

Wohnung gesucht

WIRO-Vermieter helfen, auch wenn's
schnell gehen muss **Seite »4**

Unter einem Dach

Tipps und Regeln für Frieden im Haus
Seite »10

Tropft da was?

WIRO-Bauservice: ein starkes Team
Seite »16



**Auf gute
Nachbarschaft!**

Foto: Andreas Duerst



Inhalt

- 06 Bauliche Veränderungen**
Das müssen Mieter beachten
- 07 Tierische Mitbewohner**
Hunde & Co bei der WIRO
- 08 Betriebskosten**
Das müssen Mieter wissen
- 12 Ab in die Tonne**
So trennen Mieter richtig
- 13 Forderungsmanagement**
Bevor es zu spät ist
- 14 Instandhaltung**
Da muss der Fachmann ran
- 17 Gesundes Raumklima**
Lüften gegen Schimmel
- 18 Auszug**
Wohnungskündigung –
aber richtig

Kontakt & Beratung

KundenCenter Groß Klein
(Groß Klein, Schmarl, Lichtenhagen,
Warnemünde, Markgrafenheide):
0381.4567-3110

KundenCenter Lütten Klein
(Lütten Klein): 0381.4567-3210

KundenCenter Evershagen
(Evershagen): 0381.4567-3810

KundenCenter Reutershagen
(Reutershagen, Hansaviertel, KTV):
0381.4567-3310

KundenCenter Mitte (Stadtmitte,
KTV, Südstadt, Biestow, Brinck-
manshöhe): 0381.4567-3510

KundenCenter Dierkow (Toitenwin-
kel, Dierkow): 0381.4567-3610

**KundenCenter für Haus- und
Wohneigentum:** 0381.4567-3710

**Grundstücke und Eigentums-
wohnungen:** 0381.4567-2331

**KundenCenter Forderungs-
management:** 0381.4567-3410

info@WIRO.de

” Editorial



Ralf Zimlich
Vorsitzender der Geschäfts-
führung der WIRO

Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Wohnungen sind mehr als ein Dach über dem Kopf, in ihnen sollen sich Mieter geborgen und sicher fühlen. Darum endet unsere Verantwortung als kommunaler Vermieter nicht vor der Wohnungstür. Wir engagieren uns für lebenswerte Quartiere: Wir pflegen unseren Bestand und das Umfeld, unterstützen unterschiedliche soziale und sportliche Projekte, bieten mit unseren Mietertreffs und Sportanlagen eigene Begegnungstätten. Damit fördern wir nicht nur die Lebensqualität, sondern auch gute Nachbarschaften. Denn die schönste Wohnanlage kann man nicht genießen, wenn es Stress mit Nachbarn oder dem Vermieter gibt.

Wir wünschen uns zufriedene Kunden. Darum versucht unser Team mit fast 500 Mitarbeitern jeden Tag, den Service zu verbessern. Das beginnt im Hausflur, mit unseren Concierges und Putzfeen, und endet bei unseren 100 WIRO-Handwerkern, die rund um die Uhr für unsere Mieter im Einsatz sind. Lesen Sie in unserer Sonderausgabe, was für uns als Vermieter selbstverständlich ist.

Nicht zuletzt: Für ein friedliches Zusammenleben braucht es feste Regeln, an die sich alle halten. In diesem Heft haben wir die wichtigsten für Sie zusammengetragen.

Auf gute Nachbarschaft!

Ihr Ralf Zimlich



IMPRESSUM // Herausgeber: WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Lange Straße 38, 18055 Rostock // Leitung: Michael Ahrens (v.i.S.d.P.) // Redaktion: Dörthe Hückel-Krause, Telefon: 0381.4567-2323 // Weitere Autoren: Dörte Bluhm Satz: FBM Werbeagentur Rostock GmbH // Druck: ODR GmbH Ostsee Druck Rostock

Wohnung gesucht

Manchmal muss es schnell gehen. Jobwechsel, Trennung – eine neue Wohnung muss her. Die WIRO ist mit 36.000 Wohnungen, mehr als 20 Vermietern und einem modernen EDV-System die richtige Adresse – auch wenn`s schnell gehen muss.

„Zum Glück drängt es meistens nicht so sehr“, lacht Aileen Hoppe, Mitarbeiterin der Abteilung Vermietung. „Gewöhnlich nehmen sich die Interessenten Zeit, genau die richtige Wohnung herauszufinden.“ Mit Hilfe geht`s leichter. Die WIRO-Mitarbeiter brauchen nur ein paar Klicks, um anhand der Wunschdaten wie Größe, Zimmer, Stadtteil und Budget die passenden Wohnungen elektronisch aufzurufen. „Wir haben alle Wohnungen erfasst, die leer stehen oder gerade gekündigt wurden“, erklärt Aileen Hoppe. Ist auf Anhieb nicht die Richtige dabei, wird der Wunsch gespeichert. „Dauert es länger, nehmen wir zwischendurch Kontakt zu den Interessenten auf und fragen nach, ob sich etwas geändert hat.“

Besonders begehrt sind 2-Zimmer-Wohnungen, vor allem in Stadtmitte, KTV, Südstadt, Komponisten- und Hansaviertel oder in Reutershagen. Wer hier wohnen möchte, muss eine Wartezeit in Kauf nehmen. Oder auf Alternativen umsteigen. Die WIRO-Vermieter empfehlen gerne Wohnungen in anderen Stadtteilen. „Bei Besichtigungen sind viele Interessenten überrascht, wie schön es auch außerhalb vom Zen-

trum ist“, sagt Aileen Hoppe. „Dank Straßenbahn und Bus ist die City ja nicht weit. Das ist vor allem für junge Leute ohne Auto und für Familien wichtig.“ Ein Pluspunkt: Die Mieten sind in anderen Stadtteilen durchaus günstiger.

So sehr der Computer bei der Wohnungssuche hilft – ohne die Kompetenz und das Fingerspitzengefühl der WIRO-Mitarbeiter geht es nicht. Das brauchen sie zum Beispiel auch, wenn es mehrere Bewerber für eine Wohnung gibt. Neben der Reihenfolge der Anmeldung spielen Einzugstermin und Bonität eine Rolle. Bis zur Unterschrift sind einige Formalitäten zu erledigen: Ist der Interessent noch nicht WIRO-Kunde, muss er unter anderem einen Einkommensnachweis und eine positive Bescheinigung vom Vorvermieter abgeben. Spätestens zur Wohnungsübergabe ist auch die Kautions hinterlegen.

Danach werden die Mieter in ihrem neuen Stadtteil weiter gut betreut: Von ihrem Wohnungsverwalter im zuständigen KundenCenter. Ab Mietvertragsunterzeichnung ist er der Ansprechpartner für alle Fragen.

Diese Wohnung soll es sein: Hans-Joachim Nobach hat nach 32 Jahren in Warnemünde ein neues Zuhause in der Stadtmitte gesucht und zieht nun in die Lange Straße. „Ich habe mir die Wahl nicht leicht gemacht und mich im KundenCenter Vermietung mehrmals beraten lassen“, berichtet er von den vergangenen Monaten. „Ich habe viele Wohnungen besichtigt – und diese hier passt am besten zu mir“, freut er sich. WIRO-Vermieterin Kerstin Dukatz gratuliert ihm zur Entscheidung.

Foto: Jens Scholz

Wohnungswunsch

Ihren Wohnungswunsch werden Interessenten persönlich im WIRO-KundenCenter Vermietung, Lange Straße 38, übers Internet unter WIRO.de oder per Telefon unter 0381. 4567-4567 los. Das Serviceteam informiert sofort über passende Angebote – regelmäßig und unverbindlich. Kosten wie Anteilszahlungen oder Courtage entstehen nicht.

Persönlicher Ansprechpartner

Ein persönlicher Ansprechpartner begleitet die Interessenten während der Wohnungssuche. Mit ihm können sie Wünsche und Besichtigungstermine individuell absprechen.

Besichtigung

Interessenten werden zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen, sobald etwas Passendes frei ist oder in Kürze frei wird. Ohne Besichtigung wird keine Wohnung vermietet, denn die WIRO möchte auch im Interesse einer guten Hausgemeinschaft potenzielle Mieter persönlich kennen lernen. Besichtigungstermine sind montags bis samstags möglich.

Mieten

Gibt es mehrere Interessenten, spielen bei der Vergabe Kriterien wie Wartezeit, Einzugstermin und Bonität eine Rolle. Vom Vormieter empfohlene Nachmieter haben keinen Vorrang.

WIRO im Internet

Unter **WIRO.de** finden Interessenten eine erste Wohnungsauswahl. Das **WIRO-Service**team berät telefonisch oder persönlich.

Mieter werben Mieter

Helpfen Mieter einem Neukunden bei der Wohnungs- oder Gewerberaumsuche in Rostock, spendiert die **WIRO** ein Dankeschön. Nach Abschluß eines Mietvertrages gibt es für eine Empfehlung 50 Euro.



Bonitätsnachweis

Das Nettoeinkommen des künftigen Mieters muss das Dreifache der Warmmiete betragen. Die **WIRO** benötigt darüber einen Nachweis. Reicht das Geld nicht, können Dritte als Bürgen einspringen, zum Beispiel Eltern für Azubis. Die Bürgen erbringen einen Nachweis, dass ihr Einkommen für die Finanzierung einer weiteren Wohnung ausreicht. Bei Zahlung über die Agentur für Arbeit ist kein Schuldbeitritt nötig. Zur weiteren Überprüfung der Bonität des Mieters holt die **WIRO** Auskünfte bei der Creditreform Mecklenburg-Vorpommern ein.

Vorvermieter-Bescheinigung

Bei neuen Mietern möchte die **WIRO** eine Bescheinigung vom alten Vermieter sehen, dass keine Mietforderungen existieren oder es keine Verstöße gegen die Hausordnung gab. Vordrucke dafür gibt's bei der **WIRO**.

Kaution

Sie beträgt das Dreifache der Kaltmiete und muss spätestens bis zur Wohnungsübergabe überwiesen sein.

Vertragspartner

Bei (Ehe-)Partnern stehen beide im Vertrag, bei WGs jeder WG-Partner. Die Miete wird vom Konto eines Partners abgebucht. Alle Vertragspartner haben die gleichen Rechte und Pflichten.



Was ist erlaubt?

Für **Laminat/Parkett** müssen Mieter die Genehmigung der WIRO einholen und die Maßgaben zur Trittschalldämmung berücksichtigen. Beim Auszug muss beides entfernt werden.

Auslegware darf ohne Genehmigung verlegt werden. Da sie bei Vertragsende entfernt werden muss: nicht vollflächig verkleben.

Tapeten/Wandfarben: Erlaubt ist, was gefällt – auch ohne Genehmigung. Beim Auszug müssen die Wände im mangelfreien und vertragsgemäßen Zustand übergeben werden.

Decken-/Wandverkleidung: Nach Genehmigung sind beispielsweise Holzpaneele erlaubt, Styroporplatten nicht. Beim Auszug muss alles wieder ab.

Der **Umbau Dusche/Wanne** ist genehmigungspflichtig, muss in der Regel nicht rückgebaut werden.

Wasch-/WC-Becken, Türen dürfen nach Genehmigung durch andere Modelle ausgetauscht werden. Übergabe beim Auszug in der ursprünglichen Ausstattung.

Wand- und Bodenfliesen können nach Genehmigung angebracht werden. Beim Auszug ist gegebenenfalls der ursprüngliche Zustand herzustellen.

Fensterplissee ist nicht genehmigungspflichtig, aber Bohrungen in Kunststoffrahmen sind nicht gestattet. Besser sind Klemmvarianten.

Balkonverglasung ist genehmigungspflichtig. Muss beim Auszug in der Regel nicht rückgebaut werden.

Kosten, Ausführung, Haftung: Die Kosten für den fachmännischen Ein- und Rückbau zahlt der Mieter und er haftet, wenn durch die Veränderungen Schäden entstehen.

Übernahme durch Nachmieter: Liegt beim Auszug eine schriftliche Vereinbarung mit dem neuen Mieter vor, dass dieser bauliche Veränderungen seines Vorgängers übernimmt, können Ein- und Umbauten bestehen bleiben. Alle Rechte und Pflichten gehen auf den neuen Mieter über. Ansonsten gilt: Vor dem Auszug muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Geschmackssache

Das müssen Mieter bei baulichen Veränderungen beachten

Geschmäcker sind verschieden. Der eine liebt pflegeleichte Auslegware, der andere schwört auf Parkett, ein Dritter träumt vom Flokati. Ist es schon schwer, für den Fußboden einen kleinen gemeinsamen Nenner zu finden, wird's für Wände und Decken nicht einfacher: holzvertäfelt, mit Stuck verziert oder ein wildes Tapetenmuster – das Angebot setzt der Individualität keine Grenzen.

Mieter dürfen aber nicht einfach loswerkeln, denn: Bauliche Veränderungen müssen genehmigt werden. „Dazu zählen Laminat und Parkett“, nennt Jana Bölkow, Wohnungsverwalterin im KundenCenter Lütten Klein, ein Beispiel. „Damit haben wir meist kein Problem, aber je nach Bausubstanz gibt es Auflagen in puncto Trittschalldämmung.“ Auch wer eine Zimmertür gegen eine Glastür tauschen möchte, braucht das Okay der WIRO. „Natürlich spricht nichts dagegen“, sagt Jana Bölkow. Nur: „Beim Auszug muss die ursprüngliche Tür wieder eingebaut werden, der Mieter muss sie also aufbewahren.“ Ebenfalls unproblematisch: eine Deckenverkleidung mit Paneele. Styroporplatten hingegen sind aus Brandschutzgründen nicht erlaubt.

Auf der Veränderungswunschliste steht der Umbau von Wanne zu Dusche und umgekehrt ganz weit oben. „Das ist möglich, bezahlen muss es aber der Mieter“, erklärt Jana Bölkow. Älteren Kunden rät sie, bei der Krankenkasse die Kostenübernahme oder einen Zuschuss für die neue Dusche oder ein niedriges WC zu beantragen.

Auch neue Fliesen in der Küche sind erlaubt. Sind sie sehr farbenfroh oder nicht fachgerecht verlegt, müssen sie beim Auszug wieder abgenommen werden. Das gilt auch für Duschtrennungen und Waschbecken im Bad.

Mieter ärgern sich oft, wenn sie beim Wohnungswechsel Parkett und Co rückbauen müssen. Das hat aber einen guten Grund: Geschmäcker sind nun mal verschieden. Knallrote Fliesen in der Küche, Eiche rustikal an der Wohnzimmerdecke oder eine Lichtorgel im Flur sind nicht jedermanns Sache. Außerdem ist die WIRO neuen Mietern gegenüber in der Pflicht. Wird beispielsweise das vom Vormieter verlegte Laminat brüchig, müsste die WIRO für Ersatz sorgen. „Wir kennen die Qualität der von unseren Handwerkern verwendeten Materialien“, sagt Jana Bölkow. „Für andere Sachen können wir keine Haftung übernehmen.“





Zu Hause bei der WIRO: Franziska Kaps und Dieter Wolff mit Dalmatiner Nuka.

Tierische Mitmieter

Ein Kaninchen im Kinderzimmer, damit der Nachwuchs Verantwortung üben kann. Ein Goldfischglas zur Beruhigung auf dem Nachttisch oder die Perserkatze auf dem Sofa. Viele WIRO-Mieter teilen ihr Heim mit tierischen Mitbewohnern.

Wenn die Tiere artgerecht gehalten werden, hat der Vermieter damit meistens kein Problem – wenn ein paar Voraussetzungen erfüllt sind. Die wichtigste: Die Nachbarn dürfen sich von den gefiederten, geschuppten oder schnurrenden Lieblingen nicht gestört fühlen. Vor dem Gang in die Zoohandlung sollte darum der Wohnungsverwalter informiert werden. Das gilt auch, wenn ein großes Aquarium geplant ist. Ein Fachmann muss prüfen, ob die Statik des Hauses für diese zusätzliche Last ausgelegt ist. Auch für Hunde, Katzen und Exoten brauchen Mieter die Genehmigung von der WIRO.

Während die meisten Haustiere den Tag im Körbchen oder im Käfig verbringen, passieren Hundehalter mit ihren Vierbeinern regelmäßig den Hausflur. Mancher Nachbar hat vielleicht panische Angst vor Hunden, andere haben eine Allergie. Weil ein Vermieter alle Interessen berücksichtigen muss, befragt die WIRO auch die Bewohner des Hauses, bevor ein Hund einziehen darf. Wenn sie ihr Einverständnis geben und der Hundehalter eine tierärztliche Bescheinigung über die Rasse und eine Hundehaftpflichtversicherung vorlegt, ist der Vierbeiner willkommen. Ausnahmen: Als potenziell gefährlich eingestufte Rassen („Kampfhunde“) dürfen in WIRO-Häusern grundsätzlich nicht gehalten werden. In Würfel- und Hochhäusern erteilt das Wohnungsunternehmen keine Genehmigung für Hunde.



Nicole Horn mit Kater Spikie.
Fotos: Jens Scholz

Betriebskostenabrechnung: Das müssen Mieter wissen

Christine Blum koordiniert bei der WIRO die Betriebskostenabrechnung. Ihre Antworten auf die häufigsten Mieterfragen:

Was zählt zu den Betriebskosten?

» Zu den kalten Betriebskosten gehören Müllabfuhr, Kaltwasser- und Entsorgung, Straßenreinigung, Gartenpflege und Gehwegreinigung, Ungezieferbekämpfung, Hausbeleuchtung und Schornsteinreinigung. Auch Sach- und Haftpflichtversicherung, Grundsteuer sowie TV- und Kabelanschluss werden hier eingerechnet. Wenn im Haus vorhanden, kommen die Kosten für Aufzüge, Gebäudereinigung und Hauswart hinzu. Die warmen Betriebskosten sind Kosten für Heizung und Warmwasser.

Wie legt die WIRO fest, wie hoch bei neuen Mietern die Betriebskosten angesetzt werden?

» Wir legen die durchschnittlichen Kosten aller Mietparteien des Hauses zugrunde. Hinzu kommt der statistisch zu erwartende Wasserverbrauch des neuen Mieters.

Wenn zu hoch oder zu niedrig kalkuliert wurde: Wann erfolgen Nach- bzw. Rückzahlungen?

» Mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung, die im Frühjahr für das zurückliegende Jahr erfolgt. Hat der Mieter weniger verbraucht, als zu erwarten war, erhält er eine Rückzahlung und die künftigen Vorauszahlungen werden neu kalkuliert. Hat er mehr verbraucht, muss er nachzahlen.

Wie hoch sind die Betriebskosten pro Quadratmeter durchschnittlich?

» Bei den kalten liegt der Richtwert in WIRO-Häusern ohne Hausmeister durchschnittlich bei 1,34 Euro pro Quadratmeter. Bei den warmen sind es 92 Cent, das variiert in Abhängigkeit vom Energieträger, ob also mit Fernwärme oder mit Gas geheizt wird.

Ich habe weniger Heizenergie verbraucht, zahle aber nicht weniger. Wie kommt das?

» Dann haben Preissteigerungen der Dienstleister die Ersparnis wettgemacht.

Warum sind die Vorauszahlungen im Sommer nicht niedriger als in der Heizperiode?

» Der zu erwartende Jahresgesamtverbrauch wird anteilig auf zwölf Monate umgelegt.

Wie ist das Verfahren, wenn Mieter mitten im Jahr aus- oder einziehen?

» Der Verbrauch wird beim Auszug abgelesen und fließt tagesgenau in die Betriebskostenabrechnung ein. Die neuen Mieter starten sozusagen bei Null, leisten zum Beispiel von August bis Dezember die statistisch ermittelten Vorauszahlungen und bekommen im Folgejahr ihre erste Betriebskostenabrechnung.

Wer bezahlt die Betriebskosten für eine leerstehende Wohnung?

» Die WIRO. Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung und Wasser fallen kaum an. Alles andere wird nach Fläche abgerechnet, die entsprechenden Anteile für die Leerwohnung übernimmt die WIRO.



Fahren die Aufzüge? Reicht der Wasserdruck für das ganze Haus? Brennt das Licht? Seit sechs Jahren beginnt WIRO-Hausmeister Hartmut Klingbeil jeden Arbeitstag mit einer Kontrollrunde durch die Aufgänge der Bertolt-Brecht-Straße 8 bis 15 in Evershagen. Der 54-Jährige pflegt das Grundstück rund ums Haus, im Winter sorgen er und seine 32 Hausmeisterkollegen für schnee- und eisfreie Wege. In allen Hochhäusern und in ausgewählten Wohnanlagen sind sie im Einsatz. In der Betriebskostenabrechnung finden die Mieter diese Position unter »Hausmeister«.

Kein Buch mit sieben Siegeln

Zugegeben, so eine Betriebskostenabrechnung hat es in sich. Zahlen über Zahlen, Verbrauchseinheiten, Quadratmeter, Grundgebühren, Vorauszahlungen ...

Geht das nicht einfacher? „Leider nein“, bedauert Ute Fritz, Leiterin des KundenCenters Groß Klein. „Es gibt gesetzliche Vorschriften, was alles in einer Betriebskostenabrechnung enthalten sein muss.“ Wer sich zwischen den Zahlen nicht zurechtfindet, kann selbstverständlich seinen Wohnungsverwalter um Hilfe bitten. „Die Abrechnung soll kein Buch mit sieben Siegeln sein“, sagt Ute Fritz.

Den größten Teil der kalten Betriebskosten machen Dienstleistungen aus, die die WIRO für ihre Mieter in Anspruch nimmt, und die



Täglich 13 Etagen mit Fluren, Treppen, Fenstern und Loggien, dazu vier große Foyers und acht Aufzüge – WIRO-Putzfee Diana Koß ist Profi fürs Saubermachen. Gemeinsam mit einer Kollegin ist sie für das »Rasmus« zuständig. Zwölf weitere Putzfeen sorgen in den anderen WIRO-Hochhäusern und einigen Wohnanlagen für einen gepflegten Eindruck. Zusätzlich verpflichtet die WIRO Putzfirmen für Häuser, wenn die Mieter dort nicht selbst die Flurwoche übernehmen. Überall, wo professionell geputzt wird, finden sich die Gebühren in der Betriebskostenabrechnung unter »Gebäudereinigung«.












Ralf Blockus macht täglich auf mehr als 40 WIRO-Müllstellplätzen „Klar Schiff“: Er sortiert falsch entsorgten Abfall neu, entfaltet Kartons, damit wieder Platz in der blauen Tonne ist, sammelt Papier ein und fegt. Fünf WIRO-Müllmanager bewirtschaften insgesamt 179 Plätze in Dierkow, Toitenwinkel, Schmarl und Groß Klein. Das zahlt sich aus. Die Restmüllmenge ist um bis zu 50 Prozent gesunken. Das bedeutet: Müllmanagement ist gut für die Umwelt. Und gut fürs Portemonnaie ist es auch. Trotz des Service sind die Betriebskosten für die Mieter durch das Projekt nicht gestiegen. Fotos: Jens Scholz

sie anteilig auf die einzelnen Wohnungen umlegt. Dazu gehören Straßen- und Gehwegreinigung und Müllentsorgung. Die WIRO bekommt Rechnungen, zum Beispiel von Eurawasser und dem Umweltamt. Nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Schlüssel werden die Kosten mit den Betriebskosten an die Mieter weitergereicht – für die WIRO ein Nullsummenspiel. Im Interesse der Mieter versucht das Wohnungsunternehmen jedes Jahr, günstige Verträge mit den Anbietern auszuhandeln.

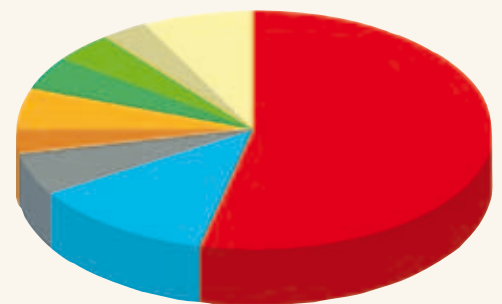
Bei den kalten Betriebskosten haben Mieter wenige Einsparmöglichkeiten. „Wichtig ist aber, dass der Müll ordentlich getrennt und entsorgt wird, damit die WIRO keine kostenpflichtigen Sonderabfuhr bestellen muss“, so Ute Fritz. „Die finden sich natürlich auch in den Abrechnungen wieder.“

Bei den warmen Betriebskosten können

	Fernwärme/Erdgas	1,77
	Sonstiges	0,26
	Aufzugskosten	0,10
	Gartenpflege/Winterdienst	0,10
	Hausmeisterkosten	0,20
	Müllbeseitigung	0,18
	Grundsteuer	0,14
	Antenne/Kabel	0,14
	Be-/Entwässerung	0,42

Mieter die Kosten erheblich senken – oder wenigstens trotz Preissteigerung stabil halten. Wer sparsam heizt, ordentlich lüftet, duscht statt zu baden, verbraucht weniger Energie. Das zahlt sich aus. Für den Energieverbrauch erhält die WIRO pro Haus eine Rechnung von den Stadtwerken. Über die Zählerstände von Wasseruhren und Heizkörpern wird berechnet, welchen Anteil die einzelnen Mieter

Übersicht Betriebskosten in Euro/m²



tragen. In fast allen WIRO-Wohnungen werden die Verbrauchswerte übrigens schon über Funk erfasst.

Weil die WIRO regelmäßig Rechnungen für Wasser, Energie, Straßenreinigung und Co bezahlen muss, erhebt sie monatlich von jedem Mieter einen Abschlag. Der bleibt zwischen zwei Betriebskostenabrechnungen gleich. Erst mit der Jahresabrechnung wird er für die nächsten zwölf Monate angepasst.

„Wir sind eine tolle Hausgemeinschaft!“

Seine Nachbarn kann man sich nicht aussuchen. Ein Glück, wenn alles passt – so wie in der Hufelandstraße 7 in der Südstadt. „Wir sind eine tolle Hausgemeinschaft“, findet Dorothea Neumann, die älteste Mieterin. Vor fast 50 Jahren, 1964, ist sie mit Mann und Tochter eingezogen. Inzwischen kommt Urenkelin Pia gern zu ihr und Oma Heike zu Besuch, denn die Neumanns sind ebenso wie Familie Junge doppelt im Haus vertreten. All die Jahre war das Verhältnis der Nachbarn harmonisch, erinnert sich die 86-Jährige. „Das war von Anfang an so bis heute. Und jeder neue Mieter wird herzlich in die Gemeinschaft aufgenommen.“

Die jüngste Bewohnerin ist zwei: Die kleine Finja wohnt mit Mama Sophia Rohloff und Papa Ronny Heller in der fünften Etage und ist der kleine Sonnenschein des Hauses. „Wir helfen uns beim Einkaufen, bei der Kinderbetreuung oder wenn im Kühlschrank etwas fehlt“, zählen ihre Eltern auf. „So einen Zusammenhalt im Haus kann sich jede Familie nur wünschen.“ Auch Herbert Elstner ist seit 1976 gern in der Hufelandstraße zuhause: „Als einer von nur drei Männern werde ich natürlich bestens umsorgt“, lacht der rüstige 74-Jährige. Dass er seine älteren Nachbarinnen im Alltag unterstützt, ist für ihn selbstverständlich.

Der Höhepunkt der guten Nachbarschaft ist in jedem Sommer das Grillfest, Fotos von der jährlichen Sause hängen sogar an der Haustafel. Diana Schmidt, 22 Jahre, ist der Neuzugang im Haus. Seit April 2012 wohnt sie in der Hufelandstraße. „Es ist wirklich schön hier.“ Edith Glapa und Jeannette Junge fügen hinzu: „Toll, dass die unterschiedlichen Generationen hier so gut miteinander auskommen!“



Auf gute Nachbarschaft

Eine schöne Wohnung, dazu nette Nachbarn – das wünschen sich alle. Damit das gute Verhältnis zwischen den Müllers links oben und den Meiers rechts unten gut bleibt und auch die Krügers aus der Hochparterre mit den Schneiders aus der zweiten Etage miteinander auskommen, gibt es einige Regeln zu beachten. Denn: Lärm oder verbummelte Treppenhauseinigungen können die Stimmung trüben. In diesen Fällen gilt: Wenn die Beteiligten es schaffen, miteinander statt übereinander zu reden, können sie auch eine Lösung finden.

Rücksicht nehmen: Bitte leise!

Meist geht es bei Nachbarschaftskonflikten um Lärm: Kinderkrach oder laute Trittschallgeräusche stören oft den Hausfrieden. Die Lösung ist einfach: gegenseitige Rücksichtnahme. Besonders für Schichtarbeiter, Kranke oder junge Eltern, die auch tagsüber mal eine Runde Schlaf brauchen, ist Lärm eine Belastung.

Zwischen 22 Uhr und 7 Uhr ist Nachtruhe. Hämmern, bohren und sägen sind bereits ab 20 Uhr tabu, ansonsten: Zimmerlautstärke. Das gilt auch in der Mittagsruhe am Sonnabend zwischen 13 und 15 Uhr sowie den ganzen Sonntag. Ausnahme: Kinderlärm ist hinzunehmen, sie müssen nicht mucksmäuschenstill sein. Auch Duschen und Baden ist jederzeit erlaubt.

Wenn Gespräche nichts bringen oder Nachbarn Hinweise ignorieren, unterstützt der Wohnungsverwalter. Er führt dann ein klärendes Gespräch mit den Mietparteien. Für akute Fälle außerhalb der WIRO-Sprechzeiten gibt es den „Notruf“ zum Sicherheitsdienst »Exsiro«.

Einer für alle: Gemeinschaftsräume

In vielen Häusern teilen sich die Mieter einen oder mehrere Fahrradräume. Dass diese nicht als Sperrmüll- oder Spielzeuglager dienen – selbstverständlich. Kinderwagen dürfen hier parken. Wichtig: Kommt etwas aus dem Fahrradraum weg, haftet nicht die WIRO. Deshalb sollten Räder und Kinderwagen auch im Gemeinschaftsraum angeschlossen werden.

Eine für alle? Oder bringt jeder seine eigene mit? Das sind Fragen, die Nachbarn miteinander besprechen, wenn sie die Leinen im Wäschetrockenraum nutzen möchten. Waschtage, wie sie früher oft üblich waren, gibt es heute nicht mehr. Jeder darf Wäsche aufhängen, wann er möchte. Sobald die Wäsche trocken ist, muss sie aber abgenommen werden, um Platz für Mitbewohner zu schaffen.



Fast alle Bewohner der Hufelandstraße 7 (v. li.): Siegrun und Herbert Elstner, Ronny Heller und Sophia Rohloff mit Finja, Eva-Maria Garling, Hildegard Gappa, Christel Junge, Dorothea Neumann (sitzend), Heike Neumann mit Enkelin Pia, Edith Glapa, Jeanette Junge und Diana Schmidt. Foto: Jens Scholz



Hausflurreinigung: Wer macht sauber?

Einmal wöchentlich ist es soweit: Das Treppenhaus muss gewienert werden. Hat die WIRO keine Fremdfirma für den Putzdienst beauftragt, sind die Mieter in der Pflicht. Jede Partei ist mal dran: Ob im wöchentlichen, 14-tägigen oder monatlichen Turnus, bestimmen die Nachbarn auf den Etagen selbst. Ein Plan, auch für den Hauseingangsbereich und die Gemeinschaftsräume, regelt alles. Einmal wöchentlich – das ist ein Muss – wird gefegt und gewischt. Wer dazu weder Zeit noch Lust hat, kann auf eigene Rechnung eine Firma beauftragen. Wer krank oder im Urlaub ist, findet sicher Unterstützung beim Nachbarn. Wird das Säubern regelmäßig verschusst, beauftragt die WIRO einen Putzdienst. Die Kosten muss der Mieter bezahlen.

Kleines Freiluftparadies: „Balkonien“

Blühende und duftende Pflanzen, rankendes Grün oder eine gemütliche Ruheoase mit Liegestuhl: Ein Balkon macht jede Wohnung schöner. Je nach Bauweise und Platz lassen sich Balkone aus- und einrichten, ganz nach dem persönlichen Geschmack. Der eine bevorzugt Liegestuhl und Sonnenschirm auf Kunstrasen, ein anderer möchte ein Mini-Dschungelparadies, der nächste entspannt zwischen Windspielen und Blumentöpfen. Grundsätzlich dürfen Mieter machen, was sie möchten – so lange es ihre Mitbewohner nicht stört. Wäsche darf bis zur Brüstung aufgehängt werden. Hobby-Gärtner können sich ausleben, wenn sie durch Kästen und Töpfe niemanden gefährden oder durch tropfendes Gießwasser belästigen. Würstchen und Steaks dürfen zweimal monatlich auf den Elektrogrill. Auch auf dem Balkon gilt ab 22 Uhr Nachtruhe. Rauchen ist erlaubt, Zigarettenreste und -asche dürfen aber nicht über die Brüstung entsorgt werden.

Schnelle Hilfe bei Lärm

Mitternacht ist längst vorbei – und in der Nachbarwohnung wummern immer noch die Bässe. Lautes Lachen und Karaoke-Einlagen, dazu ein Kommen und Gehen im Hausflur. Krach wie dieser zerrt an den Nerven der Nachbarn. Betroffene stehen vor einer unliebsamen Entscheidung: Beim Ruhestörer klingeln? Oder die Polizei rufen?

Wer einen guten Draht zum Nachbarn hat, sollte das persönliche Gespräch vorziehen. Ansonsten: Außerhalb der KundenCenter-Öffnungszeiten können sich WIRO-Mieter an den Sicherheitsdienst »Exsiro« wenden. Ein Anruf genügt und zwei geschulte Wachleute stehen vor der Tür. Sie kommen natürlich nur bei gutem Grund. Die Kosten für den Einsatz trägt die WIRO, sie können aber auf den Verursacher umgelegt werden.

EXSIRO

»Exsiro« ist von Montag bis Donnerstag zwischen 17 und 7 Uhr morgens im Einsatz, am Wochenende von Freitag 17 bis Montag 7 Uhr.

Telefon: 0381.2 07 82 79

Die WIRO-KundenCenter sind Montag bis Freitag von 7 bis 18 Uhr zuständig.



Foto: Jens Scholz



Müll richtig trennen

Blaue Tonne: für Zeitungen, Pappe, Prospekte, Schachteln. Obacht: Papiertaschentücher und Fotos gehören in den Hausmüll.

Gelbe Tonne: für alle Verpackungen aus Kunststoff, Schaum- und Verbundstoffe, Konservendosen mit einem grünen Punkt.

Biotonne: für Baumschnitt, Blumen-erde, Unkraut, außerdem Essensreste, Eierschalen, Kaffeefilter, Teebeutel. Nicht: Knochen und Gräten, Mehl- und Milchprodukte, Katzenstreu.

Glascontainer: Keramik, Porzellan und Spiegelglas gehören nicht in den Container für Altglas, sondern in den Hausmüll.

Restmülltonne: für nicht verwertbare Abfälle wie Asche, Bleiglas, Spielzeug, Katzenstreu, Kehricht, Staubsaugerbeutel, Tapetenreste, Windeln, Zigarettenkippen.

Ab in die Tonne

Schon wieder ist der Restmülleimer voll und auch die kleine Biotonne hat ihre Fassungskapazität erreicht. Mehrmals pro Woche tönt es durch die Wohnung: „Bring' doch mal jemand den Müll runter!“

Rund 455 Kilo Unrat fallen pro Jahr und Rostocker an: Verpackungen, die Zeitung von gestern, kaputtgespieltes Spielzeug, die hässliche Zimmerpflanze von Tante Agathe, Bananenschalen. Die Entsorgung rechnet die WIRO über die Betriebskosten ab. Damit die nicht unnötig steigen, ist eine „sortenreine“ Trennung wichtig. In die gelbe Tonne kommen Verpackungen, die den grünen Punkt tragen, aber auch Alu- und Frischhaltefolie. Papier und Pappe gehören nicht dazu, für sie ist die blaue Tonne reserviert. Für Gurkengläser und Sektflaschen gibt es Glascontainer. Alles, was jetzt noch übrig ist und die Umwelt nicht gefährdet, darf in die Restmülltonne. Elektroschrott wie ein alter Föhn oder Problemstoffe wie Batterien oder Neonröhren sollten auf einem Recyclinghof abgegeben werden. Wer unsicher ist, was wohin gehört, findet unter www.stadtentsorgung-rostock.de/muell-abc eine detaillierte Auflistung von Abdeckplatte bis Zuckertüte.

Alles, was nicht in die Tonne passt, wird kostenlos als Sperrmüll abgeholt. Ausnahmen: Sondermüll wie Autoreifen und Farberimer. Infos und Anmeldung unter Telefon 0381.45 93 100 oder www.stadtentsorgung-rostock.de

Die Männer der Rostocker Stadtentsorgung holen den Sperrmüll. Foto: Dietmar Lilienthal





Oft wissen Menschen in finanziellen Notsituationen nicht, welche Hilfen sie in Anspruch nehmen können. Das KundenCenter Forderungsmanagement findet Wege, um Mietrückstände abzubauen. Foto: Jens Scholz

Auch hier gibt es Hilfe: WIRO-Sozialberater

Groß Klein, Lichtenhagen, Schmarl,
Warnemünde, Dierkow, Toitenwinkel:
Jens Rosentreter, Tel. 0381.4567- 3107

Evershagen, Lütten Klein:
Annegret Geske, Tel. 0381.4567-3207

Stadtmitte, Südstadt, Reutershagen, Hansaviertel:
Gabi Kretschmer, Tel. 0381.4567- 3307

Reden ist das A und O

Mietschulden. Wer sie hat, redet oft nicht drüber und macht so alles nur noch schlimmer. Mietrückstände sind Fälle für das KundenCenter Forderungsmanagement. Die WIRO-Mitarbeiter sind Spezialisten für Zahlen – und sie haben immer den Menschen dahinter im Blick.

Gründe für Mietschulden gibt es viele. „Der Arbeitgeber zahlt nicht pünktlich, der Job geht verloren, beim Renteneintritt kann der Lebensstandard nicht gehalten werden, der Partner zieht aus oder verstirbt plötzlich. Jeden kann es treffen“, weiß Susan Burmeister, Leiterin vom Forderungsmanagement der WIRO. Wer den Kopf in den Sand steckt, macht alles nur noch schlimmer. Zu viel steht auf dem Spiel: Schon nach zwei Monaten droht die fristlose Kündigung.

Mietern, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten, empfiehlt Susan Burmeister, sich sofort an die WIRO zu wenden. „Reden ist das A und O. Gemeinsam finden wir eine Lösung, die die finanziellen Gegebenheiten berücksichtigt.“ Die Fachleute vermitteln an die richtigen Ämter und vereinbaren Ratenzahlungen. Auch der Umzug in eine günstigere Wohnung kann eine Lösung sein. Dabei gilt: Die Miete darf nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen, damit sie in einem angemessenen Verhältnis zum Haushaltseinkommen steht.

Nicht immer ist ein Umzug in eine günstigere und kleinere Wohnung notwendig. Oft reicht es schon aus, das Einkommen durch Wohngeld aufzustocken. „Manchmal dauert der finanzielle Engpass ja nur ein paar Wochen oder Monate, bei einer längeren Krankheit zum Beispiel.“ Wenn das Haushaltsnettoeinkommen unter einer bestimmten Grenze liegt, gibt es eine reale Chance auf Wohngeld. Ist die Miete dann immer noch zu hoch oder fordert das Jobcenter zum Umzug auf, hilft die WIRO bei der Suche. „Uns ist viel daran gelegen, gerade Familien mit Kindern, Behinderte oder ältere Menschen in ihrem sozialen Umfeld zu halten.“

KundenCenter Forderungsmanagement



Warnowallee 21/22, Lütten Klein
Telefon: 0381.4567-3410
Mo, Di, Mi 9 – 12 Uhr, Di 13 – 18 Uhr,
Do 14 – 18 Uhr, Fr nach Vereinbarung

Miete verpflichtet

Wer eine Wohnung mietet, verpflichtet sich zur pünktlichen Zahlung. Im Bürgerlichen Gesetzbuch steht: Am 3. Werktag ist die Miete fällig. Danach muss der Vermieter nicht einmal mahnen. Schon beim zweiten Mietausfall darf er die Wohnung fristlos kündigen, eine Räumungsklage ist der letzte Schritt. Zu den Mietrückständen kommen Verzugszinsen, Kosten für Mahnungen, Gericht und Gerichtsvollzieher. Alle Auslagen trägt am Ende der Mieter.

Bei Zahlungsproblemen sind die Mitarbeiter vom Forderungsmanagement die richtigen Ansprechpartner. Mieter sollten rechtzeitig, am besten schon vor der ersten Mahnung, einen Termin vereinbaren. Auch der Wohnungsverwalter hilft weiter.



Da muss der Fachmann ran

Frisch renoviert, Türen und Fenster tip-top, E-Anlage geprüft – so übernehmen WIRO-Mieter ihre Wohnung beim Einzug. Je nach Lebenssituation hält dieser Zustand mehr oder weniger lange: Gehören Kinder zur Familie, geht eher mal etwas kaputt als beim Seniorenehepaar oder beim allein lebenden Montagearbeiter.

Zum Filzstift auf der Tapete, dem Ratscher im Laminat oder der gesprungenen Scheibe in der Wohnzimmertür können sich im Laufe der Zeit eine defekte Mischbatterie gesellen, eine plötzlich stumme Klingel oder ein Fenster, das nicht mehr richtig schließt. Rein statistisch tritt in jeder WIRO-Wohnung etwa einmal pro Jahr ein Schaden auf, der behoben werden muss.

„Viele Mieter meinen es gut und greifen selbst zum Handwerkskasten“, sagt Wohnungsverwalter Michael Hinz aus dem KundenCenter Evershagen. Das Engagement könnte allerdings nach hinten losgehen. „Bei einem Folgeschaden kann es versicherungsrechtliche Probleme geben, wenn die Reparaturen nicht vom Fachmann ausgeführt wurden“, weiß er aus der Praxis. „Deshalb möchten wir, dass die Mieter uns informieren, wenn etwas getan werden muss, aber nicht selbst Hand anlegen.“

Dass eine Reparatur ein großes Loch in die Haushaltskasse reißt, müssen WIRO-Mieter nicht befürchten. „Sobald Material und Werkereinsatz teurer als 60 Euro sind, geht die gesamte Reparatur auf Kosten der WIRO.“ Liegt die Summe darunter, handelt es sich um so genannte Bagatellschäden, die vom Mieter bezahlt werden müssen. Klassische Beispiele dafür sind der Tausch einer tropfenden Mischbatterie oder des Lichtschalters.

Nicht unbedingt vom Fachmann, aber doch fachmännisch müssen in größeren Abständen auch die Schönheitsreparaturen ausgeführt werden. Dazu zählen laut Mietvertrag das Streichen von Wänden, Türen, Fenstern innen, Heizkörpern und Heizungsrohren. Wer möchte, kann dafür eine Firma beauftragen oder nachfragen, ob der WIRO-Bauservice Kapazitäten frei hat. Greift der Mieter selbst zum Pinsel, muss er beispielsweise auf die Verwendung geeigneter Farbe achten.



Kosmetik für die Wohnung

Im Mietvertrag ist festgelegt, in welchen Abständen Wände, Heizkörper, -rohre sowie gegebenenfalls Fenster gestrichen werden müssen oder ob sogar renoviert werden muss – in Abhängigkeit von der tatsächlichen Abnutzung. Die Richtwerte liegen bei fünf Jahren für Bad und Küche, Wohn- und Schlafräume sollten etwa alle acht Jahre gestrichen werden, Heizkörper und Nebenräume alle zehn Jahre. Gehen die Mieter sorgsam mit ihren vier Wänden um, sind die Spannen größer. Ob eine Schönheitsreparatur nötig ist, stellt der Wohnungsverwalter beispielsweise bei Hausbesuchen fest.

Jobcenter übernimmt Kosten für Bagatellschäden

Liegen die Kosten für Material und Handwerker bei 60 Euro oder weniger, handelt es sich um Bagatellschäden. Dazu gehört das Auswechseln eines Fenstergriffs oder des Schwimmers im Spülkasten. Die WIRO, deren Handwerker für solche Schäden zuständig sind, schickt dem Mieter eine Rechnung. Leistungsempfänger können beim Jobcenter die Übernahme der Kosten beantragen.

Mit Handwerkern Steuern sparen

Mieter können Handwerkerrechnungen abzüglich der Materialkosten von der Steuer absetzen. Im Jahr können so bis zu 1.200 Euro gespart werden. Voraussetzung ist, dass es eine ordentliche Rechnung gibt und der Betrag überwiesen und nicht bar ausgezahlt wird. Infos zum Beispiel bei der Vereinigten Lohnsteuerhilfe e. V.: www.VLH.de.

WIRO-Tischler Markus Herdin richtet eine Tür. Foto: Jens Scholz



Hausrat- und Haftpflichtversicherung: ein Muss für jeden Mieter

Ein defektes Elektrogerät verursacht ein Feuer – und nicht nur die Wohnung brennt aus, auch am Mehrfamilienhaus entstehen Schäden in Höhe von 200.000 Euro. Ein dramatisches Szenario, das kein theoretisches Beispiel, sondern schon vorgekommen ist. WIRO-Versicherungsfachfrau Kerstin Rohde benutzt es gern, um die Bedeutung von Haftpflicht- und Hausratversicherung deutlich zu machen: „Immer wieder merken wir, dass Mieter nicht wissen, wie grundlegend diese beiden Versicherungen sind, dass man ohne sie unter Umständen vor dem finanziellen Ruin steht.“ Im Beispiel muss der Besitzer des Gerätes nicht nur sein gesamtes Hab und Gut neu anschaffen, sondern auch für die Schadensbeseitigung am Haus und am Besitz der Nachbarn aufkommen. „Auch wenn man nichts dafür kann, dass der Fernseher explodiert oder das Kabel vom Wasserkocher schmort“, sagt Kerstin Rohde. Gut, wenn die notwendigen Versicherungen abgeschlossen sind: Eine Hausratversicherung ersetzt den Wiederbeschaffungs-, also den Neuwert des eigenen Haushalts. Die Haftpflichtversicherung kommt für die Schäden am Eigentum anderer auf, also am Gebäude und am beschädigten Besitz der Nachbarn.

Auch wenn man nicht selbst Verursacher ist, sondern der Übermieter die Wanne überlaufen lässt, ein Unbekannter den Feuerwerkskörper ins Wohnzimmer jagt oder befreundete Kinder den Ball ins Porzellan krachen lassen: Durch den Schuldigen oder dessen Versicherung muss nur der Zeitwert ersetzt werden, nicht der Wiederbeschaffungswert.

Rund 700 Schadensfälle bearbeitet die Versicherungsabteilung der WIRO jedes Jahr, vom kaputten Waschbecken, in das ein Parfümflasche gefallen ist, über feuchte Fußböden bis zum Wohnungsbrand. Kerstin Rohde: „Das Risiko, bis ans Lebensende wegen eines Schadens verschuldet zu sein, sollte man auf jeden Fall nicht eingehen. Die jährlichen Versicherungspolicen stehen dazu in keinem Verhältnis.“ Studenten und Azubis sind in ihrer eigenen Wohnung übrigens manchmal noch über die Eltern versichert.



Tropft da was?



Pling... pling... pling... da tropft doch was! Genau: Im Bad hat sich unterm Waschbecken eine kleine Pfütze gebildet. Offensichtlich ist das Ding zwischen Wand und Armatur undicht. Also die WIRO anrufen! Allerdings ist es nach 20 Uhr und das KundenCenter schon geschlossen. Ist das denn jetzt ein Notfall? Es tropft ja nur ein bisschen. Eine Stunde später ist aus dem Tropfen ein kleines Rinnsal geworden. Unter 0381.4567-4444 ist sofort

der Notdienst-Klempner am Apparat. Zwanzig Minuten später steht die Diagnose des Fachmanns: Das Eckventil ist undicht. Es dauert noch einmal zehn Minuten, dann glänzt ein neues unterm Waschbecken.

Rein statistisch dürfte damit der Reparaturbedarf für die nächsten zwölf Monate gedeckt sein. Bei insgesamt 55.000 Handwerkeraufträgen sind in jeder Wohnung jährlich 1,4 Reparaturen zu erledigen – rechnerisch. Das reicht vom Anbringen eines Klingelschilds bis zum Auswechseln eines Heizkessels.

103 Mitarbeiter kümmern sich beim WIRO-eigenen Bauservice um kleine und große Notfälle, außerdem um ganz normale Reparaturen, wie sie bei so vielen Wohnungen nun mal anfallen. Von 7 bis 18 Uhr sind die Männer und Frauen wochentags im Einsatz, nachts, feiertags und am Wochenende gibt es einen Bereitschaftsdienst für Notfälle. Geht es nicht gerade um einen Notfall, meldet sich ein WIRO-Handwerker innerhalb von 48 Stunden, der Schlüsseldienst natürlich viel schneller. Der Mieter bekommt einen Termin – und dank der rollenden kleinen Werkstätten und Ersatzteillager, die die WIRO-Handwerkerautos sind, ist der Schaden meist schnell behoben.

*Bei den Elektrikern gibt es viele Fachleute: Experten für Blitzschutz, automatische Türsysteme, Springbrunnen oder Warmwasseraufbereitungsanlagen.
Foto: Jens Scholz*

Was tun beim Notfall?

Ein Notfall liegt vor, wenn die Heizung nicht arbeitet, es kein warmes Wasser gibt, das WC verstopft ist, durch einen Rohrbruch oder einen anderen Defekt Wasser austritt. Auch Gasgeruch in der Wohnung oder im Haus muss sofort gemeldet werden.

*Auch das sind Notfälle: Der Strom ist ausgefallen oder das Licht im ganzen Treppenhaus, Fenster oder Wohnungstür schließen nicht, der Schlüssel ist abgebrochen. Ereignet sich der Notfall werktags zwischen 7 und 18 Uhr, ist das KundenCenter verantwortlich. Außerhalb der Öffnungszeiten gilt die Nummer vom WIRO-Bereitschaftsdienst: **0381.4567-44 44**.*

Ausnahme: Ist im Haus eine Fremdfirma für die Gasstation oder Heizungsanlage zuständig, müssen Mieter dort anrufen. Eine Infotafel im Hausflur gibt darüber Auskunft.

Der WIRO-Bauservice

Vom Schwimmer im Spülkasten bis zum Scheinwerfer auf dem Sportplatz – das erledigt der WIRO-Bauservice mit sechs Gewerken:

Mit **36** Leuten und **3** Lehrlingen stellen die Maler die stärkste Truppe. Alles, was am Fußboden, an den Wänden und an den Decken zu erledigen ist, nehmen sie in die Hand. Sie kleben Tapeten in Wohnungen, Hausfluren und Gemeinschaftsräumen, streichen Wände und versehen Fußböden mit Belag.

Im Gewerk Heizung und Sanitär arbeiten **21** Mitarbeiter und ein Lehrling. Leckte Wasserrohre, verstopfte WCs oder kalte Heizungen – viele Einsätze sind dringend. Auch wenn der Wasserhahn tropft oder der Schwimmer im Spülkasten nicht mehr schließt, sind die WIRO-Klempner gefragt. Für Wartung und Reparatur von Gasgeräten sind ebenfalls die Sanitär-Fachleute vom WIRO-Bauservice zuständig.

Kein Licht im Haus? Klingel kaputt? Am WIRO-Sportplatz Damerower Weg funktionieren die Scheinwerfer nicht? Dann müssen die Elektriker ran. Die **12** Profis kümmern sich auch um die Kassenautomaten der WIRO-Parkhäuser und um die zwei Rostocker Brunnenanlagen, deren Patenschaft das Unternehmen übernommen hat.

Einen lockeren Fenstergriff kann ein Mieter oft selbst wieder festschrauben. Wenn aber der komplizierte Dreh-Kipp-Mechanismus klemmt, muss der Fachmann ran. In diesem Fall einer von **7** WIRO-Tischlern, die für Fenster und Türen zuständig sind.

Im Sommer werden sie wegen der frischen Luft beneidet, im Winter möchte kaum jemand mit ihnen tauschen: die WIRO-Gärtner. Zwischen November und März sind sie ab 2.30 Uhr auf den Beinen, wenn es schneit und friert. Feierabend für die letzte Schicht ist dann oft erst um 20 Uhr. Ansonsten sorgen die **16** Männer und Frauen für gepflegte Außenanlagen und für viele WIRO-Spielplätze.

Die **5** Männer vom Schlüsseldienst sind oft Retter in der Not. Ob der Schlüssel abgebrochen ist, vergessen oder verloren wurde, sie verschaffen den Betroffenen wieder Zugang zur Wohnung. Außerdem stellen sie Schilder für die Klingelanlagen und Briefkästen her.



Lüften gegen Schimmel

Was können Mieter tun, damit sich kein Schimmel bildet? Bauingenieurin Uta Engel, Leiterin vom WIRO-Bauservice, erklärt`s:

Wie entsteht Schimmel?

Uta Engel: Menschen geben beim Atmen und Schwitzen Feuchtigkeit ab. Ein Vier-Personen-Haushalt produziert so täglich etwa 15 Liter Wasser. Auch Pflanzen, Aquarien oder Wäsche, die zum Trocknen aufgehängt wird, tragen zur feuchten Raumluft bei. Ist die Luft gesättigt, schlagen Wassertröpfchen an der kältesten Stelle im Raum nieder. Das ist meist das Fenster. Aber auch Wände sind oft kalt. Das Wasser sammelt sich dort an den Tapeten. An diesen feuchten Stellen finden Schimmelpilzsporen, die überall vorkommen, ideale Bedingungen – Schimmel entsteht.

Was können Mieter tun?

Uta Engel: Sie können die Raumfeuchtigkeit durch ordentliches Heizen und Lüften niedrig halten, zwischen 30 und 60 Prozent. Das lässt sich mit einem Hygrometer aus dem Baumarkt prüfen. Beim Stoßlüften wird die feuchte Raumluft gegen trockene Außenluft ausgetauscht. Räume dürfen nie ganz auskühlen. Wer tagsüber nicht zuhause ist, sollte die Heizung auf etwa 1,5 laufen lassen und nachmittags etwas hochdrehen. Das verbraucht weniger Energie, als von Null hoch zu heizen. Warme Zimmerluft kann mehr Wasser binden als kalte. Auch Zimmer, die nicht geheizt werden, müssen regelmäßig gelüftet werden.

Wie lüftet man richtig?

Uta Engel: Die Fenster in gegenüberliegenden Zimmern für fünf Minuten weit öffnen, damit Durchzug entsteht. Wenn möglich, drei- bis fünfmal täglich, mindestens aber morgens und abends. Stundenlang gekippte Fenster kühlen lediglich die Wände aus. Damit die Luft auch hinter Schränken zirkulieren kann, sollten diese ein paar Zentimeter Abstand zur Wand haben.



Jana Loidolt und Christoph Binsfeld (Mitte) ziehen aus ihrer Studentenwohnung aus und geben den Wohnungsschlüssel gleich an die neue Mieterin Julia Hoppe (li.) weiter. Wohnungsverwalterin Anja Liebenberg (re.) protokolliert die Wohnungsübergabe. Dass die Küche durch die neuen Mieter übernommen wird, haben alle Vertragspartner schriftlich vereinbart.

„Ich bin dann mal weg“ – so einfach ist eine Wohnungskündigung nicht

So schön die Zeit in diesen vier Wänden auch war – manchmal heißt es: Abschied nehmen und etwas Neues suchen. Weil ein Baby geboren wurde und zwei Zimmer zu klein sind, weil die Kinder aus dem Haus und vier Zimmer zu groß sind. Damit es bei der Wohnungsübergabe keine bösen Überraschungen gibt, sollte einiges bedacht werden. „Möbel raus, Schlüssel abgeben und Mietzahlung einstellen – so einfach geht das nicht“, sagt Anja Liebenberg, WIRO-Wohnungsverwalterin im KundenCenter Reutershagen.

Grundlage für eine ordnungsgemäße Wohnungsübergabe ist eine fristgerechte Kündigung. Im Normalfall sind das drei Monate. „Die Kündigung kann handschriftlich erfolgen“, so Anja Liebenberg. „Wichtig ist, dass alle Vertragspartner unterschreiben. Also beide

Eheleute oder alle Mitglieder einer WG.“ Die WIRO bestätigt die Kündigung ebenfalls schriftlich und gibt einen Termin zur Vorabnahme bekannt. Zu diesem kann die Wohnung noch ganz normal bewohnt sein. Der Wohnungsverwalter erklärt den Mietern, welche Schönheitsreparaturen oder baulichen Maßnahmen bis zum Auszug zu erledigen sind. „In den meisten Fällen müssen die Wände frisch gestrichen werden“, weiß die Wohnungsverwalterin aus Erfahrung. Ein- oder Umbauten müssen Mieter in der Regel rückbauen. Also: Hängeböden, Laminat oder Teppichboden wieder raus, abgehangene Decken ab, Einbauküche demontieren. Wer weder Zeit noch Geschick hat, um seine alte Wohnung fachgerecht herzurichten – natürlich kann auch eine Firma beauftragt werden – kann eine Abstandszahlung vereinbaren. Die WIRO behält dann ei-

nen Teil der Kautions ein, um Maler- und andere Arbeiten ausführen zu lassen. Ausnahme: Gibt es bereits einen Nachmieter und erklärt sich dieser einverstanden, können Ein- und Umbauten, wild gemusterte Tapeten oder rot gestrichene Wände bleiben.

Zum Ende der Mietzeit treffen sich Mieter und WIRO-Verwalter zur Endabnahme. Jetzt müssen alle Möbel raus, muss tapeziert, gestrichen, rückgebaut und endgereinigt sein. „Wir lesen dann alle Zählerstände ab, damit eine ordentliche Betriebskostenabrechnung erfolgen kann“, so die Wohnungsverwalterin. Und dann heißt es endgültig Abschied nehmen: „Zum Schluß werden alle Schlüssel abgegeben und das Mietverhältnis ist beendet.“

Ende der Mietzeit

Unterschrift aller Vertragspartner

Die Kündigung muss von allen Vertragspartnern unterschrieben werden. Stehen die Eheleute im Mietvertrag, müssen beide unterzeichnen. Bei einer Vierer-WG sind es entsprechend vier Unterschriften. Achtung also, bevor man sich bei Trennungen aus den Augen verliert.

Teilkündigung

Zieht nur ein (Ehe-)Partner oder ein Mitglied einer WG aus, kündigt er oder sie schriftlich. Die Kündigung muss auch vom verbleibenden Mieter unterzeichnet werden. Dieser muss dann nachweisen, dass er die Miete auch allein zahlen kann. Dies ist Voraussetzung für die Kündigungsbestätigung durch die WIRO.

Nachmieter

Der Mieter kann einen Nachmieter vorschlagen, der vielleicht sogar Einbauküche oder -schränke übernimmt. Die WIRO muss den Nachmieter aber nicht akzeptieren, sondern kann die Wohnung nach ihren Prämissen neu vermieten. Aber auch dem WIRO-Nachmieter können Laminat und Holzvertäfelung angeboten werden.

Tod eines Partners

Verstirbt ein (Ehe-)Partner, muss der Hinterbliebene die Sterbeurkunde vorlegen. Der Mietvertrag wird mit ihm allein fortgesetzt, wenn er nachweisen kann, dass die Miete bezahlbar ist. Selbstverständlich handhabt die WIRO das Prozedere in Trauerfällen mit besonderem Fingerzeigegefühl.

Erben

Nehmen Hinterbliebene, zum Beispiel Kinder oder Geschwister, das Erbe eines verstorbenen Mieters an, gelten für sie dieselben Fristen und Bedingungen für eine Wohnungsaufgabe wie bei normalen Vertragskündigungen.

Den Mietvertrag korrekt beenden

(1) Fristgemäß kündigen

Die Frist beträgt gewöhnlich drei Monate, bei sehr alten Mietverträgen auch weniger. Bis zum dritten Werktag eines Monats (der Sonnabend zählt laut Gesetz mit) kann die Wohnung im Normalfall zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Bis zum dritten Werktag im März also zu Ende Mai. Geht die Kündigung später ein, müsste in diesem Beispiel auch noch im Juni Miete gezahlt werden. Bleibt der Mieter WIRO-Kunde und zieht in eine größere Wohnung, beträgt die Frist nur zwei Monate.

(2) Vorabnahme

Bei diesem Termin wird es ernst: Der Verwalter gibt vor, was bis zur Endabnahme alles getan werden muss, um den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung herzustellen.

(3) Wohnung herrichten

Parallel zur Planung des eigentlichen Umzugs muss das Herrichten der Wohnung bedacht werden. Als Standard gelten weiße Raufasertapete in allen Räumen und PVC-Beläge. Türen und Sanitäreanlagen müssen einwandfrei sein. Also: Ausreichend Zeit und Geld fürs Herrichten der Wohnung einplanen, realistisch kalkulieren und gegebenenfalls mit der WIRO eine Abstandsanzahlung vereinbaren. Ausnahme: Der Nachmieter übernimmt Laminat oder wilde Tapeten. Dies muss dann schriftlich vereinbart werden, ein Exemplar erhält die WIRO.

(4) Endabnahme

Jetzt ist eine leere, dem WIRO-Standard entsprechende Wohnung vorzuweisen. Alle Schlüssel müssen abgegeben werden. Fehlt einer, kann die WIRO ihn auf Kosten des Mieters ersetzen lassen. Auch die Instandsetzung mangelhafter Fußböden, Wände und Sanitäreanlagen gehen nun auf Kosten des Mieters. Entweder zahlt er einen Monat länger Miete und wird selbst aktiv, oder die WIRO handelt und verrechnet dies mit der Kautionsbeziehungsweise stellt eine Rechnung.

(5) Kautionsrückzahlung

Die WIRO hat sechs Monate Zeit, um Ansprüche zu prüfen. Ist die Wohnung tip-top, gibt es das Geld so schnell wie möglich zurück.





AD-CREATOR® FOTO: A. DIERST

Gut, dass es die WIRO gibt.



**Seit 70 Jahren im Doppelpack
und unter einem Dach.**

Typisch für uns Zwillinge: gleicher Geschmack, ähnliche Wünsche – eine Wohnung. Wenn die Lampe flackert oder der Hahn tropft, ist das kein Problem. Unsere Wohnungsverwalterin kümmert sich persönlich, das WIRO-KundenCenter ist ganz in der Nähe.

Wohnen in Rostock • 0381.4567-4567 • WIRO.de/KundenCenter