

HWG: Das hat's in Deutschland noch nie gegeben

11.02.2004 / LOKAL AUSGABE / HATTINGEN

HWG: Das hat's
in Deutschland
noch nie gegeben

870 bewohnte Wohnungen modernisiert

In nur drei Jahren hat die Hattinger Wohnstättengenossenschaft (HWG) 870 Wohnungen im Rauendahl modernisiert - während die Mieter auf den Baustellen wohnten.

"In dieser Größenordnung hat's das in Deutschland noch nie gegeben", sagt Udo Spieckermann, technischer Leiter der HWG.

Rund 31 Millionen Euro hat sich die HWG die umfangreiche Verbesserung ihrer Wohnungen in dem Stadtteil kosten lassen. Nach Abschluss der Maßnahme zieht das Unternehmen eine überwiegend positive Bilanz: Es stehen weniger Wohnungen leer als zuvor, "und wir haben von dem intensiven Kontakt zu den Mietern profitiert", so HWG-Sprecherin Erika Müller-Finkenstein.

Denn für Dialoge zwischen Mietern und Vermietern lieferte das Mammutprojekt reichlich Stoff - nicht nur auf diversen Informationsveranstaltungen. Mit jedem Bewohner wurden Einzelgespräche geführt. Die Mieter konnten auch Sonderwünsche äußern, zum Beispiel neue Türen oder dass im Bad deckenhoch gefliest wird. Dann mussten sie sich allerdings an den Kosten beteiligen.

In 506 Wohnungen wurden Wände versetzt, überall die Bäder erneuert, Heizungen modernisiert, Gegensprechanlagen installiert. Und die Mieter überredeten die HWG zu Modernisierungen, die, wie Udo Spieckermann eingesteht, "anfänglich nicht vorgesehen waren": Erneuerung von Treppenhäusern, Briefkästen und Änderung von Balkongeländern

gehen auf Mieterinitiative zurück. Wer auch noch den Keller saniert haben wollte, musste selbst zum Pinsel greifen. Aber die HWG spendierte die Farbe dazu.

160 Wohnungen erhielten neu einen Balkon. Der fehlt aber auch nach der Modernisierung den Zwei-Raum-Dachgeschoßwohnungen, stellt die HWG selbstkritisch fest. Deshalb ist dieser Wohnungstyp weniger gefragt.

Rund 36 000 Euro investierte die HWG in jede Wohnung. Die lassen sich durch Mieterhöhungen von 1,62 bis 2,31 Euro pro Quadratmeter nicht refinanzieren. 20 Mieter zogen wegen der Bauarbeiten aus. Aber: Die HWG musste nicht eine Klage auf Durchführung der Modernisierung führen. "Selbst größte Schwierigkeiten wurden außergerichtlich gelöst", so die Genossenschaft.

Wo die Nerven der Baustellenbewohner allzu blank lagen, lieferte die HWG auch schon mal Kaffee und Kuchen als Entschuldigung frei Haus. Für Kinder wurden Handwerkerspiele organisiert, um sie positiv auf die Maßnahmen einzustimmen.

Fazit der HWG: "Ohne die Toleranz der Bewohner, die die hohen Belastungen durch Lärm, Staub sowie Dusch- und Toilettencontainer hingenommen haben, wäre die Modernisierung in dieser Form nicht durchführbar gewesen." Deshalb gibt's als Dankeschön im Sommer noch ein großes Fest.

Ob weitere Mieterhöhungen im Rauendahl folgen werden, bleibt offen. Müller-Finkenstein: "Das hängt vom neuen Mietspiegel ab. Den erwarten wir im Sommer." cm