mit uns wohnen und leben!

WOGE aktuell

Zeitschrift für unsere Kunden 1. Halbjahr 2005

Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weil am Rhein

MODERNISIERUNGS-MAßNAHMEN

DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

Weiterhin investiert die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein in ihren bestehenden Häuserbestand.
Folgende Maßnahmen sind aktuell:

Robert-Koch Str. 19 – 33
Danziger Str. 13/15
Die Sanierungsmaßnahmen in und um die Häuser sind nahezu abgeschlossen. Zur Zeit werden die Aussenanlagen erneuert und neu gestaltet. Die Pflanzarbeiten sind in der 2. Aprilwoche vorgesehen.
Abschließend werden dann noch die Garagen und zuletzt die Sockel der Häuser neu gestrichen.

Modernisierung Pfädlistr. 19 – 27

Die Arbeiten in den Wohnung sind in allen Häusern bereits nahezu abgeschlossen. So sind seit der Ankündigung im September 2004 bis zum Abschluss der Arbeiten in den Wohnungen 6 Monate vergangen. Außendämmarbeiten und Beschichtungen der Balkone können nur dann ausgeführt werden, wenn die Außentemperatur nachts nicht unter 0° absinkt und die Tagestemperatur mind. 12°C. beträgt. Im Moment wird deshalb noch kräftig an der Außendämmung gearbeitet (siehe Bild) um die witterungsbedingten Verzögerungen einzuholen. Auf Grund des Engagements der vor Ort tätigen Handwerker sind wir sehr optimistisch, dass dies gelingen wird.

Für die Arbeiten an den Aussenanlagen, welche im August / Sept. erfolgen sollen, sind die Entwürfe bereits fertig gestellt und auch hier, wie z. B. auch in der Robert-Koch-Str., wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht und nur wenige Flächen versiegelt. Dies spart in Zukunft Gebühren und damit für die Mieter der Häuser Betriebskosten. Die detaillierte Gestaltung der Außenanlagen werden wir den Mietern vor Beginn der Arbeiten vorstellen.

Modernisierung
Elsässer Str. 6 - 6b, Klybeckstr. 7
Als nächstes Sanierungsgebiet ist die Elsässer Str. 6 - 6 b sowie die Klybeckstr. 7 vorgesehen. Mit den Arbeiten soll noch im September 2005 begonnen werden.

Inhalt

Seite 2/3
· Rückblick Winter 2004
Seite 4
· Reparaturen
· Beschwerden
- Last oder Chance?
Seite 5
· Die WOGE wird 50!
Seite 6
· Fundgrube
Seite 7
· Runde Geburtstage

Die vorgesehenen Maßnahmen sind wie bei allen anderen Sanierungsgebieten, die Fassadendämmung, die Auswechslung der Fenster mit modernen schall- und lärmgedämmten Fenstern, die Dacherneuerung mit Wärmedämmung des Dachbodens, die Keller- und Deckenisolierung, die Erneuerung des Hauseingangsbereich incl. Briefkästen und Gegensprechanlage, die Malerarbeiten des gesamten Treppenhauses, der Austausch der Wohnungseingangstüren sowie eine Modernisierung der Heiztechnik. Voraussichtlich werden auch wieder die Balkonbrüstungen erneuert.

Die Vorstellung der Baumaßnahmen bei den Mietern wird im August 2005 erfolgen.

Wärmedämmarbeiten an einem Haus in der Pfädlistraße und neue Außenanlagen in der Robert-Koch-Straße März 2005

Rückblick Winter 2004

Weihnachtsfeiern bei der Städt. Wohnungsbau-gesellschaft mbH Weil am Rhein

In insgesamt drei Seniorenwohnanlagen feierte die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein im vergangenen Jahr Weihnachtsfeiern. Die erste Feier fand bereits am 25.11. in der Stettiner Strasse 12 statt, in der das Hausmeisterehepaar Lehnert für den wunderschön geschmückten Raum sorgten und natürlich für beste Stimmung. Das Highlight war der "echte" Nikolaus der kleine Säckchen mit Geschenken verteilte. Die Danziger Straße 17 folgte am 02.12. Auch hier war ein reichhaltiges Angebot an selbstgebackenen Kuchen vorhanden und der Gemeinschaftraum war durch die Bewohnerin Frau Ursula Fröse weihnachtlich geschmückt worden. Die Stimmung war Dank der Musik von Herr Wolfgang Frei bestens und es wurde sogar das Tanzbein geschwungen. Am 07.12. fand dann in der Breslauer Straße 25 die letzte der Weihnachtsfeiern statt. Hier wurde das Organisationsteam, bestehend aus Frau Edeltraud Hugel (Caritasverband Lörrach, Seniorenberatungsstelle Stadt Weil am Rhein), Frau Yvonne Schulz, Herrn Hans Scheppele und Herrn

Volker Hentschel (alle drei Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein) von Frau Hilla Eichin (AWO) unterstützt, die den Gemeinschaftraum der Wohnanlage wunderschön geschmückt hatte.
Die Bewohnerinnen und Bewohner aller drei Seniorenwohnanlagen genossen die Feiern sichtlich, sangen gemeinsam fröhliche und besinnliche Lieder und unterhielten sich angeregt.

Eislaufaktion Im Rad

Ingrid Fischer (Diakonisches Werk Weil am Rhein) organisierte die Eislaufaktion an der zwei Hausaufgabengruppen aus dem Mieterzentrum Im Rad teilnahmen. Unterstützt durch Christa Henschel (Diakonisches Werk Lörrach), Juliane Fischer und Jenni Staporn-wongkul (beide Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein) hatten ca. zwanzig Mädchen und Jungen im Alter zwischen acht und vierzehn Jahren einen Riesenspaß in der Eislaufhalle in Weil am Rhein – Otterbach. Eine Attraktion war alleine schon der Transport mit dem englischen Taxi der "OMA" (Organisation für Mütter in der Arbeitswelt).
Kaum ging die Aktion am 07.12.04 nachmittag dem Ende zu konnten sich die Betreuerinnen deshalb kaum noch vor den Fragen retten, wann die nächste Aktion stattfinden wird.

Einsam oder Gemeinsam

Im Gemeinschaftsraum der Danziger Str. 17 stellte Herr Girnth am 02.03.2005 unter dem Motto "Einsam oder Gemeinsam" Wege aus der Einsamkeit vor. Herr Girnth ist selbst Bewohner der Wohnanlage Erlenhof in Weil am Rhein und berichtete von der Organisation der Gemeinschaftsveranstaltungen im Erlenhof.

Spende an den AK Integration

Weiterhin wird im Mieterzentrum der Unterwerkstraße 26 viel geleistet. Z. B. finden dort Hausaufgabengruppen, Beratungszeiten und ein sehr erfolgreicher Deutschunterricht durch den AK Integration, dreimal in der Woche statt. Diese wichtige Arbeit unterstützte die Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein auch in diesem Jahr. Gemeinsam mit einer Spende von Mietern kam ein Betrag von 465,- € zusammen, der an den AK Integration gespendet wurde.

Hausaufgabengruppe Im Rad bei der Arbeit

Hausaufgabengruppe Breslauerstr. 38

Pünktlich zur letzten Hausaufgabengruppe vor den Osterferien in der Breslauerstr. 38 kamen die ersten Sonnenstrahlen. Deshalb wurden kurzerhand Tische und Bänke aufgebaut und die Gruppe ins Freie verlegt.

Bei Saft und Kuchen wurde dann nicht nur fleißig gelernt sondern gemeinsam mit den Betreuerinnen Stephanie Kaschorek und Jenni Stapornwongkul Pustekuchen, Halli Galli uvm. gespielt.

Schaukel Liegnitzer Weg 8

Eine Schaukel war bereits seit einiger Zeit der Wunsch der Kinder im Liegnitzer Weg 8. Und das eigene Engagement zur Umsetzung dieses Wunsches war für die Bewohner des Liegnitzer Weges 8 eine Selbstverständlichkeit. Insbesondere Frau Annemarie Fröse, die unermüdlich Veranstaltungen für die Kinder aber auch Nachbarschaftsfeste für alle organisierte, trug einen großen Teil dazu bei, dass ein hoher Anteil der entstehenden Kosten durch die Hausbewohner selbst getragen werden konnte. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein erledigte den Rest und so freuen sich die Kinder dieses Jahr nicht nur über die ersten Sonnenstrahlen, sondern auch über ihr neues Spielgerät.

Reparaturen

Haben Sie die Schönheitsreparaturen von einem Handwerker ausführen lassen?

Dann können Sie diese zumindest teilweise in der Steuererklärung absetzen. Dabei müssen Sie aber auf folgende Regelungen achten:

1) Die Arbeiten müssen von einem Fachbetrieb ausgeführt werden.

2) Es muss eine ordentliche Rechnung vorliegen.

3) Die Zahlung muss durch einen ordentlichen Beleg nachgewiesen werden
- Barzahlungen werden dabei vom Fiskus häufig nicht anerkannt.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, wird ein Fünftel der Rechnungssumme bis zu einem Höchstbetrag von 600 Euro anerkannt.

Hinweis:
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater oder das zuständige Finanzamt.

Beschwerden – Last oder Chance?

Das Wort "Beschwerden" klingt zunächst ganz und gar nicht positiv. Es wird häufig in Verbindung gebracht mit den Begriffen wie "nörgeln", "beschuldigen" oder "vorwerfen" und damit möchte man die Mitarbeiter ja wirklich nicht belästigen. Andererseits ist es aber ärgerlich, wenn Störungen / Mängel in der Wohnung / im Wohngebiet längere Zeit anstehen und niemand scheint sich darum zu kümmern.

Also sich doch besser "beschweren"? Die Antwort ist eindeutig "JA".

Die Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaft sind darauf angewiesen, dass Ihnen Mängel gemeldet werden, denn bei 1200 Wohneinheiten können wir nicht permanent überall sein und alles selbst feststellen. Per Gesetz besteht sogar eine Verpflichtung für den Mieter, Mängel dem Vermieter zu melden, so dass größere Schäden von den Gebäuden abgewendet werden können.

Eine erfolgreiche Bearbeitung ist aber auch von der Art und Weise, wie ein Mangel angezeigt wird abhängig. Wenn Sie davon ausgehen, dass von unseren MitarbeiterInnen der Mangel noch nicht festgestellt wurde, ist eine sachliche Beschreibung mit exakten Angaben wichtig (Was, wann, wo).

Bei Konflikten in der Nachbarschaft kann eine kurze Erläuterung hilfreich sein, welche Gespräche mit den Nachbarn bereits stattfanden und wie diese abgelaufen sind.

Gar nicht weiter führen anonyme Beschwerden, welche schlecht zugeordnet werden können oder pauschale Aussagen wie "dauernd" und "immer".

Wir begreifen Ihre Anregungen als Chance unsere Kundenorientierung zu verbessern und die Zufriedenheit erhalten zu können. Sagen Sie uns deshalb, wenn Sie etwas in Ihrer Wohnung stört oder wenn Ihnen etwas auffällt und Sie denken, dass wir es wissen sollten. Selbstverständlich dürfen Sie uns auch eine Rückmeldung zukommen lassen, wenn Sie mit einer unserer Leistungen besonders zufrieden waren.

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein wird 50!

Das Jahr 1955 war das Gründungsjahr der Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein. Dieses Jubiläum nehmen wir zum Anlass um zusammen mit Ihnen ein schönes Fest zu feiern.

Der Termin wird der 30.07.2005 sein, stattfinden wird die Veranstaltung im Dreiländergarten. Für Jung und Alt wird ein vielseitiges Programm geboten sein, selbstverständlich wird es auch Fahrdienste für Sie geben. Näheres dazu erfahren Sie in einer Sonderausgabe der woge aktuell, die im Juni 2005 erscheinen wird.

Umfrage zur Kundenzufriedenheit 2005

Mitmachen und gewinnen!

Unter den Teilnehmern verlosen wir drei Abendessen im Wert von 75,- €!

Fragebogen befindet sich in dieser Ausgabe

Fundgrube

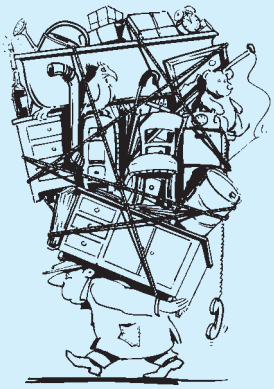
Vor 6 Monaten wurde die "Fundgrube für Alle" in der Adolf-Glattacker Str. 1 eröffnet und erfreut sich regen Interesses. Verschiedene Kleinstmöbel und Haushaltartikel konnten bereits kostengünstig die Besitzer wechseln. Sowohl das Angebot für Kinder wie Bekleidung und Spielzeug als auch jegliche Art von Haushaltsartikel sowie Möbel werden konstant nachgefragt.

Seit neuem arbeitet Frau Rotzinger, eine engagierte ehrenamtlichen Mitarbeiterin in der Fundgrube.

Öffnungszeiten:
mittwochs von 16.30 – 18.00 Uhr

Frau Rotzinger ist eine Mieterin der Städt. Woge und würde sich sehr freuen, Sie einmal in unserer Fundgrube begrüßen zu dürfen.
Für Fragen jeglicher Art steht Ihnen nach wie vor Frau Maludy (Tel.: 07621 9795 11) gerne zur Verfügung.
Der Erfolg der "Fundgrube für Alle" basiert ausschließlich auf Spendenbereitschaft. Deshalb unsere Bitte: Wenn Sie oder Ihre Freunde und Bekannte der Meinung sind, sie hätten etwas für unsere "Fundgrube", dann melden Sie sich bitte bei uns (Frau Maludy). Gegebenenfalls führen wir Besichtigungen durch bzw. lassen Ihre Spende abholen.

Wir bitten jedoch darum, dass die Spenden in einem einwandfreien und sauberen Zustand sind.
Aus Platzgründen ist Bekleidung für Erwachsene nicht mehr im Angebot und wird auch nicht mehr angenommen. Wir bitten um Ihr Verständnis.



Im Rad

Der Generalmietvertrag der Wohnanlage Im Rad läuft im Jahre 2006 aus, dass heißt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein verwaltet die sechs Häuser Im Rad 50, 52, 54, 56 sowie Unterwerkstraße 24 und 26 ab Frühjahr / Sommer 2006 nicht mehr. Um die Bewohner rechtzeitig zu informieren wurden im März 2005

für alle sechs Häuser Mieterversammlungen durchgeführt und den Bewohnern mitgeteilt, dass dann das Mietverhältnis ab Frühjahr / Sommer des Jahres 2006 mit den Hauseigentümern besteht.
Die Versammlungen waren gut besucht und es wurde interessiert nach den Veränderungen für die Bewohner nachgefragt.

Neues Dach

Hardstraße 20/1

In der Wohnanlage Hardstraße in Friedlingen hat sich wieder einiges getan. Das Haus Hardstraße 20/1 wurde nach dem Brand im Sommer 2004 (siehe woge aktuell 2/2004) neu gestrichen und das Dach neu gedeckt. Weiterhin wurden in den Häusern Hardstraße 20, 20/1 und 23 zentrale Heizungsanlagen installiert, so dass jetzt alle Häuser der Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein über zentrale Heizungsanlagen verfügen. Dem Engagement des Vor Ort Hausmeisters Herrn Günther

Weigler ist es zu verdanken, dass die Aussenanlagen in der Hardstraße außergewöhnlich aufwendig gestaltet sind und zum verweilen an der Frühjahrssonne einladen.

Herr Weigler in einem Vorgarten in der Hardstraße

Runde Geburtstage

vom 01.11.2004 bis 30.04.2005

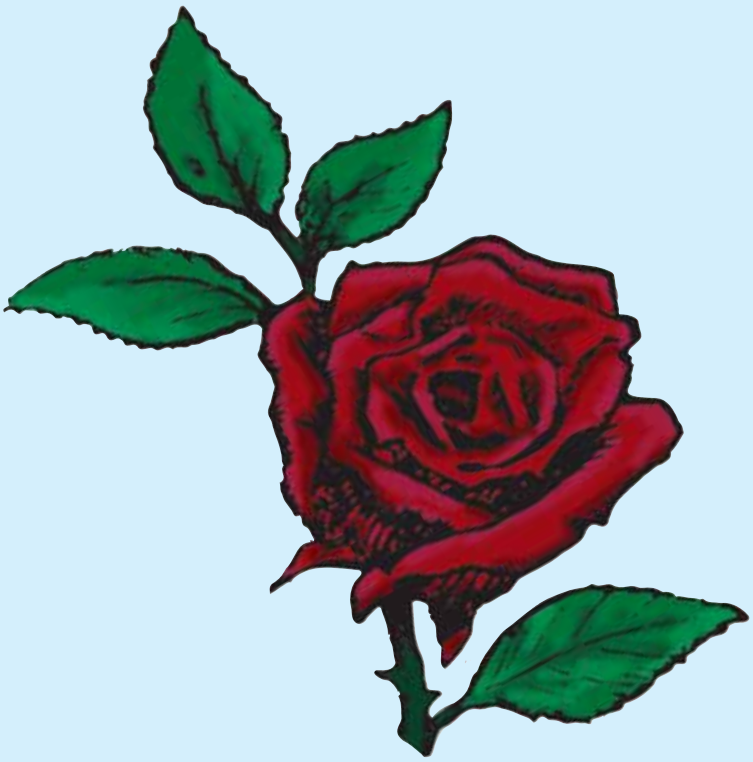
im Monat November 04
Antonio Nigro
Vincenzo Galvagno
Ingrid Pawlaczyk
Petra Kuznek
Maria Geist

im Monat Dezember 04
Vlodymir Goroshnikov
Ursula Peesch
Fransesca Coluccia
Ute Elgass
Alexander Polle
Walter Prinzing
Silvia Bieler

im Monat Januar 05
Carola Rau
Zeynel Aksunger
Elvira Willmann
Valentin Karich
Karlfrieder Renk
Kreszentia Kreyer
Johanna Weber
Christel Fräulin
Filippo Festa
Adelheid Drosd
Ekatarina Weber
Thi Vung Lam
Hans König
Wilhelm Kiefer
Erika Hugenschmidt
Hildegard Broja
Friedrich Hüglin
Gerdrud Heimlich

im Monat Februar 05
Christa Breitenbach
Johann Gross
David Rekk
Zeynep Dogan
Rosemarie Hurst
Otto Weber
Gertrud Himmelsbach

im Monat März 05
Robert Fritz
Michael Blischke
Gerorg Seiter
Antonio Mirenna
Olga Weber
Amalia Brug



100ster Geburtstag von Herrn Josef Glock im Januar 2005
von links: Herr Brand, herr Adam, Herr Glock, Herr Gramer
(Herr Glock ist am 22. Februar 2005 verstorben)

Was kostet der Wohnungskauf! Vom Mieter zum Eigentümer!

	Beispiel: 4-Zimmer-Maissonnette-Wohnung Käufer: Ehepaar mit 2 Kindern		Beispiel: 3-Zimmer-Wohnung Käufer: Ehepaar mit 1 Kind		Beispiel: 2-Zimmer-Wohnung Käufer: Single oder Ehepaar	
	viel Eigenkapital	wenig Eigenkapital	viel Eigenkapital	wenig Eigenkapital	viel Eigenkapital	wenig Eigenkapital
Anschaffungs und Herstellungskosten	EURO (€)	EURO (€)	EURO (€)	EURO (€)	EURO (€)	EURO (€)
• Kaufpeis der Wohnung	156.580,00	156.580,00	119.510,00	119.510,00	94.770,00	94.770,00
• Grunderwerbsteuer (3,5%) rd.	5.480,00	5.480,00	4.183,00	4.183,00	3.317,00	3.317,00
• Nebenkosten (Notar, Gundbuch, ca. 1,5%)	2.349,00	2.349,00	1.793,00	1.793,00	1.422,00	1.422,00
insgesamt	164.409,00	164.409,00	125.486,00	125.486,00	99.509,00	99.509,00
Finanzierungsplan	50.000,00	10.000,00	37.500,00	5.000,00	30.000,00	5.000,00
• Eigenkapital	114.409,00	154.409,00	87.986,00	120.486,00	69.509,00	94.509,00
• Fremdkapital	164.409,00	164.409,00	125.486,00	125.486,00	99.509,00	99.509,00
Lastenberechnung						
• Zins + Tilgung *)	8.009,00	10.809,00	6.159,00	8.434,00	4.886,00	6.616,00
• Hausgeld (Betriebskosten, Instandhaltungskostenrücklage, Kosten des Verwalters	1.860,00	1.860,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
• Eigenheimzulage	-2.812,00	-2.812,00	-2.045,00	-2.045,00	-1.278,00	-1.278,00
erbigt eine jährliche Belastung	7.057,00	9.857,00	5.614,00	7.889,00	5.088,00	6.838,00
Monatliche Belastung **)	**588,00**	**821,00**	**468,00**	**657,00**	**424,00**	**570,00**

*) Darlehen mit 100% Auszahlung, Zinsfestschreibung für 10 Jahre, Zinssatz ca. 6%, Tilgung 1%

**) hierzu kommen noch die individuellen Kosten wie Wohnungsstrom

Vergleichen Sie die monatliche Belastung mit Ihrer jetzigen Miete einschließlich Heiz- und Betrieskostenvorauszahlungen. In vielen Fällen lohnt ein Wohnungskauf. Wir beraten sie gerne.

Im Notfall ist der Hausmeister für Sie da!

Wir wollen Ihnen im Notfall auch am Wochenende oder nach Feierabend helfen können.

HAUSMEISTER NOTRUFTELEFON
(01 72) 6 53 95 86

Der Notfalldienst ist ein weiterer Teil unseres Rundumservice für unsere Mieter. Sollten Sie also nach Feierabend, am Wochenende oder an Feiertagen ein technisches Problem haben, so rufen Sie bitte unser Notruftelefon an.
Damit erreichen Sie immer einen unserer Hausmeister, der dann bei der Lösung des Problems behilflich sein wird.

Vorschau

Ausgabe 1. Halbjahr 2005

Jubiläumsfest
50 Jahre WOGE

Stand der Modernisierungen

Impressum

Herausgeber
Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weil am Rhein, Hauptstraße 400
79576 Weil am Rhein
Telefon (07621) 97 95 - 0
Telefax (07621) 7 25 19

Verantwortlich
Wilhelm Brand, Geschäftsführer

Redaktion
Volker Hentschel

Erscheinungsweise
halbjährig

Auflage
1500

Layout und Druck
Druckerei Hanemann