



# Deutscher BundeswehrVerband

Landesverband West

Standortkameradschaft Köln

Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul

www.ag-heidekaul.de

50968 Köln, 31.03.2016

## Update zum Schadensbericht Heidekaul

Der Schadensbericht vom 18.04.2011, in dem Fragebögen zur Feststellung von abstellbaren und nicht abstellbaren Mietmängeln in der Wohnsiedlung Heidekaul ausgewertet wurden (Stand: Januar 2011), ist auch fünf Jahre später unverändert aktuell. Die Schadensbeseitigung ist noch nicht erfolgt. Der Schadensbericht wurde in diesem Update daher nur in wenigen Punkten angepasst.

Der Service im Rahmen der Vermietung von Wohnungen durch inzwischen mehrere privatwirtschaftliche Immobilienverwaltungen hat sich nicht verbessert. Besonders die derzeitige Erreichbarkeit der Hausverwaltung durch alle Mieter und die unverzügliche Wahrnehmung aller typischen Vermieteraufgaben werden noch nicht im erforderlichen Umfang gewährleistet.

Die angestrebte und seit Übermittlung dieses Berichts mehrfach erbetene gemeinsame Begehung der Liegenschaft wurde bis heute nicht durchgeführt. Das Verfahren zur Schadensbeseitigung bei direkt oder über den Hausmeister gemeldeten Einzelschäden wurde noch immer nicht optimiert, zumindest nicht die "unverzügliche" Schadensbearbeitung, die vollständige Durchführung von Reparaturmaßnahmen, deren Überwachung und die persönliche Endabnahme durch die Vermieterin.

### Gliederung

1. Vorwort
2. Begründung und Repräsentativität der Befragung
3. Ergebnis der Befragung
  - 3.1 Einzelergebnisse zu den abstellbaren Mängeln
  - 3.2 Einzelergebnisse zu den nicht abstellbaren Mängeln
  - 3.3 Statistische Auswertungen
  - 3.4 Äußerungen der Befragten
4. Fazit (Durchführung einer Begehung zur Aufnahme der Außenschäden und der Schäden in Treppenhäusern, Fluren und Gemeinschaftskellerräumen)
5. Anlagen

**Ansprechpartner der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) nrf GbR**

**Vorsitzender:**

Andreas Wulf  
Heidekaul 11  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/2807753  
Fax: 03222/1155964

**Stv. Vorsitzender**

Rolf Liese  
Heidekaul 13  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/374370

**Schriftführerin**

Eva Marlene Borsikowski-Schmitz  
Heidekaul 1  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/8231864

**Kassenverwalterin:**

Karla Schaller-Meuther  
Heidekaul 17  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/447353

...  
**Für  
unsere  
Mitglieder!**

## 1. Vorwort

Die folgende Information dient der Vorstellung des Veedels Raderthal, der Siedlung Heidekaul und der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) als Teil des Deutschen Bundeswehrverbandes.

Das **Raderthal** gehörte ursprünglich zur Gemeinde Rondorf und wurde 1888 nach Köln eingemeindet. Der Name Raderthal bezeichnet das an den Raderberg anschließende Tal, ein ehemaliges Flussbett des Rheins. Als Flurbezeichnung erscheint dieser Name schon in den kölnischen Schreinsbüchern des 13. Jahrhunderts, als Ortsbezeichnung wird er dagegen erstmalig 1838 im Sterberegister der Pfarrkirche zu Immendorf erwähnt. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist dann auch der Siedlungsbeginn in dieser Gegend, an der Hitzeler-, Brühler und Raderthaler Straße, anzusetzen.

Im äußeren Grüngürtel des Kölner Südens wurde 1923-24 ein größeres Parkareal angelegt. Der nach seinem Erbauer Fritz Encke benannte Park ist heute um zwei Drittel seiner ursprünglichen Größe reduziert, weil dort in den Jahren 1949-52, auf Veranlassung der britischen Militärverwaltung, eine zusammenhängende Siedlung für die britische Besatzungsmacht errichtet wurde. Es entstand eine **Gartenstadt nach englischem Vorbild** mit geschwungenem Straßen- und Fußwegenetz, verschiedenen Haustypen, Versorgungseinrichtungen und einer Schule. Die verschiedenen Bauten – ein Wohnhochhaus, mehrgeschossige Zeilenbauten, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser – spiegelten die militärische Rangordnung ihrer Bewohner wieder.

Für die städtebauliche Planung verantwortlich war eine vom Minister für Wiederaufbau einberufene Gruppe unter Beteiligung der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft. An den Hochbautenwürfen der Jahre 1949-51 waren berühmte Architekten wie Wilhelm Riphahn, Bernhard Hermkes, Theodor Kelter, Fritz Schaller und Hans Schilling beteiligt. Auch für die Freiraumgestaltung gewann man gute Gartenarchitekten. Es entstand eine für die damalige Zeit vorbildliche Siedlung, die heute insgesamt wegen ihrer herausragenden architektonischen Bedeutung unter Denkmalschutz steht.

Die englische Wohnsiedlung „Heidekaul“ wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (die BImA) verwaltet, an die auch das Eigentum bis Ende 2010 übertragen werden soll.

Heute leben dort zum großen Teil aktive und ehemalige Soldaten sowie zivile Mitarbeiter der Bundeswehr, öffentliche Bedienstete und ihre Familien. Im Laufe der letzten Jahre sind aber auch viele Mieter dort eingezogen, die nicht im öffentlichen Dienst stehen.

Bereits im August 1978 hat sich die **AG Heidekaul** gegründet, um das gutnachbarliche Verhältnis zwischen den Mietern zu fördern und die Wohn- und Lebensqualität sowie das Wohnumfeld zu verbessern. Sie holt Rechtsauskünfte über Miet- und Wohnangelegenheiten ein, die von allgemeinem Interesse sind, und spricht diese gegenüber der Vermieterin, den Behörden und sonstigen Organisationen an.

Die AG Heidekaul ist eine **ständige Fachgruppe des Deutschen Bundeswehrverbandes e.V.** (DBwV), die der Standortkameradschaft (StOKa) Köln zugeordnet wurde.

Der DBwV ist die Interessenvertretung der Soldaten, ähnlich einer Gewerkschaft.

Die AG Heidekaul ist zwar der StOKa Köln zugeordnet, dennoch ist sie in mehrerer Hinsicht ein Unikum, weil sie keine typische Truppenkameradschaft ist und ihre Mitglieder nicht zwingend dem DBwV angehören müssen.

Für die Mitgliedschaft in der AG Heidekaul reicht es aus, in der Heidekaul-Siedlung zu wohnen und sich mit den Verbandsinteressen einverstanden zu erklären, um neben den Soldaten, Ehemaligen, Reservisten und Hinterbliebenen, die im DBwV organisiert sind, als ständige Gäste vollen Zugang zur AG Heidekaul zu erhalten.

Die AG Heidekaul hat eine vom DBwV gebilligte eigene Satzung und einen Vorstand, wird aber nicht mit den finanziellen Mitteln des Verbandes unterstützt. Sie kann aber auf die institutionellen Ressourcen zurückgreifen, wie auf die rechtliche Beratung durch Fachanwälte, insbesondere zum Mietrecht, und den Justiziar des Verbandes.

Für die finanziellen Erfordernisse wird eine eigene Kasse geführt. Die Mitglieder der AG Heidekaul sind daher in einer nicht rechtsfähigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (nrf GbR) organisiert, die durch eine gesamtschuldnerische Haftung der Mitglieder untereinander gekennzeichnet ist.

Aus der Kasse werden u.a. die Zuschüsse und die Vorfinanzierungen der Straßen- und Gartenfeste sowie der Reinigungsaktionen bestritten. Überschüsse werden dabei nicht nur für die Belange des Heidekauls verwendet, sondern auch gespendet, insbesondere der Aktion Sorgenkinder in Bundeswehrfamilien des Bundeswehrsozialwerk e.V., die sich im Laufe der ersten 30 Straßenfeste über rund 15.000 Euro freuen konnte.

Die jährlichen Straßenfeste, die bereits seit 1981 organisiert werden, sind die bekanntesten Aktionen der AG Heidekaul. Aber die anderen gemeinsamen Nachbarschaftsaktionen sind nicht von minderer Bedeutung.

## 2. Begründung und Repräsentativität der Befragung

Die AG Heidekaul ist ein Interessenzusammenschluss von Mietern der Heidekaul-Siedlung, um das gutnachbarliche Verhältnis zwischen den Mietern zu fördern und die Wohn- und Lebensqualität sowie das Wohnumfeld zu verbessern.

Ein immer wieder genannter Vorwurf gegenüber der Vermieterin ist die hohe Zahl von Schäden und die immer wieder behauptete Schwerfälligkeit bei deren Abstellung. Aus diesem Grund führte die AG Heidekaul im November und Dezember 2010 unter den Mietern der Wohnungen in der Heidekaul-Siedlung eine Befragung zu den abstellbaren und den nicht abstellbaren Mängeln durch.

Von den 145 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt 136 Wohnungen vermietet. Alle Mieter erhielten ein Rundschreiben mit zwei Fragebögen (Anlagen 1 - 3) und wurden gebeten, diese ausgefüllt an die AG Heidekaul zurückzugeben.

Es beteiligten sich 65 Mietparteien (47,8%) an der Befragung zu den abstellbaren Mängeln und 64 Mietparteien (47,1%) an der Befragung zu den nicht abstellbaren Mängeln. Damit lag die Rückgabequote unerwartet hoch und es kann ein repräsentatives Befragungsergebnis angenommen werden.

## 3. Ergebnis der Befragung

Die Häufigkeit und die Art der abstellbaren Mängel weisen darauf hin, dass an einer Abstellung seitens der Vermieterin offenbar kein Interesse besteht. Die Schäden werden scheinbar bewusst In Kauf genommen. Der Schwerpunkt liegt nämlich auf solchen Schäden, die für die Vermieterin offensichtlich sein müssten, wie die für jedermann zu-

gänglichen Müllboxen, auch jene, für die nicht unerhebliche Gebühren umgelegt werden. Es ist der Allgemeinzustand der Treppenhäuser, Außengitter, Kellerflure und Gemeinschaftsräume, wie Trockenkeller oder Fahrradkeller, der Außenfassade und des Daches (insbesondere Feuchtigkeitsschäden an den Dachvorsprüngen der Häuser 17 – 33.

Ein weiterer großer Bereich sind die Schäden im Zusammenhang mit Heizungsverlusten und Lärmbelastung, wie nicht dicht schließende Wohnungstüren und bauliche Kältebrücken, sowie zum Teil die unzureichende Wärmeversorgung.

Der sehr schlechte Zustand der vermieteten Fußböden (vermutlich Linoleum/PVC aus den 50er Jahren), die geringe Anzahl der seitens der Vermieterin eingebrachten Steckdosen und der Ausstattungszustand insgesamt, wie mehrfarbige Fliesen aufgrund von Reparaturmaßnahmen, alte Bohrlöcher und Fliesen mit erheblichen Gebrauchsspuren, macht einen wesentlichen Teil der Unzufriedenheit aus.

Der fehlende Schutz vor einer Postentnahme aus den Briefkästen durch Dritte nimmt einen sehr hohen Stellenwert ein. Ebenso wird bemängelt, dass die Briefkästen in den Häusern 11 – 33 nicht genormt sind und größere Briefumschläge oder Zeitschriften nicht ungefaltet oder geknickt eingeworfen werden können. Zeitschriften und größere Umschläge werden häufig außerhalb des Briefkastens abgelegt. Für die Postzustellung in den Häusern 11 – 33 muss ein Mieter anwesend sein, der die Tür öffnet, weil die Briefkästen nicht frei zugänglich sind.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auftretende Einzelschäden durch die Benachrichtigung des Hausmeisters schnell festgestellt werden. In dringenden Schadensangelegenheiten, in denen Handwerker direkt gerufen werden können oder durch den Hausmeister benachrichtigt werden, z.B. bei einem der relativ häufig vorkommenden Rohrbrüche, wird zwar für eine erste Abhilfe gesorgt. Es fehlt jedoch an einer kontinuierlichen Gesamtschadensbeseitigung. Häufig muss nach einer Erstreparatur mehrfach nachgefragt werden, bis auch Putz-, Farb-, Fliesen- oder Tapetenschäden vollständig beseitigt werden.

Es ist von einem Vermieter zu erwarten, dass er das Mietobjekt in einwandfreiem Zustand erhält. Die Vielzahl der sichtbaren Schäden im Außen- und in den zugänglichen Gemeinschaftsbereichen dokumentieren, dass diese Aufgabe bei weitem nicht erfüllt wird.

In Einzelkommentaren wird immer wieder das als Obrigkeitsgehabe empfundene Verhalten der Vermieterin genannt. Die Bearbeitungsdauer bzw. überhaupt die Bearbeitung von Schadensmeldungen oder die Beseitigung von Schäden, die bei einer Wohnungsübergabe festgestellt wurden, waren zwar nicht Bestandteil der Befragung, scheinen aufgrund der vielen Einzelkommentare aber völlig unzureichend zu sein.

Bei den nicht abstellbaren Mängeln fallen besonders stark die Beeinträchtigungen durch die nahen Hauptverkehrsstraßen auf, wie der ständige Stau auf der Bonner Straße, die zunehmende Nutzung der Militärringstraße und die über den Verteilerkreis Köln-Süd fahrenden Einsatzfahrzeuge zu jeder Tages- und Nachtzeit. Auch die daraus resultierenden Folgen werden als belastend empfunden, wie der sehr hohe Lärm, der unangenehme Kraftstoffgeruch, der Feinstaub auf Balkon, Fenstern und Blumen oder das sehr häufige Erfordernis, die Gardinen zu waschen und die Fenster zu putzen. Nach dem Befragungsergebnis, mit deutlich über 80%, stellen diese Beeinträchtigungen einen erheblichen Mangel der Wohnqualität dar.

Als ein weiterer Nachteil wurde empfunden, dass die Prostitution im Grüngürtel ständig zugenommen hatte. Auf Nachfragen wurden besonders die damit verbundenen Folgen genannt, wie eindeutige Verschmutzungen im unmittelbaren Umfeld der Siedlung und ein erhebliches Gefühl der Unsicherheit bei Spaziergängen in diesem Bereich.

Die Vermieterin hatte diese Probleme in ihrer schriftlichen Stellungnahme ignoriert bzw. die Existenz der Prostitution im unmittelbaren Umfeld in Frage gestellt.

Auf Betreiben der AG Heidekaul wurde ab 01.05.2011 von der Stadt Köln ein temporärer Sperrbezirk eingerichtet, dessen mehrfache Befristung im Jahre 2014 aufgehoben wurde und somit im Umfeld des Heidekauls von 06:00 Uhr morgens bis 20:00 Uhr abends gilt.

### 3.1 Einzelergebnisse zu den abstellbaren Mängeln

Die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen zur Feststellung von abstellbaren Mängeln in der Heidekaul-Siedlung mit Stand Januar 2011 werden in der Anlage 4 dargestellt.

Die abstellbaren Mängel nach Häufigkeit sind in der Anlage 5 aufgeführt.

#### 3.1.1 Restmüllboxen

Besonders hoch (78,5%) bemängelt wird der Umstand, dass die Restmüllboxen für jedermann zugänglich sind. Es wird – offensichtlich auch nicht unberechtigt – befürchtet, dass die kostenpflichtigen Restmüllcontainer auch von Außenstehenden genutzt werden, was angesichts der nicht geringen Müllgebühren als ein erheblicher Mangel empfunden wird.

Die Müllcontainer, mit jeweils 1.100 Litern Fassungsvermögen, stehen bei den Flachbauten in den Stichstraßen gegenüber den Mittelhäusern und sind so räumlich noch einigermaßen vor fremder Sicht geschützt. Für das Hochhaus stehen jeweils vier Container an den Stirnseiten, so dass auch die Container an der Militärringseite ebenfalls für Außenstehende relativ schlecht einsehbar sind. Die vier Container am Heidekaul lassen dagegen den Eindruck zu, dass es sich um öffentliche Müllcontainer handelt. Es wird auch immer wieder beobachtet, dass Nichtmieter diese Container nutzen. Auffällig ist, dass für jeweils 18 Wohnungen der Flachbauten ein Container bereitgestellt wird, für jeweils 18 Wohnungen im Hochhaus dagegen zwei erforderlich scheinen. Der aus diesem Grund anzunehmende ursächliche Mülltourismus scheint also begründet zu sein.

Ungünstig ist, dass von den Restmüllcontainern häufig unangenehme Gerüche ausgehen und zumindest am Hochhaus der Fehler begangen wurde, die Boxen direkt an der Hausseite zu errichten.

Die Mängel könnten abgestellt werden, indem die Müllboxen abgeschlossen werden (je Box wären dann ca. 20 Schlüssel erforderlich), zumindest aber die vier Müllboxen an der Heidekaulseite des Hochhauses in die Stichstraße verlegt werden oder an die südliche Stirnseite des Hochhauses. In diesen Fällen wären sicherlich auch nur vier bis sechs Müllboxen für das Hochhaus erforderlich. Auf jeden Fall sollte geprüft werden, ob die Müllboxen am Hochhaus weiter von der Hauswand entfernt aufgestellt werden können.

### 3.1.2 Abgenutzte Farbe auf den Treppenstufen, Anstrich Treppengeländer

Die 17 Treppenhäuser wiesen bis Mitte 2010 einen sehr schlechten Zustand auf, weil seit mehreren Jahrzehnten keine Schönheitsreparaturen durchgeführt worden sind. Dies hat sich im zweiten Halbjahr 2010 geändert. Zu dieser Zeit waren im Rahmen von streitigen Mieterhöhungsverfahren Begutachtungen angekündigt worden. Abstellbare Mängel finden bei der Mietpreisbildung eigentlich keine Berücksichtigung, es sollte aber offensichtlich der Eindruck einer besseren Wohnlage erweckt werden, die von den verschiedenen Gutachtern auch, ohne nähere Begründung, tatsächlich unterstellt wurde.

Der Hauptgrund für den heruntergekommenen Anblick der Treppenhäuser lag, besonders in den Flachbauten, allerdings am schlechten Farbzustand der Treppenstufen und des Sockelputzes in derselben Farbe. Diese Malerarbeiten wurden nicht durchgeführt, so dass die Treppen nach wie vor wie Kellertreppen aussehen. 69,2% der Befragten sahen dies als einen erheblichen Mangel an.

Der schlechte Gesamteindruck des Treppenhauses wird auch mit dem fehlenden Renovierungsanstrich des Treppengeländers begründet (36,9%).

### 3.1.3 Fußböden

Die Fußböden in Mietwohnungen werden mitvermietet, d.h. der Vermieter ist für den Ersatz nach normaler Abnutzung zuständig. Auffällig ist der hohe Ausstattungsstand der Wohnungen mit sehr alten PVC- bzw. Linoleumfußböden. Viele Mieter haben diese unzeitgemäßen Böden schon seit längerem mit Teppich oder Laminat wohnlicher gestaltet. In Einzelfällen wurde auch das Verfliesen der Böden genehmigt. Zu beachten ist jedoch, dass die Mieter verpflichtet werden, bei Auszug den Urzustand wieder herzustellen. Das bedeutet häufig auch, dass Zimmertüren nicht gekürzt werden dürfen, um diese über einen zusätzlich aufgelegten Teppich oder zusätzlich aufgelegtes Laminat zu führen, es sei denn, die Mieter sind bereit, bei Auszug auch alle gekürzten Türen zu ersetzen.

Diese hohen Einschränkungen der Wohnqualität, um den Altfußboden zu erhalten, werden von 66,2% der Befragten deutlich als Mangel wahrgenommen. Diese verteilen sich auf verschiedene Wohnräume, wie Schlafzimmer (63,1%), Flure (50,8%) und Wohnzimmer (44,6%).

Die Beschädigungen der anderen Fußböden sind mit 55,4% ein weiteres Indiz für den schlechten Bauzustand. Genannt werden Beschädigungen an Fußböden der Treppenhäuser (46,2%), der Kellerflure (40,0%) und – wo vorhanden – in den Fahrradkellern (21,5%).

Ferner wird der schlechte Zustand der Bodenfliesen bemängelt, die abgeplatzt oder gerissen sind (30,8%), wobei sich dies im Wesentlichen auf die Bäder und Küchen bezieht.

### 3.1.4 Schlechter baulicher Gesamtzustand

Mit 61,5% wird der unzureichende Farbanstrich in den Kellerfluren bemängelt. Der nachträgliche Einbau von Kellertüren ohne abschließenden Farbanstrich haben dieses Problem noch verschärft. Aber auch die sehr lauten Rollläden in den Erdgeschosswohnungen (44,6%), die Außengeländer vor den Fenstern (36,9%) und der dringend erforderliche Außenanstrich der Treppenhausfenster (40,0%) wird sehr häufig genannt, zumal diese

Einrichtungen nur für einen Teil der Wohnungen vorhanden sind. Die teilweise stark rostenden Balkongeländer (von 43,1% bemängelt) wurden nur bei den vier Flachbauten gestrichen. Während 43,1% als negativ ansehen, dass sie keinen Fahrradkeller haben, sind jene mit Fahrradkeller über den Zustand besorgt. Insgesamt wird von 30,8% aller Befragten der Anstrich im Fahrradkeller dringend angemahnt.

Rohrbrüche finden in überwiegender Zahl im Hochhaus statt, so dass auch hier der angegebene Wert von 36,9% als deutlicher Mangel festzustellen ist. 70 Rohrbrüche seit 1978, allein bei jenen Mietern, die an der Befragung teilgenommen haben und noch im Heidekaul wohnen, sprechen für einen eindeutigen Mangel, der nur mit dem schlechten Zustand des Wasserleitungssystems begründet werden kann. Über eine Dosieranlage im Hochhaus soll ein Schutzfilm auf die Innenseiten dieser Rohrleitungen aufgebracht werden, der den Wasserdurchfluss erhalten und Korrosion verhindern soll.

Neben dem schlechten Zustand der Bodenfliesen sind auch die Wandfliesen stark beschädigt (32,3%) und von Bohrlöchern in den Fliesen und Fugen (32,3%) durchsetzt. Auffällig ist der von der Vermieterin verfolgte Minimalaufwand zur Erhaltung der Mietobjekte. Neben den geschilderten fehlenden Renovierungsarbeiten fällt dies besonders bei den Reparaturen in gefliesten Bereichen auf, wo nach der Reparatur häufig ähnliche Fliesen nachgesetzt werden, so dass mehrfarbige Fliesen in den Räumen häufig die Folge sind (33,8%).

Nicht nur die Wohnungen unterliegen diesem wertminderndem Sparzwang, sondern auch die gesondert vermieteten Garagen, bei denen der fehlende Renovierungsanstrich der Garagentoraußenseiten augenfällig ist (32,3%).

Ein besonders schwer wiegender Mangel wird mit 58,5% in der unzureichenden Steckdosenanzahl, im Vergleich zum heutigen Standard, gesehen.

Dabei wird die weitgehend unverändert gebliebene Altsubstanz der Heidekaul-Wohnungen mit Sorge betrachtet, weil hinsichtlich der alten Leitungen und Sicherungsschalter von Gefahrenquellen auszugehen ist (32,3%), wie auch von der Tatsache, dass die Wohnungen über keinen eigenen FI-Schutzschalter verfügen. Der Uraltzustand kann auch durch nachträglich eingebaute Sicherungskästen nicht hinwegtäuschen. Häufig führt bereits das Staubsaugen, zumeist im Zusammenhang mit dem gleichzeitigen Betrieb einer Waschmaschine, zu einer Überlastung des Sicherungsautomaten (18,5%).

### 3.1.5 Kältebrücken und unzureichende Dämmung

Die Kälteanfälligkeit der Wohnungen aus den 1948 bis 1952er Jahren wird von sehr vielen Mietern als Mangel angesehen, der im Rahmen der Erhaltung der Altsubstanz der Gebäude in den letzten 60 Jahren hätte spürbar behoben werden müssen. Die einzigen Dämmmaßnahmen waren Styroporplatten mit Aluminiumfolie in den Heizkörpernischen und ebenfalls sehr fragwürdige Dämmungen an den Dachgeschoss- und Kellerdecken.

Die Einfachverglasung der Treppenhäuser (46,2%) und die schlechte Isolierung der Wohnungstüren verursachen in der kalten Jahreszeit Kaltluftströmungen aus dem Treppenhäusern in die Wohnungen (64,6%), zum Teil auch, weil die Wohnungstüren nicht dicht schließen (53,8%) oder es sich im Grunde um nicht isolierte Zimmertüren handelt (49,2%).

Die Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahren eingebauten isolierverglasten Fenster bieten kaum einen zusätzlichen Wärmeschutz, da beim Einbau offensichtlich erhebliche Fehler begangen wurden, z.B. unzureichende Dichtungen (56,9%) und die häufig fehlende Dämmung im Bereich der Fensterbänke (47,7%). Inzwischen hat sich die Isolierung der Fenster stark verschlechtert (38,5%), was zum Teil dadurch verursacht wurde, dass sich die Fenster verzogen haben und auch klemmen (33,8%).

Anstelle der Styroporplatten in den Heizungsrisen (38,5%) hätte schon längst eine sinnvolle Vermauerung dieser Kältebrücken (27,7%), z.B. mit Gasbetonstein, erfolgen sollen, so dass auch die vorgezogenen Heizkörper einen Wärmekreislauf aufbauen können, was derzeit aufgrund des sehr geringen Abstandes zur Fensterbank (23,1%) gar nicht möglich ist.

Nicht unerheblich wird auch die Lärmentwicklung aus dem Treppenhaus beanstandet (50,8%), die auf die unzureichende Dämmung der Wohnungstüren zurückzuführen ist.

### 3.1.6 Unzureichende Heizleistung und unerwünschte Aufwärmung

Infolge der schlechten Dämmung und der Kältebrücken wird ein weiterer sehr deutlicher Mangel in der unzureichenden Heizleistung im Winter gesehen (49,2%). Noch schlimmer wird aber der Umstand bewertet, dass sich die Raumtemperatur in der Übergangszeit häufig nicht auf 18 Grad Celsius erhöhen lässt (55,4%). Als eine Ursache hierfür wird die starke Beschattung durch Bäume vor den Fenstern genannt (33,8%). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dies nur einen Teil der Wohnungen betrifft, so dass genannte Beeinträchtigungen, wie das Erfordernis auch tagsüber elektrisches Licht verwenden zu müssen (18,5%) und einer starken Erwärmung der Wohnung im Sommer ausgesetzt zu sein (18,5%), u.a. aufgrund der Dachgeschosslage (10,8%), bei den jeweils Betroffenen deutlich schwerer wiegen.

### 3.1.7 Sicherheitsmängel und Probleme mit der Postzustellung

Das Sicherheitsempfinden der Mieter ist ein nicht zu unterschätzender Aspekt. Aufgrund der immer wieder vorkommenden Einbrüche werden durch die Mieter Sicherheitsvorkehrungen in den Wohnungen nachgerüstet, für die sich die Vermieterin nicht verantwortlich zu fühlen scheint. Auf die unzureichende Qualität der Wohnungstüren, die im Grunde nichts anderes als Zimmertüren sind, wurde bereits hingewiesen.

Deutlich wird der unzureichende persönliche Schutz auch an der hohen Zahl der Befragten, die bemängelt, dass die Post durch Dritte aus dem Briefkasten (Einwurfschlitz) entnommen werden kann (53,8%). Hier besteht aber auch das Problem, dass größere Umschläge und Zeitschriften nur geknickt in die Briefkästen eingeworfen werden können, weil diese – zumindest in den Flachbauten – nicht über die Standardnorm (für Umschläge 229 mm x 324 mm) verfügen. Ein Zeitungsabonnement wird bei Mietern der Flachbauten fast unmöglich, weil die Briefkästen hinter den Hauseingangstüren liegen (43,1%) und ein Klingeln um 04:30 Uhr aus verständlichen Gründen unangemessen wäre.

### 3.1.8 Sonstige Mängel und Beeinträchtigungen

Relativ häufig werden allgemeine Mängel genannt. Hierzu gehören die belästigenden Küchengerüche aus dem Treppenhaus (43,1%), was auch auf den Zustand der Wohnungstüren zurückzuführen ist, bzw. über die geöffneten Fenster (38,5%) oder sogar durch die teilweise vorhandenen Luftschächte in der Küche (10,8%). Ein weiterer Umstand ist, dass fehlende oder defekte Wäschepfähle und -leinen im Freien nicht ersetzt werden (41,5%), was umso schwerer wiegt, weil viele Mieter über keinen Trockenkeller verfügen.

Die Reinigung der Treppenhausverglasung der Flachbauten ist auf die Mieter übertragen, obwohl es sich nicht um Fenster im herkömmlichen Sinne handelt. Die Reinigung ist nur mit Spezialgerät und Außenbühne möglich, was den Einzelmietern erhebliche Probleme stellt. Jegliches Bemühen, die Glasflächen mit eigener Hand zu reinigen wird von einem erhöhten Unfallrisiko begleitet. Als Mangel wird dies von 30,8% aller Befragten gesehen, wobei auch hier zu berücksichtigen ist, dass im Befragungsergebnis nicht zwischen Mietern der Flachbauten und des Hochhauses unterschieden wird.

Als weitere Mängel werden defekte Regenwasserabläufe (23,1%) und -rohre (12,3%) genannt sowie – trotz einer verpflichteten Hausmeisterfirma – verschmutzte Außenkellertreppen (23,1%), die bei Regen ein erhöhtes Unfallrisiko darstellen. Beschädigungen der Außentreppen im Hauseingangsbereich (18,5%) und zum Keller (9,2%) treten trotz gelegentlicher Reparaturen nach jedem stärkeren Frost wieder auf.

Der allgemein schlechte Gesamtzustand der Anlage wird weiterhin dokumentiert mit Schäden in den Kellerfluren (schadhafter Anstrich 41,5%, Putzschäden 29,2%, Transportschäden 18,5%), im Fahrradkeller (schadhafter Anstrich 23,1%, Putzschäden 21,5%) und im Trockenkeller (schadhafter Anstrich 13,8%, Putzschäden 10,8%).

Ferner werden abgehangene Decken, wegen der Verkleidung von Ver- und Entsorgungsleitungen (18,5%) und Risse in der Balkonbrüstung (13,8%) genannt, durch die Regenwasser eindringen und zu Frostschäden führen kann.

## 3.2 Einzelergebnisse zu den nicht abstellbaren Mängeln

Die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen zur Feststellung von nicht abstellbaren Mängeln in der Heidekaul-Siedlung mit Stand Januar 2011 werden in der Anlage 6 dargestellt.

Die nicht abstellbaren Mängel nach Häufigkeit sind in der Anlage 7 aufgeführt.

### 3.2.1 Lärm-, Geruchs- und Feinstaubbelastung, Verkehrssituation

Bei der deutlich als Mangel empfundenen Geruchs- und Feinstaubbelastung (82,3%) sowie der Beeinträchtigungen durch Lärm (81,3%) fällt auf, dass die Staus auf der Bonner Straße während des Berufsverkehrs als besonders störend empfunden werden. Die Verkehrssituation zu den Hauptzeiten ist bereits heute untragbar. Die Ausfahrt von der Straße Heidekaul in die Bonner Straße ist dann häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, weil im Stau stehende Fahrzeuge die Straße blockieren.

Zu den Lärm- und Geruchsbelastungen werden vorrangig der seit Einführung der Lkw-Maut zunehmende Lkw-Verkehr auf der Militärringstraße (90,6%) und die starke Nutzung

der Straße Heidekaul durch Schüler der Bundeswehr-Fachschule und Stauumfahrer (90,6%) genannt.

Die zu jeder Tages- und Nachtzeit über den Verteilerkreis Köln-Süd zu den Autobahnen A555, A3 und A4 sowie über die Bonner Straße und die Militärringstraße fahrenden Rettungsfahrzeuge der nahen Feuerwache mit ihren Einsatzsirenen wirken sich für 87,5% der Befragten ebenfalls deutlich auf die Lärmbelastung im Wohnumfeld aus.

Besonders in den frühen Morgenstunden zwischen 03:00 Uhr und 06:00 Uhr wird der Fluglärm als belastend empfunden (84,4%), der in drei Flugrouten zum Teil direkt über die Wohnsiedlung geleitet wird.

Die in den Abendstunden durch Lautsprechereinsatz gesteuerten Schwerlasttransporte über die Militärringstraße werden noch von 67,2% der Bewohner als störend bemängelt, die Geräusche einparkender Autos vor den Schlafzimmerfenstern immerhin noch von 50,0%.

Die Geruchs- und Feinstaubbelastung durch Ruß, Benzol und Stickoxide wird besonders dort als Mangel wahrgenommen, wo sie regelrecht sichtbar oder riechbar wird. Der Balkon, die Fenster und die Blumen im Freien sind mit Feinstaub überzogen (85,9%). Dieser wird auch durch ein sehr häufiges Verschmutzen der Fenster und Gardinen wahrgenommen (84,4%). Während der Hauptverkehrszeiten, also während des Berufsverkehrs, ist ein Lüften der Wohnung fast ausgeschlossen, weil dann der Diesel- und Benzinstank durch die Fenster und Türen eintritt (76,6%).

### 3.2.2 Zunehmende Prostitution

Der nahe Straßenstrich war räumlich nicht festgelegt, so dass Prostituierte immer häufiger im Bereich der Militärringstraße entlang der Siedlung ihre Dienste anboten, was 93,8% der Bewohner als Gefährdung für Kinder und Frauen sowie als Beeinträchtigung der Wohnqualität sahen. Die Aktivitäten erstreckten sich zuletzt direkt im Randbereich der Siedlung, bis hin zum Kinderspielplatz. Die Initiative, für diesen Bereich einen Sperrbezirk einzurichten, war auf den Schutz der hier lebenden Kinder und Jugendlichen sowie der Frauen gerichtet.

Nachdem sich die Vermieterin hinsichtlich dieser Probleme nicht in der Verantwortung sah, die Tatsachen sogar als nicht existent abtat, haben sich die Anwohner in einer Selbsthilfeaktion mit Vertretern der Stadt Köln für eine Mangelabstellung eingesetzt. Ab 01.05.2011 wurde von der Stadt Köln ein temporärer Sperrbezirk eingerichtet, dessen mehrfache Befristung im Jahre 2014 aufgehoben wurde und somit im Umfeld des Heidekauls von 06:00 Uhr morgens bis 20:00 Uhr abends die Sperrbezirksverordnung gilt.

### 3.2.3 Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Anbindung

Die früher guten Einkaufsmöglichkeiten sind aufgrund der Schließung von Geschäften, die zu Fuß bequem erreicht werden konnten, heute nicht mehr gegeben, was von 86% der Bewohner bemängelt wird. Die einzelnen geschlossenen Geschäfte unterliegen dabei unterschiedlichen Prozentzahlen:

- 81,3% Plus-Markt Bonner Str. 478,
- 75,0% EDEKA-Markt Bonner Str. 497 (Eingang Leyboldstr. 2 A),

- 71,9% Bäckerei Bonner Str. 459 A,
- 70,3% Metzgerei Bonner Str. 469,
- 65,5% Bankfiliale der Sparkasse Köln/Bonn Bonner Str. 356 und
- 64,1% Buch- und Schreibwarengeschäft Bonner Str. 575,
- 62,5% Postfiliale Bonner Str. 457,
- 62,5% Bankfiliale der Deutschen Bank Bonner Str. 354.
- 59,4% Opel-Händler Bonner Str. 511,
- 57,8% Reinigung (Bekleidung) Bonner Str. 497,
- 56,3% Friseur Bonner Str. 517,

Auffällig an der Reihung ist, dass das Fehlen von Geschäften des täglichen Bedarfs sehr deutlich wahrgenommen wird.

Für den Einkauf in derartigen Geschäften, insbesondere wegen des Transports der gekauften Waren, muss heute der Pkw oder Linienbus benutzt werden. Mit dem Fahrrad sind Geschäfte für den täglichen Bedarf zwar auch in etwa zehn bis 15 Minuten erreichbar, die stark befahrene Bonner Straße muss dazu jedoch zweimal überquert werden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Fahrplanzzeiten ist für eine Stadtrandlage gerade noch ausreichend. Sie wird aber aufgrund der Überfüllung der Busse von 65,6% der Befragten als unzureichend wahrgenommen.

Die Beförderungsqualität ist aufgrund der Linienführung stark schwankend. Insbesondere die Buslinie Hauptbahnhof – Meschenich und zurück ist zu den üblichen Beförderungszeiten stark überfüllt. Zu den Schulzeiten werden die Busse zusätzlich durch Schülerinnen und Schüler genutzt. Die Fahrt ins ca. 6 km entfernte Zentrum dauert ca. 30 Minuten.

Etwa jede dritte Fahrt führt zu einer Verspätung, so dass Anschlussverbindungen verpasst werden. Bei fester Arbeitszeitvereinbarung ist eine Verspätung folglich immer einzuplanen.

Die nächsten Haltestellen der Straßenbahnen liegen 1,7 km (Linie 16, Haltestelle Heinrich-Lübke-Ufer) und 2,3 km (Linie 12, Haltestelle Südfriedhof) entfernt und sind somit nicht in fußläufiger Distanz.

#### 3.2.4 Wahrnehmung durch den Vermieter und Instandhaltung

Die Wahrnehmung der Mieter als gleichberechtigte Partner eines privatrechtlichen Vertrages wird durch ein deutlich empfundenenes Obrigkeitsgehabe der Vermieterin sehr stark belastet, wobei diese Einschätzung nicht nur personenabhängig ist.

Das ständige Berufen auf den Denkmalschutz, um Reparaturen oder dringende Erneuerungen nicht durchzuführen, wird von 56,3% der Befragten als störend eingestuft. Diese Einschätzung wird durch ein ständiges Aufschieben von Reparaturarbeiten (51,6%) und das Erfordernis mehrfacher Aufforderungen bis zur Beseitigung eines Mangels (40,6%) noch bestätigt. Eine Mangelabstellung findet dabei nicht immer statt.

Auf Einzelfragen zu den Betriebskostenabrechnung erfolgen häufig keine oder nur ausweichende Antworten (35,9%).

Die Verringerung der Spielgeräte auf dem Kinderspielplatz und der entgegen der Vorschrift nicht regelmäßig durchgeführte Sandtausch wird vor allem von den Eltern mit Kindern bemängelt (18,8%).

Eine immer wieder im Winter zu beobachtende Erscheinung ist die schneefreie Region oberhalb der Heizleitungen zwischen dem Heizwerk im Faßbenderkaul und den fünf Wohnblöcken. Die schlechte Isolierung der Heizleitungen zwischen den Gebäuden wird von 45,3% bemängelt.

### 3.3 Statistische Auswertungen

Als ergänzende statistische Auswertungen sind die Anlagen 8 - 10 beigelegt.

### 3.4 Äußerungen der Befragten

Immer wiederkehrende persönliche Äußerungen und Kommentare auf den Fragebögen werden nachfolgend aufgeführt. Sie sollen das Befragungsergebnis abrunden und weiteren Aufschluss über die Stimmung in der Mieterschaft geben:

- Die Wohnungen wurden auf eigene Kosten erst in einen bewohnbaren Zustand gebracht.
- Für Bundesbedienstete wurden Wohnungen als bezugsfertig zugewiesen, obwohl diese gar keine Tapeten hatten. Als Fußboden wurde nur ein wahrscheinlich 60 Jahre alter Linoleumfußboden vermietet.
- Teilweise wurden die Wohnungen ohne Fußboden vermietet.
- Es wurden Vormieterschäden nicht beseitigt.
- Die Fensterbänke sind schadhaft.
- Es gibt ständig größer werdende Risse in Decken. Bei Renovierungsarbeiten fallen häufig größere Putzteile von Wänden und insbesondere von den Decken, zum Teil sogar komplette Decken.
- Die Wohnungstüren sind keine Sicherheitstüren, sondern nur einfache Zimmertüren. Sie bieten keinen ausreichenden Einbruchschutz.
- Der Ersatz der Wohnungstür durch eine Sicherheitstür erfolgt durch Mieter auf eigene Kosten.
- Toilettengerüche und Zigarettenrauch im Treppenhaus dringen in die Wohnung ein, weil die Wohnungstür nicht dicht schließt.
- Reparaturarbeiten werden nur unvollständig durchgeführt.
- Putzausbesserungen wurden nicht gestrichen.
- Fliesen werden nach einer Rohrbruchreparatur nicht ersetzt bzw. Platten in der Küche nicht erneuert.
- Durchgeführte Reparaturen sollten kontrolliert und schlussabgenommen werden.
- Ein Großteil oder sogar sämtliche Steckdosen in der Wohnung mussten in Eigenleistung oder auf eigene Kosten erneuert werden. Die Nachrüstung elektrischer Leitung durch Elektrofirmen musste im Auftrag und auf Kosten der Mieter erfolgen.

- Die Nachrüstung der 60 Jahre alten Elektroleitungen ist dringend erforderlich. Es wurden durch die Vermieterin lediglich Schalterkästen nachgerüstet, dies allerdings ohne FI-Schutzschalter für die Wohnungen.
- Die Sicherungsautomaten sind unterdimensioniert. Die Stromstecker werden warm. Steckdosen hängen zum Teil lose in der Wand.
- Die Kabel in Kellergängen hängen lose herum, sind nicht in Kabelschächten untergebracht und haben eine schlechte Isolierung.
- Das kleine Badezimmer hat nur einen sehr schmalen WC-Sitzbereich.
- Die Badewanne ist alt und hat Kalk-/Rostflecken/Emailleschäden.
- Laute Klopfgeräusche der Wasserleitung am Tag und in der Nacht
- Waagerechte Abwasserleitungen mit geringem Durchmesser führen verstärkt zu Rohrverstopfungen.
- Es gab 70 Rohrbrüche seit 1978, wobei seit 1995 eine deutliche Zunahme zu verzeichnen ist. Häufig treten mehrere Rohrbrüche in derselben Wohnung auf. In einem Fall hatte ein Mieter 13 Wasserschäden in seiner Wohnung, die durch Rohrbrüche verursacht waren.
- Die Rollläden in den Erdgeschosswohnungen "wecken Tote auf".
- Zum Teil sind Rolloaufwicklungen trotz mehrfacher Reparaturen seit mehreren Jahren defekt.
- Die Terrassentüren Haus 1 – 9 stellen einen Sicherheitsmangel dar, weil diese nach außen aufgehen und deshalb keine Rollläden eingebaut werden konnten.
- Die Außenseiten der Wohnungstüren wurden bei der Renovierung der Treppenhäuser nicht gestrichen.
- Sehr häufig wird genannt, dass die Heizkörper im Treppenhaus, die Außenseiten der Wohnungstüren und die Kellertüren dringend gestrichen werden müssen.
- Der Außenanstrich der Kellertüren ist dringend erforderlich.
- An zwei Kelleraußentüren fehlen feste Türknaufe.
- Die Reinigung der Treppenhausverglasung wurde den Mietern auferlegt, obwohl es sich dabei gar nicht um übliche Fenster handelt. Es ist Spezialwerkzeug erforderlich und die Reinigung birgt ein erhebliches Unfallrisiko.
- Die Einfassung der Treppenhausverglasung in den Flachbauten ist zum Teil stark beschädigt.
- Fenster in der Treppenhausglaswand sind defekt.
- Die Hausordnung ist veraltet und wird nicht ersetzt.
- Es sind unterschiedliche Versionen der Hausordnung im Umlauf.
- Das Verschließen der Haustür von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist noch immer in der Hausordnung geregelt, so dass ein Öffnen der Haustür von der Wohnung aus, z.B. für Rettungseinsätze, verhindert werden könnte.

- Die Mieter der Erdgeschosswohnungen sind nach der Hausordnung noch immer verpflichtet, die Zuwegung zu kehren und den Winterdienst durchzuführen, obwohl inzwischen Hausmeisterfirmen beauftragt wurden.
- Der Keller ist feucht. Teilweise dringt Regenwasser in den Keller ein. Es gibt Risse in der Wand und im Boden. Es sind lose Putzstellen vorhanden, teilweise ist der Putz abgefallen. An der Kellerdecke befinden sich Platten, die Asbest enthalten sollen. Die Entfernung der Platten wurde im Einzelfall bei Einzug zugesagt, ist aber bis heute nicht durchgeführt worden. Aufgrund der Platten lassen sich die Kellerfenster nicht mehr ganz öffnen.
- Deckenplatten im Keller fehlen zum Teil oder haben sich gelöst.
- Die Keller sind wegen Modergeruchs nicht nutzbar.
- Ein abgesägtes Heizungsrohr ragt in den Keller (Verletzungsgefahr).
- Die Kellerfenster sind verrostet. Kellerfensterscheiben sind defekt.
- Die Türen im Keller tragen noch englische Beschriftungen.
- Die Farbe am überstehenden Dach blättert ab, es handelt sich offensichtlich um Wasserschäden.
- Abgebaute Wäschespinnen lagern im Trockenkeller.
- Es gibt keine Möglichkeiten, im Freien Wäsche aufzuhängen.
- Der Baumbestand in und um die Siedlung ist ungepflegt, Äste reichen bis ans Dach, das Laub verstopft die Dachrinnen, hohe Bäume führen zu einer erheblichen Beschattung von Wohnungen, der Balkon vermoost, es liegen zum Teil Gartenabfälle vor dem Balkon, was wiederum zu einem erhöhten Insektenaufkommen führt.
- Bei Wind fallen Äste und Zweige auf die Terrasse.
- Taubenmist und sehr viele Tannennadeln verschmutzen die Terrasse.
- Blütenstaub verfärbt die Fensterrahmen.
- Die Fliesen auf der Terrasse haben sich zum Teil gesenkt.
- Der nahe Grüngürtel ist für die Freizeit nicht mehr nutzbar wegen der dortigen Freilaufflächen für Hunde und der zunehmenden Prostitution.
- Der Übergang vom Heidekaul in den Grüngürtel (Fuß- und Fahrradweg) ist regelmäßig mit Bechern, Papertüchern, Kondompackungen und gebrauchten Kondomen verschmutzt.
- Garagenschäden werden trotz Zusage nicht beseitigt.
- Die Garagentore haben eine uralte Technik, sind schwergängig und schlecht schließend.
- Sehr häufig werden erforderliche Reparaturarbeiten und der Neuanstrich der Garagen genannt.
- Die Garagen haben keine Gitter vor den Lüftungsschlitzen, wodurch es bereits zu Marderbiss an Kfz-Leitungen gekommen ist.

#### 4. Fazit

Die hohe Zahl der aufgezeigten abstellbaren Mängel sollten Anlass geben:

- a) eine Begehung der Liegenschaft durchzuführen, um zunächst insbesondere die Außenschäden und die Schäden in den Treppenhäusern, Fluren und Gemeinschaftskellerräumen sowie an den Garagen aufzunehmen und einen Plan für deren Beseitigung zu erstellen.
- b) das Verfahren zur Schadensbeseitigung bei direkt oder über den Hausmeister gemeldeten Einzelschäden zu optimieren. Hierzu gehören die unverzügliche Schadensbearbeitung, die vollständige Durchführung von Reparaturmaßnahmen, deren Überwachung und persönliche Endabnahme durch die Vermieterin.



Deutscher  
**Bundeswehrverband**

**Auszug**

Landesverband West

Standortkameradschaft Köln  
Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul

50968 Köln im November 2010

An alle Bewohner der Heidekaul-Siedlung

## **Rundbrief**

Sehr geehrte Bewohner der Heidekaul-Siedlung,  
in diesem Rundbrief möchten wir Sie informieren über:

- ...
- die Initiative zur Beseitigung der Schäden in der Wohnsiedlung Heidekaul ...
- ...

...

In den abgeschlossenen sowie laufenden Gerichtsprozessen wurde auf viele bestehende **Schäden in der Wohnsiedlung Heidekaul** hingewiesen. Soweit sich diese beseitigen lassen, dürfen sie nicht bei der Mietpreisbildung berücksichtigt werden. Hier hat der Mieter das Recht der Mietminderung (der Mieter behält einen Teil der Miete) oder des Mieteinbehalts (der Mieter hält einen Teil der Miete zurück bis der Mangel beseitigt ist und zahlt ihn dann) bzw. einer Kombination der beiden Möglichkeiten.

Unabhängig von diesen Mieterrechten möchte sich die AG Heidekaul dieses Problems annehmen und gegenüber der BlmA die Beseitigung aller Schäden im Heidekaul vorantreiben. Zu diesem Zweck sollen mit den beigefügten **Fragebögen** alle abstellbaren Schäden im Heidekaul ermittelt werden. Auf einem Zusatzfragebogen sollen auch die Schäden angegeben werden können, die nicht abstellbar sind.

**Wir bitten um Ihre Unterstützung und Rückgabe der ausgefüllten Fragebögen an eines der Vorstandsmitglieder der AG Heidekaul (siehe Fußzeile der ersten Seite)!**

Ziel ist eine gemeinsame Begehung der Liegenschaft mit Vertretern der BlmA und die Erstellung eines Schadensbeseitigungsplans.

...

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

**Ansprechpartner der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) nrf GbR**

**Vorsitzender:**

Andreas Wulf  
Heidekaul 11  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/2807753  
Fax: 03222/1155964

**stv. Vorsitzender:**

Detlef Walter  
Heidekaul 7  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/342410

**Schriftführer:**

Hauke Michelsen  
Heidekaul 1  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/395158

**Kassenverwalter:**

Heinz Georg Arends  
Heidekaul 3  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/3761270  
Fax: 0221/3404844

*Wir sind für  
unsere  
Mitglieder da!*

Wohnung Heidekaul Haus Nr.: \_\_\_\_ Geschoss: \_\_\_\_ Eingang (links/rechts): \_\_\_\_

**Rückgabe bitte bis zum 18.12.2010 an Herrn Arends, Heidekaul 3**

## Fragebogen

zur Feststellung von abstellbaren Mietmängeln in der Wohnsiedlung Heidekaul

**Zur Beseitigung von Mietmängeln sind diese durch den Mieter an den Vermieter zu melden!**

Zur Schaffung eines Überblicks über den Zustand der Wohnqualität und des Wohnumfeldes, bittet die Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul um Ihre Mithilfe. Hinsichtlich der Abstellung der Mängel soll, unabhängig von der Meldepflicht des Mieters, im Dialog mit der Vermieterin eine zeitnahe Lösung gefunden werden.

Folgende Mängel befinden sich in meiner Wohnung (siehe oben, einschließlich zugeordneter Kellerräume), ggf. in der von mir gemieteten Garage, bzw. in den von mir genutzten Gemeinschaftsräumen (Flure, Treppenhaus, Haustür-, Kellereingangsbereich, Trockenkeller, Balkon, Freiflächen usw.) sowie an der Außenfassade und auf dem Grundstück:

### Mängel in der Wohnung:

- Heizungsrisen  als Kältebrücken  Heizung weniger als 5 cm unterhalb der Fensterbank
- Unzureichende Heizleistung im Winter
- Starke Beschattung durch Baumbestand  tagsüber elektrisches Licht erforderlich
- Raumtemperatur häufig unter 18 Grad Celsius in der Übergangszeit (abgestellte Heizung)
- Starke Erwärmung im Sommer  Dachgeschosslage
- Bodenbelag ( Wohn-,  Schlafzimmer,  Flur) besteht aus sehr altem PVC/Linoleum
- Rohrbrüche (in der Wohnung ..... x betroffen seit .....)
- Decken sind wegen Ver-/Entsorgungsleitungen abgehängt: ..... qm .....cm Resthöhe
- Fenster undicht: .....  schlecht isoliert
- Außendichtung schadhaft: .....
- Fenstergriffe defekt: .....
- Fenster sind verzogen (klemmen): .....
- Kältebrücke zwischen Innen- und Außenfensterbank (fehlende Isolierung unter dem Fenster)
- Boden-  Wandfliesen in  Bad  Küche abgeplatzt/gerissen  
Anzahl: .....





**Mängel an der Außenfassade:**

- Rollläden in den Erdgeschosswohnungen sind deutlich zu hören
- defektes Regenwasserrohr: .....
- defekter Regenwasserablauf: .....
- Außenkellertreppe verschmutzt (bei Feuchtigkeit rutschig): .....
- Beschädigungen an den Treppenstufen im Außenbereich  Hauseingang  
 Kellertreppe
- Treppenhausfenster sind einfachverglast
- Treppenhausfenster sind beschädigt: .....  
 lassen sich nicht öffnen
- Außenanstrich der Treppenhausfenster ist erforderlich
- (nur Flachbauten) Reinigung der Treppenhausverglasung ist auf Mieter übertragen, obwohl dies zum großen Teil nur mit Spezialgerät möglich ist (erhöhtes Unfallrisiko)

---

---

---

---

---

**Mängel auf dem Grundstück der Wohnanlage:**

- Müllboxen sind für jedermann zugänglich, auch die gebührenpflichtigen)
- fehlende, defekte Wäschepfähle/-leinen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Wohnung Heidekaul Haus Nr.: \_\_\_ Geschoss: \_\_\_ Eingang (links/rechts): \_\_\_

**Rückgabe bitte bis zum 18.12.2010 an Herrn Arends, Heidekaul 3**

## Zusatzfragebogen

zur Feststellung von **nicht** abstellbaren Mietmängeln in der Wohnsiedlung Heidekaul

### Lärmbelastung:

- Fluglärm insbesondere früh morgens zwischen 3:00 Uhr und 6:00 Uhr
  - zunehmender Lkw-Verkehr auf der Militärringstraße seit Einführung der Lkw-Maut
  - Staus auf der Bonner Straße, insbesondere während des Berufsverkehrs
  - starke Nutzung der Straße Heidekaul durch Schüler der BwFS und durch Stauumfahrer
  - Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Notarzt) auf dem Verteilerkreis (zu den Autobahnen A3/A4/A555), der Bonner Straße und der Militärringstraße
  - Parkgeräusche wegen der Parkflächen vor den Schlafzimmern
  - Störung durch Lautsprecher gesteuerte Schwerlasttransporte auf der Militärringstraße
- 
- 
- 

### Geruchs- und Feinstaubbelastung:

- Diesel- und Benzingestank besonders während des Berufsverkehrs
  - Balkon, Fenster und Blumen sind mit Feinstaub überzogen
  - Sehr häufiges Waschen der Gardinen und Fensterputzen erforderlich
- 
- 
- 

### Umfeldbelastungen und allgemeine Mängel:

- Schlechte Isolierung der Heizungsleitungen zwischen den Gebäuden
  - Verringerung der Spielgeräte auf dem Kinderspielplatz
  - Zunehmende Prostitution im unmittelbaren Wohnbereich
- 
- 
-

**Schließung von Geschäften für den täglichen Bedarf:**

- Schlechte Busverbindungen für Einkäufe (überfüllte Busse)
- Schließung des Buch- und Schreibwarengeschäftes Bonner Str. 575
- Schließung des Friseurs Bonner Str. 517
- Schließung des Opel-Händlers Bonner Str. 511
- Schließung des EDEKA-Marktes Bonner Str. 497 (Eingang Leyboldstr. 2 A)
- Schließung der Reinigung (Bekleidung) Bonner Str. 497
- Schließung des Plus-Marktes Bonner Str. 478
- Schließung der Metzgerei Bonner Str. 469
- Schließung der Bäckerei Bonner Str. 459 A
- Schließung der Postfiliale Bonner Str. 457
- Schließung der Bankfiliale der Sparkasse Köln/Bonn Bonner Str. 356
- Schließung der Bankfiliale der Deutschen Bank Bonner Str. 354

---

---

---

---

**Wahrnehmung durch den Vermieter:**

- Berufung auf Denkmalschutz, wenn Reparaturen angemahnt werden (z.B. Fliesen)
- Schäden werden erst nach mehrfacher Aufforderung beseitigt
- kein regelmäßiger Sandtausch auf dem Kinderspielplatz
- ständiges Aufschieben von Renovierungsarbeiten z.B. in den Treppenhäusern
- Keine/ausweichende Antworten auf Fragen zur Betriebskostenabrechnung

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Unterschrift

**Schadensbericht**  
**Auswertung von Fragebögen zur Feststellung von**  
**abstellbaren Mängeln in der Heidekaul-Siedlung Jan. 2011**

Wohnungen:	145
Vermietet:	136
Teilnehmer:	65

<b>Beteiligung:</b>	<b>47,8%</b>
---------------------	--------------

**Mängel in der Wohnung:**

Heizungsnischen	25	38,5%		
als Kältebrücken	18	27,7%		
Heizung weniger als 5 cm unterhalb der Fensterbank	15	23,1%		
Unzureichende Heizleistung im Winter	32	49,2%		
Starke Beschattung durch Baumbestand tagsüber elektrisches Licht erforderlich	22	33,8%		
Raumtemperatur häufig unter 18 Grad Celsius in der Übergangszeit (abgestellte Heizung)	36	55,4%		
Starke Erwärmung im Sommer	12	18,5%		
Dachgeschosslage	7	10,8%	Heizungsmängel	30,6%
Bodenbelag besteht aus sehr altem PVC/Linoleum	43	66,2%		
Wohnzimmer	29	44,6%		
Schlafzimmer (mehrere)	41	63,1%		
Flur	33	50,8%	Fußböden 50er Jahre	66,2%
Rohrbrüche in der Wohnung	24	36,9%	Rohrbrüche	36,9%
Decken sind wegen Ver-/Entsorgungsleitungen abgehängt	12	18,5%	Deckenabhängung wegen Versorgungsleitungen	18,5%
Wohnungstür nicht isoliert	32	49,2%		
Wohnungstür schließt nicht dicht	35	53,8%		
Kaltluft aus Treppenhaus	42	64,6%		
Fenster undicht	37	56,9%		
Fenster schlecht isoliert	25	38,5%		
Außendichtung schadhaft	15	23,1%		
Fenstergriffe defekt	17	26,2%		
Fenster sind verzogen (klemmen)	22	33,8%		
Kältebrücke zwischen Innen- und Außenfensterbank (fehlende Isolierung unter dem Fenster)	31	47,7%	Bauliche Mängel mit Wärmeverlust	43,8%
Bodenfliesen abgeplatzt/gerissen	20	30,8%		
Bad	15	23,1%		
Küche	13	20,0%		
Wandfliesen abgeplatzt/gerissen	21	32,3%		
Bad	18	27,7%		
Küche	12	18,5%		
alte Bohrlöcher in den Wandfliesen/-fugen	21	32,3%		
mehrfarbige Fliesen (z.B. wegen Reparaturarbeiten)	22	33,8%		
Bad	17	26,2%		
Küche	7	10,8%		

alte Stromleitungen/Sicherungsschalter	21	32,3%		
häufige Überlastung bereits beim Staubsaugen	12	18,5%		
Steckdosenanzahl ist im Vergleich zum heutigen Standard zu gering	38	58,5%	Ausstattungs­mängel	28,0%

**Nur für Wohnungen mit anteiligen mtl. Kosten für Schönheitsreparaturen:**

renovierungsbedürftig	4	6,2%
Renovierung selbst durchgeführt auf eigene Kosten	5	7,7%
Kostenerstattung durch BlmA erfolgte nur teilweise	6	9,2%
	1	1,5%
	2	3,1%

**Mängel in der Garage:**

entfällt	10	15,4%		
Außenanstrich des Garagentors ist erforderlich	21	32,3%	Anstrich Garagentor	38,2%

**Mängel in Fluren, Treppenhaus, Haustür-, Kellereingangsbereich, Trockenkeller, Balkon/Terrasse usw.:**

Außengeländer rostend stark rostend	24	36,9%		
Balkongeländer rostend stark rostend	13	20,0%		
defekt	28	43,1%		
Risse in der Balkonbrüstung (eindringendes Wasser)	10	15,4%		
	8	12,3%		
	9	13,8%	Schäden Geländer Brüstung	23,6%

Farbe auf den Treppenstufen im Treppenhaus ist abgenutzt	45	69,2%
Bodenbelag beschädigt in Treppenhaus	36	55,4%
Kellerflur	30	46,2%
Fahrradkeller	26	40,0%
Trockenkeller beschädigt	14	21,5%
Anstrich Treppengeländer ist erforderlich	11	16,9%
kein Trockenkeller	24	36,9%
	33	50,8%

Modergeruch im Trockenkeller	8	12,3%
Modergeruch im Treppenhaus	13	20,0%

Fehlender Fahrradkeller	28	43,1%
Transportspuren (z.B. von Fahrrädern o.ä.) im Treppenhaus	12	18,5%
Anstrich im Fahrradkeller ist schadhaft	20	30,8%
Putzschäden muss erneuert werden	15	23,1%
Anstrich im Trockenkeller ist schadhaft	14	21,5%
Putzschäden muss erneuert werden	14	21,5%
Anstrich im Kellerflur ist schadhaft	9	13,8%
Putzschäden muss erneuert werden	7	10,8%
Anstrich im Kellerflur ist schadhaft	11	16,9%
Putzschäden	40	61,5%
	27	41,5%
	19	29,2%

muss erneuert werden	31	47,7%	Mängel gemeinsame Flächen	32,1%
----------------------	----	-------	---------------------------	-------

Briefkästen sind hinter der Hauseingangstür und nicht frei zugänglich	28	43,1%
-----------------------------------------------------------------------	----	-------

Kein genormter Briefkasten (Umschläge 229 mm x 324 mm können nicht ungefaltet oder geknickt eingeworfen werden	30	46,2%		
Post kann durch Dritte aus dem Briefkasten (Einwurfschlitz) ent- nommen werden	35	53,8%	Briefkastenmängel	47,7%
Wohnungstür nicht isoliert	32	49,2%		
Wohnungstür schließt nicht dicht	35	53,8%		
Lärm aus Treppenhaus	33	50,8%		
Küchengerüche aus Treppenhaus	28	43,1%		
Küchengerüche über Fenster	25	38,5%		
Küchengerüche über Luftschacht Küche	7	10,8%	Lärm-/Geruchsbelästigung	41,0%

#### **Mängel an der Außenfassade:**

Rollläden in den Erdgeschoss- wohnungen sind deutlich zu hören	29	44,6%		
defektes Regenwasserrohr	8	12,3%		
defekter Regenwasserablauf	15	23,1%		
Außenkellertreppe verschmutzt (bei Feuchtigkeit rutschig)	15	23,1%		
Beschädigungen an den Treppenstufen im Außenbereich Hauseingang	12	18,5%		
Beschädigung Kellertreppe	6	9,2%		
Treppenhausfenster sind einfachverglast	30	46,2%		
Treppenhausfenster sind beschädigt	17	26,2%		
Treppenhausfenster nicht zu öffnen	13	20,0%		
Außenanstrich der Treppenhausfenster ist erforderlich	26	40,0%		
(nur Flachbauten) Reinigung der Treppenhausverglasung ist auf Mieter übertragen, obwohl dies zum großen Teil nur mit Spezialgerät möglich ist (erhöhtes Unfallrisiko)	20	30,8%	Mängel Außenfassade	26,7%

#### **Mängel auf dem Grundstück der Wohnanlage:**

Müllboxen sind für jedermann zugänglich (auch die gebührenpflichtigen)	51	78,5%	Leistungsmissbrauch	78,5%
fehlende, defekte Wäschepfähle/-leinen	27	41,5%	Fehlende Trockenflächen	41,5%

**Schadensbericht**  
**Auswertung von Fragebögen zur Feststellung von abstell-**  
**baren Mängeln in der Heidekaul-Siedlung Jan. 2011**

**Mängelbeschwerden nach Häufigkeit (Auswahl):**

Müllboxen sind für jedermann zugänglich (auch die gebührenpflichtigen)	51	78,5%
Farbe auf den Treppenstufen im Treppenhaus ist abgenutzt	45	69,2%
Bodenbelag besteht aus sehr altem PVC/Linoleum	43	66,2%
Kaltluft aus Treppenhaus	42	64,6%
Anstrich im Kellerflur	40	61,5%
Steckdosenanzahl ist im Vergleich zum heutigen Standard zu gering	38	58,5%
Fenster undicht	37	56,9%
Raumtemperatur häufig unter 18 Grad Celsius in der Übergangszeit (ab- gestellte Heizung)	36	55,4%
Bodenbelag beschädigt in	36	55,4%
Post kann durch Dritte aus dem Briefkasten (Einwurfschlitz) ent- nommen werden	35	53,8%
Wohnungstür schließt nicht dicht	35	53,8%
kein Trockenkeller	33	50,8%
Lärm aus Treppenhaus	33	50,8%
Unzureichende Heizleistung im Winter	32	49,2%
Wohnungstür nicht isoliert	32	49,2%
Kältebrücke zwischen Innen- und Außenfensterbank (fehlende Isolie- rung unter dem Fenster)	31	47,7%
Kein genormter Briefkasten (Umschläge 229 mm x 324 mm können nicht ungefalted oder geknickt eingeworfen werden	30	46,2%
Treppenhausfenster sind einfachverglast	30	46,2%

Rollläden in den Erdgeschoss- wohnungen sind deutlich zu hören	29	44,6%
Balkongeländer rostend	28	43,1%
Fehlender Fahrradkeller	28	43,1%
Briefkästen sind hinter der Hauseingangstür und nicht frei zugänglich	28	43,1%
Küchengerüche aus Treppenhaus	28	43,1%
fehlende, defekte Wäschepfähle/-leinen	27	41,5%
Außenanstrich der Treppenhausfenster ist erforderlich	26	40,0%
Heizungsnischen	25	38,5%
Fenster schlecht isoliert	25	38,5%
Küchengerüche über Fenster	25	38,5%
Rohrbrüche in der Wohnung	24	36,9%
Außengeländer rostend	24	36,9%
Anstrich Treppengeländer ist erforderlich	24	36,9%
Starke Beschattung durch Baumbestand	22	33,8%
Fenster sind verzogen (klemmen)	22	33,8%
mehrfarbige Fliesen (z.B. wegen Reparaturarbeiten)	22	33,8%
Wandfliesen abgeplatzt/gerissen	21	32,3%
alte Bohrlöcher in den Wand- fliesen/-fugen	21	32,3%
alte Stromleitungen/Sicherungs- schalter	21	32,3%
Außenanstrich des Garagentors ist erforderlich	21	32,3%
Bodenfliesen abgeplatzt/gerissen	20	30,8%
Anstrich im Fahrradkeller	20	30,8%
(nur Flachbauten) Reinigung der Treppenhausverglasung ist auf Mieter übertragen, obwohl dies zum großen Teil nur mit Spezialgerät möglich ist (erhöhtes Unfallrisiko)	20	30,8%

## Schadensbericht

über die Auswertung von Zusatzfragebögen zur Feststellung von  
**nicht** abstellbaren Mietmängeln in der Wohnsiedlung Heidekaul  
 Jan. 2011

Wohnungen:	145
Vermietet:	136
Teilnehmer:	64

<b>Beteiligung:</b>	<b>47,1%</b>
---------------------	--------------

### Lärmbelastung:

Fluglärm insbesondere früh morgens zwischen 3:00 Uhr und 6:00 Uhr	54	84,4%
zunehmender Lkw-Verkehr auf der Militärringstraße seit Einführung der Lkw-Maut	58	90,6%
Staus auf der Bonner Straße, besonders während des Berufsverkehrs	63	98,4%
starke Nutzung der Straße Heidekaul durch Schüler der BwFS und durch Stauumfahrer	58	90,6%
Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Notarzt) auf dem Verteilerkreis (zu den Autobahnen A3/A4/A555), der Bonner Straße und der Militärringstraße	56	87,5%
Parkgeräusche wegen der Parkflächen vor den Schlafzimmern	32	50,0%
Störung durch Lautsprecher gesteuerte Schwerlasttransporte auf der Militärringstraße	43	67,2%

### Geruchs- und Feinstaubbelastung:

Diesel- und Benzingestank besonders während des Berufsverkehrs	49	76,6%
Balkon, Fenster und Blumen sind mit Feinstaub überzogen	55	85,9%
Sehr häufiges Waschen der Gardinen und Fensterputzen erforderlich	54	84,4%

**Umfeldbelastungen und allgemeine Mängel:**

Schlechte Isolierung der Heizungsleitungen zwischen den Gebäuden	29	45,3%
Verringerung der Spielgeräte auf dem Kinderspielplatz	12	18,8%
Zunehmende Prostitution im unmittelbaren Wohnbereich	60	93,8%

**Schließung von Geschäften für den täglichen Bedarf:**

Schlechte Busverbindungen für Einkäufe (überfüllte Busse)	42	65,6%
Schließung des Buch- und Schreibwarengeschäftes Bonner Str. 575	41	64,1%
Schließung des Friseurs Bonner Str. 517	36	56,3%
Schließung des Opel-Händlers Bonner Str. 511	38	59,4%
Schließung des EDEKA-Marktes Bonner Str. 497 (Eingang Leyboldstr. 2 A)	48	75,0%
Schließung der Reinigung (Bekleidung) Bonner Str. 497	37	57,8%
Schließung des Plus-Marktes Bonner Str. 478	52	81,3%
Schließung der Metzgerei Bonner Str. 469	45	70,3%
Schließung der Bäckerei Bonner Str. 459 A	46	71,9%
Schließung der Postfiliale Bonner Str. 457	40	62,5%
Schließung der Bankfiliale der Sparkasse Köln/Bonn Bonner Str. 356	42	65,6%
Schließung der Bankfiliale der Deutschen Bank Bonner Str. 354	40	62,5%

**Wahrnehmung durch den Vermieter:**

Berufung auf Denkmalschutz, wenn Reparaturen angemahnt werden (z.B. Fliesen)	36	56,3%
Schäden werden erst nach mehrfacher Aufforderung beseitigt	26	40,6%
kein regelmäßiger Sandtausch auf dem Kinderspielplatz	12	18,8%
ständiges Aufschieben von Renovierungsarbeiten z.B. in den Treppenhäusern	33	51,6%
Keine/ausweichende Antworten auf Fragen zur Betriebskostenabrechnung	23	35,9%

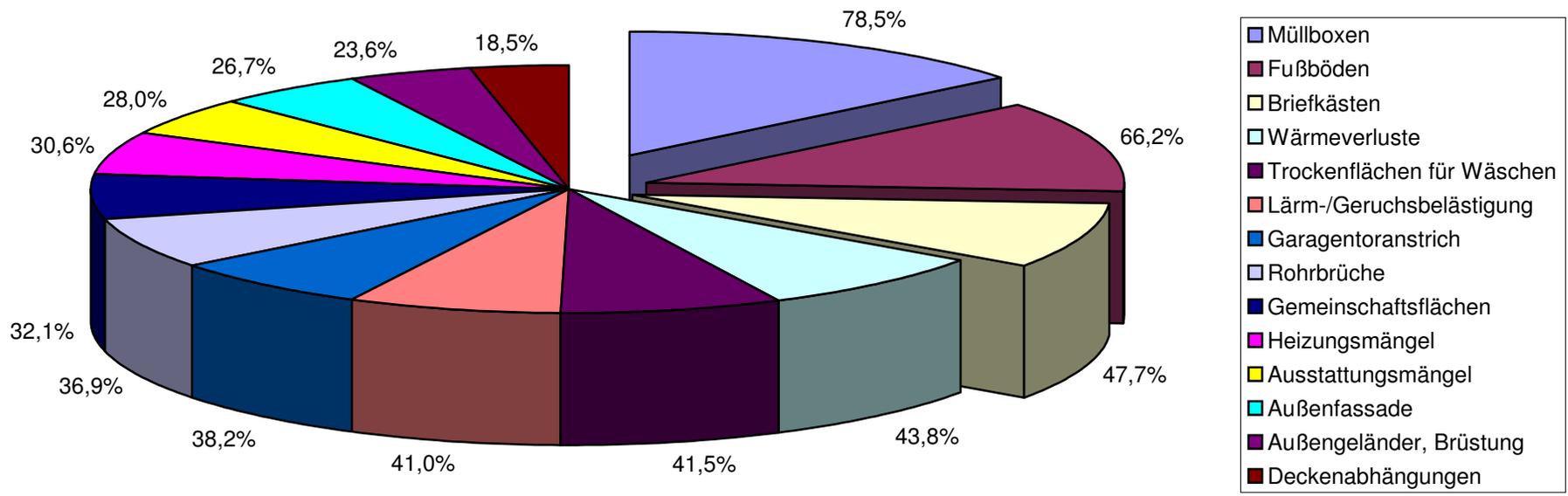
**Schadensbericht**  
**Auswertung von Fragebögen zur Feststellung von nicht**  
**abstellbaren Mängeln in der Heidekaul-Siedlung**  
**Jan. 2011**

**Mängelbeschwerden nach Häufigkeit (Auswahl):**

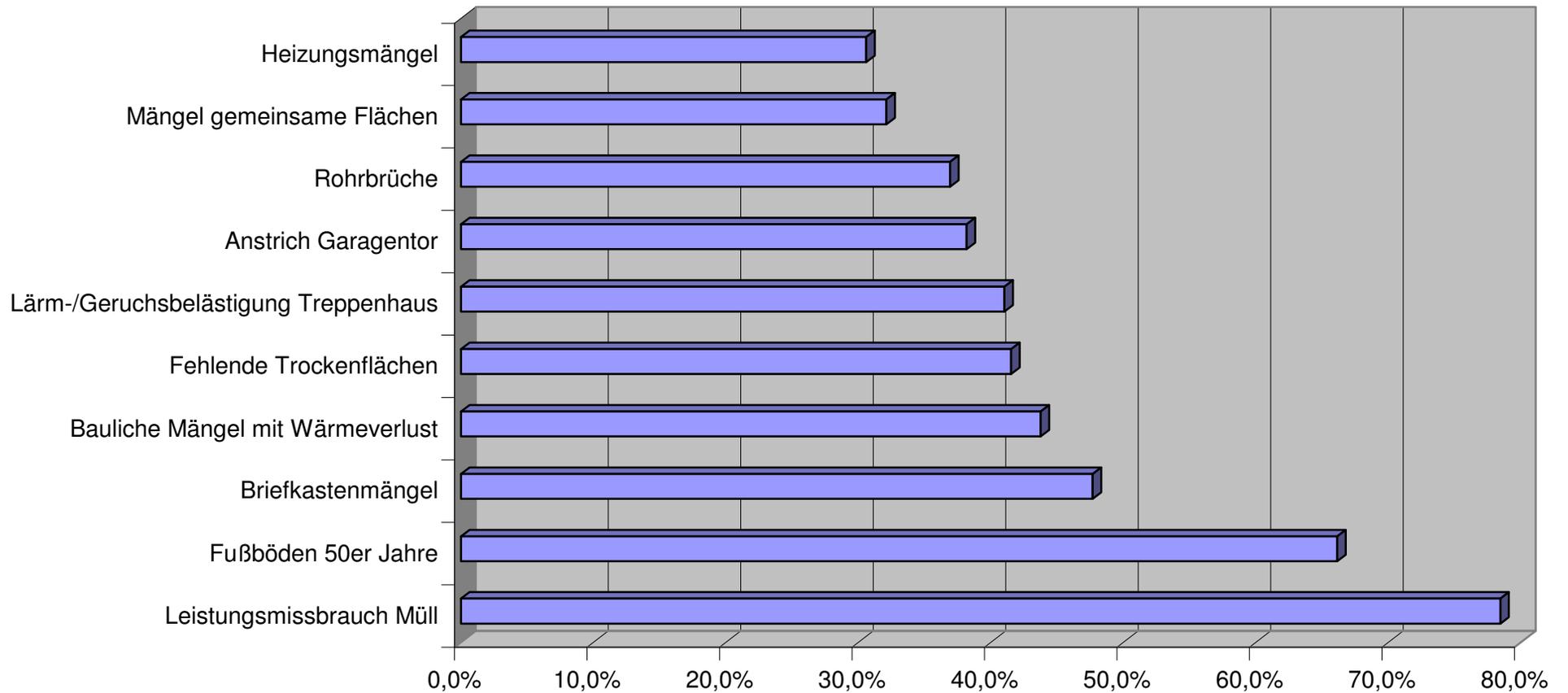
Staus auf der Bonner Straße, besonders während des Berufsverkehrs	63	98,4%
Zunehmende Prostitution im unmittelbaren Wohnbereich	60	93,8%
zunehmender Lkw-Verkehr auf der Militärringstraße seit Einführung der Lkw-Maut	58	90,6%
starke Nutzung der Straße Heidekaul durch Schüler der BwFS und durch Stauumfahrer	58	90,6%
Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Notarzt) auf dem Verteilerkreis (zu den Autobahnen A3/A4/A555), der Bonner Straße und der Militärringstraße	56	87,5%
Balkon, Fenster und Blumen sind mit Feinstaub überzogen	55	85,9%
Fluglärm insbesondere früh morgens zwischen 3:00 Uhr und 6:00 Uhr	54	84,4%
Sehr häufiges Waschen der Gardinen und Fensterputzen erforderlich	54	84,4%
Schließung des Plus-Marktes Bonner Str. 478	52	81,3%
Diesel- und Benzingestank besonders während des Berufsverkehrs	49	76,6%
Schließung des EDEKA-Marktes Bonner Str. 497 (Eingang Leyboldstr. 2 A)	48	75,0%
Schließung der Bäckerei Bonner Str. 459 A	46	71,9%
Schließung der Metzgerei Bonner Str. 469	45	70,3%
Störung durch Lautsprecher gesteuerte Schwerlasttransporte auf der Militärringstraße	43	67,2%
Schlechte Busverbindungen für Einkäufe (überfüllte Busse)	42	65,6%
Schließung der Bankfiliale der Sparkasse Köln/Bonn Bonner Str. 356	42	65,6%

Schließung des Buch- und Schreibwarengeschäftes Bonner Str. 575	41	64,1%
Schließung der Postfiliale Bonner Str. 457	40	62,5%
Schließung der Bankfiliale der Deutschen Bank Bonner Str. 354	40	62,5%
Schließung des Opel-Händlers Bonner Str. 511	38	59,4%
Schließung der Reinigung (Bekleidung) Bonner Str. 497	37	57,8%
Schließung des Friseurs Bonner Str. 517	36	56,3%
Berufung auf Denkmalschutz, wenn Reparaturen angemahnt werden (z.B. Fliesen)	36	56,3%
ständiges Aufschieben von Renovierungsarbeiten z.B. in den Treppenhäusern	33	51,6%
Parkgeräusche wegen der Parkflächen vor den Schlafzimmern	32	50,0%
Schlechte Isolierung der Heizungsleitungen zwischen den Gebäuden	29	45,3%
Schäden werden erst nach mehrfacher Aufforderung beseitigt	26	40,6%
Keine/ausweichende Antworten auf Fragen zur Betriebskostenabrechnung	23	35,9%
Verringerung der Spielgeräte auf dem Kinderspielplatz	12	18,8%
kein regelmäßiger Sandtausch auf dem Kinderspielplatz	12	18,8%

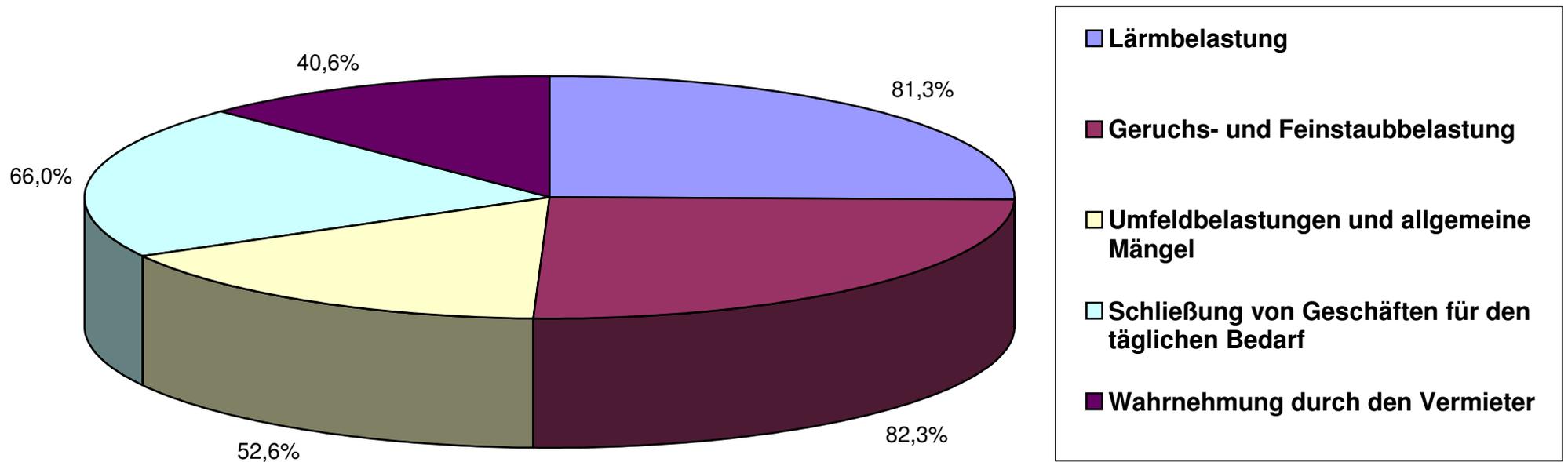
Abstellbare Mängel nach Kategorie



**Anzeige abstellbarer Mängel nach Häufigkeit**  
**(Angabe in % der Befragten)**



**Nicht abstellbare Mängel nach Kategorien**  
**(64 Befragte)**



## Häufigste nicht abstellbare Mängel (mehr als 50 von 64 Befragten)

