Sie davon, wenn die WBG das Material zur Verfügung stellt und die Maurer-, Maler-, Tischler- und Klempnerarbeiten durch Sozialbetriebe geleistet werden?

Würden Sie das Material auch selbst auf eigene Kosten kaufen oder soll die WBG das zur Verfügung stellen?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Möchten Sie, daß im Zusammenhang mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung Ihre eigenen Ideen mit einfließen?

wenn ja, welche und warum:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie davon Gebrauch machen, bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung eine Auswahl aus mehreren von der WBG angebotenen Varianten treffen zu können? (z.B.)

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Möchten Sie, daß im Zusammenhang mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung gleich Modernisierungen durchgeführt werden?

wenn ja, welche und warum:

was würden Sie dafür dazuzahlen - die tatsächlichen Kosten als einmaligen Betrag oder eine im Zusammenhang mit Modernisierungen mögliche Mieterhöhung:

wenn nein, warum nicht:

Welche Kosten haben Sie bereits auf sich genommen bzw. wann haben Sie in Ihrer Wohnung zu welchem Preis was bauen lassen, welche Leistungen haben Sie in diesem Zusammenhang selbst erbracht? Mit Genehmigung der WBG bzw. der KWV

B. Haus

Dieser Punkt müßte bitte dann von Ihnen ausgefüllt werden, wenn Sie sich als Einzelmietler oder als Mietergemeinschaft um Belange des gesamten Hauses gekümmert haben.

Welche Mängel haben Sie in Ihrem Wohnhaus erkannt und der WBG gemeldet? (Falls der Platz nicht reicht, bitte Auflistung in Anlage 3 fortsetzen)

Wann haben Sie den Mangel/die Mängel das erste Mal genannt? Datum:

Wann bzw. wie oft haben Sie Aufnahme bzw. Reparatur des Mangels/ der Mängel mündlich oder schriftlich angemahnt? Anzahl bzw. jeweiliges Datum nennen! (Falls der Platz nicht reicht, bitte Anlage 4 verwenden.)

Wann waren Sie das letzte Mal aus diesem Grund bei der WBG?
bitte ungefähres Datum angeben:

Welche Mängel wurden bisher in Ihrem Wohnhaus beseitigt?

Haben Sie den Eindruck, daß die wichtigsten Mängel beseitigt wurden?
wenn ja, wie begründen Sie das?
wenn nein, wie begründen Sie das?

Sind Sie mit der Qualität der Mängelbeseitigung/Reparatur zufrieden?
wenn ja, warum:
wenn nein, warum nicht:

Kennen Sie den Preis der Reparatur/Mängelbeseitigung?
wenn ja, halten Sie ihn für gerechtfertigt?
wenn nein, möchten Sie ihn gerne wissen:

Welche Mängel bestehen Ihrer Einschätzung nach noch in Ihrem Wohnhaus? (Falls der Platz nicht reicht,
bitte Auflistung in Anlage 3 fortsetzen)

Wenn keine oder nicht alle der von Ihnen an die WBG gemeldeten Mängel beseitigt bzw. Reparaturen
durchgeführt wurden, dann bitte eine Kurzeinschätzung geben, worin Sie die Ursache/n sehen:

Haben Sie wegen der Nichtdurchführung von Mängelbeseitigung/Reparatur eine Mietminderung
erhoben?

wenn ja,

wie hoch und wofür

Wie reagierte die WBG?

erkannte sie die Mietminderung an?

wenn ja, sofort oder nach Weigerungen?

gab es einen Gerichtsprozeß?

wenn nein, warum nicht:

Welche Schritte haben Sie hinsichtlich der Mängelbeseitigung/Reparatur für die nächste Zeit vorgesehen?

Würden Sie bestimmte Prioritäten bei der Beseitigung der Mängel und der Durchführung von notwendigen
Reparaturen in Ihrem Wohnhaus setzen?

wenn ja, wonach richtet sich die Reihenfolge Ihrer Meinung nach:

welche Reihenfolge würden Sie in Ihrem Haus aufstellen:

Würden Sie eine vertragliche Vereinbarung zwischen der WBG und allen Mietern eingehen, worin
festgelegt ist, welche Reparaturen, Mängelbeseitigungen, Erneuerungen im gesamten Haus in welcher
Reihenfolge durchgeführt werden?

wenn ja, was versprechen Sie sich davon:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie es akzeptieren, daß derartige Maßnahmen in Abhängigkeit von den verfügbaren Mitteln auf
mehrere Jahre verteilt werden?

wenn ja, welche Bedingungen würden Sie daran knüpfen:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie unter der Voraussetzung, daß die wichtigsten Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb kurzer Zeit durchgeführt werden, für die nächsten Jahre auf die Durchführung weniger wichtiger Maßnahmen verzichten?

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie im Sinne einer kurzfristigen Durchführung aller Reparaturen in Ihrem Haus der Wohnungsbaugesellschaft eine Finanzvorschuß in geeigneter Weise gewähren?

wenn ja, in welcher Höhe, für welchen Zeitraum und für welche Bedingungen:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie einen zu vereinbarenden Anteil der Kosten bzw. eine bestimmte Summe für notwendige Reparaturen/Instandhaltungsmaßnahmen privat übernehmen?

wenn ja, warum:

welchen Anteil bzw. welche maximale Summe und wofür:

welche Bedingungen würden Sie daran knüpfen:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie notwendige Instandhaltungsarbeiten in Ihrem Wohnhaus selbst ausführen?

wenn ja, welche:

wenn nein, warum nicht:

Sehen Sie die Möglichkeit, ausgewählte Instandhaltungsmaßnahmen von Mietern Ihres Hauses durchführen zu lassen?

wenn ja, welche Voraussetzungen bestehen dafür:

wenn nein, warum nicht:

Was halten Sie davon, wenn die WBG das Material zur Verfügung stellt und die Maurer-, Maler-, Tischler- und Klempnerarbeiten durch Sozialbetriebe geleistet werden?

Würden Sie das Material auch selbst auf eigene Kosten kaufen oder soll die WBG das zur Verfügung stellen?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Möchten Sie, daß im Zusammenhang mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in Ihrem Wohnhaus die Ideen der Mieter mit einfließen?

wenn ja, welche und warum:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie davon Gebrauch machen, bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in Ihrem Wohnhaus gemeinsam mit den anderen Mietern in Absprache mit der WBG eine Variante Ihrer Wahl zu realisieren? (z.B.)

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Würden Sie bei Instandsetzungsmaßnahmen auf ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes Wert legen?

wenn ja, erwarten Sie, daß die WBG gemeinsam mit den Mietern aus mehreren sachlich begründeten Möglichkeiten eine auswählt:

(z.B. Fenster, Haustüren, Wohnungstüren, Balkongestaltung und -anstrich)

wenn ja, wobei:

wenn nein, warum nicht:

Möchten Sie, daß im Zusammenhang mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in Ihrem Wohnhaus gleich Modernisierungen durchgeführt werden?

wenn ja, welche und warum:

was würden Sie dafür dazuzahlen - die tatsächlichen Kosten als einmaligen Betrag oder eine im Zusammenhang mit Modernisierungen mögliche Mieterhöhung:

wenn, nein, warum nicht:

II. Beschaffenheitszuschlag

Wofür wurden Beschaffenheitszuschläge erhoben?

- Dach:
- Fenster:
- Fassade:
- Treppenhaus:
- Gas-, Elektro-, Wasserinstallationen:

Halten Sie diese für gerechtfertigt?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht?

Bezahlen Sie die Beschaffenheitszuschläge auch in dem Fall, daß sie nicht gerechtfertigt sind?

wenn ja, warum:

wenn nein, erhoffen Sie sich davon eine Behebung des Mangels oder wollen Sie einfach nur von Ihrem Recht Gebrauch machen:

Für den Fall, daß Sie Beschaffenheitszuschläge nicht bezahlen: Wurden seitens der WBG wegen Zahlung der Beschaffenheitszuschläge gemahnt?

wenn ja, wie haben Sie reagiert?

oder wurde seitens der WBG eine Kündigung angedroht?

wenn ja, wie haben Sie reagiert?

Würden Sie für den Fall, daß Sie sich mit der WBG wegen der Beschaffenheits-zuschläge nicht einigen können, auch ein Gerichtsverfahren in Kauf nehmen?

wenn ja, was versprechen Sie sich davon:

wenn nein, warum nicht:

Gab es wegen der Beschaffenheitszuschläge bereits ein Gerichtsverfahren?

wenn ja, mit welchem Ergebnis:

III. Betriebskosten und Kosten für Heizung

Wie hoch sind die von der WBG berechneten Betriebskosten nach Kostenarten und gesamt? Bitte angeben:

Kostenart	Höhe	pro qm
-----------	------	--------

Be-/Entwässerung
Fäkalienabfuhr
Aufzug
Straßenreinigung
Müllabfuhr
Wartung Müllabwurfanlagen
Hausreinigung
Ungezieferbekämpfung
Sach-/Haftpflichtversicherung
Hauswartsleistungen
Antennenanlagen
Grundsteuern
Sonstige Betriebskosten
Gartenpflege
Spielplätze
Beleuchtung, Strom für Anlagen
Schornsteinfegergebühren
Lüftungs- und Klimaanlage

Sind Sie der Auffassung, daß die Höhe der Betriebskosten in der Summe und in Einzelposten berechtigt ist?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Haben Sie Einblick in die Berechnungen der WBG verlangt?

wenn ja, können Sie die Berechnung jetzt bestätigen:

Haben Sie bei der WBG Einspruch wegen falsch berechneter Betriebskosten erhoben:

wenn ja, wie hat die WBG reagiert:

Haben Sie sich mit anderen Mietern des Hauses über Zusammensetzung und Höhe der Betriebskosten unterhalten?

wenn ja, welche Auffassung haben diese:

Wissen Sie, daß mehrere Häuser zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt wurden?

wenn ja, haben Sie den Eindruck, daß die Einteilung nach Wirtschaftseinheiten sachlich begründet ist und sinnvoll?

wenn ja, können Sie das begründen:

wenn nein, warum nicht:

Möchten Sie Betriebskosten einsparen?

wenn ja, welche Möglichkeiten sehen Sie:

Möchten Sie auf jeden Fall darüber beraten werden, welche Möglichkeiten es gibt, Betriebskosten einzusparen?

wenn ja, an wen wenden Sie sich:

Sehen Sie die Möglichkeit, als einzelner Mieter Betriebskosten einsparen zu können?

wenn ja, welche:

wenn nein, warum nicht:

Sehen Sie die Möglichkeit, gemeinsam mit anderen Mietern des Hauses Betriebskosten einsparen zu können?

wenn ja, welche:

Haben Sie darüber schon mit anderen Mietern des Hauses gesprochen?

Welche Aufgabe hätte die WBG hinsichtlich der Einsparung von Betriebskosten?

a. Be- und Entwässerung

Kennen Sie den Wasserverbrauch Ihres Haushaltes?

wenn ja, wie hoch ist der:

Wie hoch ist er im Vergleich zu bundesdeutschen Durchschnittswerten?

Wird der Wasserverbrauch in Ihrem Wohnhaus a: nach Haushalten gemessen oder b: im Rahmen der Betriebskosten als Pauschale, bezogen auf die qm-Zahl Ihrer Wohnung, berechnet?

Möchten Sie den Wasserverbrauch Ihrer Wohnung senken?

bitte angeben:

Welche Möglichkeiten sehen Sie, um den Wasserverbrauch Ihrer Wohnung zu senken?

bitte angeben:

Halten Sie einen Einbau von Wohnungswasserzählern für das wichtigste dabei?

wenn ja, würden Sie sich daran u.U. finanziell beteiligen:

Welche Vorstellungen haben Sie hinsichtlich des Ablesens, wenn die WBG dafür keine Kapazität hat?

Kennen Sie die Preise pro Kubikmeter für Trinkwasser und Abwasser?

Haben Sie über diese Problematik schon mit anderen Mietern des Hauses gesprochen?

b. Abfall

Wissen Sie, wieviel Abfall in Ihrem Haushalt anfällt?

wenn ja, bitte angeben:

Wissen Sie, wieviel Abfall in Ihrem Wohnhaus anfällt?

wenn ja, bitte angeben:

Kennen Sie die Zusammensetzung des Wohnungs- und des Hausabfalls?

wenn ja, bitte angeben:

Für welche der genannten Fraktionen gibt es in Ihrer Wohnanlage die entsprechenden Tonnen? Bitte jeweilige Stückzahl in folgender Tabelle angeben:

Fraktion	Fassungsvolumen der Tonne
	120 l 240 l Rollcont. unbekannt

Papier/Pappe
Glas Weiß
Glas Bunt
gelbe Tonne
Müll

Kennen Sie das Landesabfallgesetz?

Wissen Sie, was Sie jeweils in welcher Tonne entsorgen können?

Trennen Sie die in Ihrem Haushalt anfallenden Abfälle?

wenn ja, was:

wenn nein, warum nicht:

Wissen Sie, wie hoch die Betriebskosten für Müllentsorgung sind?

Wissen Sie, daß die Entsorgung der gelben Tonnen sowie der Glasbehälter kostenlos ist und bei Papier nur 75 % des Müllpreises bezahlt werden müssen, weil Sie die Entsorgung beim Kauf der Ware bereits bezahlt haben?

Sind die Papier- und Mülltonnen bei der Entsorgung immer gefüllt?

wenn nein, reicht eine kleinere Tonne aus:

Wissen Sie, wie oft pro Woche entsorgt wird?

Sind Sie der Auffassung, daß Sie noch mehr tun könnten, um die Abfallmenge und damit die Betriebskosten zu senken?

wenn ja, welche Möglichkeiten sehen Sie:

Würden Sie zur Mülltrennung einigen zusätzlichen Arbeitsaufwand auf sich nehmen?

wenn ja, bitte angeben, welchen:

Möchten Sie über Möglichkeiten der Müllvermeidung und der damit verbundenen Einsparung von Betriebskosten informiert werden?

Kennen Sie die Umweltberatung des Amtes für Umweltschutz in Lichtenberg oder andere entsprechende Einrichtungen in Ihrem Stadtbezirk?

wenn ja, haben Sie dort schon einmal Rat geholt:

Würden Sie Bioabfälle zum Zwecke der Kompostgewinnung getrennt sammeln?

wenn ja, würden Sie bei einem vom Umweltamt betreuten Versuch einer Kompostierung in der Wohnanlage mitmachen?

Welche Möglichkeiten sehen Sie, den Kompost in der eigenen Wohnanlage zu verwenden? bitte angeben:

Kennen Sie Beispiele der Müllvermeidung, Abfalltrennung und Kompostierung aus anderen Häusern, Wohngebieten, Städten?
wenn ja, kurze Angabe:

Halten Sie es für wirkungsvoll, wenn Sie alleine sich um Mülltrennung und -vermeidung kümmern?
wenn nein, warum nicht:

Halten Sie es für sinnvoll, wenn alle Mieter des Hauses mitmachen?

Haben Sie schon mal mit anderen Mietern des Hauses über Möglichkeiten der Mülltrennung und -vermeidung und damit Betriebskosteneinsparungen gesprochen?
wenn ja, mit welchem Ergebnis:

Könnten Sie sich vorstellen, daß andere Mieter bei der Müllvermeidung mitmachen würden?
wenn ja, welche Voraussetzungen wären notwendig:

Würden Sie ein Modellprojekt zur Getrenntsammlung von Hausmüll mitmachen?
wenn ja, welche Aufgaben sehen Sie dabei für sich, welche für andere Mieter des Hauses, welche für die WBG:

Was wäre dazu außerdem noch notwendig?

Für Häuser, bei denen der Müll mittels eines Müllschluckers entsorgt wird: Gefällt Ihnen das Verfahren, kann man dabei Müll trennen?

Würden Sie etwas zusätzlichen Aufwand auf sich nehmen und den Müll getrennt zum Müllstandsplatz bringen?
wenn ja, warum:

Bringen Sie Ihren anfallenden Sperrmüll einschließlich verbrauchter elektrischer Geräte zum Recyclinghof in der Fischerstraße oder nutzen Sie den Abholdienst der BSR?
bitte angeben:

c. Hausreinigung

Wird die Hausreinigung von einer Firma durchgeführt?
wenn ja, kennen Sie die Firma:

In welchen Abständen wird das Treppenhaus gefegt, feucht gereinigt und mit einem Pflegemittel gepflegt?

Wie oft werden die Fenster innen und außen geputzt?
bitte angeben:

Sind Sie mit der Reinigungsleistung, die von der Reinigungsfirma erfolgt, zufrieden?
wenn nein, warum nicht:

Werden die Wände des Treppenhauses und das Treppengeländer gereinigt?
wenn ja, wie oft:
wenn nein, wie sehen diese aus:

Wird die Hausreinigung kontrolliert?

wenn ja, woran erkennen Sie das:

wenn nein, durch wen sollte die Reinigung wie kontrolliert werden:

Werden die Kellergänge auch gereinigt?

wenn ja, wie oft pro Jahr:

Wie hoch sind die Betriebskosten für die Hausreinigung, berechnet auf den qm/Monat?

Sind Sie der Auffassung, daß die von Ihnen für Hausreinigung bezahlten Beträge der erbrachten Leistung entsprechen?

wenn nein, warum nicht:

d. Hauswartsleistungen

Kennen Sie den für Ihre Wohnanlage zuständigen Hauswart?

Ist Ihnen bekannt, welche Leistungen der Hauswart zu erbringen hat?

wenn ja, bitte auflisten:

Welche Aufgaben sollte Ihrer Meinung nach ein Hauswart haben? bitte auflisten:

Wie sollte die Kommunikation zwischen Mietern und Hausmeister organisiert sein? bitte darlegen:

In welchen Zusammenhängen haben Sie bisher seine Hilfe in Anspruch genommen?

bitte auflisten:

Haben Sie einen schriftlichen Beleg darüber, welche Probleme Sie dem Hauswart übermittelt haben?

Wurden die Fragen, die Sie mit dem Hauswart besprochen haben, geklärt?

wenn ja, nach welchem Zeitraum :

wenn nein, worin sehen Sie die Ursachen:

Sind Sie der Auffassung, daß die für Hauswartsleistungen erhobenen Betriebskostenanteile der tatsächlichen Leistung entsprechen?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Haben Sie darüber schon mit anderen Mietern gesprochen?

e. Gartenpflege

Gehört zu Ihrer Wohnanlage eine Grünfläche?

Sind Sie mit den Pflegemaßnahmen, die im Auftrag der WBG durchgeführt werden, zufrieden?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Werden die Grünpflegemaßnahmen kontrolliert?
wenn ja, woran erkennen Sie das:
wenn nein, durch wen sollte die Kontrolle erfolgen:

Sind Sie der Auffassung, daß die für Grünpflegemaßnahmen erhobenen Betriebskostenanteile der tatsächlichen Leistung entsprechen?
wenn ja, warum:
wenn nein, warum nicht:

Möchten Sie, daß die Pflegemaßnahmen weiterhin von Fremdfirmen erfolgen ?

Halten Sie es für günstiger, wenn die Pflegemaßnahmen durch Hausbewohner erfolgen?
wenn ja, warum:

wie sollen die Pflegemaßnahmen durch Mieter vergütet werden:

f. Spielplätze

Gibt es in Ihrer Wohnanlage einen Spielplatz?

Sind Sie mit dem Zustand des Spielplatzes zufrieden?
wenn ja, warum:
wenn nein, warum nicht:

Wenn kein Spielplatz zur Verfügung steht, möchten Sie, daß einer angelegt wird?
wenn ja, haben Sie Vorstellungen, wie er gestaltet werden sollte:

haben Sie darüber auch schon mit anderen Mietern gesprochen:

g. Beleuchtung, Strom für Anlagen, Lüftungs- und Klimaanlage

Wissen Sie, wie hoch der Energieverbrauch, der sich auf die von der WBG berechneten Betriebskosten (für Beleuchtung, Hausflur, Treppe, Außenlampen, Fahrstuhl) auswirkt, in Ihrem Wohnhaus ist?

Sind Sie der Auffassung, daß man diesen Energieverbrauch senken kann?
wenn ja, wie:

Welche Voraussetzungen wären dafür von Ihrer Seite zu schaffen?

Welche Voraussetzungen wären dafür von seitensder WBG zu schaffen?

Welche weiteren Quellen des Energieverbrauchs gibt es in Ihrem Haus?
bitte angeben:

Kann man dort einsparen?
wenn ja, bitte angeben:

IV. Modernisierung

Würden Sie die Modernisierungsumlage bezahlen
würden Sie lieber eine umweltfreundliche Heizung haben
welche Gründe gibt es, daß Sie keine haben
was haben Sie unternommen, um diese zu erhalten
wie hat die WBG reagiert
welche weiteren Sanierungen möchten Sie
welche Modernisierungen

Halten Sie eine Modernisierung im Zusammenhang mit notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen für sinnvoll?

ja nein

jeweil warum

haben Sie sich schon mit dem Programm Mietermodernisierung beschäftigt und den entsprechenden Fördermöglichkeiten

wenn ja, bis zu welcher Höhe würden Sie selbst dafür aufkommen

Haben Sie Modernisierungsabsichten geäußert?

wenn ja, wie hat die WBG reagiert:

Welche Kosten haben Sie bereits auf sich genommen bzw. wann haben Sie in Ihrer Wohnung zu welchem Preis was bauen lassen, welche Leistungen haben Sie in diesem Zusammenhang selbst erbracht? Mit Genehmigung der WBG bzw. der KWV

V. Elektroenergie und Gas für Heizung, Licht, Haushaltsgeräte und Warmwasser

Heizung(skosten)

Wie wird Ihre Wohnung beheizt? - bitte angeben:

Heizungsart Raum/Räume

- Gasetagenheizung
- Gasaußenwandheizung
- Einzelofenheizung mit Kohle
- Warmwasserheizung aus Fernwärmeversorgung bzw. andere Zentralheizung
- Elektroheizung/Nachtspeicherheizung
- sonstiges (bitte angeben)

Haben Sie Thermofenster?

Sind die Fenster Ihrer Wohnung dicht?

Hat das Haus eine zusätzliche Wärmedämmung?

wenn ja, bitte angeben, ob innen oder außen:

Kennen Sie den Energieverbrauch Ihres Haushalts für Heizung?

wenn ja, wie wird er gemessen:

wenn nein, möchten Sie, daß er gemessen wird:

Welche Faktoren beeinflussen Ihrer Meinung nach die Höhe des Energieverbrauchs für Heizung und damit die Höhe der Heizkosten in Ihrer Wohnung?

bitte angeben:

Haben Sie versucht, den Energieverbrauch für Heizung zu senken?

wenn ja, welche Erfahrungen haben Sie gemacht:

Sehen Sie Möglichkeiten, den Energieverbrauch für Heizung zu senken?

wenn ja, bitte angeben:

Möchten Sie eine separate Heizungsmessung und -regelung für Ihre Wohnung haben?

wenn ja, soll dabei für jeden Raum eine Heizungsmessung und -regelung möglich sein:

Halten Sie es für wirkungsvoll, wenn Sie sich als einziger im Haus um eine Energieeinsparung für Heizung bemühen?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Haben Sie sich schon mal mit anderen Mietern des Hauses über Energiesparmaßnahmen für Heizung unterhalten?

wenn ja, zu welcher Schlußfolgerung sind Sie gekommen:

Sind dabei für Sie außer Energie- und Kosteneinsparung für Heizung noch weitere Faktoren wichtig?

wenn ja, welche:

Möchten Sie, daß für das gesamte Haus Energiesparmaßnahmen durchgeführt werden?

wenn ja, warum und welche:

Welche Vorstellungen haben Sie hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen?

a. hinsichtlich der einmaligen Aufwendungen:

b. hinsichtlich der laufenden Aufwendungen

In welcher Form und bis zu welcher Höhe würden Sie sich daran beteiligen?

Haben andere Mieter des Hauses auch ein Interesse an generellen Energiesparmaßnahmen für das Haus?

wenn ja, welche:

Welche Erwartungen haben Sie bezüglich Energieeinsparung an die WBG?

Elektroenergie für Licht, Haushaltsgeräte, Warmwasser

Kennen Sie den Elektroenergieverbrauch Ihres Haushalts?

wenn ja, bitte angeben:

Können Sie das auf verschiedene Ursachen aufteilen? (Licht, Haushaltsgeräte, Warmwasserversorgung, Heizung)

wenn ja, welche und welcher Anteil:

Haben Sie versucht, den Elektroenergieverbrauch Ihres Haushaltes zu senken?

wenn ja, welche Erfahrungen haben Sie gemacht:

Sehen Sie Möglichkeiten, den Elektroenergieverbrauch zu senken?

wenn ja, bitte angeben:

welche Voraussetzungen wären dabei von Ihnen zu erfüllen

welche Voraussetzungen wären von der WBG zu erfüllen

Welche Haushaltsgeräte/Ausstattungsgegenstände, die Energie verbrauchen, sollte man Ihrer Meinung nach gar nicht erst verwenden. Mit welchen Maßnahmen könnte man das vermeiden?

Wissen Sie, wo Sie sich über Möglichkeiten zur Einsparung von Heizungsenergie informieren können?

Gas

Kennen Sie den Gasverbrauch Ihres Haushalts?

wenn ja, bitte angeben:

Können Sie das auf verschiedene Ursachen aufteilen? (Kochen, Warmwasserversorgung)

wenn ja, welche und welcher Anteil:

Haben Sie versucht, den Gasverbrauch Ihres Haushaltes zu senken?

wenn ja, welche Erfahrungen haben Sie gemacht:

Sehen Sie Möglichkeiten, den Gasverbrauch zu senken?

wenn ja, bitte angeben:

welche Voraussetzungen wären dabei von Ihnen zu erfüllen

welche Voraussetzungen wären von der WBG zu erfüllen

VI. Wohnungssuche

Was für eine Wohnung möchten Sie haben? bitte angeben:

Haben Sie dafür einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein?

bitte angeben:

Wie oft mußten Sie bei der Wohnungsbaugesellschaft vorsprechen, bis Ihnen eine entsprechende Wohnung angeboten wurde?

bitte angeben:

Hatten Sie die Möglichkeit, von mehreren Wohnungen auszuwählen?

bitte angeben:

Welche Gründe gab es für Sie für die getroffene Wahl?

bitte angeben:

Welche Arbeiten sind in der von Ihnen gewählten Wohnung noch auszuführen? bitte angeben:

Legen Sie Wert darauf, vor Bezug einer neuen Wohnung diese entsprechend eigenen Wünschen selbst zu renovieren oder ziehen Sie lieber in eine vom Vorgänger oder dem Vermieter nach seinen Vorstellungen renovierte Wohnung?

bitte angeben:

Sind Sie mit der Verfahrensweise der WBG zufrieden?

wenn ja, bitte begründen:

wenn nein, bitte begründen:

VII. Leerstandsbeseitigung

Hierzu sollen noch Wohnungssuchende befragt werden

VIII. Wohnungswechsel/-tausch

Möchten Sie Ihre Wohnung tauschen?

wenn ja, bitte den Grund angeben:

wenn nein, bitte trotzdem folgende Fragen beantworten

Kennen Sie Möglichkeiten des Wohnungstausches durch die WBG?

Halten Sie das Verfahren der WBG (Veröffentlichung in der "Haustür") für ausreichend?

Welche Möglichkeiten sollten den Mietern beim Wohnungstausch gegeben werden?

bitte angeben:

Legen Sie Wert darauf, beim Wohnungstausch vom Tauschpartner eine renovierte Wohnung zu übernehmen?

wenn ja, warum

wenn nein, warum nicht

IX. Übernahme von Teilaufgaben durch die Mieter

Gab es Zeiten, in denen die Mieter anstehende Probleme im Haus, die mit Wartungs-, Instandhaltungs- und Pflegearbeiten zusammenhängen, gemeinsam gelöst haben (z.B. im Rahmen einer HGL)?

wenn ja, was haben Sie gemeinsam gemacht?

waren die Erfahrungen dabei überwiegend positiv oder negativ?

Würden Sie das in gleicher oder ähnlicher Weise wieder machen wollen?

wenn ja, was und wie

wenn nein, warum nicht

Wie wurden die Erträge verwendet? individuell aufgeteilt oder?

Welche Arbeiten würden Sie als Mietergemeinschaft gerne selbst übernehmen?

Wären Sie dafür, daß ein einzelner Mieter von der WBG derartige Aufgaben in Abstimmung mit den anderen Mietern übertragen bekommt?

wenn ja, warum

wenn nein, warum nicht

Würden Sie als Mieter derartige Aufgaben übernehmen?

wenn ja, welche

Würden Sie sich die Einnahmen aus diesen Arbeiten auszahlen lassen?

wenn nein, was würden Sie damit anfangen:

wenn ja, warum:

Gibt es eine Mieterinitiative Ihres Hauses bzw. ein gemeinsames Herangehen mehrerer Mieter an die WBG?

wenn ja, mit welchem Ziel, welche Vorschläge gemacht, wie wurde durch die WBG reagiert:

X. Gemeinschaftsräume

Gibt es im Haus Räume, die mal gemeinsam von mehreren oder sogar allen Mietern des Hauses genutzt wurden?

wenn ja, wer hat sie hergerichtet, wer hat sie wie genutzt, wer hat die Herrichtung und Ausstattung der Räume bezahlt:

möchten Sie diese gerne weaternutzen?

wenn ja, warum und was würden Sie damit machen:

Haben Sie darüber mit der WBG gesprochen?

wenn ja, wie wurde reagiert:

Welche Möglichkeiten sehen Sie, Gemeinschaftsräume auch durch andere Projekte nutzen zu lassen? bitte angeben:

XI. Wohnumfeld, Spielplätze

Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnumfeld, was gefällt Ihnen nicht?

Was sollte man verändern?

Was haben Sie bisher gegenüber der WBG unternommen, damit das Wohnumfeld verändert wird?

Hat die WBG entsprechende Maßnahmen veranlaßt?

wenn nein, was wurde Ihnen als Begründung gesagt:

wenn ja, wie gefällt Ihnen das Ergebnis:

Haben Sie in der Vergangenheit den Grünbereich vor und hinter dem Haus gepflegt

wenn ja, warum

welche Gründe?

Wird der Grünbereich jetzt von einer durch die WBG beauftragten Firma gepflegt?

wenn ja, welche Auffassung haben Sie dazu:

Würden Sie gerne zur Wohnumfeldverbesserung beitragen

wenn ja, warum

wenn nein, warum nicht:

Welche Arbeiten würden Sie gerne tun?

Würden Sie Ihr Wohnumfeld alleine umgestalten und pflegen oder lieber gemeinsam mit anderen Mietern das Hauses?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht.

Wollen Sie diese Arbeiten bezahlt bekommen, z.B. mit dem dafür vorgesehenen Anteil der Betriebskosten?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht bzw. was soll mit dem Geld geschehen:

Würden Sie dazu beitragen, das Wohnumfeld durch eine naturnahe Anlage und Pflege zu verbessern, um damit die Lebensbedingungen für einheimische Pflanzen- und Tierarten zu verbessern?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Halten Sie es für sinnvoll und machbar, daß bei Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung die Belange aller Bewohner bzw. eines großen Teils der Bewohner, also auch von Kindern, Behinderten, Rentnern und Ausländern mit berücksichtigt und diejenigen in die Planung, Gestaltung und Pflege mit einbezogen werden?

wenn ja, warum:

wenn nein, warum nicht:

Haben Sie schon bestimmte Vorstellungen zur Umgestaltung des Wohnumfeldes (Hof und/oder Vorgarten)?

wenn ja, welche:

Würden Sie eine fachkundige Beratung zur Wohnumfeldgestaltung wünschen bzw. akzeptieren?

wenn ja, durch wen sollte diese Beratung erfolgen - durch die WBG oder beauftragte Fachleute?

wenn nein, warum nicht:

XII. Baumaterial, Anstrichfarben, Tapeten

Welche Materialien haben Sie bisher verwendet

Hat es Sie interessiert, ob es umweltverträgliche Materialien sind

Würden Sie umweltverträgliche Materialien usw. vorziehen

haben sie genügend Kenntnisse, um das auch zu praktizieren

XIII. Wohnen und Arbeiten, kurze Wege

– allgemeine Fragen

Wohnen und Arbeiten im Kiez

kurze Wege für Bewohner

kurze Wege für Handwerksfirmen

Minimierung des Autoverkehrs

– Fahrräder

Fahrradabstellanlagen am/im Wohnhaus und an öffentlichen Gebäuden sowie Einkaufsgelegenheiten

würden Sie dann mehr Wege innerhalb des Kiezes mit dem Fahrrad erledigen wenn ja, welche Voraussetzungen wären vom wem zu bringen

XIV. Geschäfte

Welche Geschäfte befinden sich in Wohnnähe, bei welchem ist ein Fahrradständer? bitte angeben:

Geschäft Fahrradständer ja/nein

Ist das Angebot in Ihrem Wohngebiet ausreichend?

wenn ja, bitte begründen:

wenn nein, was fehlt:

Welche Geschäfte sollten in Wohnnähe sein? bitte angeben:

Welche Einkäufe würden Sie mit dem Fahrrad, welche ohne erledigen?

bitte auflisten und begründen:

mit Fahrrad ohne Fahrrad

Direktvermarktung von Ökoprodukten in Ihrem Wohngebiet - was könnte die WBG Ihrer Meinung nach tun?

XI. Vorgaben einschließlich Beratungstätigkeit durch die WBG

Wurden Sie bei Renovierungs- und Modernisierungsvorhaben in Ihrer Wohnung von der WBG beraten?

wenn ja, worin bestand die Beratung:

In welcher Hinsicht erwarten Sie Beratungen durch die WBG?

bitte angeben:

In welcher Hinsicht erwarten Sie von der WBG bei Instandsetzungs- und Modernisierungsfragen

Vorgaben?

bitte angeben

Welche Vorgaben würden Sie nicht akzeptieren?

bitte angeben:

Was halten Sie von einem Katalog der WBG über alle Materialien und Farben, die seitens der WBG akzeptiert werden als Ausstattung und im Zusammenhang mit Weitervermietungen, in dessen Rahmen Sie dann auswählen können

Würden Sie sich gerne beraten lassen, bevor Sie renovieren, über umweltverträgliche Materialien und Verfahren

Sollte die WBG mehr in Richtung Umweltschutz tun? was. Könnten Sie sich eine Wanderausstellung vorstellen in Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Umweltamt

Was halten Sie von weitergehenden Maßnahmen seitens der WBG, um zu umweltbewußtem Handeln Anregung zu geben, z.B. eine Broschüre

XV. Handwerker

Kennen Sie die Handwerksfirmen, die von der WBG mit Arbeiten beauftragt werden?
Haben Sie den Eindruck, daß Handwerker aus der Wohnumgebung von der WBG Aufträge bekommen?
Würden Sie es befürworten, wenn, in der Nähe ansässige Handwerksfirmen beauftragt werden?
wenn ja, warum:

Welche Firmen gibt es Ihrer Kenntnis nach noch, sollte man diese einbeziehen

Bei welchen Gewerken wäre eine Wohnnähe der Handwerker besonders sinnvoll und warum?

wie sind Sie mit den Handwerkerleistungen zufrieden
was haben Sie am Verfahren, wenn Handwerker Aufträge erhalten, zu bemängeln

Sind Sie interessiert an einem direkten Kontakt mit den Handwerkern?
wenn ja, warum:

Sollte der Handwerker im fußläufigen Bereich von Ihrer Wohnung entfernt ansässig sein?

Welche Handwerkerfirmen sollten sich in Wohnnähe befinden? Welche befinden sich tatsächlich?
bitte aufzählen:

Firma	Wohnnähe ja	nein

Sind Sie der Auffassung, daß die WBG gezielt werben sollte, daß Handwerkerfirmen in ihren Häusern Räume anmieten und sollte sie dafür günstige Konditionen gewähren?

XVI. Informations- und Sachbeziehungen der Mieter untereinander

Würden Sie die Hausreinigung lieber selbst übernehmen und das eingesparte Geld für gemeinsame Anliegen im Haus verwenden
Würden Sie gerne jemandem im Hause, der arbeitslos ist, die Möglichkeit zu einem Einkommen geben durch Übernahme von Tätigkeiten im Haus

Haben Sie Vorstellungen, wie man für Hausreinigung, Grünpflege, getrennte Müllsammlung und Eigenkompostierung eingesparte Betriebskosten verwenden kann? wie würden Sie die eingesparten Betriebskosten verwenden?

Kennen Sie jemanden im Haus, der sich um Belange, die das gesamte Haus betreffen, kümmern würde?
wenn ja, wer würde sich worum kümmern:

welche Bedingungen für den Mieter und für die übrigen Mieter sollte man daran knüpfen

XVII. Kommunikation zwischen WBG-Mitarbeitern und Mietern

Kennen Sie die für Ihr Haus zuständigen Mitarbeiter der WBG, also Hauswart, Sachbearbeiter, Teamleiter, Abteilungsleiter mit Namen?
bitte kurz angeben

Mit wem hatten Sie bisher bereits Kontakt? bitte kurz angeben:

Setzen Sie sich bei auftretenden Mängeln in Ihrer Wohnung als erstes mit dem Hauswart in Verbindung?
wenn ja, welche Erfahrungen haben Sie gemacht:
wenn nein, warum nicht:

An welchen Mitarbeiter der WBG wenden Sie sich außerdem, wenn in Ihrer Wohnung ein neuer Mangel auftritt oder Sie alte Vorgänge anmahnen wollen?

Haben Sie sich auch schon an die Geschäftsführung oder an den Aufsichtsrat gewendet?
wenn ja, an wen und warum:

Haben Sie den Eindruck, daß Mängelmeldungen, die Sie an den Hauswart geben, in der übergeordneten Ebene hinsichtlich Art, Umfang und Reihenfolge der Behebung des Mangels entschieden werden?
wenn nein, bitte begründen:
wenn ja, bitte begründen:

Sind Sie zufrieden mit der bisherigen Arbeitsweise der WBG-Mitarbeiter?
wenn ja, bitte begründen:
wenn nein, warum nicht:

Was würden Sie von einem Mitarbeiter der WBG erwarten?

Haben Sie den Eindruck, daß die Mitarbeiter sich um konstruktive Lösungen bemühen?
wenn ja, worin äußert sich das:
wenn nein, welchen Eindruck haben Sie:

Haben Sie Vertrauen in die fachlich richtige und zügige Bearbeitung ihres Anliegens durch die WBG-Mitarbeiter?
wenn ja, begründen:
wenn nein, welche Erfahrungen haben Sie gemacht:

Haben Sie den Eindruck, daß die WBG-Mitarbeiter die ausreichenden juristischen, kaufmännischen und handwerklichen Kenntnisse zur Beurteilung des jeweiligen Sachverhalts haben?
bitte so genau wie möglich darlegen

Würden Sie sagen, daß Entscheidungen der WBG-Mitarbeiter sachlich begründet sind?
wenn ja, bitte begründen:
wenn nein, bitte begründen:

Wurden mit Ihnen bei Absprachen über Maßnahmen, die die WBG organisiert hat, Reihenfolgen und Termine bzw. Zeithorizonte besprochen?

Haben Sie den Eindruck, daß die Mieteinnahmen für Ihr Haus wieder für das Haus verwendet werden?
wenn nein, bitte begründen

Wieviel Zeit haben Sie bereits für den Schriftwechsel mit der WBG und dem persönlichen Erscheinen in den Dienststellen der WBG aufbringen müssen?

wieviel Zeit hätte man davon sparen können:

Was schätzen Sie, wieviel Zeit die Mitarbeiter der WBG bisher für den Schriftwechsel mit Ihnen und die persönliche Vorsprachen aufwenden mußten?

wenn ja, wieviel:

Wieviel Zeit davon hätten sie bei konstruktivem Herangehen einsparen können?

Haben Sie den Eindruck, daß die Arbeitsorganisation in der WBG unzureichend ist?

wenn ja, welche Hinweise könnten Sie geben:

Haben Sie den Eindruck, daß die WBG-Mitarbeiter sich hinsichtlich der Lösung von Fragen, die ein Mieter an sie heranträgt, abstimmen?

wenn nein, bitte begründen:

wenn ja, bitte begründen:

Wer ist Ihrer Meinung nach der aktivere Teil - die Mieter oder die Mitarbeiter der WBG? bitte begründen:

Haben Sie sich darüber schon einmal mit anderen Mietern des Hauses unterhalten?

wenn ja, kamen Sie zu einander ähnelnden Einschätzungen:

Was wurde eigentlich in den letzten zwei Jahren wirklich erledigt, wie ist die Qualität einzuschätzen, wie hoch war der Kommunikationsaufwand wer hat welche Entscheidungen gefällt wieviel Aufwand war seitens des Mieters notwendig

XVIII. Umsetzung der Analyseergebnisse

Würden Sie gerne bei der Umsetzung der Analyseergebnisse im Rahmen eines Modellprojektes zur Verfügung stehen?

wenn ja, was würden Sie dabei gerne tun. (Beziehen Sie sich dabei auf alle Punkte, die in der Analyse auftauchen.)

Würden Sie sich bei Ihren Arbeiten auf bestimmte Vorgaben seitens der WBG orientieren

Halten Sie Vorgaben für wichtig

Welche Vorgaben würden Sie akzeptieren

Beratungstätigkeit zu Renovierung,

Modernisierung,

Ausstattungsgegenständen,

Malerarbeiten,

Bauarbeiten,

Wärmedämmungsarbeiten,

Würden Sie an Modellprojekten für das Haus mitarbeiten oder lieber auf Ihre Wohnung bezogen? Bitte begründen:

Würden Sie im Haus anderen helfen, die mit der WBG abgestimmten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen?

wenn ja, was

Haben Sie handwerkliche Fertigkeiten für Instandhaltungs- Modernisierungsmaßnahmen?

wenn ja, welche

Anlage 1: Weitere Mängel der Wohnung

Anlage 2: Angabe der Zeiten, in denen Meldungen des Mieters über Mängel in seiner Wohnung an die WBG erfolgten

Anlage 3: Weitere Mängel des Hauses:

Anlage 4: zu Haus.....Allgemeine Fragen

das Haus betreffend

ungefähres Baujahr:

evtl. Bautyp:

Altbau:

Neubau:

Vorderhaus:

Hinterhaus:

Seitengebäude:

Anzahl der Etagen:

Anzahl der Mietparteien:

Fahrstuhl:

Müllschlucker:

Grünfläche:

Spielplatz:

Bäume:

Gewerbenutzung:

den Mieter betreffend

Name

Alter des Hauptmieters

Anschrift

Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, davon Kinder

Beruf:

Qualifikation:

Fertigkeiten im Zusammenhang mit baulichen und malermäßigen Reparaturarbeiten, die in Wohnung bzw. Haus anfallen können:

Sind Sie der einzige im Haus, der sich darüber aufregt, wer regt sich noch darüber auf, sind das dieselben Mängel

Waren sie schon mal als Mietergemeinschaft bei der WBG?

Wenn ja, was wurde Ihnen geantwortet und was haben Sie erreicht?

Wenn nein, warum nicht?

Wieviel Zeit haben Sie schätzungsweise seit 1991 für Probleme, die mit Instandhaltungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung zusammenhängen, verbraucht?

Wieviel Zeit die WBG?

die WBG betreffend

zuständiger Sachbearbeiter

zuständiger Teamleiter

zuständiger Abteilungsleiter

zuständiger Hauswart

Mit wem hatten Sie als Mieter Kontakt?
Mit wem hatten Sie als Mietergemeinschaft Kontakt?

VI. Literaturverzeichnis

1. Witzel, Andreas, 1982: Verfahren der qualitativen Sozialforschung, Überblick und Alternativen; Frankfurt/Main, New York, Campus Verlag 1982
2. Mayring, Philipp, 1993: Einführung in die qualitative Sozialforschung, Eine Anleitung zu qualitativem Denken, 2., überarbeitete Auflage; Beltz Psychologie Verlags Union
3. Mieterselbsthilfe; Abschlußbericht über die von I.B.I.S. - Bürgerberatungsgesellschaft für Stadterneuerung mbH durchgeführte Bürgerberatung im Zeitraum vom 2. April 1992 bis 31. März 1993
4. Dyckhoff, Ursula und Christian Breßler, Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und Mieterberatung - ASM -, 1993: Sozialstudie für das Untersuchungsgebiet 1703 Berlin-Lichtenberg - Kaskelstraße; im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Stadterneuerung
5. Sorgato, Barbara, 1992: Splanemansiedlung in Berlin-Lichtenberg, die erste deutsche Siedlung in Plattenbauweise; Materialien zur Architektur- und Planungssoziologie Heft 6, 1992, Herausgegeben von der Technischen Universität Berlin, Institut für Soziologie, Fachgebiet Architektur- und Planungssoziologie
6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz
7. Verband für sozial-kulturelle Arbeit, Landesgruppe Berlin e.V., 1993: Offen für alle Nachbarschaftszentren, Familie, Nachbarschaft und Schule, Konzeptionspapier zum Programm "Jugend mit Zukunft"
8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin, 1993: Kompost - Ratgeber für Großstadtpflanzen