

3 | 2012

# STANDORT



EINFACH GUT WOHNEN. Das Magazin der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH. [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)



# SMART CITY

Sieht so die Stadt von morgen aus?

## KINDER

Spiele in der Platter Straße

Seite 10

## MÄNNER

Nikoläuse brauchen Zustimmung

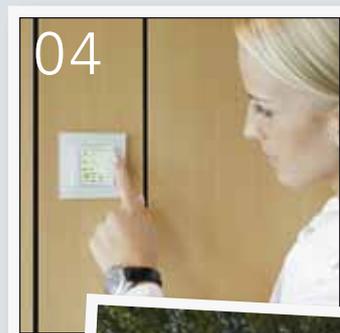
Seite 15

## FRAUEN

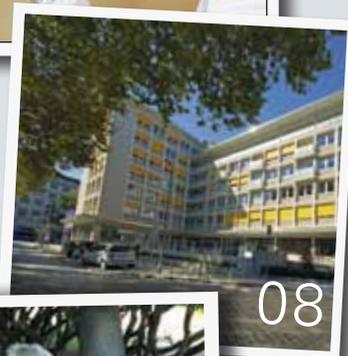
Eine Stadt für Arbeitnehmerinnen

Seite 18

**04 SCHWERPUNKT** Was man bislang nur aus Science-Fiction-Filmen kannte, wird in Japan jetzt Realität: eine vollelektronische Stadt. Die Idee zur „Smart City“ hatte der Elektronikkonzern Panasonic. Der testet mit dem Bau der intelligenten Stadt ein neues Geschäftsmodell und sieht dafür in Asien enormes Potenzial.



**08 HESSENHAUS** „Alle, die in Zukunft zur GWW bzw. GeWeGe wollen, finden jetzt den richtigen Eingang“, sagte Axel Imholz, Aufsichtsratsvorsitzender der GeWeGe, anlässlich der Neueröffnung des Hessenhauses. In der Tat: Nach dem Umbau ist jetzt vieles anders – auch wenn es von außen auf den ersten Blick nicht so aussieht.



**10 AUF DEN PUNKT GEBRACHT**

- Ittisweg: GeWeGe-Wohnanlage erhält Auszeichnung
- Platter Straße: Spielplatzanlage neu gestaltet
- 25-Stunden-Lauf: Wohnbauläufern gelingt Anschluss Erfolg
- Wichtiges Gerichtsurteil: Schnellere Kündigung wegen Zahlungsverzug
- Unwetter: Schäden bitte melden!



**12 RESPEKTVOLLER UMGANG** Der Vermieter hat ein großes Interesse daran, dass die Mieter in einem Mehrfamilienhaus respektvoll miteinander umgehen und sich an die Hausordnung halten. Der Haken ist: Er hat darauf wenig bis gar keinen Einfluss. Alles steht und fällt mit der Vernunft der Mieter. Ein Appell.



**13 PFÄLZER STRASSE** Eigentümer von Immobilien, die als Einzelkulturdenkmal eingestuft worden sind, tragen ein schweres Erbe: Sie müssen die Gebäude erhalten und dürfen dabei den historischen Wert nicht zerstören. Dass und wie gut so etwas funktionieren kann, zeigt das Beispiel „Wohnhäuser Pfälzer Straße“.



**14 BRENNPUNKT SCHIMMELBILDUNG** Pro Nacht verliert der Mensch im Schnitt 400 bis 600 ml Flüssigkeit. Kochen, Duschen und Zimmerpflanzen sorgen ebenfalls dafür, dass die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung ansteigt. Wie beugt man Schimmelbildung vor?



**15 ADVENT, ADVENT ...** Über Geschmack lässt sich streiten, über die Sicherheit nicht. Alles, was beim Anbringen von Weihnachts- und Adventsdekoration zu beachten ist.

**16 ORTSTERMIN AKK** Die GWW hat in den Stadtteilen Amöneburg, Kastel und Kostheim eine Menge vor. Ein Ortstermin.



**18 ZU GUTER LETZT / IMPRESSUM** In Saudi-Arabien entsteht eine Industriestadt nur für weibliche Arbeitnehmer.

*Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,*

*schneller als gedacht geht das Jahr zu Ende. Für GWW und GeWeGe war es ein gutes Jahr. Wir haben wieder viele Sanierungsmaßnahmen auf den Weg gebracht und erfolgreich abschließen können, sodass wieder mehr Mieter davon profitieren können, weniger Geld für das Heizen ausgeben zu müssen. Denn indem wir die Wohnhäuser mit einer Wärmedämmung „gut einpacken“, sinkt der Energiebedarf erheblich: Im Schnitt werden nach einer energetischen Sanierung über 60 % weniger Energie benötigt.*

*Dass wir mit der Sanierung unseres Wohnungsbestands zügig vorankommen, ist – trotz unserer vielfältigen Unterstützung, die wir den betroffenen Mietern anbieten – nicht immer selbstverständlich. Zum Glück zeigt sich die Mehrzahl kooperationsbereit und trägt somit dazu bei, die Belastung für alle so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund möchte ich an dieser Stelle im Namen der GWW-Mitarbeiter all jenen unseren Dank aussprechen, die die Notwendigkeit der Sanierung einsehen! Und nicht zu vergessen: Jeder von Ihnen trägt mit seiner Zustimmung auch zum Klimaschutz in Wiesbaden bei.*

*Dass mit Bauarbeiten regelmäßig Staub und Lärm verbunden sind und eine energetische Sanierung im „bewohnten“ Zustand einen an die Grenze der Belastbarkeit bringen kann, durften die Mitarbeiter in den GWW-Kundenteams am eigenen Leib erfahren: Im*

*November 2011 haben die Arbeiten am Hessenhaus, dem Unternehmenssitz der GWW und GeWeGe, begonnen. Zehn Monate später war endlich alles fertig. Das Hessenhaus präsentiert sich jetzt auch für Sie in einem neuen Erscheinungsbild. Denn wir haben das Gebäude nicht nur saniert, sondern auch den Empfangsbereich im Interesse unserer Besucher neu gestaltet. Mehr dazu erfahren Sie in unserem Bericht auf Seite 8 oder indem Sie einfach mal bei uns vorbeikommen.*

*Kundenfreundlicher ist auch unser Internetauftritt geworden. Unter [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de) halten wir viele nützliche Tipps und Informationen rund um Wiesbaden für Sie bereit – schauen Sie doch mal rein. Es lohnt sich!*

*Ich wünsche Ihnen, auch im Namen meines Geschäftsführerkollegen Stefan Storz, eine schöne Adventszeit und ein frohes Weihnachtsfest! Kommen Sie gut ins neue Jahr und bleiben Sie vor allem gesund!*

*Herzlichst*



*Xaver Braun*

*Geschäftsführer*

*GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH*



*Xaver Braun*



# SMART CITY

## SIEHT SO DIE STADT VON MORGEN AUS?

**Im Jahr 2050 werden 70 Prozent der Menschen in Städten leben.  
Zum Vergleich: 1900 waren es gerade einmal 13 Prozent.**

Hitze, Trockenheit und starke Regengüsse... extreme Wetterschwankungen in immer kürzeren Abständen sind inzwischen weltweit an der Tagesordnung. Unser Klima ist aus dem Lot geraten, weil es auf der Erde immer wärmer wird. Und das passiert, weil immer mehr Menschen immer mehr Energie benötigen. Der Verbrauch von Kohle, Gas und Öl steigt rasant, wodurch auch die Abgase zunehmen, die wir tagtäglich in die Luft pusten. Kohlendioxid, auch unter dem chemischen Kürzel  $\text{CO}_2$  bekannt, gilt als Hauptursache für den beschriebenen Treibhauseffekt. Wenn wir den Klimawandel aufhalten bzw. abschwächen wollen, müssen wir den Energieverbrauch drastisch senken. Darin sind sich die Experten einig. Erste Konzepte, wie eine Stadt der Zukunft umweltfreundlich funktionieren kann, werden inzwischen in die Tat umgesetzt.



Ursprünglich wurden auf dem 19 Hektar großen Gelände südlich von Tokio einmal Fernseher und Kühlschränke gefertigt. Doch das ist längst Geschichte. Heute arbeitet man in der Stadt Fujisawa an einem ganz anderen „Produkt“, mit dem man weltweit Maßstäbe setzen will: Auf dem ehemaligen Werksgelände von Panasonic soll die erste nachhaltige, intelligente Stadt von morgen entstehen, eine sogenannte „Smart City“.

Das Besondere: Es soll eine komplett vernetzte, klimafreundliche Musterstadt werden, die ihren Strombedarf vollständig selber deckt und den Bewohnern einen

weitgehend CO<sub>2</sub>-freien Lebensstil ermöglicht. Eine Stromrechnung braucht in der Smart City, die einmal Platz für rund 3.000 Menschen bietet, niemand zu bezahlen. Damit das auch funktioniert, müssen Wind, Licht, Wärme und Wasser so effizient und ökologisch wie möglich genutzt werden. Über Solaranlagen auf den Dächern der Häuser wird Elektrizität erzeugt, die dann entweder direkt verbraucht, ins Netz gespeist oder aber in Akkus gespeichert wird. Brennstoffzellen sollen nachts und bei Bewölkung aus Wasser- und Sauerstoff sauberen Strom und heißes Wasser gewinnen und so einen Beitrag dazu leisten, die autar-

ke Energieerzeugung der Stadt zu sichern. Die Beleuchtung soll bedarfsgerecht und in Abhängigkeit vom Umgebungslicht gesteuert werden können. Die Klimaanlage ist mit dem Internet vernetzt, ebenso der Fernseher, der zugleich auch die Rolle der Schaltzentrale für alle Haushaltsgeräte übernimmt. Jeder Bewohner soll sein eigenes Energieverhaltensverhalten stets im Blick haben und verbessern können. Über ein spezielles Portal soll sich der Verbrauch nicht nur abrufen lassen, sondern es sollen auch die Einsparpotenziale aufgezeigt werden. Es ist also sehr viel Technik nötig – auch in den Häusern. Daher wundert es nicht,

dass der Elektronikkonzern Panasonic der Hauptinitiator dieses Projekts ist, denn er hat ohnehin nahezu alle Geräte in seinem Programm und liefert über die konzerneigene Tochter PanaHome sogar das Fertighaus schlüsselfertig dazu.

Nun geht es darum, aus allen Teilen ein schlüssiges und funktionierendes System zu entwickeln, mit dem Panasonic sich ein neues, einträgliches Geschäftsfeld erschließen will. Mit im Boot sind acht weitere, zum Teil ebenfalls international namhafte Firmen, die die Idee von der Ökostadt Realität werden lassen wollen. So entwickelt beispielsweise ORIX Corporation Sharing-Programme für Elektroautos und -fahrräder. Häuser, Garagen und öffentliche Parkplätze werden so geplant, dass sie jederzeit ein einfaches Aufladen der Batterien ermöglichen und damit eine komfortable Nutzung erlauben.

**NICHT NUR FÜR JUNGES VOLK**

Im März 2014 sollen die ersten Menschen in die Stadt der Zukunft einziehen können. Dabei haben die Projektpartner keineswegs nur an jüngere, technikaffine Bürger gedacht. Auch älteren Menschen bietet die japanische Smart City einen Lebensraum. So soll es spezielle Serviceleistungen geben, die ihnen den Alltag erleichtern, und medizinische und öffentliche Einrichtungen werden über kurze Fußwege erreichbar sein.

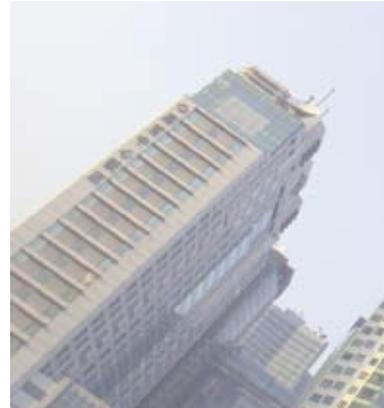
Dass auch eine Stadt vom Reißbrett nicht ohne Grün auskommt, wenn sie im Einklang mit der Natur stehen will, haben die Planer von „Fujisawa Sustainable Smart Town“ (abgekürzt: SST) nicht vergessen. Parks und Grünflächen haben sie selbstverständlich zu einem wesentlichen Gestaltungselement ihrer Stadt erklärt.



**EIN GESCHÄFTSMODELL FÜR WACHSTUMSLÄNDER**

Bis zum 100. Firmenjubiläum der Panasonic Corporation im Jahr 2018 soll Fujisawa SST schließlich vollständig fertig sein. Der gewählte Fertigstellungstermin ist kein Zufall: Der Konzern will weltweit führend für grüne Innovationen in der Elektronikindustrie werden. Die Gesamtkosten des Projekts werden

60 Prozent des Wasserverbrauchs und 70 Prozent der Treibhausgase entfallen auf Städte.



von Panasonic auf ca. 540 Millionen Euro geschätzt. Der finanzielle Mehraufwand für das besondere Energieversorgungskonzept und die benötigte technische Infrastruktur wird mit 10 Prozent angegeben. Der Konzern zeigt sich zuversichtlich, dass sich der Aufwand lohnt: „Städte wie Fujisawa SST sind eine lohnenswerte Investition in die Zukunft!“, heißt es in einer Mitteilung des Konzerns. Das starke Bevölkerungswachstum in Asien und der Wunsch der Menschen, in bzw. nah an den Metropolen zu leben, macht die schnelle Entwicklung neuer Städte und Stadtteile erforderlich. Die Erfahrungen, die

mit Smart Citys gesammelt werden, können dazu beitragen, Ressourcen zu schonen.

**„WIR WERDEN ÄLTER, BUNTER UND WENIGER“**

In Deutschland ist der Bedarf an künstlich geschaffenen Trabantenstädten nicht gegeben, denn auf lange Sicht verlieren wir eher Einwohner, als dass wir welche hinzugewinnen. Von den 82 Millionen Menschen, die heute in Deutschland leben, werden 2060 nur noch maximal 70 Millionen da sein. Die deutsche Gesellschaft wird „älter,

Innenräume  
können aus der Ferne  
per Knopfdruck  
belüftet werden.



Der Fernseher übernimmt in  
Zukunft immer mehr Funktionen.



In Smart City erkennt das System,  
wenn vergessen wurde, den Herd  
auszuschalten.

bunter und weniger“, bringt es eine viel zi-  
tierte Formel auf den Punkt. Das bedeutet,  
wir werden uns hier mit ganz anderen Pro-  
blemen auseinandersetzen müssen als die  
Menschen im asiatischen Raum. In Deutsch-  
land wird es Regionen geben, die stark schrump-  
fen, weil die Menschen wegziehen. Anderer-  
seits gibt es Ballungsräume – wie das Rhein-  
Main-Gebiet, in denen die Einwohnerzahlen  
enorm zunehmen werden. Fotos: [www.panasonic.de](http://www.panasonic.de)



Am 7. September war es so weit: Die monatelangen Arbeiten am und im Hessenhaus waren endlich abgeschlossen. Für die Mitarbeiter von GWW und GeWeGe war es eine nervenaufreibende Zeit. Staub, Lärm und permanente Unruhe hatten allen einiges abverlangt. Der Lohn für die Strapazen: Heute präsentiert sich der Sitz der beiden Wohnbaugesellschaften in einem völlig neuen Erscheinungsbild – zumindest von innen. Außen scheint alles beim Alten. Doch der Eindruck täuscht.

„Viele haben uns gefragt, wie man das macht, dass ein Gebäude nach der Sanierung genauso aussieht wie vorher“, leitete Xaver Braun die Begrüßung der Gäste bei der offiziellen Neueröffnung des Hessenhauses ein. „Die Antwort ist ganz einfach: Es muss sich um ein Denkmal handeln“, schob der GWW-Geschäftsführer sogleich hinterher und hatte damit die Lacher auf seiner Seite.

In der Tat steht der Unternehmenssitz der Wohnungsbaugesellschaften unter Denkmalschutz. Der siebengeschossige Skelettbau wurde 1955/56 nach den Plänen von Philipp J. Brahm errichtet und galt seinerzeit „als Signal für eine neue städtebauliche Ära“, heißt es in der Dokumentation „Denkmaltopographie Wiesbaden“. Viel mehr ist zu der Geschichte des Gebäudes jedoch nicht in Erfahrung zu bringen. Auch über das Wirken des Architekten ist leider nichts bekannt. Gleichwohl gehört das markante Gebäude in prominenter Lage zu den erhaltenswerten Gebäuden der Stadt. Und dafür galt es viel zu tun. „Die Fassade hatte Schäden, die Platten an den Brüstungsgeländern waren verrostet. Und das war längst nicht alles“, so Xaver Braun. „Wir standen vor der Frage, ob wir die Schäden nur ausbessern oder es lieber gleich richtig machen?“ Die GWW-Geschäftsleitung hat sich 2011 schließlich entschieden, Nägel mit Köpfen zu machen. Im Zuge der Sanierung wurde also nicht nur die Fassade wieder in einen ansehnlichen Zustand versetzt. Auch für die Mieter, die ins Hessenhaus kommen, sollte es sichtbar schöner werden. So wurde der zentrale Kundenbereich im Erdgeschoss komplett neu gestaltet. Der Eingang befindet sich jetzt übrigens in der Bahnhofstraße und ist auch barrierefrei zugänglich. Damit nicht genug!

„Wir benötigen nicht zuletzt wegen der vielen Computer sehr viel Kühlung, damit die Räume nicht überhitzen. Mit der Fotovoltaikanlage auf dem Dach wollen wir die dafür benötigte Energie jetzt selber herstellen“, erklärt GWW-Chef Braun. Des Weiteren wurden die Dachflächen gedämmt und das Dach des Nebengebäudes begrünt. Und weil man es bei der GWW mit dem Umweltschutz sehr genau nimmt, befinden sich seit dem Spätherbst auch zwei umweltfreundliche Elektro-Firmenfahrzeuge im Einsatz. Fotos: GWW \*

# HESSENHAUS

## „Das Gesicht der Wohnbau“

*GWW-Geschäftsführer Xaver Braun, begrüßte bei der Einweihung des neu gestalteten Empfangs zahlreiche Gäste. Dazu zählten auch Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller (rechts im Bild) und Sozialdezernent Axel Imholz (2. v. r.).*



*Die Außendienstler der GWW sind jetzt auch mit umweltfreundlichen Elektroautos unterwegs.*



*Auch wenn der erste Eindruck täuscht: Die Fassade vom Hessenhaus wurde komplett neu aufbereitet.*





Die Polizei hat die GWW zum Thema Sicherheit umfassend beraten.

## ILTISWEG: GEWEGE-WOHNANLAGE ERHÄLT AUSZEICHNUNG

**Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. hat zusammen mit dem hessischen Innenministerium drei Wohnhäuser im Iltilsweg (Nr. 32 bis 36) mit dem Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ ausgezeichnet.**

Die Wohnanlage gehört zum Wohnungsbestand der GeWeGe. Diese bewirtschaftete die GeWeGe seit Januar 2008 zusammen mit der Schwestergesellschaft Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) aus einer Hand. Die Initiatoren würdigten mit der Auszeichnung die präventiven Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnsicherheit der Bewohner getroffen worden sind. „Das Sicherheitskonzept erfüllt die nach der polizeilichen Beratung vorbildlich umgesetzten Sicherheitsstandards“, so die Begründung. „Es ist uns sehr wichtig, dass sich die Mieter in unseren Wohnhäusern wohlfühlen. Das subjektive Sicherheitsempfinden spielt dabei eine ebenso große Rolle wie die Sauberkeit“, sagt GWW-Geschäftsführer Xaver Braun.

Für die 18 Wohnungen in der Wohnanlage Iltilsweg wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten ein umfangreiches Sicherheitskonzept umgesetzt. „Die Hauseingänge waren beispielsweise nur unzureichend einsehbar und die Zugänge schlecht beleuchtet“, erläutert Stefan Brucker vom GWW-Team Großinstandsetzung/Sanierung. Jetzt sind die Außenanlagen offen und einsehbar gestaltet, Außenleuchten sorgen in den dunklen Abendstunden für ausreichend Helligkeit. Zudem erhielten die Häuser, die zwischen 1930 und 1932 errichtet worden sind, u. a. einbruchhemmende Wohnungseingangstüren, die mit einer Zusatzverriegelung und einem Türspion ausgestattet sind. Die Erdgeschosswohnungen wurden mit einbruchhemmenden Fenstern und Rollläden mit Aufhebelschutz ausgestattet.

## PLATTER STRASSE:

## SPIELPLATZANLAGE NEU GESTALTET

Die Spielplatzanlage für die rund 200 GWW-Spielen ein und anstatt auf eine graue Betonwand blickt man jetzt auf ein fröhliches Kunstwerk“, freute sich GWW-Geschäftsführer Stefan Storz bei der offiziellen Einweihung am 1. Oktober.

Damit auch immer alles ordnungsgemäß funktioniert, schaut wöchentlich ein geschulter Außendienstmitarbeiter vorbei und nimmt die gesamte Anlage genau unter die Lupe. „Die Verkehrssicherheit unserer Spielplatzanlagen liegt uns sehr am Herzen“, erläutert der GWW-Chef.

So wurden im vergangenen Jahr alleine über 900 Kubikmeter Sand ausgetauscht. Bewirtschaftung und Pflege der insgesamt 220 GWW-eignen Spielplätze haben allerdings auch ihren Preis: Rund 150.000,- EUR müssen dafür im Schnitt jedes Jahr budgetiert werden.

Damit die Kosten nicht explodieren, seien auch die Anwohner in der Verantwortung, die Außenanlagen sauber zu halten und Müll bzw. Abfälle in den dafür vorgesehenen Behältern zu entsorgen, so Stefan Storz.



Früh übt sich, wer ein Wohnbauläufer werden will.



## 25-STUNDEN-LAUF: WOHNBAULÄUFER GELINGT ANSCHLUSSERFOLG

„Eigentlich müssten wir in der Fun-Wertung des 25-Stunden-Laufs der WISPO den ersten Platz belegt haben. Denn der Spaß, den wir alle zusammen hatten, lässt sich kaum in Worte fassen“, lautet das Fazit des GWW-Chefs Stefan Storz. Dabei schien es zunächst, dass die Bedingungen, unter denen das Wohnbauläufer-Team in diesem Jahr im Kurpark an den Start gegangen ist, keineswegs die besten waren: Krankheits- bzw. verletzungsbedingte Ausfälle von Läufern stellten den Zeit- und Einsatzplan kurzfristig auf den Kopf. Doch der guten Laune tat das keinen Abbruch – ganz im Gegenteil!

Engagiert und hoch motiviert ging es am 8. September morgens um 10 Uhr an den Start. Dank der Unterstützung der vielen Helfer, der guten Event-Organisation und nicht zuletzt der Wohnbauläufer-Fans an der Wegstrecke ist es (fast) gelungen, an den Debüt-Erfolg vom vergangenen Jahr anzuknüpfen. So erreichte das Läuferteam trotz der Ausfälle immerhin 293 Runden und blieb damit nur knapp unter dem Ergebnis von 2011. Mit einer Spendensumme von 1.500 EUR zugunsten der Wiesbadener Sportförderung e. V. kam die GWW in diesem Jahr auf den vierten Platz.

### GUT ZU WISSEN:

## GERICHTSURTEIL ZU MIETSCHULDEN



Mieter, die bereits mit der Zahlung von einer Monatsmiete und mehr in Verzug sind, kann ordentlich gekündigt werden. Das haben die Richter am Bundesgerichtshof in Karlsruhe im Oktober dieses Jahres entschieden (Az. VIII ZR 107/12). Achtung: Schuldet der Mieter die Zahlung von zwei Monatsmieten bzw. ist er für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil davon in Verzug, so kann der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich, fristlos kündigen.

Wer finanziell in Not geraten ist und Hilfe braucht, kann sich an die Schuldnerberatung im Amt für Soziale Arbeit wenden.  
Tel.: 0611 31-2886.

### UNWETTER:

## SCHÄDEN BITTE MELDEN!

Herbst, Winter und Frühjahr sind Jahreszeiten, in denen das Wetter so manches Mal Kapriolen schlägt. Wind, Regen, Eis und Schnee können Schäden verursachen. Wer beispielsweise nach einem heftigen Gewitter feststellt, dass sein Wohnhaus Schaden genommen hat, wird gebeten, dies schnellstmöglich dem zuständigen GWW-Kundenteam mitzuteilen. Schäden am persönlichen Eigentum des Mieters sind durch eine Hausratversicherung abgedeckt – sofern man eine abgeschlossen hat.

TIPP

# EIN APPELL AN DIE VERNUNFT



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

„Wo erst einmal Dreck liegt, kommt schnell neuer hinzu.“ Eine Beobachtung, die wir, die Mitarbeiter in den Kundenteams, die Hausmeister und Außendienstler, leider immer wieder machen müssen. Viele Stunden unserer Arbeitszeit beschäftigen wir uns mit diesem Thema. Dabei könnte es so einfach sein.

Täglich erhalten wir Beschwerden über ungeputzte Treppenhäuser, achtlos weggeworfenen Müll, über Ansammlungen von Sperrmüll in den Häusern und in den dazugehörigen Außenanlagen. Jede Beschwerde zieht mehr oder weniger aufwendige Aktionen nach sich und verursacht fast immer Kosten, für Mieter und Vermieter.

Manchmal klaffen die Vorstellungen von „sauber“ und „schmutzig“ auch sehr weit auseinander und viele Konflikte unter Nachbarn entstehen gerade aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen.

Der eine kann ganz unbekümmert damit umgehen, wenn sich in einem Treppenhaus wegeworfene Reklamezettel nur so türmen und die Außenflächen mit Unrat übersät sind. Der andere leidet schon bei Fußabtritten auf der Treppe, schmutzigen Fingerabdrücken auf dem Lichtschalter oder welken Blättern auf der Wiese. In dieser Gemengelage einen Kompromiss zu finden ist nicht leicht.

Es ist jedoch für ein harmonisches Zusammenleben unerlässlich, dass ein Mindestmaß an Ordnung und Sauberkeit herrscht. Dafür gibt es eine Hausordnung, an die sich jeder halten sollte. Eigentlich.

**Weil dem aber nicht so ist, appellieren wir an die Mieter:**

- Helfen Sie mit, **Ihr** Haus sauber und in einem guten Zustand zu halten. Sie leben dort und sollen sich wohlfühlen und Sie werden zuerst am Aussehen der Treppenhäuser, Außenanlagen und Allgemeinräume gemessen.
- Sprechen Sie Ihre Nachbarn, die kein Interesse an einer schönen Umgebung haben, darauf an. Machen Sie unmissverständlich klar, dass Sie auf Sauberkeit Wert legen – wir unterstützen Sie.
- Erklären Sie Ihren ausländischen Nachbarn einmal die Hausordnung – manchmal ist es nur ein Verständnisproblem.
- Und gehen Sie mit gutem Beispiel voran, auch wenn es schwerfällt – es nützt niemandem, wenn Sie aus Zorn ebenfalls das Erledigen der allgemeinen Reinigungsarbeiten einstellen.

Es wird sicher noch ein längerer Weg für uns alle sein, bis jedes Anwesen freundlich und einladend aussieht, aber jede Anstrengung lohnt sich, um dieses Ziel zu erreichen.

Ihre GWW



**Kluge Hausgemeinschaften sorgen vor:**

Die GWW hat für die Treppenhausreinigung gute Rahmenverträge mit Dienstleistern vereinbart, die die anfallenden Arbeiten für die Mieter preisgünstig übernehmen. Am besten gleich beim Kundenteam anrufen und sich erkundigen!



Die höchste Auszeichnung, die ein älteres Gebäude erhalten kann, ist, als Einzelkulturdenkmal eingestuft zu werden. Die Immobilie gilt in diesem Fall als besonders erhaltenswert, weswegen die Denkmalschützer auch die höchsten Anforderungen an den Umgang mit so einem Haus stellen. Für den Eigentümer eines Einzelkulturdenkmals ist der Erhalt solcher Gebäude allerdings eine ziemlich knifflige Angelegenheit. Doch der Aufwand lohnt sich, wie sich am Beispiel der GeWeGe-Wohnhäuser in der Pfälzer Straße in Biebrich zeigt.

Um die drei Wohnhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen zu sanieren, musste das GWW-Team besonders behutsam vorgehen, denn die Denkmalschutzbehörde hat die Gebäude als Einzelkulturdenkmäler klassifiziert. Das ist kein Einzelfall im GeWeGe-Bestand, der aufgrund der Unternehmensgeschichte durch viele Altbauten geprägt ist, die als besonders erhaltenswert gelten. Mithin gibt es inzwischen auch einen großen Erfahrungsschatz, wie man eine denkmalgeschützte Immobilie trotz der vielen Auflagen sogar energetisch sanieren kann. Nach gründlicher Vorplanung und vielen Abstimmungsgesprächen ging es im Februar dieses Jahres in der Pfälzer Straße endlich los. Vor allem die Arbeiten am Schieferdach und der Natursteinfassade erwiesen sich als sehr aufwendig und



*Die Sanierung der drei Wohnhäuser erfolgte in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz.*

kostenintensiv. „Naturstein ist ein sehr sensibles Material, entsprechend vorsichtig muss man arbeiten“, erklärt Erik Schrempf aus dem GWW-Team Projektentwicklung/Großinstandsetzung.

Auch das Schieferdach hat mit seinen verschiedenen Knicken so seine Tücken. „Hier besteht die Herausforderung darin, dass das Dach auch seine Dichtigkeit behält“,



ergänzt Schrempf. Doch es ging nicht nur darum, die Optik der Häuser wiederherzustellen, sondern im Interesse der Mieter auch den Energiebedarf zu verbessern. Keine leichte Aufgabe, denn bei der denkmalgeschützten Wohnanlage konnte keine Wärmedämmung an der Fassade angebracht werden. Trotzdem ist es u. a. durch das Dämmen von Kellerdecke und Dach sowie den Einbau dreifach verglasteter Fenster gelungen, den Energiebedarf um über 70 % zu senken. Mit der erfolgreichen Sanierung der Wohnhäuser in der Pfälzer Straße wurde ein weiterer wertvoller Beitrag zum Erhalt der historischen Bausubstanz in Wiesbaden geleistet – ein Beispiel, das in der Stadt durchaus Schule machen kann.

*Die Wohnungen werden gut nachgefragt.*



## TIPPS ZUM HEIZEN UND LÜFTEN IN DER KÜHLEN JAHRESZEIT

Luft hat die Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasser kann sie binden. So weit, so klar. Kühlt stark mit Wasserdampf angereicherte warme Luft ab, gibt sie einen Teil des Wassers in Form von Kondensat ab. Das geschieht in aller Regel an den Stellen im Raum mit der geringsten Oberflächentemperatur. Üblicherweise handelt es sich dabei um Zimmerecken an den Außenwänden, Fensterstürze und den Übergang von der Außenwand zur Zimmerdecke. Feuchte Flecken und Bauschäden sind die Folge. Wer richtig heizt und lüftet, beugt Schimmelbildung vor.

**TIPP:** Alle Wandoberflächen in den Zimmern einer Wohnung sollten eine Temperatur von 15 °C bis 17 °C aufweisen. Diese Temperatur wird erreicht, wenn die Raumluft in der Wohnung mindestens 18 °C beträgt.

**TIPP:** Damit die warme Raumluft immer wieder genügend Wasserdampf aufnehmen kann, muss sie regelmäßig durch Lüften ausgetauscht werden. Dabei ist es ausreichend, wenn man die Fenster zehn Minuten vollständig öffnet und die Wohnung kräftig durchlüftet. Idealerweise wiederholt man diesen Vorgang zwei, drei Mal am Tag.

**TIPP:** Es ist ein Irrtum, zu glauben, die Fenster den ganzen Tag auf Kippstellung zu halten, wäre für das Raumklima besser. Weit gefehlt! Wandflächen und Möbel kühlen ab und feuchte Luft schlägt sich dort nieder. Die Wohnung wird klamm und es kann sich Schimmel bilden.

**TIPP:** Kommt es beim Kochen oder Duschen zu verstärkter Dampf- bzw. Feuchtigkeitsbildung, diese am besten durch kurzes, intensives Stoßlüften bei komplett geöffnetem Fenster „weglüften“.

**TIPP:** Wäsche nur dann in der Wohnung trocknen, wenn es dafür weder einen Trockenraum noch einen Wäschetrockner gibt. Wichtig ist, dass die Wäsche nur in beheizten Räumen getrocknet und diese dann auch regelmäßig gelüftet werden.

**TIPP:** Möbel grundsätzlich mit einem Abstand von 5–10 cm zur Wand aufstellen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Luft im Raum besser zirkulieren kann.

Weiter führende Tipps zum Heizen und Lüften enthält die kostenfreie Broschüre der GWW im Internet unter: [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)



# „ADVENT, ADVENT EIN LICHTLEIN BRENNT ...“

„ ... erst eins, dann, zwei, dann drei, dann ...?“ Ganz klar, vier Kerzen zieren den Adventskranz. Doch wie viele Lichtlein dürfen es sein, wenn es um die weihnachtliche Dekoration von Fenster und Balkon geht? Und wie verhält es sich mit der Nikolaus-Figur, die sich an der Balkonbrüstung bzw. Hausfassade entlanghangelt? Fest steht: Hier geht es weniger um Geschmack, sondern in erster Linie um die Sicherheit und den Hausfrieden.



## Rekordverdächtige Weihnachten

Eine Höhe von 15 mm misst der kleinste bunt geschmückte und beleuchtete Weihnachtsbaum, der 2007 für die Intermodellbau in Dortmund erstellt wurde.

Rund 140 Bäcker und Konditoren braucht es jedes Jahr, um für das Dresdner Stollenfest am 2. Advent den größten Christstollen zu präsentieren. 2005 schafften sie einen Weltrekord: Mit einer Länge von 4,75 Meter, einer Breite von 1,75 und einer Höhe von 0,90 m und einem Gewicht von über 4.000 kg wurde der größte Riesenstollen gebacken. Über 1.500 kg Mehl waren dafür nötig, knapp 1.000 kg Sultaninen, 790 kg Butter ...

Am 25. Dezember werden in Deutschland 120 Millionen Kilowattstunden Strom mehr verbraucht als an einem durchschnittlichen Tag im Jahr.

**S**elbstverständlich kann jeder seine Wohnung so einrichten und dekorieren, wie es ihm gefällt. Sobald jedoch eine Außenwirkung entsteht, sind der Kreativität Grenzen gesetzt. Im Klartext bedeutet das: Blinkende und leuchtende Lichterkranz bzw. -ketten im Fenster oder am Balkongeländer dürfen die Nachbarn nicht stören. Die Gerichte, die schon über derartige Streitfälle entscheiden mussten, sehen in aller Regel die Grenze des Zumutbaren überschritten, wenn beispielsweise das Schlafzimmer des Nachbarn taghell erleuchtet wird. Wem also der Hausfrieden lieb ist, der schaltet seine weihnachtliche Lichterdekoration ab 22 Uhr am besten ab.

In jedem Fall ist es unzulässig, das Gebäude durch Bohrlöcher oder andere Befestigungen zu beschädigen. Das muss der

Vermieter nicht hinnehmen und er kann vom Mieter Schadenersatz verlangen. Gleichwohl muss der Nikolaus auf Klettertour so gesichert sein, dass er weder bei Sturm noch bei starken Windböen abstürzt und Passanten verletzt. Doch Obacht! Selbst wenn der vorweihnachtliche Bote ohne Bohrlöcher gut befestigt ist, hat der Vermieter dennoch ein Vetorecht. Ganze Heerscharen von Engeln, Nikoläusen und dergleichen, die sich an der Hauswand und den Balkonen tummeln und somit die Optik des Hauses stark beeinträchtigen, muss der Vermieter nicht dulden.



**Es ist gerade einmal drei Jahre her, dass die GWW von der Wohnbau Mainz 2.800 Wohnungen in Amöneburg, Kastel und Kostheim erworben hat. Bereits beim Kauf war klar: Es gibt viel zu tun. Da jedoch nicht bei allen Häusern gleichzeitig Hand angelegt werden kann, wurde inzwischen ein Zehnjahresplan erarbeitet. Danach investiert die GWW bis 2022 rund 28 Mio. EUR in die Sanierung der Wohnungen. Beim Ortstermin mit dem Ortsbeirat kam die Vorstellung des Investitionsprogramms gut an.**

*Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller nahm sich viel Zeit für den Ortsbeirat in AKK, obwohl er erkältungsbedingt eine sehr heisere Stimme hatte.*

„Wir haben beim Kauf der AKK-Wohnungen die Zusage gegeben, dass wir die 2.800 Wohnungen genauso behandeln wie alle anderen GWW-Wohnungen, und an diese Zusage halten wir uns auch“, sagte Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller beim gemeinsamen Rundgang mit dem Ortsbeirat durch die Gartenstadt in Kostheim, der am 16. Oktober stattfand. „Es gehört zur Unternehmensstrategie, kontinuierlich in den Wohnungsbestand zu investieren, und das gilt auch für die AKK-Wohnungen“, erläuterte der Aufsichtsratsvorsitzende der GWW sodann.



Knapp 17 Mio. EUR hat die GWW seit 2009 bereits in die AKK-Wohnungen investiert. Noch bevor die Zehnjahresplanung ausgearbeitet war, ging es mit der energetischen Sanierung der Häuser in der Hochheimer Straße 72–78 los. Durch das Dämmen der Außenwände sowie der Kellerdecke und des Dachgeschosses und Einbau neuer Fenster ist es gelungen, den Energiebedarf für die 24 Wohnungen um rund 70 Prozent zu senken. Auch die zehn Wohnungen in der denkmalgeschützten Immobilie in der Friedenstraße 11 in Kastel wurden mit umfangreichen Maßnahmen wieder schön hergerichtet.

### HERZSTÜCK GARTENSTADT

In diesem Jahr wurden die Wohnungen in der Passauer Straße 1–9 und 11–13 in Kostheim nach einer Vollsanierung im unbewohnten Zustand wieder bezugsfertig. Die zur Gartenstadt gehörenden Häuser bilden auch das Herzstück des vorgestellten Investitionsprogramms. Sukzessive werden die GWW-Wohnungen in der Passauer und Bregenzer Straße in den nächsten Jahren

in einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Zustand versetzt – sowohl optisch als auch energetisch. Für das Kundenteam der GWW ist das immer eine große Herausforderung. Denn so eine umfassende Vollsanierung kann nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden. Für die Mieter muss also in dieser Zeit eine Ersatzwohnung gefunden werden.

Bei einer Vollsanierung werden nicht nur Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt, sondern auch Elektroleitungen, Heizung, Türen, Bodenbeläge, Balkone sowie Küche und das Bad runderneuert. Da solche Arbeiten sehr kostenintensiv sind, wollte der Ortsbeirat



# SANIERUNGSPROGRAMM AUFGELEGT

**Ein Zehnjahresplan für  
AKK-Wohnungen**

genau wissen, wie es sich mit der Entwicklung der Mieten verhält. GWW-Geschäftsführer Xaver Braun machte die Auswirkungen an einem Zahlenbeispiel deutlich: „Zwei Drittel der Kosten werden von uns getragen, d. h., von 3 Euro, die wir ausgeben, reichen wir nur 1 Euro an den Mieter weiter.“

Doch auch das sei nicht immer der Fall, denn die GWW sei laut Satzung an den Mittelwert des Mietspiegels gebunden. Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller fügte hinzu: „Daran wird deutlich, wie wichtig es ist, dass es in Wiesbaden eine städtische Wohnungsgesellschaft gibt, denn durch diese Regelung dämpft die GWW den Anstieg der Mieten.“



Beim Rundgang durch das Österreicher Viertel staunten die Teilnehmer nicht schlecht. Die sanierten GWW-Häuser stehen richtig gut da.

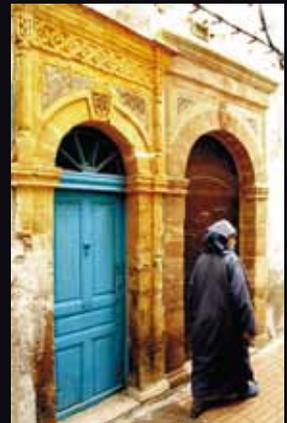


Von den insgesamt 2.770 Wohnungen, die in Amöneburg, Kastel und Kostheim zur GWW gehören, sind 1.100 Wohnungen vor 1959 gebaut worden. 1.450 Wohnungen wurden in der Zeit zwischen 1960 und 1989 errichtet und nur 220 nach 1990. Gerade bei den älteren Wohnhäusern gibt es einen enormen Nachholbedarf, weswegen diese Häuser in aller Regel vollsaniert werden.

# IN SAUDI-ARABIEN ENTSTEHT EINE STADT NUR FÜR FRAUEN

**A**n den Universitäten in Saudi-Arabien sind fast 60 Prozent der Studierenden Frauen. Trotz diesesvergleichsweise hohen Anteils an Studentinnen sind fast 80 Prozent nach erfolgreichem Abschluss ihres Studiums arbeitslos. Das liegt nicht etwa daran, dass es in Saudi-Arabien keine Arbeit gibt. Saudi-Arabien ist die größte Volkswirtschaft im arabischen Raum. Die Ursache für den geringen Anteil weiblicher Arbeitnehmerinnen liegt vielmehr in der Staatsreligion, die in dem Königreich vorherrscht: Über 70 Prozent der Bevölkerung gehören dem salafistischen Islam an. Und danach gilt eine strikte Geschlechtertrennung. Frauen ist es untersagt, einen persön-

lichen Kontakt zu nicht verwandten Männern zu haben. Ebenso dürfen Männer keinen Kontakt zu nicht verwandten Frauen haben. Diese Geschlechtertrennung im Arbeitsleben einzuhalten, ist nicht leicht. Gleichwohl will man mehr Frauen in Lohn und Brot bringen – gerade im Hinblick auf den hohen Frauenanteil bei den Studierenden. So kam eine Gruppe von saudi-arabischen Geschäftsfrauen auf die Idee, eine Industriestadt ausschließlich für Frauen zu schaffen. 2013 soll in der östlichen Provinz Hofuf mit dem Bau der Stadt begonnen werden, in der rund 5.000 Arbeitsplätze für Frauen vorgesehen sind. Weitere Städte seien in der Planung, heißt es.



## Vorschau Ausgabe 01/2013

# WIESBADEN 2020 – WIE VERÄNDERT SICH DIE STADT?

Die hessische Landeshauptstadt ist eines der ältesten Kurbäder Europas. Die meisten Gebäude in der Innenstadt sind vor dem ersten Weltkrieg entstanden und prägen noch heute das Stadtbild. Es gibt zudem zahlreiche historische öffentliche Gebäude, wie zum Beispiel das Kurhaus, das Hessische Staatstheater oder die Marktkirche. Und weil Wiesbaden als Musterbeispiel des Historismus gilt, engagieren sich die Stadtverantwortlichen auch dafür, dass die Stadt

den Status eines UNESCO-Weltkulturerbes erlangt. Doch Wiesbaden hat auch Neues zu bieten, denn die Einwohnerzahlen legen stetig zu. Und wo Menschen leben wollen, braucht es entsprechend mehr Wohnraum. In der kommenden Ausgabe dreht sich deshalb alles um „Wohnen in Wiesbaden“. Dabei wird u. a. verraten, was entlang der Dantestraße entsteht. Deshalb unbedingt den Erscheinungstermin vormerken: **März 2013.**

### IMPRESSUM

STANDORT – Magazin der GWW



### HERAUSGEBER

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH  
Kronprinzenstraße 28, 65185 Wiesbaden  
Telefon: 0611 1700-0  
Fax: 0611 1700-198  
E-Mail: [info@gww-wiesbaden.de](mailto:info@gww-wiesbaden.de)  
Internet: [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

### OBJEKTLEITUNG, KONZEPTION UND REDAKTION

Alexandra May, Wiesbaden (V.i.S.d.P.)  
[www.alexandra-may.com](http://www.alexandra-may.com)  
An dieser Ausgabe hat redaktionell mitgewirkt: Edith Gerhardt

### ERSCHEINUNGSWEISE

3 x jährlich

### GESTALTUNG

manthey.typodesign, Wiesbaden

### DRUCK

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG

### AUFLAGE 14.000

### BILDQUELLEN

Titelseite: [www.fotolia.de](http://www.fotolia.de)  
Weitere Bildquellen: siehe Artikel



Foto: manthey.typodesign

Alle Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Der Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit Genehmigung der Redaktion gestattet. Alle gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen geprüft und können eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Für unverlangte Einsendungen von Manuskripten wird keine Gewähr übernommen. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe bei Veröffentlichung zu kürzen.



- Hilfen im Alltag
- Unterstützung bei der Wohnungssuche
- Auswahl von Betreuungs-, Hilfs- und Pflegediensten
- Möglichkeiten, Ihre Wohnung nach Ihren Bedürfnissen anzupassen

Leben und  
Wohnen im Alter  
Tel. 0800 1700 100



## EIN LEBEN LANG SICHER UND SCHÖN WOHNEN



GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH  
Kronprinzenstr. 28 | 65185 Wiesbaden | Tel.: 0611 1700-0 | Fax: 0611 1700-198  
E-Mail: [info@gvv-wiesbaden.de](mailto:info@gvv-wiesbaden.de) | Homepage: [www.gvv-wiesbaden.de](http://www.gvv-wiesbaden.de)