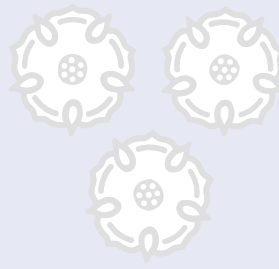


aktuell

Das Kundenmagazin



1/03

August 2003 · 1. Jahrgang

... Aus Verantwortung handeln



Modernisierung
Ulmenstraße

Aktuelles aus der
Genossenschaft

Informationen
für Nutzer

Inhalt

Inhalt

	Seite
Vorwort	3
Modernisierung	4/5
Konzept Altsiedlung	6/7
Organisation	8/9
Bemerkungen zur Genossenschaft	10/11
Aktuelles	12–15
Jubiliare 2003	16

Impressum

Impressum

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Kaiserstraße 53
47229 Duisburg
Telefon (0 20 65) 94 59-0
Telefax (0 20 65) 94 59 20
www.bauverein-friemersheim.de

Vorwort

Vorwort



Werner Kühnen



Heinrich-Wilhelm
Dorawa



Dietmar Vornweg

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit dieser Ausgabe halten Sie das erste Exemplar unseres neuen Kundenmagazins in den Händen. Ab 2004 soll es zweimal jährlich im Juni und Dezember erscheinen. Diese gegenüber der bisherigen Form der Mitgliederinformation im Rahmen des Geschäftsberichtes erweiterte Berichterstattung ermöglicht uns eine direkte und zeitnahe Kommunikation mit unseren Mitgliedern und Kunden.

Inhaltlich werden wir Ihnen Informationen „rund um die Genossenschaft“ bieten. Schwerpunktthemen der Startausgabe sind die Bereiche Modernisierungstätigkeit, Veränderung in der Organisationsstruktur der Verwaltung sowie das in den Gremien erarbeitete Konzept zum langfristigen Erhalt der Altsiedlung in Friemersheim.

Neben der gedruckten Form der Information besitzt der Bereich „Neue Medien“ bereits heute einen hohen Stellenwert. Die Genossenschaft bietet unter der Internetadresse www.bauverein-friemersheim.de zukünftig eine Wohnungsbörse, in der freie Wohnungen angeboten werden.

Gemeinsam mit den anderen Wohnungsgenossenschaften in Duisburg betreiben wir in einer Werbepartnerschaft das Genossenschaftsportal www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de. Darüber hinaus werben wir gemeinsam in Tageszeitungen und auf Bussen der DVG, um den auch heute aktuellen Genossenschaftsgedanken einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Anregungen und Kritik nehmen wir gerne entgegen. Artikel von Mitgliedern, die von allgemeinem Interesse sind, können, wie der Beitrag von Klaus Kaisers auf den Seiten 10/11 zeigt, veröffentlicht werden.

Duisburg, im August 2003

Kühnen Dorawa Vornweg

Modernisierung

Modernisierung 2002/2003



Wohnanlage Lindenallee, Kiefern- und Ulmenstraße

Die Aktivitäten der Genossenschaft innerhalb des Geschäftsjahres 2002 konzentrierten sich auf den Abschluss der Modernisierungsmaßnahme im Bereich der Kiefern- und Ulmenstraße. Insgesamt wurden rund 1.251.000 € in die Verbesserung der Wohnqualität investiert. Zum Gesamtpaket zählte neben Dachneueindeckung und Isolierung die nachhaltige Verbesserung der Energiebilanz durch die Errichtung eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden.

Im Gegensatz zu den Arbeiten der vergangenen Jahre entschied man sich bei den Wohngebäuden Kiefernstraße 1-3, 4-8, 10-14 und Ulmenstraße 17-21 gegen eine Instandsetzung der Balkonanlagen und für die Erstellung zeitgemäßer neuer Balkonanlagen. Zu diesem Zweck wurden die vorhandenen Balkonplatten entfernt. 12 Wohnungen, die bisher ohne Balkon ausgestattet waren, erhielten diese im Zuge der Arbeiten erstmalig.

Durch den Abbruch der alten Anlagen war gleichfalls die Vermeidung von Wärmebrücken im Wärmedämmverbundsystem in diesem kritischen Anschlussbereich gewährleistet. Die Aufstellung der neuen Balkone erfolgte nach der Fertigung der Wärmedämmfassade.

Das Wohngebäude Kiefernstraße 5-7 wurde in Anlehnung an die bereits modernisierte Wohnanlage Lindenallee gestaltet. Auf Grund der vorhandenen innen liegenden Balkone wurde dort konventionell eine Balkonsanierung in Verbindung mit der Errichtung neuer Brüstungsgeländer vorgenommen.

Die durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogenen Außenanlagen werden im laufenden Geschäftsjahr 2003 im Rahmen der laufenden Instandhaltung erneuert.

Der Spielplatzbereich im rückwärtigen Teil der Lindenallee wird ebenfalls neu gestaltet. Problematisch

g 2002/2003

hierbei erweisen sich allerdings die schlechten Erfahrungen aus der Vergangenheit, in der vorhandene Spielgeräte innerhalb kürzester Zeit mutwilliger Zerstörung ausgesetzt waren.

Wohnanlage Krupp-, Moltke- und Kronprinzenstraße

Ebenfalls zum Abschluss gebracht wird im Geschäftsjahr 2003 die Neugestaltung der Außenanlagen in der „Krupsiedlung“.

Nach Fertigstellung der Arbeiten an den Gebäuden erfolgt neben dem grundlegenden Ausbau und der Erweiterung der Stellplätze zur Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Neugestaltung des Spielplatzes und Teilen der Wegeflächen. Zur Verkehrsberuhigung wird die bisherige Umfahrung zwischen den Häusern aufgehoben. In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Duisburg werden die Standorte der Müllgefäße optimiert und neu gestaltet.



Wohnanlagen im Bereich der Geest- und Kaiserstraße

Die positiven Erfahrungen bei der Neuerrichtung von Balkonanlagen haben Auswirkung auf die zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Geeststraße. In 2003 wird am Objekt Bismarckstraße 71/73 die bisher unzureichende Situation der vorhandenen Balkone (insbesondere kleine Balkone im Obergeschoß) durch den Neubau von größeren Balkonen langfristig gelöst. Diese Maßnahmen werden zukünftig bei allen Gebäuden in diesem Bereich durchgeführt. Die Wohngebäude Kaiserstraße 7-25 erhalten im Rahmen von Instandhaltungsarbeiten wärmegeämmte Dachgauben, neue Regenrinnen und -rohre sowie einen Fassadenanstrich.

Ausblick

Schwerpunkt der zukünftigen Modernisierungen wird die wesentliche Verbesserung der Wohnungsbestände im Bereich der Wohnanlage Borgschenkof darstellen. Wohnungsbestände, die heute noch ohne Balkon auskommen, werden – nach kritischer Prüfung – mit Balkonen ausgestattet werden.



Konzept Altsiedlung



Die Altsiedlung – Ursprung der Genossenschaft seit 1919 und mithin, was den Gebäudebestand angeht, bis zu 84 Jahren alt. Wie im Alter üblich, fängt es an dieser und jener Stelle mit Beschwerden und Gebrechen an. In dieser – übertragenen – Situation befindet sich auch dieser Siedlungsbereich.

In den vergangenen Monaten haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen Strategien und Konzepte zum zukünftigen Umgang mit dieser Siedlung in Erfüllung ihrer satzungsgemäßen und genossenschaftsrechtlichen Verpflichtungen vorgenommen. Thema hierbei war insbesondere die wirtschaftliche Auswirkung von Investitionen in diesen Teilbestand auf das gesamte Unternehmen. Besondere Berücksichtigung fand die Bewertung der Tatsache, dass in allen Fällen (wie genossenschaftsweit üblich) Dauernutzungsverträge abgeschlossen wurden.

Die wirtschaftliche Ausgangssituation lässt sich wie folgt beschreiben: auf Grundstücksflächen von ca. 72.200 m² befinden sich 167 Wohnungen in Wohn-

dlung

gebäude mit einer vermieteten Wohnfläche von 12.756 m². Die Durchschnittsmieten der nicht durch die Genossenschaft modernisierten Wohnungen (85,03 %) betragen 2,74 €/m²/Monat. Untersuchungen der technischen Gebäudesubstanz zur Ermittlung von realistischen Kostenansätzen wurden durchgeführt und mit den Ergebnissen der durchgeführten Modernisierungen abgeglichen.

Im Ergebnis dieser Berechnungen ergibt sich die Notwendigkeit, zum dauerhaften Erhalt der Siedlung Investitionen in Höhe von 11.475.000 € vorzunehmen. Diese teilen sich (kurzfristig) auf in 3.975.000 € Investitionssumme für Dächer und Fassaden sowie(mittelfristig) 7.500.000 € für Innenausbau nach einem Mindeststandard. Eine Finanzierung durch Eigenmittel der Genossenschaft ist nicht durchführbar; die Refinanzierung aufzunehmender Kapitalmarktmittel über die Mieten der Häuser ist ebenfalls nicht darstellbar, so dass eine Investition einseitig zu Lasten der Gemeinschaft durchzuführen wäre.

Unter diesen Gesichtspunkten sieht das „Konzept Altsiedlung“ die Bildung von Erbbaurechten an Grundstücken und Gebäuden für die Dauer von 99 Jahren vor. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsverpflichtungen werden auf die jeweiligen Erbbauberechtigten übertragen. Dem Charakter der Dauernutzungsverträge entsprechend besteht Vertragstreue der Genossenschaft den heutigen Nutzern gegenüber. Dies ist auch einer der Gründe, warum mögliche Alternativen wie Verkauf und Abriss/Neubebauung verworfen wurden. Die Nutzer der Altsiedlung wurden am 10.Juli 2003 in einer Mieterversammlung über die Inhalte des Konzeptes informiert. Zur Klärung und gutachterlichen Stellungnahme wurde der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit der Prüfung des Konzeptes beauftragt.

Ab dem 1. Oktober gelten folgende Öffnungszeiten für den allgemeinen Publikumsverkehr:

Montag
09.00 – 10.00 Uhr

Dienstag
09.00 – 10.00 Uhr

Mittwoch
09.00 – 10.00 Uhr

Donnerstag
14.30 – 18.30 Uhr

Außerhalb der Öffnungszeiten besteht die Möglichkeit zur Vereinbarung individueller Gesprächstermine mit unseren Mitarbeitern.

Öffnungszeiten

Organisation

Organisation

Zum 01. Juni 2003 wurde die vorerst letzte Veränderung der organisatorischen Abläufe vollzogen. Im Interesse einer kundennahen Betreuung vor, während und nach der Anmietung einer Wohnung wurden zwei Arbeitsgruppen gebildet, die zukünftig Ansprechpartner für die Kunden der Genossenschaft darstellen sollen.

Die wohnungswirtschaftlichen Gruppen sind eigenverantwortlich tätig für die Bereiche

Altbau

Gruppe A **Frau Dombrowski / Herr Friedhoff**
Adlerstraße 35-77,63, Am Borgschenhof 13-37,24-36, Am Kuppengraben, An der Höhe, Bismarckstraße 3-79, 98-111, Ernststraße, Ewaldstraße, Forbachstraße, Geeststraße, Heimstraße, Hubertusstraße, Humboldtstraße, Jungstraße, Kaiserstraße 7-25,27-29,71, Knappenstraße, Kronprinzenstraße 7-35,44, Langemarckstraße, Metzger Straße 8,15-29, Reichsstraße 41-57, 72-80, Saarstraße, Schelmenweg 26-34, Schützenstraße 13-35, Spichernstraße, Steinstraße, Walther-Rathenau-Straße, Wilhelmstraße 3-21

Neubau

Gruppe B **Frau Mohm / Herr Michel**
Adlerstraße 12-33, Am Borgardshof, Beguinenstraße, Birkenweg, Bismarckstraße 81-83, Dahlienstraße, Darwinstraße, Heinrichstraße, Kaiserstraße 51a-53, Kiefernstraße, Königstraße, Krefelder Straße, Kronprinzenstraße 59-65, Kruppstraße, Lindenallee, Metzger Straße 11-13, Moltkestraße, Reichsstraße 50-60, Ringstraße, Schelmenweg 8, Schützenstraße 11a, 37-41, Tulpenstraße, Ulmenstraße, Wilhelmstraße 25,

Die unterschiedlichen Aufgabenbereiche entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen

Gruppe A

Frau Dombrowski

- kaufmännischer Bereich
- Vermietung
- Nebenkostenabrechnung
- Mieterbetreuung
- Klärung von Vertragsinhalten
- Mietenbuchhaltung



Herr Friedhoff

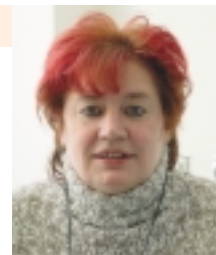
- technischer Bereich
- Wohnungsabnahmen
- Bewirtschaftung
- Reparaturen
- Instandhaltung



Gruppe B

Frau Mohm

- kaufmännischer Bereich
- Vermietung
- Nebenkostenabrechnung
- Mieterbetreuung
- Klärung von Vertragsinhalten
- Mietenbuchhaltung



Herr Michel

- technischer Bereich
- Wohnungsabnahmen
- Bewirtschaftung
- Reparaturen
- Instandhaltung



Für den Bereich der Mitgliederbuchhaltung ist weiterhin Frau Nedden zuständig.

Frau Nedden

- Rechnungswesen
- Mitgliederverwaltung



Nebenkostenabrechnungen

Sie haben sicherlich festgestellt, dass seit geraumer Zeit – entgegen den Gepflogenheiten der Vorjahre – die Abrechnung der Nebenkosten verzögert oder noch gar nicht erfolgt ist. Für diese Situation entschuldigen wir uns in aller Form bei den betroffenen Nutzern. Auf Grund der umfangreichen personellen und organisatorischen Veränderungen war es uns nicht möglich, die Abrechnungen im normalen Zeithorizont zu erstellen. Die Probleme sind zwischenzeitlich behoben und wir gehen davon aus, dass mit dem Erscheinen dieser Information ein Großteil der Abrechnungen bei unseren Kunden eingegangen ist. Für das laufende Geschäftsjahr 2003 und die Abrechnungsperioden der Folgejahre werden Sie wieder innerhalb der gewohnten Fristen die Abrechnungen erhalten.

Außerhalb der Geschäftszeiten erreichen sie unsere Mitarbeiter bei Notfällen unter der Notrufnummer

0151 151 093 03

Wir bitten darum, dass sie diese Möglichkeit jedoch nur im absoluten Gefahrenfall nutzen.

Notdienst

Die Wohnungskommission des Aufsichtsrates hält jeden 1. Donnerstag im Monat in der Zeit von 16.30-17.15 Uhr ihre Sprechstunde ab.

Wohnungs- kommission

Bemerkungen zur Genossenschaft

von Klaus Kaisers, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Immer wieder werden wir gefragt, wie klappt das eigentlich bei Euch im Spar- u. Bauverein. Wer ist wofür zuständig, wer hat welche Aufgaben? Was macht Ihr?

Nun, das alles ist zunächst in der Satzung, selbstverständlich unter Berücksichtigung der gängigen Gesetze, u.a. des Genossenschaftsgesetzes festgelegt. Die Satzung selbst wurde nach der Mustersatzung des Verbandes aufgestellt und auf Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung genehmigt.

Schon immer war der Hauptzweck des Unternehmens die gute, sichere, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Dabei steht nicht das Gewinnstreben an erster Stelle. Im genossenschaftlichen Miteinander sollen angemessene Preise für die Überlassung der Genossenschaftswohnung verlangt werden. Eine Überlassung von Wohnraum bedeutet bei uns schon seit der Gründung auch ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.

Um aber all die gesetzlichen und satzungsgemäßen Ziele und ein geregeltetes Miteinander zu erreichen gibt es in einer Genossenschaft 3 Organe, diese sind

Mitgliederversammlung
Aufsichtsrat und Vorstand

Die Mitgliederversammlung

wird einmal im Jahr einberufen. Sie hat die Aufgabe, die Ergebnisse des Vorjahres – dafür erhält jedes Mitglied den Jahresabschluss mit den zugehörigen Unterlagen – zur Kenntnis zu nehmen und zu bestätigen. Unter den einzelnen Tagesordnungspunkten wird Auskunft gegeben und Rechenschaft gelegt, außerdem hat jeder die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder auch Kritik zu üben. Dazu wählen die Anwesenden für die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder neu zu benennende Mitglieder in den Aufsichtsrat. Eine Wiederwahl ist möglich. Jedes Mitglied wählt die Personen, denen er vertraut, wobei die Mehrheit der Stimmen zählt.

Die erste Mitgliederversammlung wurde am 24.9.1920 in der Gaststätte Roßkothen durchgeführt. Später erfolgten die Versammlungen wechselweise in den Gaststät-

ten Schnitzler, Küppers, Huck, Fronau, Adenauer, Olischläger, Wefels, Bücken, Grafen usw. Alle Namen von Gaststätten, die vielen von uns heute kaum noch bekannt sind.

Nach damaliger Meinung sollten die Versammlungen einmal in Friemersheim und beim nächsten mal im Bereich der Siedlung am Borgschenhof durchgeführt werden. Da es aber heutzutage an geeigneten Versammlungsräumen fehlt, werden unsere Versammlungen in der Hauptsache ins Clarenbachhaus einberufen.

Gerade in den Anfangsjahren der Genossenschaft gab es manchmal erregte Diskussionen, sogar persönliche Beleidigungen, die zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führten. Am 4.9.1926 wurde sogar einmal die Entlastung für Vorstand und Aufsichtsrat von der Mitgliederversammlung verweigert, Diese Verweigerung wurde aber per Gerichtsbeschluss für ungültig erklärt. In der 4 Wochen später neu einberufenen Mitgliederversammlung wurde dann die Entlastung erteilt.

Während der Zeit des Nationalsozialismus von 1933 – 1945 war die Genossenschaft laut Verfügung des preußischen Staatsministers im Sinne des nationalen Systems „gleichgeschaltet“.

In den letzten Jahren wurden die Mitgliederversammlungen ruhig und sachlich durchgeführt, wobei es natürlich auch Fragen und Kommentare zur Geschäftspolitik und zu den durchgeführten Maßnahmen gab.

Der Aufsichtsrat

wird wie oben beschrieben von der Mitgliederversammlung gewählt. Die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat legen die Rechte und Pflichten fest. Zur Zeit besteht der Aufsichtsrat aus 15 Mitgliedern. Sie müssen persönlich Mitglied des Unternehmens sein und sind ehrenamtlich tätig. Aufsichtsratsmitglieder werden für 3 Jahre gewählt, eine Wiederwahl ist möglich. Sie haben die Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und das Jahresergebnis der Mitgliederversammlung nach Prüfung mit einer entsprechenden Beurtei-



Genossenschaft

lung zur Kenntnis zu geben. Die durchzuführenden Prüfungen sollen nach Möglichkeit zeitnah erfolgen. Die Mitglieder haben dabei die Sorgfaltspflicht eines gewissenhaften Aufsichtsratsmitgliedes anzuwenden. Vertrauliche Angaben dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben werden in regelmäßigen Abständen Sitzungen, zumeist mit dem Vorstand, abgehalten. Aufsichtsratsmitglieder haben also eine überwachende Aufgabe in unserem Unternehmen. Wenn es den Aufsichtsrat bei uns nicht gäbe,



müssten externe Überwachungsorgane die Aufgabe übernehmen. Also sind Aufsichtsratsmitglieder ein von der Gesetzgebung gewollter Teil der Selbstverwaltung. Zur Erfüllung der Überwachungspflicht hat der Aufsichtsrat zusätzlich Kommissionen gebildet und zwar Prüfungs-, Bau- und Wohnungskommission.

Sehr oft kommt auch die Frage, warum gibt es bei uns 15 Aufsichtsratsmitglieder. Die Anzahl der Aufsichtsräte ergibt sich aus unsere Geschichte .

Bei Gründung unseres Unternehmens bei Schumacher am Damm, am 18.Mai 1919 waren 10 Männer unserer Heimatgemeinde anwesend. Sie gründeten das Unternehmen und bestimmten Herrn Ernst Boetzkes als Vorstandsmitglied. Sie selbst setzten sich als den ersten Aufsichtsrat des Spar- und Bauverein Friemersheim ein. Um aber tätig zu werden brauchte man Geld. Man schrieb also das Reich und die Großindustrie an und bat um Unterstützung für die vorgesehenen Baumaßnahmen.

Dabei hatte das erste Statut (heute die Satzung) eine Besonderheit. Es durften damals Unternehmen oder juristische Personen, die einen Geschäftsanteil von wenigstens 20 000 Mark einzahlten auch ein Aufsichtsratsmitglied benennen. Das ist der Grund warum die Gemeinde Friemersheim und auch die Firma Krupp und die Reichsbahn ihre Vertreter in den Aufsichtsrat entsandten. Es handelte sich z.B. um Dr.Schellerwald, Bürgermeister E.Heynen und die Herren Schäfer, Meyer und Böhmer. Somit gab es in den Gründungsjahren 14 Mit-

glieder, die später auf 15 Mitglieder aufgestockt wurden, da die Anzahl durch 3 teilbar sein musste. Das wurde in der Zeit des Nationalsozialismus unterbrochen. Von 1933 – 1945 gab es nur 9 Mitglieder. Sie wurden vom Vorstand vorgeschlagen. Sofort nach Kriegsende wurde bei der ersten Mitgliederversammlung am 7.11.1945 im evangelischen Gemeindehaus Wörthstrasse der alte Zustand wiederhergestellt. Seit dieser Zeit haben wir also wieder 15 Aufsichtsratsmitglieder.

Der Vorstand

leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er ist also geschäftsführend tätig. Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Personen, sie müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie werden stets für 5 Jahre vom Aufsichtsrat gewählt, eine Wiederwahl ist möglich. Die Bestellung endet spätestens bei Vollendung des 65.Lebensjahres

Da die Mitgliederversammlung die Aufsichtsratsmitglieder wählt und der Aufsichtsrat dann die Vorstandsmitglieder, wird somit auch der genossenschaftliche Grundgedanke der Selbstverwaltung gewährleistet.

Die Vorstandsmitglieder haben die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Sie haben die Geschäfte nach der genossenschaftlichen Zielsetzung zu führen und müssen die dazu notwendigen personellen, organisatorischen und sachlichen Maßnahmen rechtzeitig planen und durchführen. Selbstverständlich müssen sie die Gesetze und die Satzung beachten.

Da die größte Begeisterung zur Sache kein Fachwissen ersetzen kann, wurde in unserem Hause ab 1980 ein Geschäftsführer eingesetzt und nach einer Einarbeitungszeit in den Vorstand gewählt. Das war einfach nötig, da die gesetzlichen Vorschriften immer umfangreicher wurden und die Verwaltung sonst nicht mehr fachgemäß zu erledigen war.

Das Zusammenspiel aller Organe und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewährt schon seit vielen Jahren eine gute, sachliche Zusammenarbeit zum Wohle des Unternehmens und seiner Mitglieder.



Starterwohnung

Ab sofort können jugendliche Mitglieder der Genossenschaft bei der Anmietung der ersten eigenen Wohnung sparen. In Ergänzung zum bisherigen Angebot an preiswertem Wohnraum bietet der Spar- und Bauverein Friemersheim – in einer gemeinsamen Aktion mit den Duisburger Wohnungsgenossenschaften – Auszubildenden, Studenten und Schülern einen besonderen Einstieg an: junge Mitglieder, die sich zu einer der drei o.g. Gruppen zählen, können in einer zeitlich befristeten Aktion eine Mietsenkung von 50 € pro Monat für einen Zeitraum von bis zu 36 Monaten in Anspruch nehmen. Nähere Informationen erhalten Sie durch unsere Mitarbeiterinnen.



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.

Müllgebühren – leider nur begrenzt beeinflussbar

In wohl keinem Bereich des täglichen Lebens gab es in den letzten 20 Jahren eine derart hohe Steigerung wie bei den wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten. Nicht zufällig sprechen wir angesichts der Kostenexplosion von der "Zweiten Miete".

An der Spitze der Preisentwicklung steht ausgerechnet eine Betriebskostenart, deren Höhe die Vermieter und Mieter nur begrenzt beeinflussen können: Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr.

Besonders diejenigen, die fleißig Papier, Pappe, Verpackungsmüll sowie Glas getrennt sammeln und entsorgen, fühlen sich benachteiligt, weil sie für die nicht so umweltbewussten Mieter mitbezahlen müssen. Jedenfalls spielt es für die Abrechnung der Müllgebühren im Innenverhältnis Vermieter-Mieter keine Rolle, nach welcher Methode Kommunen, Versorgungsbetriebe und sonstige Dritte ihre Leistungen berechnen. Maßgeblich ist der zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Abrechnungsmaßstab.

Die Genossenschaft beeinflusst im Interesse ihrer Mieter die Kosten der Müllbeseitigung vor allem durch

- die Wahl der günstigsten Tarifklasse der entsprechenden Gebührenverordnung bei der Festlegung von Müllstandplätzen. Dabei wird bei der Platzierung der Müllboxen bzw. -stände darauf geachtet, dass diese von den Mietern angenommen werden, sich also z.B. in unmittelbarer Nähe des Weges von Hauseingangstüren zu den Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen befinden.
- das Ausnutzen kostengünstiger Recycling-Möglichkeiten zur Ausschaltung nicht unbedingt notwendiger Restmüllkapazitäten (Aufstellen von Wertstoffbehältern).

Erhöhte Betriebskosten können entstehen, wenn insbesondere in größeren Wohnanlagen Aktionen zur Beseitigung von Sperrmüll erfolgen müssen. Solcher zusätzlicher Müll ist abzufahren, wenn mal wieder sperrige Gegenstände (bis hin zu ausrangierten Fahrrädern und Einkaufswagen) "wild" in den Außenanlagen und in Kellerbereichen entsorgt wurden.

Hausordnung

Hausordnungen sollen das friedliche Zusammenleben der Mietparteien sicherstellen. Sie regeln Sorgfaltspflichten der Bewohner und machen Vorgaben zur Nutzung der Gemeinschaftsräume (wie Waschküche). Eine Hausordnung kann den Mietern auch helfen, sich bei Fragen um das Thema Wohngeräusche (Baden und Duschen, Lautstärke von Radio und Fernseher, Hundegebell, spielende Kinder) angemessen zu verhalten. Sie soll an das Gebot der Rücksichtnahme erinnern, ohne die Mieterrechte unverhältnismäßig stark einzuschränken.

Zu den leider manchmal strittigen Punkten gehört das Thema Hausreinigung. Vieles wird regional unterschiedlich geregelt. Im Norden weniger verbreitet ist das, was die schwäbische Kehrwoche dem Mieter vorschreibt. Bei dieser Variante wird vom Mieter erwartet, vor seiner Tür selbst zu säubern. Meistens teilen sich die in einem Geschoss wohnenden Mieter die Reinigung des Treppenabschnitts zwischen ihrer und der darunter liegenden Etage.

Ist wie bei uns üblich die Reinigung durch den Mieter vereinbart, muss sie auch bei Abwesenheit wegen

Urlaub oder Krankheit sichergestellt werden. Notfalls muss er mit Nachbarn tauschen oder anderweitig für Vertretung sorgen.

Eine mietvertragliche Vereinbarung über die Treppenhausreinigung kann weder durch Mehrheitsbeschluss der Mieter noch einseitig vom Vermieter geändert werden. Hier sind nur einvernehmliche Regelungen möglich. Oft bietet sich im Interesse des Hausfriedens die Vergabe der Hausreinigung an ein Fremdunternehmen an. Das schont zwar manche Nerven, nicht aber die Haushaltskasse. Und zwar wegen der dann unvermeidlichen Umlegung der entstehenden Kosten über die Betriebskostenabrechnung auf alle Mieter.

Regelungsbedarf besteht auch für das Abstellen von Gegenständen in Treppenhaus, Hof und Grundstück. Die Bewohner müssen, z.B. bei Kinderwagen und Fahrrädern, darauf achten, dass eine Gefahr oder Beeinträchtigung für andere Benutzer ausscheidet. Im Einzelfall kann die Hausordnung regeln, welche Abstellflächen vorgesehen sind.

Dass Sperrgut im Treppenhaus und im Kellergang nichts zu suchen hat, sollte schon deshalb einleuchten, weil es Fluchtwege bei Feuer und sonstiger Gefahr einengt. Je rücksichtsvoller Mieter miteinander umgehen, desto weniger muss der Wortlaut einer Hausordnung bemüht werden!

Kinder haben im Allgemeinen einen natürlichen Spieltrieb und Bewegungsdrang, den sie auch ausleben sollten und müssen. Deshalb ist es selbstverständlich, dass sie in der Wohnung spielen dürfen. Allerdings sollten die allgemeinen Ruhezeiten (13 bis 15 und 22 bis 7 Uhr) eingehalten werden. Geringfügige Störungen müssen die Nachbarn jedoch auch in diesen Zeiten tolerieren. Darüber hinaus müssen Geräusche, die durch spielende, lachende, weinende oder schreiende Kinder verursacht werden, hingenommen werden, da dieses zum natürlichen Verhalten von Kindern gehört. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Treppenhaus und Fahrstuhl dürfen grundsätzlich nicht zum Spielen genutzt werden. Das Spielen im Innenhof oder auf den zum Haus gehörenden Grünflächen ist grundsätzlich erlaubt, es sei denn die Hausordnung verbietet dieses ausdrücklich. So kann z.B. älteren Kindern verboten werden, in den Grünanlagen Fußball zu spielen, wenn es in der Nähe einen Bolzplatz gibt.

Energiesparen im Haushalt

Mit etwas Überlegung und Sorgfalt lässt sich der Energieverbrauch in den privaten Haushalten deutlich senken – und mancher Euro sparen. Außerdem entlastet das Beachten von Energiespartipps die Umwelt.

Das gilt beispielsweise für die **Waschmaschine**. Es empfiehlt sich, beim Beladen je nach Waschprogramm die Mengenangaben des Herstellers zu beachten. Sie können 40 Prozent Energie einsparen, wenn Sie leicht und normal verschmutzte Wäsche im Energiesparprogramm waschen und auf Vorwäsche verzichten.

Beim **Wäschetrockner** sollten Sie beachten, dass eine ganze Füllung günstiger ist als zwei halbe Füllungen; nur gut geschleuderte Wäsche gehört in den Trockner; bügelfeuchte Wäsche vorzeitig herausnehmen, restliche Wäsche bis zum gewünschten Trocknungsgrad im Gerät lassen; regelmäßig Luftfilter reinigen und Kondensatgefäß entleeren.

Wer eine **Geschirrspülmaschine** hat, sollte wissen: das Vorspülen per Hand ist Verschwendung. Es genügt, wenn Sie die groben Essensreste vorab entfernen. Sammeln Sie das Geschirr so lange in der Maschine, bis sie wirklich voll ist – sonst ist der Spülvorgang nicht wirtschaftlich genug. Ein Geschirrspüler Baujahr 1975 verbrauchte übrigens noch durchschnittlich 2,5 Kilowattsunden Strom und 60 Liter Wasser, heute sind es nur noch ein Kilowatt Strom und dreizehn Liter Wasser.

Ein moderner **Kühlschrank** verbraucht weniger als ein Drittel Strom im Vergleich zu einem Gerät aus dem Jahr 1975.

Beim **Fernseh-, Fax und Videogerät** sowie beim **PC** ist es meist eine Frage der Bequemlichkeit, wenn der **Stand-by Betrieb** nachts nicht ausgeschaltet wird. Unnötig vorgehaltene Betriebsbereitschaft und allzu häufiges Benutzen der Fernbedienung kann bewirken, dass sich ein zusätzlicher Verbrauch von einigen hundert Kilowattstunden pro Jahr ergibt. Achten Sie beim Neukauf von Geräten darauf, dass diese im Stand-by einen niedrigen Stromverbrauch haben.

Bei der **Warmwasserbereitung** bedenken Sie bitte, die Temperatur nicht höher als 60 Grad einzustellen. Damit senken Sie den Energieverbrauch. Und: Lieber duschen als ein Vollbad nehmen! Ein Wannenbad verbraucht etwa dreimal so viel Energie und Wasser wie eine dreiminütige Dusche.

Über die genannten Möglichkeiten und weitere Energiespar-Tipps informieren auch die Verbraucherzentralen.

Bauliche Veränderungen vorher abstimmen

Wer in seiner gemieteten Wohnung größere Umbauten vornehmen will, muss hierfür rechtzeitig die Zustimmung seines Vermieters einholen. Zu solchen absprachepflichtigen Maßnahmen gehören beispielsweise Mauerdurchbrüche, das Einziehen oder Entfernen von Wänden, das Ersetzen der vorhandenen Küche durch eine moderne Einbauküche, das Verlegen eines Laminatfußbodens und Kürzen der Türen sowie die Montage von Balkonverkleidungen.

Finger weg von Basteleien an der Elektroinstallation: Sicherungskästen, Stromleitungen, Steckdosen oder Lichtschalter können schnell zu einer Gefahr für Leib und Leben werden. Nur einwandfreie Einrichtungen schützen gegen Stromschlag und andere böse Überraschungen. Deshalb sind Elektroinstallationen nichts für Heimwerker, sondern müssen von zugelassenen Handwerksbetrieben ausgeführt werden. Diese werden durch uns zur Durchführung der Arbeiten beauftragt.

Dübel kann der Mieter ohne Rücksprache in angemessenem Umfang anbringen, wenn dies fachgerecht und unter Beachtung sicherheitstechnischer Vorschriften geschieht. Das gilt auch für geringfügige Veränderungen wie das Aufstellen von Duschkabinen. Auch steht es dem Mieter frei, Teppichböden und andere Bodenbeläge zu verlegen, sofern dies keine Schäden hinterlässt.

Im Zweifel sollte man sich rechtzeitig mit der Genossenschaft abstimmen. In der Regel wird eine Zustimmung nicht verweigert, solange die Wohnung durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht endgültig verändert wird und keine nachteiligen Folgen für das

Mietobjekt zu befürchten sind. Auch dürfen natürlich Dritte durch die geplanten Veränderungen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter jedoch verpflichtet, alle von ihm vorgenommenen Änderungen rückgängig zu machen und Schäden zu beseitigen. Der Vermieter hat nämlich einen Anspruch auf Rückgabe der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand. Beispiel: Hat der Mieter eine Einbauküche installiert, muss er die ursprünglich vorhandene Küchenspüle nach seinem Auszug wieder anbringen, es sei denn, vorher wurde etwas anderes vereinbart. Verstößt der Mieter hier gegen seine Pflicht, kann er für den entstandenen Schaden herangezogen werden.

Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau

Die für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung maßgeblichen Einkommensgrenzen sind zum 01.01.2003 in NRW erhöht worden.

Grundlage zur Ermittlung ist das Haushaltsbruttoeinkommen abzüglich individueller Werbungskosten, Pauschalabzügen, Frei- und Abzugsbeträgen:

1 Person	15.000 €
2 Personen	20.000 €* ¹
3 Personen	22.100 €* ¹
4 Personen	26.200 €* ¹
5 Personen	30.300 €* ¹

zuzüglich 4.100 € für jede weitere zum Haushalt rechnende Person (*zzgl. 500 € Erhöhung je Kind). Die Einkommensgrenzen werden zukünftig (ab 2006) alle drei Jahre um die Veränderung der Lebenshaltungskosten (Preisindex) angepasst.

Fragen bezüglich der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines sowie der Erhebung einer Ausgleichsabgabe beantwortet das zuständige Wohnungsamt der Stadt Duisburg.

Kabelempfang

Die Wohnungen der Genossenschaft sind zu 100 % mit TV und Radioempfang über Kabel ausgestattet. An dieser Stelle geben wir dem Unternehmen Concepta als Partner und zuständigem Netzbetreiber die Möglichkeit, sich vorzustellen.

CONCEPTA

CONCEPTA Kommunikationstechnik GmbH

Ein Unternehmen stellt sich vor.

Manche Dinge im Leben sind so selbstverständlich, dass man nicht großartig darüber nachdenkt, wie sie in unsere Wohnungen gelangen: Die Strom- oder Wasserversorgung zum Beispiel, oder auch Kabelfernsehen. Viel zu sehen ist vom Kabelfernsehen zunächst nicht: Eine eher unscheinbare Dose mit zwei oder drei kleinen, runden Buchsen. Wer den Fernseher anschließt, stellt jedoch schnell fest, dass diese kleine Dose beachtlich viel leistet. Oder genauer: die Menschen dahinter, die dafür sorgen, dass eine große Programmvierfalt in erstklassiger Qualität zum Empfang bereit steht. Für die Mieter des



Gemeinnützigen Spar- und Bauvereins Friemersheim e.G. sind dies – schon seit 1991 – die Mitarbeiter der Concepta Kommunikationstechnik GmbH aus Bochum.

Die vor über 40 Jahren gegründete Concepta versorgt inzwischen rund 500.000 Wohnungen in NRW,

das sind weit über eineinhalb Million Menschen, mit Kabel-TV. Rund 120 Mitarbeiter, die am Firmensitz in Bochum sowie in vier weiteren Standorten in NRW beschäftigt sind, kümmern sich um Planung, Bau und Betrieb der Kabelanlagen, arbeiten im firmeneigenen Callcenter, der Kundenverwaltung,

dem Vertrieb und im Entstörungsdienst. Das Unternehmen ist ein wichtiger Teil der Tele Columbus Gruppe, einem der größten privaten Betreiber von Kabelfernsehanlagen in Deutschland, der insgesamt über 3 Millionen Haushalte mit Dienstleistungen rund um Kabel-TV versorgt.



Die wichtigsten Begriffe für die tägliche Arbeit in allen Bereichen lauten Qualität, Freundlichkeit, Service und Innovation. So werden zum Beispiel nur hochwertige und geprüfte Bauteile bei Bau und Modernisierung von Kabelnetzen eingesetzt. Wird dennoch einmal ein Kabel durch Straßenbauarbeiten beschädigt, helfen die Mitarbeiter des Callcenters und des Entstördienstes. Freundlich, schnell und kompetent sorgen sie für eine zügige Reparatur des Schadens. Im Bereich Neubau und Modernisierung ihrer Kabelnetze setzt Concepta ganz auf die eigene Planungsabteilung. Das im Unternehmen gebündelte Know-How ermöglichte es Concepta schon mehrfach, mit innovativen Projekten, wie Internet oder Telefonie über Kabel-TV, eine Vorreiterrolle im deutschen Kabelmarkt zu übernehmen.

Selbstverständlich ist man bei Concepta stets um zufriedene Kunden und besten Service bemüht. Deshalb bietet die Concepta ihren Kunden eine den jeweiligen Bedürfnissen entsprechende Programmauswahl an. So werden zum Beispiel oft zusätzliche – meist fremdsprachige – Programmpakete eingespeist. Außerdem hat Concepta schon früh begonnen, Kabelnetze bei Neubau und Modernisierung so auszustatten, dass bereits jetzt in nahezu allen Beständen mit einem Decoder digitales Fernsehen empfangbar ist.

Man sieht, dass doch mehr hinter so einer kleinen Anschlussdose steckt, als der erste Blick verrät. Weitere Fragen rund um Kabel-TV beantwortet die Concepta gern unter der Rufnummer 0180 3 258788.

Jubilare 2003

Jubilare 2003



Jubilare Mitgliederversammlung 2002

60 Jahre (1943)

Bungardt, Heinrich Kaiserstr. 7, 47229 Duisburg
Monreal, Margarete Aehrenstr. 26, 47269 Duisburg

50 Jahre (1953)

Knop, Günter Krefelder Str. 217,
47226 Duisburg
Bahr, Fritz Krefelder Str. 219,
47226 Duisburg
Porsch, Helmut Schützenstr. 39, 47229 Duisburg
Sinkemat, Fritz Kiefernstr. 6, 47229 Duisburg
Schillians, Dorothea Erlenweg 12, 47228 Duisburg

25 Jahre (1978)

Schröter, Hans-Dieter Knappenstr. 6, 47229 Duisburg
Braunschweit, Günter Stettiner Str. 74, 47829 Krefeld
Dobczinski, Heinz Reichsstr. 17, 47229 Duisburg
Bockting, Petra Jungstraße 12, 47229 Duisburg
Hermann, Eberhard Saarstr. 1, 47229 Duisburg
Pfeiffer, Roswitha Reichsstr. 72, 47229 Duisburg
Lorz, Jörg Kaiserstr. 5, 47229 Duisburg
Lutterbach, Ralf Elsterweg 6 a, 47229 Duisburg
Meck, Brigitte Adlerstr. 47, 47229 Duisburg
Wolff, Anna Bismarckstr. 77, 47229 Duisburg

Dorawa, Karin In der Klanklang 47.
47228 Duisburg
Metzdorf, Gerda Sandstr. 4, 47228 Duisburg
Hussong-Menz, Birgit Am Kuppengraben 19,
47229 Duisburg
Aschendorf, Günter Augustastr. 51, 47198 Duisburg
Böder, Eberhard Gerhard-Hauptmann-Str. 4,
47226 Duisburg
Wollenweber, Manfred Ringstr. 61a, 47228 Duisburg
Eitel, Arndt Scharnhorststr. 8,
47229 Duisburg
Kox, Manfred Hochemmericher Str. 33,
47226 Duisburg
Schillians, Anna Peter-Vischer-Str. 9,
47441 Moers
Heuser, Hans-Werner Van-Gogh-Str. 42,
47228 Duisburg
Schillians, Jochen Erlenweg 12, 47229 Duisburg
Verfürden, Horst-Friedh. Schützenstr. 30, 47229 Duisburg
Page, Manfred Ulmenstr. 18, 47226 Duisburg
Guido, Marga Ernststr. 2, 47229 Duisburg
Petereit, Horst An der Höhe 1, 47229 Duisburg
Woge, Ernst Jungstr. 4, 47229 Duisburg
Braam, Adelheid Kronprinzenstr. 3,
47229 Duisburg
vom Endt, Freia Langemarckstr. 10,
47229 Duisburg
Lucas, Stefanie Hubertusstr. 12, 47229 Duisburg
Frenken, Wolfgang Am Borgschenhof 31,
47229 Duisburg
Braun, Erna Bismarckstr. 98, 47229 Duisburg
Hohaus, Josef Stormstr. 9, 47229 Duisburg
Dröge, Stephan Am Borgschenhof 21,
47229 Duisburg
Junk, Peter Friedrich-Alfred-Str. 21,
47226 Duisburg
Friedrich, Tobias An der Pickert 23,
47228 Duisburg
Kellewald, Hans Lindenallee 44, 47226 Duisburg
Thiem, Achim Hofstraße 2, 47228 Duisburg