

Auf Grund einer Beschwerde wegen unzumutbarer Verschmutzung der Garage und der Freiflächen einer Wohnhausanlage der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) wurden die örtlichen Reinigungsarbeiten einer Einschau unterzogen. Dabei ergab sich, dass WW die Garagenordnung nicht in der notwendigen Weise umgesetzt hatte. Weiters war anzuregen, die Reinigungsarbeiten der Hausbesorger in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, Reinigungspläne zu erstellen und diese in der Wohnhausanlage auszuhängen.

Letztlich wurde empfohlen, Maßnahmen zu setzen, um die Mieter der Wohnhausanlage zu mehr Müllvermeidung zu animieren.

1. Allgemeines

Im November 2004 beschwerte sich eine Mieterin einer Wohnhausanlage im 3. Wiener Gemeindebezirk telefonisch beim Kontrollamt wegen fortdauernder Verunreinigung der Parkgarage. Die gegenständliche WHA wurde im Jahr 1981 erbaut und besteht aus neun Stiegen. Neben 490 Wohnungen sind 17 Behindertenwohnungen vorhanden, die zinstragende Fläche beträgt 92.991 m². Zu dieser Anlage gehören 363 Garagenplätze. Die Baubewilligung wurde am 1. November 1981 und die Benützungsbewilligung am 1. Juli 1984 erteilt.

Im Zeitpunkt der Einschau waren drei Hausbesorger (HB) und die Stadt Wien Wiener Wohnen Hausbetreuungs Ges.m.b.H (StW-WW-H) mit der Reinhaltung der WHA beauftragt.

2. Chronologie

2.1 Bereits im November 2003 versuchte die beschwerdeführende Mieterin, über das zuständige Kundendienstzentrum von WW eine jährliche Grundreinigung der Garage zu erreichen. Der für die Wohnhausanlage zuständige Referent von WW teilte ihr jedoch mit, dass eine jährliche Grundreinigung gesetzlich nicht vorgeschrieben sei.

Für die Reinhaltung des gemieteten Abstellplatzes sei gemäß der Garagenordnung von WW nämlich jeder Mieter selbst und nicht der Vermieter zuständig. Weiters wurde die

Mieterin darüber informiert, dass die Rangierflächen und die sonstigen allgemeinen Teile der Garage von den Hausbesorgern betreut werden würden.

Die beschwerdeführende Mieterin kritisierte in einer folgenden E-Mail an WW, dass die Garagen ihrer Meinung nach offensichtlich nicht kontrolliert werden, da ansonsten WW über die unzumutbaren Verschmutzungen in der Garage informiert gewesen wäre. Weiters wurde WW gebeten zu erklären, was unter einer regelmäßigen Betreuung zu verstehen und wann die letzte Reinigung erfolgt sei, da dies für sie als Mieterin nicht erkennbar wäre.

Der zuständige Referent von WW informierte die Mieterin über die 14-tägige Reinigungsverpflichtung der beiden zuständigen HB und erklärte diesbezüglich, dass die Einteilung, wann gereinigt werde, eine Einteilungssache der HB selbst sei. Sie müssten lediglich den 14-tägigen Reinigungszyklus einhalten.

In der Folge ersuchte die beschwerdeführende Mieterin neuerlich, mit anderen Mietern in den Reinigungsplan einsehen zu können, worauf WW antwortete, dass es keine Reinigungspläne gebe, weil es den HB überlassen sei, wann die Reinigung tatsächlich durchgeführt werde. Daraufhin wandte sich die Mieterin direkt an den HB-Sprengelkontrollor, um diesen zu bitten, den Reinigungsplan öffentlich am schwarzen Brett auszuhängen.

Ende November 2003 schrieb die beschwerdeführende Mieterin eine E-Mail an das Bundesministerium für Gesundheit und Frauen. Die schriftliche Beschwerde wurde an die Magistratsabteilung 55 - Bürgerdienst weitergeleitet und die Beschwerdeführerin darüber informiert. Seitens der Magistratsabteilung 55 wurde zwar Kontakt mit der Beschwerdeführerin aufgenommen und weiters eine Besichtigung der WHA durchgeführt, darüber hinausgehende konkrete Maßnahmen wurden jedoch nicht gesetzt.

Anfang Dezember 2003 schrieb die Beschwerdeführerin an den Österreichischen Rundfunk, eine Beantwortung ihres Vorbringens erfolgte lt. ihren Angaben jedoch nicht.

Im Mai 2004 wandte sich die Beschwerdeführerin an die Volksanwaltschaft, um auch diese über die Zustände in der WHA zu informieren. Die Volksanwaltschaft ersuchte die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Personal und Revision/Gruppe Interne Revision um Stellungnahme zu den vorgebrachten Mängeln. Nach Rücksprache mit WW wurde der Volksanwaltschaft mitgeteilt, dass seitens WW entsprechend den gesetzlichen Vorgaben versucht werde, die Reinigung der Garage durchzuführen. WW werde eine Reinigung veranlassen, die allerdings nicht in dem von der Beschwerdeführerin gewünschtem Umfang durchgeführt werden könne, da die Zustimmung aller Mieter der WHA notwendig sei, um eine Generalreinigung durchzuführen. Diese liege aber nicht vor.

Ende November 2004 informierte die Beschwerdeführerin das Kontrollamt über die Missstände in der WHA.

2.2 Eine unangekündigte Begehung des Kontrollamtes im Dezember 2004 bestätigte die vorgebrachten Missstände in der Garage nur zum Teil. Die kritisierten Garagenplätze entsprachen augenscheinlich dem Zustand einer Garage, die Mitte der 80er-Jahre des vorigen Jahrhunderts gebaut wurde. Allerdings musste festgestellt werden, dass einige der Garagenstellplätze als Ablageflächen für verschiedenste Gegenstände benutzt wurden. So konnten Autoreifen, Möbel, Einkaufswagen, aber auch Restmüll vorgefunden werden; Gleiches galt für die allgemein zugänglichen Rangierflächen. Weiters waren einige Fahrzeuge ohne Kennzeichen abgestellt.

Die ebenfalls besichtigten Freiflächen in den Innenhöfen waren als äußerst verschmutzt zu bezeichnen, wobei diese Verschmutzungen über das übliche Maß wesentlich hinausgingen. Neben Restmüll, der teils in Plastiksäcken, teils lose herumlag, waren auch alte Elektrogeräte und eine Sitzbank abgestellt. Besonders stark verschmutzt war jener Bereich, der von der STW-WW-H zu reinigen gewesen wäre.

Im Zuge der Besichtigung wurden mehrere Gespräche mit einzelnen HB der WHA geführt.

Diese erklärten dem Kontrollamt gegenüber, der gesetzlichen Reinigungspflicht sehr

wohl nachzukommen, beklagten sich aber gleichzeitig darüber, dass die Mieter der WHA sowohl die Abstellflächen als auch die Rangierflächen der Garage bzw. die Innenhöfe als zusätzliche Ablagerungsplätze für Müll ansahen. Da WW über die gesetzliche vorgesehene Reinigung der Freiflächen von einmal pro Woche hinaus weitere Reinigungstätigkeiten mit der damit verbundenen zusätzlichen Entlohnung der HB nur in Ausnahmefällen gewährte, werde die nötige Reinigung von den HB auch nicht vorgenommen. Bezüglich der Grünflächen führten die HB aus, dass diese nicht in ihren Aufgabenbereich fallen, sondern von einer von WW bestellten Firma betreut würden. Sie hätten lediglich einen Streifen von 1 m, gerechnet ab der Rasenkante der Wege, zu reinigen.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Das Bundesgesetz vom 11. Dezember 1969 über den Dienstvertrag der Hausbesorger, Hausbesorgergesetz (HBG), BGBl.Nr. 16/1970 idgF, welches nur für Dienstverhältnisse, die vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden, anwendbar ist, regelt die Reinhaltung und Wartung des Hauses in § 4 Abs 1. Dem Hausbesorger obliegt demnach die Sorge für die regelmäßige Reinigung der im Folgenden angeführten, zum Haus gehörigen, der Benutzung durch alle oder wenigstens durch mehrere Hausbewohner zugänglichen Räume, soweit sich deren Verschmutzung aus der regelmäßigen und üblichen Benützung ergibt.

Die Reinigung umfasst

a) das Reinigen der Stiegen, Gänge und Wasserleitungsmuscheln und der auf Stiegen, Gängen und Wasserleitungsmuscheln befindlichen, aus Metall und aus sonstigem Material gefertigten Bestandteile, sowie das Kehren der Höfe, soweit Stiegen, Gänge, Wasserleitungsmuscheln und Höfe allen Hausbewohnern zugänglich sind, wobei Stiegen und Gänge einmal wöchentlich zu kehren und einmal wöchentlich nach vorherigem Kehren zu waschen, Höfe einmal wöchentlich zu kehren und Wasserleitungsmuscheln einmal wöchentlich zu reinigen sind,

b) das Reinigen der Waschküche und des zum Wäschetrocknen bestimmten Raumes einmal monatlich,

c) das Kehren des Kellers, ausgenommen der zu den einzelnen Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten gehörigen Kellerabteile, einmal monatlich,

d) das Putzen der Stiegenhaus- und Gangfenster, ausgenommen Gangfenster, die zu Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten gehören, dreimal jährlich in angemessenen Zeitabständen, wenn die Stöcke und Rahmen der Stiegenhaus- und Gangfenster und deren Verankerung in gutem Zustand, die Glasscheiben gut verkittet, Sicherheitshaken angebracht sind, Sicherheitsgürtel zur Verfügung gestellt werden und außerdem solche Reinigungsarbeiten ohne besondere Gefahr von jedermann verrichtet werden können,

e) das Reinigen der Gehsteige und deren Betreuung bei Glatteis, soweit dies in Erfüllung der dem Hauseigentümer nach den bestehenden Vorschriften obliegenden Verpflichtungen erforderlich ist.

Andere Dienstleistungen, die mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen, müssen ausdrücklich vereinbart werden und sind gesondert zu entlohnen, wie im konkreten Fall die 14-tägige Reinigungsverpflichtung der Garage.

3.2 Gemäß § 21 Abs 1 Z 8 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG), BGBl.Nr. 520/1981 idgF, gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten nach § 23 MRG als Betriebskosten.

Gemäß § 23 MRG umfasst die Hausbetreuung die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der

sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,

b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,

c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit a.

3.3 Die "Garagenordnung für Wiener Gemeindemieter" soll mithelfen, die Benutzung der Garage problemlos und angenehm zu gestalten. Da es sich hierbei um eine Vorschrift von WW handelt, wird diese für die Garagenmieter dadurch verbindlich, dass die Garagenordnung Bestandteil jedes Mietvertrages für einen Garagenplatz wird.

Demnach sind die Mieter u.a. verpflichtet, nur Kfz mit behördlichem Kennzeichen abzustellen, keine Gegenstände in der Garage abzustellen bzw. zu lagern und die gemietete Abstellfläche rein zu halten.

Die Garagenordnung sieht weiters vor, dass bei Nichteinhaltung der Bestimmungen der Vermieter berechtigt ist, den Mietvertrag aufzulösen.

4. Erhebungen des Kontrollamtes

4.1 Die von der Beschwerdeführerin gewünschte Nassreinigung der Garage war in dieser WHA nicht möglich, da ein für eine Nassreinigung notwendiger Wasserablauf fehlte. Dadurch war nur eine Trockenreinigung im Bereich der Rangierflächen möglich. Nach Aussage von WW war die letzte Generalreinigung der von WW zu reinigenden Flächen in Form einer Trockenreinigung im Sommer 2004 erfolgt.

WW hatte zuletzt im Juli 2002 in einem Schreiben alle Mieter eines Garagenplatzes darauf hingewiesen, dass die Abstellplätze in Ordnung zu halten und zu reinigen seien und der vorhandene Unrat umgehend zu entfernen sei. Darüber hinausgehende Maßnahmen wurden seitens WW jedoch nicht in die Wege geleitet.

Im Rahmen seiner Einschau stellte das Kontrollamt weiters fest, dass WW auch in anderen Punkten die Einhaltung der Garagenordnung nicht ausreichend überprüft und entsprechende Schritte eingeleitet hatte. So wurde die Ablagerung von Autoreifen und das Abstellen von Kfz ohne behördliche Kennzeichen geduldet, was der Bereitschaft der Mieter, sich an die bestehenden Regeln zu halten, zuwiderlief.

Da die Garage nicht ausgelastet ist und freie Stellplätze vorhanden sind, war es nach Meinung von WW nicht wirtschaftlich, Stellplatzmieter wegen dieser Verstöße gegen die Garagenordnung zu kündigen.

Ein weiteres Problem, das sowohl von WW als auch in Gesprächen mit den HB und Mietern der WHA angesprochen wurde, verursachten jene Benutzer der Garage, die speziell in den Abendstunden und an Wochenenden die Garage benutzten, ohne einen diesbezüglichen Mietvertrag abgeschlossen zu haben. Die Zufahrt zur an sich versperrten Garage verschaffen sich diese Personen lt. Aussage von WW dadurch, dass sie von anderen Mietern eingelassen werden.

Da die Bereitschaft der Mieter, in einem allfälligen gerichtlichen Verfahren als Zeugen auszusagen, sehr gering ist, bestanden für WW kaum Möglichkeiten, diese Zustände abzustellen.

4.2 Die Reinigung der Innenhöfe obliegt zum Teil den HB der WHA und in einem kleinen Bereich der StW-WW-H. Da dieser Bereich nur einmal pro Woche gereinigt wurde, fiel die Verschmutzung hier besonders stark auf. Eine Erhöhung der Reinigungstätigkeit auf zweimal pro Woche würde lt. Aussage von WW bedeuten, dass die Tochtergesellschaft von WW die Reinigungsarbeiten teurer als die HB durchführen würde.

Eine Erhöhung der Reinigungsfrequenz der HB müsste durch WW gesondert angeordnet werden und würde weitere Kosten für die Mieter des Hauses bedeuten. Laut Aussage von WW müsste darüber hinaus damit gerechnet werden, dass diese zusätzlichen Kosten von den Mietern bei der Magistratsabteilung 16 - Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten im Rahmen der Betriebskosteneinsicht beeinsprucht wer-

den und gegebenenfalls von WW selbst zu tragen wären.

Nach der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 wurden 335.128,17 EUR für die HB in der WHA ausgegeben. In diesem Betrag waren für außerordentlich angeordnete Reinigungsarbeiten 2.558,11 EUR und für die Beseitigung Ekel erregender Verschmutzungen 40.549,64 EUR enthalten. Dies entsprach 331 zusätzlich angeordneten Stunden (7,72 EUR je Stunde) bzw. 825 Ekel erregenden Verschmutzungen (49,15 EUR je Verschmutzung). Nach den Auskünften war von WW bisher keine Beeinspruchung der Betriebskostenabrechnungen, die sich auf diese Position bezogen hatte, erfolgt.

4.3 Bezüglich der Grünflächenreinigung wurde vom Kontrollamt festgestellt, dass Auffassungsunterschiede zwischen den HB und WW vorhanden waren. Da WW eine Firma für die gärtnerischen Arbeiten beauftragt hat, wurde von den HB die Meinung vertreten, dass - abgesehen vom bereits erwähnten 1 m Streifen - ihrerseits keine Reinigung durchzuführen sei. WW hingegen vertrat die Auffassung, dass die Gartenfirma, die vierteljährlich die beauftragten Arbeiten durchführte, nur für den Strauchschnitt und die Pflege verantwortlich war und die HB für die Reinhaltung der Grünflächen zuständig waren.

Dieser Diskrepanz war man sich bei WW sehr wohl bewusst, es konnte bisher aber keine Lösung für dieses Problem gefunden werden. Gespräche mit Vertretern der Hausbesorgergewerkschaft führten zu keinem Ergebnis, da sich die HB weigerten, die Grünflächen in dem von WW gewünschten Ausmaß zu reinigen.

5. Empfehlungen des Kontrollamtes

5.1 Das Kontrollamt anerkannte die wirtschaftliche Betrachtungsweise bei der Vermietung der Garagenplätze von WW, es gab aber zu bedenken, dass bei Duldung von Missständen die bestehende Garagenordnung ad absurdum geführt wird. Eine entsprechende Wirkung kann nur dann erzielt werden, wenn WW Maßnahmen nicht nur ankündigt, sondern diese auch umsetzt.

Das Kontrollamt empfahl WW, trotz der geäußerten wirtschaftlichen Bedenken die Einhaltung der eigenen Garagenordnung durchzusetzen. Dies erschien unter dem Ge-

sichtspunkt des Brandschutzes sogar als unumgänglich.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Hinsichtlich der Lagerungen auf den vermieteten Abstellplätzen wird WW verstärkte Kontrollen durchführen und bei Verstößen gegen die Garagenordnung mit entsprechenden rechtlichen Schritten reagieren. Zur Reduktion der Staubbelastung wird die Aufbringung eines Betonstrichs geprüft.

5.2 Die Einschau des Kontrollamtes ergab, dass die Kontrolle der Arbeiten der HB nicht durchgehend erfolgte bzw. ausreichend dokumentiert wurde. Es wurde angeregt, die Arbeiten der HB verstärkt zu kontrollieren und ein System einzuführen, das die Qualität der Hausbesorgerarbeiten sicherstellt bzw. künftig steigert. Ebenso sollte das Augenmerk auf Qualitätsverbesserungen gelegt werden.

Darüber hinaus regte das Kontrollamt an, Kontrollen der Reinigungsarbeiten nicht nur anlassbezogen nach Beschwerden durchzuführen, sondern diese in regelmäßigen Abständen - auch unangemeldet - vorzunehmen.

Die Entwicklung eines Risikoanalyse-Systems für Qualitätskontrollen für die HB-Leistungen in sämtlichen städtischen WHA sollte jedoch nicht nur für die eigenen HB, sondern auch für die StW-WW-H gelten, die zunehmend die vakanten HB-Sprengel übernimmt. Dies erschien dem Kontrollamt deshalb notwendig, da jener Bereich, den die StW-WW-H in der gegenständlichen WHA betreute, zu den Zeitpunkten der Begehungen des Kontrollamtes ebenfalls stark verschmutzt war.

Die Anregung, ein Qualitätsmanagementsystem zu überlegen, das einerseits die Qualität der Hausbesorgerarbeiten sicherstellt bzw. künftig steigert und andererseits ein System für Qualitätskontrollen beinhaltet, wird seitens WW aufgenommen werden.

5.3 Obwohl es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, Reinigungspläne bzw. -zeiten der HB

zu verlangen, sollte seitens WW in Gesprächen mit dem betroffenen HB bzw. der HB-Gewerkschaft versucht werden, diese zu erstellen.

Ein weiterer positiver Effekt wäre dann gegeben, wenn die jeweiligen Aufgabenbereiche der HB genau definiert und schriftlich festgelegt wären. Dies würde auch dazu führen, dass über den Umfang der Reinigungsarbeiten keine Unklarheiten mehr vorhanden wären.

Hinsichtlich der Betreuung durch Hausbesorger wurden in einem ersten Schritt die aus dem Jahr 1984 stammenden Dienstverträge, welche zur Betreuung von Garagen-, Hof- und Grünflächen nur wenig Konkretes enthalten haben, durch schriftliche Darstellungen der Verpflichtungen ergänzt. Die Erstellung und Kontrolle von Reinigungsplänen durch die Hausbesorger wird wieder aufgenommen, die Hausbesorger haben sich dazu schon bereit erklärt.

5.4 Weiters wurde empfohlen, eine grundlegende Lösung der Grünflächenreinigung anzustreben. Bei entsprechend gepflegten Grünflächen in der WHA sollte eine höhere Bereitschaft der Mieter vorhanden sein, auch die Hofflächen entsprechend sauber zu halten.

Bei einem geringeren Arbeitsaufkommen in den zu betreuenden Grünflächen wäre mittelfristig auch eine Verringerung der Betriebskosten für die Mieter der WHA gegeben.

5.5 Eine grundlegende Verbesserung des Reinigungszustandes bedarf der Mitwirkung aller Beteiligten. Es wurde daher empfohlen, in Zusammenarbeit mit einer externen Stelle, wie z.B. der Gebietsbetreuung, für die WHA eine Mieterversammlung einzuberufen und zu versuchen, gewählte Mietervertreter für diese Anliegen zu gewinnen.

Dies sollte nicht zuletzt dazu dienen, eine Sensibilisierung der Mieter zu erreichen, um ihnen die Auswirkungen des erhöhten Müllaufkommens auf die jeweilige Betriebskostenabrechnung zu verdeutlichen. Eine Dokumentation des normalen Müllaufkommens

und der zusätzlichen Kosten für die Beseitigung von Müll in der WHA (Innenhöfe, Garage etc.) könnte als Grundlage für eine Modellrechnung dienen, die den Mietern verdeutlichen sollte, welche Reduktion der Betriebskosten für den einzelnen Mieter möglich wäre, wenn die Müllmengen reduziert bzw. Müll nur im Müllraum und dort in den dafür vorgesehenen Sammelgefäßen deponiert werden würde.

5.6 Bei unsachgemäßer Ablagerung von Müll sollte seitens WW versucht werden, den Verursacher festzustellen und diesen in einem ersten Schritt schriftlich aufzufordern, in Zukunft sein Verhalten entsprechend den Gepflogenheiten der Müllentsorgung anzupassen. In weiterer Folge sollten bei wiederholter unsachgemäßer Entsorgung dem Mieter die anfallenden Kosten für die von ihm verursachte Reinigung verrechnet werden.

Nach Abklärung der rechtlichen Möglichkeiten könnte in diesem Zusammenhang auch in Fällen wiederholter und besonders starker Verschmutzung eine - gegebenenfalls zeitlich begrenzte - Videoüberwachung der Müllräume überlegt werden. Durch diese Maßnahme wäre auch eine präventive Wirkung zu erzielen.

Die Empfehlung des Kontrollamtes, die Benützung der Müllräume durch eine Videoüberwachung präventiv zu verbessern, wird auf seine rechtliche und technische Umsetzbarkeit überprüft werden.

5.7 Das Kontrollamt regte weiters Überlegungen dahingehend an, inwieweit ein interner Wettbewerb aller städtischen WHA die Mieter dazu animieren könnte, verstärktes Augenmerk auf den von ihnen zu vertretenden Zustand der Grünflächen und Höfe zu legen. Ein derartiger Wettbewerb könnte Teil einer Imagekampagne für die Sauberkeit in städtischen WHA sein.

In diesem Zusammenhang könnten als Anreiz für die saubersten WHA Prämierungen überlegt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass schon in den vergange-

nen Jahren für diese Wohnhausanlage, die auf Grund der Bauweise und der damit verbundenen dichten Besiedlung auf einer verhältnismäßig geringen Grünfläche und mit geringen Freiflächen schon seit Längerem ein "problematischer Bau" ist, verschiedenste Maßnahmen gesetzt wurden, um die Wohnqualität und das Sicherheitsgefühl der Bewohner zu verbessern. So wurde die Trennung der ursprünglich übergreifenden Stiegehäuser zwecks Verringerung von Vandalismus durchgeführt, ein neues Müllkonzept erarbeitet, um eine bessere Auslastung der Müllräume zu erreichen, auch wurden diverse Hoffeste abgehalten, um den Bewohnern in lockerer Atmosphäre die verschiedenen beschwerdeträchtigen Themen näher zu bringen. Die Erfolge blieben zwar nicht aus - die Devastierungen sind zurückgegangen, die Beschwerden wegen fremder Personen im Stiegenhaus ebenso -, die übermäßige Verschmutzung der Wohnhausanlage ist jedoch nach wie vor zu bemerken. Die in den letzten Wochen festzustellende Besserung der Reinhaltung ist einerseits auf verstärkte Sonderreinigungen durch die Hausbesorger, welche durch die Möglichkeit eines Zusatzeinkommens motiviert werden konnten, sowie durch die verstärkte Anwesenheit des Wohnberaters vor Ort zurückzuführen.

Der tatsächliche Betreuungsbedarf übersteigt aber die Ressourcen sowohl der zuständigen Gebietsbetreuung als auch des Kundendienstzentrums von WW. Trotzdem wird auch die Empfehlung des Kontrollamtes bezüglich eines Wettbewerbes zur Ermittlung der saubersten städtischen Wohnhausanlage in Prüfung genommen werden.