

Im neuen Gewand

Reichelsberg 3/5 in Gießen-Wieseck



Weitere Themen dieser Ausgabe sind unter anderem:



Veränderungen



Energiegewinnung



Gute Noten

Mehr Informationen unter
www.stadtwerke-giessen.de
oder unter (0180) 22 11 100*

* 6 Ct/Anruf aus dem dt. Festnetz,
Mobilfunk höchstens 42 Ct/Minute



GRÜNER
STROM
LABEL

NATURA - Das Plus für die Umwelt

Bereits seit 2010 versorgen wir alle unsere Privatkunden mit Ökostrom.
Mit unserem NATURA können Sie noch mehr für die Umwelt tun:
Er fördert den Ausbau regenerativer Erzeugungsanlagen.
Das garantiert das „Grüner Strom Label“ in Gold.

Tragen Sie aktiv zur Energiewende bei und beziehen Sie jetzt
NATURA Ökostrom.

IHR LEBEN - UNSERE ENERGIE

Stadtwerke Gießen
SWG

Editorial

Liebe Leser,

die Zeit ist schnelllebig. Hatten wir noch in der letzten Ausgabe die Banken-, Wirtschafts- und Finanzkrise und deren Folgen erwähnt, so ist hieraus in nur 1 ½ Jahren eine doch ernstzunehmende Euro-Krise geworden und es ist zu befürchten, dass die Rettungsschirme nicht ausreichen und Erweiterungen notwendig werden. Zweifel an einer dauerhaften Gesundung der Währungsunion können einem da schon kommen. Dieses Thema wird uns wohl auch in Zukunft noch beschäftigen.

An unserer Geschäftspolitik wird sich trotz dieser unerfreulichen Entwicklung nichts Wesentliches ändern. Wir werden weiterhin kräftig in unsere Bestände zum Nutzen unserer Mieter und Mitglieder investieren, damit Ihnen ein dauerhaftes, angenehmes Wohnen zu angemessenen Preisen gesichert wird. Auch die Gewährung der 4 %igen Dividende auf die Geschäftsanteile hat Bestand. Diese Verzinsung hebt sich deutlich von den aktuellen Konditionen einer Geldanlage bei Banken ab.

In dieser Ausgabe ist es uns wichtig, die eingetretenen Veränderungen im Vorstand, dem Aufsichtsrat und im Personalwesen darzustellen. Darüber hinaus berichten wir nicht ohne Stolz wieder von abgeschlossenen Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, denn gerade diese Maßnahmen bringen unsere Baugenossenschaft weiter und sorgen für zufriedene Mieter. Die Mietanpassungen werden durch die deutlichen Energieeinsparungen und somit niedrigeren Heizkosten doch zum Teil aufgefangen, so dass sich die Wohnkosten verträglich gestalten.

Weiterhin enthält diese Ausgabe Hilfsangebote für Mieter in besonderen Lebenslagen, z. B. die BeKo Gießen und natürlich auch weitere Angebote von Einrichtungen, die Sie im Internet der Rubrik „Service“ entnehmen können.

Trotz dieser doch eher positiven Berichterstattung und der Hinweise erscheint es uns sehr wichtig zu sein, auch Rechte und Pflichten im Umgang innerhalb der Mieterschaft und auch im Vertragsverhältnis zwischen Ihnen als Mieter und uns als Vermieter darzustellen. Wir möchten diese Hinweise und Empfehlungen nicht als Bevormundung oder gar Besserwisserei verstanden wissen, sondern sie sollen als Hilfestellung wirken, um Sie vor möglichen Nachteilen zu bewahren.

Abschließend stellen wir fest – und darauf können Sie als Mieter und nicht zuletzt auch wir als Vermieter stolz sein –, dass das Zusammenleben in den einzelnen Hausgemeinschaften und Wohngebieten doch im Großen und Ganzen intakt ist und harmoniert. Hierfür sagen wir herzlichen Dank!

Ihr Vorstand

Ansprechpartner

Empfang/Zentrale:

Frau Völzel
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 10
info@baugen-1894-giessen.de



Wohnungsbewirtschaftung:

Frau Scheer
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 11
wowi@baugen-1894-giessen.de



Wohnungsbewerber:

Frau Saar
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 12
bewerber@baugen-1894-giessen.de



Mieten und Nebenkosten:

Frau Wurst
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 17
mibu@baugen-1894-giessen.de



Mitgliederverwaltung und Finanzbuchhaltung:

Frau Heuser
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 20
fibu@baugen-1894-giessen.de



Bestandsbewirtschaftung allgemein:

Frau Cappeller
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 22
cappeller@baugen-1894-giessen.de



Technik:

Neubau, Sanierung, Instandsetzung; technische Beratung

Herr Schnorr
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 21
projekte@baugen-1894-giessen.de



Laufende Instandhaltung, Wohnungswechsel, Modernisierung, Wohnumfeldpflege

Herr Hübner
Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 15
tech-service@baugen-1894-giessen.de



Hausmeister:

Herr Künz
Telefon: 01 74 / 3 18 53 96

Herr Willbond
Telefon: 01 74 / 3 18 53 95



Sprechzeiten in der Geschäftsstelle

Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag von 15:00 bis 18:00 Uhr

Verabschiedung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates Heinz Schäfer

„Der Steuermann geht von Bord“

A

nlässlich der Mitgliederversammlung am 15. Juni 2011 wurde der langjährige Vorsitzende des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG Heinz Schäfer offiziell verabschiedet.

Der stellvertretende Vorsitzende Günter Schlabbach ließ die äußerst erfolgreiche Tätigkeit von Heinz Schäfer Revue passieren und nannte Eckpunkte seines Wirkens. Nachdem die ehemals Lindener Baugenossenschaft aus wirtschaftlichen Gründen mit der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG im Jahre 1983 verschmolzen worden war, wurde Heinz Schäfer anlässlich der Mitgliederversammlung im Jahre 1984 in den Aufsichtsrat gewählt und wurde sogleich von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zum stellvertretenden Vorsitzenden bestimmt.

Als der damalige Vorsitzende des AR, Alfred Bildau, aus Altersgründen den Vorsitz abgab, wurde - wie es in der Chronik heißt - der seitherige Stellvertreter Dipl. Ing. Heinz Schäfer aus Großen-Linden mit Wirkung vom 21. August 1987 zum Vorsitzenden gewählt. Dieses Amt hat Heinz Schäfer bis zum heutigen Tag und somit fast 24 Jahre erfolgreich begleitet.

Heinz Schäfer hat sein Amt dem Wortlaut gemäß wahrgenommen: Unter seiner Führung hat der Aufsichtsrat kompetent Aufsicht geführt und beraten, sodass er mit Stolz behaupten kann, dass es in all den Jahren mit der Baugenossenschaft immer aufwärts ging und nie Stillstand eintrat.

Besonders gelungen ist ihm in seiner Amtszeit die Zusammenführung der beiden ehemals eigenständigen Genossenschaften zu einer Genossenschaft, unter strenger Beachtung der genossenschaftlichen Eckpfeiler die da sind: Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Nicht zu vergessen auch sein Zitat anlässlich des 100-jährigen Bestehens der BG 1894 Gießen eG:

„Wir handelten gemeinnützig, bevor es das Gemeinnützigkeitsgesetz gab und wir bleiben gemeinnützig, nachdem es das Gemeinnützigkeitsgesetz nicht mehr gibt.“

Seine umfassenden Fachkenntnisse und Lebenserfahrung verbunden mit Überlegtheit, Ruhe und nicht zuletzt sein Humor und seine Ausstrahlung haben seine Amtszeit geprägt.

Die Mitglieder, Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Mitarbeiter bedanken sich und wünschen Herrn Schäfer für die Zukunft

Gesundheit, Zufriedenheit und allzeit Wohlergehen.

4



Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Günter Schlabbach, der Heinz Schäfer nachfolgt

Veränderungen im Aufsichtsrat

Frau Petra Braun stand aus persönlichen Gründen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Der langjährige erste Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Heinz Schäfer, konnte nicht mehr gewählt werden, da die Satzung auch eine Altersbegrenzung für Aufsichtsratsmitglieder vorsieht.

Neu im Aufsichtsrat seit der Mitgliederversammlung sind deshalb durch die Wahl der Mitgliederversammlung Herr Dipl. Vermessungsingenieur Volker Heine sowie der Verwaltungsangestellte, Herr Ulrich Heymann. Während Herr Heine seit vielen Jahren erfolgreich ein Vermessungsbüro in Linden-Leihgestern betreibt, ist Herr Ulrich Heymann Verwaltungsangestellter bei der Stadt Linden. In der ebenfalls am 15. Juni 2011 stattgefundenen konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Günter Schlabbach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Herr Schlabbach ist Regierungsbeamter und begleitet schon seit vielen Jahren das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Sein Stellvertreter ist der ehemalige Geschäftsführer der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, Herr Helmut Schmidt.



Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Die satzungsrechtlichen Regelungen zur Altersbegrenzung bestimmen, dass neben- und ehrenamtliche Vorstandsmitglieder mit Vollendung des 75. Lebensjahres aus dem Vorstand ausscheiden. Unser Vorstandsmitglied Hermann Döll aus Linden scheidet deshalb mit Vollendung des 75. Lebensjahres am 28. Oktober 2011 aus dem Vorstand aus.

Die Nachfolge tritt aufgrund der Bestellung durch den Aufsichtsrat vom 6. September 2011 Frau Christine Becker ab 29. Oktober 2011 an. Frau Christine Becker war seither Mitglied des Aufsichtsrates. Sie ist als Leiterin des Amtes für soziale Angelegenheiten bei der Stadt Gießen tätig und blickt auf eine lange und erfolgreiche Tätigkeit bei der Stadt Gießen zurück und hat die Belange unserer Baugenossenschaft seit vielen Jahren erfolgreich vertreten.

Arbeitsjubiläen bei der 1894

Unsere Belegschaft zeichnet sich dadurch aus, dass sie uns lange Jahre die Treue hält. Frau Susanne Heuser und Frau Jutta Völzel sind bereits über 10 Jahre in unserem Unternehmen tätig. Während Frau Heuser die Aufgaben in der Finanzbuchhaltung abdeckt, ist Frau Völzel für die Bestandsbewirtschaftung mit zuständig. Beide Mitarbeiterinnen konnten im Jahr 2010 ihr 10jähriges Arbeitsjubiläum begehen.

Frau Doris Saar schaut 2011 bereits auf 25 Jahre Tätigkeit bei der Baugenossenschaft zurück. Sie hat im Unternehmen gelernt und ist uns bis heute treu geblieben. Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wünschen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Freude bei Ihrer Tätigkeit zum Wohle der Mitglieder und Mieter und sagen herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für die geleistete Tätigkeit!

Veränderung in der Belegschaft

Das „Urgestein“ der Baugenossenschaft, Frau Maria Wurst, ist seit 1964 bei der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG tätig. Sie wird zum Ende des Jahres 2012 in den wohlverdienten Ruhestand gehen.

Für die Übernahme der Arbeitsbereiche von Frau Wurst wurde Frau Ina Cappeller in diesem Jahr eingestellt. Frau Cappeller hat bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Marburg ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich durchlaufen und wird derzeit in alle Arbeitsbereiche der wohnungswirtschaftlichen Abteilung eingearbeitet.



Günter Schlabbach ist neuer **Vorsitzender des Aufsichtsrates**, Frau Christine Becker, **neues nebenamtliches Vorstandsmitglied**



Jutta Völzel



Susanne Heuser



Doris Saar

Im neuen Gewand

Reichelsberg 3/5 in Gießen-Wieseck

I

n unserer letzten Ausgabe hatten wir auf Seite 10 unter dem Titel „Vom Energievernichter zum Energiesparer“ über die anstehenden Maßnahmen der energetischen Sanierung, dem Anbau von eingehausten Balkonen, der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie der Renovierung der Treppenhäuser umfassend berichtet.

Die Gesamtmaßnahme war für die Durchführung auf zwei Jahre angelegt. Heute können wir voller Stolz berichten, dass die Arbeiten im Bereich der energetischen Sanierung sowie der Wohnumfeld- mit Garagengestaltung abgeschlossen sind. Wenn Sie diese Ausgabe erhalten, werden auch die beiden Aufzüge mit Kabinen ohne Zwischentür erneuert sein. Nach der Verstärkung der Elektroversorgung aller Wohnungen sowie der Verkleidung der Kabelstränge werden die Treppenhäuser anschließend malermäßig auf den neuesten Stand gebracht, sodass dann hoffentlich vor Weihnachten alle Arbeiten weitgehend abgeschlossen sein werden.

Den Erfolg der energetischen Sanierung konnten die Mieter bereits an ihren Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2010 feststellen, obwohl die Auswirkungen des Vollwärmeschutzes, dem Einbau neuer Fenster sowie dem Anbau der eingehausten Balkone erst zu Beginn der Heizperiode im Herbst 2010 weitgehend fertiggestellt waren. Die Abrechnung für das Jahr 2011 wird deutlich die Energieeinsparung zeigen, die sich auch am Geldbeutel der Mieter auswirken kann, obwohl der Preis für Fernwärme zukünftig steigen wird.

Eine besondere Freude war es für die Kinder und Eltern, aber auch für einige ältere Hausbewohner, dass der neu angelegte Kleinkinderspielplatz zwischen den Häusern Reichelsberg 3/5 seiner Bestimmung übergeben werden



konnte. Bei strahlendem Wetter konnten die Kinder „ihren Bereich“ übernehmen. Die Vertreter der Baugenossenschaft haben den Wunsch, dass Eltern und Mieter ein Auge auf diese doch sinnvolle Einrichtung werfen, damit keine Beschädigungen mutwilliger Art zugelassen werden und auch ein Stück der Pflege von den Eltern durch das Beikehren des Sandes etc. erfolgt. Diese Wünsche hat der Geschäftsführer Lothar Döhler gegenüber den Anwesenden ausgesprochen und ist zuversichtlich, dass es hier eine gedeihliche Zusammenarbeit gibt. An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass das Fußballspielen auf den Außenanlagen der Häuser Reichelsberg 3/5 verboten ist. Diese Regelung ist auch in der jedem Mieter vorliegenden Hausordnung enthalten. Außerdem wurde mittlerweile ein entsprechendes Schild aufgestellt.

Man muss sich nur zu helfen wissen

Im Frühjahr 2010 wurden die Kragplatten der Balkone an den Gebäuden Reichelsberg 3/5 abgetrennt, sodass den Mietern die Nutzung fehlte.

Frau Tatjana Rudanowski wohnt seit 1966 in unserem Haus Reichelsberg 3. Sie vermisste natürlich – wie alle Mieter – ihren geliebten Balkon und stöhnte unter den allgemeinen Baubelastungen.



„Schwester Tatjana“ aber, wie sie liebevoll aufgrund ihrer ausgeübten beruflichen Tätigkeit der früheren Jahre genannt wird, weiß sich zu helfen – wie man sieht. Am Spätnachmittag, wenn die Bautrupps abgerückt waren, holte sie sich Stuhl und Lieblingslektüre und genoss die schönsten Sommersonnenstrahlen vor der Haustüre. Positives Denken und Handeln – wie man heute so gerne sagt – hilft auch über diese „Leidenszeit“ hinweg. Wir sagen nicht nur Frau Rudanowski, sondern allen anderen geduldigen Mietern: „Herzlichen Dank für die Erduldung der Einschränkungen der letzten beiden Jahre, die aber zum Jahresende dann hoffentlich endgültig der Vergangenheit angehören“.

Abschluss Quartiersentwicklungen Lebensgerechtes Wohnen in den Neubauwohnungen Tannenweg

Auf dem Titelbild der letzten Ausgabe „Aktuell 2010“ waren die Rohbauten anlässlich des Richtfestes der Gebäude Tannenweg 28 und 30 zu sehen. Die zwölf Wohnungen wurden mittlerweile zum 01.06.2010 an die glücklichen Mieter übergeben. Glücklich deshalb, weil hier Wohnungen entstanden sind, die die Bezeichnung „lebensgerechtes Wohnen“ verdienen.

Jedes der dreigeschossigen Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, mit dem man vom Keller bis in das oberste Stockwerk fahren kann. Die Hauseingänge sind barrierefrei erreichbar, sodass auch Menschen mit Behinderungen jede Wohnung jederzeit nutzen können.

Die energetisch hochwertig gedämmten Energiesparhäuser ESH-60 verfügen über flexible Bäder, d. h. die Bäder sind so gestaltet, dass man wahlweise eine Duschrückrichtung oder eine Badewanne nutzen kann. Soweit erforderlich, wurden auch entsprechende Vorrichtungen für die Nutzung der Toiletten bei körperlichen Einschränkungen eingebaut. Alle Wohnungen verfügen außerdem über eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, so dass die Luftverhältnisse optimiert werden und zusätzlich Energie gespart wird. Die WC-Spülungen werden mit Regenwasser bedient. Ein Blockheizkraftwerk, gekoppelt mit einem Brennwertkessel, beheizt die Häuser Tannenweg 26, 28 und 30. Außerdem wird Strom er-

zeugt und in das Netz der Stadtwerke eingespeist. Mit diesen Maßnahmen werden die Anforderungen für erneuerbare Energien nach dem entsprechenden Gesetz erfüllt.

Äußerst gelungen ist das ökologisch gestaltete Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur (Mietergärten, Trocknungseinrichtungen sowie Müllbehälterplatz und eine Kommunikationsfläche).

Plattenhausen ist runderneuert

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten des Wohngebietes Anneröder Weg 2 bis 34 und der Häuser Heinrich-Fourier-Straße 6/8 und 9/11 sind mit der Sanierung des Gebäudes Heinrich-Fourier-Straße 9/11 im Jahre 2011 abgeschlossen worden. Während die Wohnungen dieses Hauses bereits sukzessive mehrheitlich bei Mieterwechsel modernisiert worden sind, wurde die energetische Sanierung des Gebäudes (Einbau neuer isolierverglasteter Fenster, Dachbodendämmung, Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung und Perimeterdämmung) umgesetzt. Außerdem wurden die Wohnungseingangstüren erneuert, die Elektroversorgung verstärkt und das Treppenhaus neu gestaltet. Die Außenanlagen einschließlich eines Kommunikationsplatzes sowie des Müllbehälterplatzes und Fahrradabstellflächen wurden neu hergerichtet und in diesem Zuge auch Garagen instandgesetzt. Alle Wohnungen sind mit Fernwärme versorgt und durch die umfassenden Dämmmaßnahmen werden auch hier die Energieverbräuche deutlich sinken und es wird auch zu Einsparungen für die Mieter kommen.

Tannenweg 28 und 30



von links nach rechts: ehemaliger Stadtbaurat
Thomas Rausch, Techniker Norbert Schnorr von
der BG 1894 und der ehemalige Vorsitzende
des Aufsichtsrates Heinz Schäfer

Ringstraße in Linden-Leihgestern

Energetisch hochwertig, ökologisch sinnvoll

T

riste Altbauten mit unzureichenden Wohnungszuschnitten, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprachen, haben sich zu hochwertig sanierten Gebäuden mit zeitgemäßen Wohnungen gemauert.

Mit dem Abschluss der Sanierung des Gebäudes Ringstraße 57 ist dieses Ensemble zum Abschluss gekommen. Auch die Wohnungen des Hauses Ringstraße 57 verfügen – wie auch alle anderen Wohnungen in der Ringstraße – über moderne dezentrale Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung, Wasserspülungen der WCs durch Regenwasser aus Zisternen sowie angebaute Vorstellbalkone bei optimierten Wohnungszuschnitten. Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt über eine Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen. Erste Auswertungen der Häuser Ringstraße 49 bis 51 haben ergeben, dass es Energieeinsparungen zwischen 45 und 65 % gegeben hat. Also auch hier positive Auswirkungen bei der Energieeinsparung und somit auch auf die Geldbörsen unserer Mieter.

Energiegewinnung durch die Sonne

Die Baugenossenschaft verfügt mittlerweile über zehn Fotovoltaikanlagen sowie über ein Blockheizkraftwerk in folgenden Objekten

Anneröder Weg 10	21.08.2007	20,96 kWp
Ringstraße 49	25.06.2008	12,42 kWp
Bergstraße 11	25.07.2008	12,42 kWp
Bergstraße 13	03.12.2008	12,42 kWp
Ringstraße 53	10.08.2009	16,56 kWp
Tannenweg 28	17.11.2009	11,73 kWp
Tannenweg 30	17.11.2009	11,73 kWp
Reichelsberg 5	11.11.2010	14,95 kWp
Reichelsberg 3	20.12.2010	14,95 kWp
Ringstraße 57	06.05.2011	20,47 kWp
Tannenweg 28	26.01.2010	5,5 kW

(BHKW Dachs Senertec)

Für den eingespeisten Strom erhalten wir eine festgeschriebene Einspeisevergütung auf die Dauer von jeweils 20 Jahren, sodass eine Amortisation der Investitionen gesichert wird. Auch über die 20 Jahre hinaus werden die Anlagen produktiv sein und zu weiteren Erlösen beitragen. Mit dem Bau und Betrieb dieser umweltfreundlichen Energieherstellung leistet die Baugenossenschaft einen Beitrag zur Umweltschonung.

Ringstraße 57, 55 und 53



Planungen 2012 bis 2013

Im Jahr 2012 werden zwei größere Maßnahmen zur Durchführung kommen und erste vorbereitende Arbeiten zur umfassenden Sanierung der Wohnsiedlung Mittelweg/Jahnstraße in Linden, Großen-Linden werden beginnen.

Sudetenstraße 19 in Linden, Großen Linden

Dieses Dreifamilienhaus wurde als Arrondierung zum Wohnquartier Friedrich-Ebert-Straße, Ludwigstraße, Sudetenstraße erworben. Das Gebäude sowie die Außenanlagen sollen ab Frühjahr 2012 umfassend saniert werden, damit dann eine Eingliederung in den Wohnpark erfolgt.

Wohnsiedlung Mittelweg 7 bis 21 mit Jahnstraße 11 in Linden, Großen-Linden

Diese Wohnanlage wird uns in den nächsten Jahren deutlich beschäftigen und sowohl arbeitstechnisch als auch finanziell eine Herausforderung an die Baugenossenschaft bilden. Die Mieter wurden mittlerweile „vorgewarnt“, denn nach dem geplanten Bau einer Fernwärmeversorgung werden dann die Blocks Stück für Stück entmietet und die Wohnungen und Gebäude umfassend saniert. Natürlich werden die Mieter bei der Gesamtmaßnahme mit einbezogen und die Entmietung wird so-



Sudetenstr. 19, Linden, Großen-Linden

zial verträglich in Abstimmung mit den Mietern erfolgen. Die Mieter erhalten Bestandsschutz für ihre ehemalige Wohnung bzw. erhalten Angebote für eine Übergangswohnung oder auch neue Wohnung auf Dauer.

Treppenhaus Anneröder Weg 10 in Gießen

Das Hochhaus Anneröder Weg 10 in Gießen wurde bereits energetisch saniert. Leider noch nicht zur Durchführung gekommen ist die Instandsetzung und farbige Gestaltung des Treppenhauses. Diese Arbeiten werden im Jahre 2012 zur Durchführung kommen.

Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung - Was ist das?

Durch die Regelungen zur Energieeinsparverordnung und die sich ständig erhöhenden Anforderungen an das Dämmen und die Luftdichtigkeit der Wohnungen erfolgt kein natürlicher Luftaustausch mehr. Es ist deshalb sinnvoll, zur Verbesserung des Wohnklimas Lüftungsanlagen in den Wohnungen bei Neubau und Sanierung einzubauen. Je nach Aufwand und Kosten macht es auch Sinn, diese Maßnahme im Bestand zu leisten.

In der Regel wird im Bad eine Lüftungsstation eingebaut. Über ein Rohrnetz werden Leitungen in alle Räume geführt. Die Verteilung der Hauptstränge und ein Schalldämpfer werden an den Decken, vorwiegend im Flur der Wohnung, installiert. Die Decken (Flur u. Bad) werden abgehängt, sodass optisch keine Beeinträchtigung erfolgt. Durch die Lüftungsstation wird die verbrauchte

Luft in Küche und Bad rund um die Uhr abgesaugt. Die Wärme der Abluft wird über den Wärmetauscher zurückgewonnen und an die frische Aussenluft abgegeben und in einer angemessenen Temperatur in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer kaum merklich eingelassen.

Über einen Schalter kann man – je nach Belastung (Rauchen, Kochen, Duschen etc.) – eine höhere Stufe (insgesamt 4 Stufen) einstellen, so dass dann eine verstärkte Be- und Entlüftung erfolgt. Die anfallenden Wartungs- und Filterwechselkosten werden durch die Energieeinsparung bei Weitem gedeckt.

Nach den Berechnungen der Fachleute wird sogar eine positive Bilanz gesichert.

Ergebnis der Mieterbefragung

Gute Noten von den Mietern bei der Mieterumfrage 2010

D

ie große Mehrheit der Bewohner ist mit ihrer Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Service der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG zufrieden, teilweise sogar sehr zufrieden. Dies ergab die jetzt ausgewertete Mieterumfrage, deren Ergebnis wir nach Wohngebieten gegliedert bekanntgeben.

Gefragt war seinerzeit die Zufriedenheit nach Schulnoten für die Bereiche:

- Wohnung und Ausstattung
- Haus
- Hausgemeinschaft
- Wohnumfeld
- Wohnung und Ausstattung
- Bewirtschaftungspolitik der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Die Beteiligung war mit 29,6 % recht gut, wofür wir uns bei den Teilnehmern herzlich bedanken!

Der Prozentsatz der beteiligten Mieter ist nach unserer Auffassung repräsentativ. Wir geben Ihnen die Ergebnisse als Notendurchschnitte nach Wohngebieten gegliedert bekannt.

Allendorf (Bergstraße, Am Weinberg)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,11	2,05	2,09	1,55	2,19
Miete in %	angemessen 25	noch angemessen 75	unangemessen	-

Biebental (Elsa-Brandström-Straße, Dessauer Straße)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,33	2,78	1,67	2,50	2,08
Miete in %	angemessen 50	noch angemessen 50	unangemessen	-

Fernwald-Annerod (Helgenwald)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,41	2,59	2,90	2,38	2,38
Miete in %	angemessen 37	noch angemessen 52	unangemessen	11

Aus den einzelnen Auswertungen wird deutlich, dass es den Mietern gefällt, wenn ihr Haus bzw. das Wohngebiet umfassend saniert ist und ein ansprechend gestaltetes Wohnumfeld mit der notwendigen Infrastruktur vorhanden ist. Aber auch in den Quartieren, in denen die Wohngebäude noch nicht energetisch saniert sind und auch in den Althausbeständen, herrscht eine relative Zufriedenheit.

Während man mit seiner Wohnung eigentlich zufrieden ist, gibt es doch im Einzelfall Mängel, gerade im Hinblick auf den Zustand der Keller und Allgmeineräume oder auch im Einzelfall fehlende Balkone.

Unzufriedenheit gibt es auch bei einigen Hausgemeinschaften wegen der Wahrnehmung der Reinigungspflichten der Hausordnung. Gerade in diesem Bereich hat ein Trend eingesetzt, dass die Reinigungsarbeiten der sogenannten „kleinen und großen Hausordnung“ von Firmen durchgeführt werden, so dass dann diese Kosten über die Betriebskosten abgerechnet werden.



IO

Das sorgt zum einen für Pflege und Sauberkeit im und um das Haus und zum anderen für Gerechtigkeit bei der Kostenbelastung.

Unser Wohnungsbestand ist nach Meinung unserer Mieter überwiegend in einem guten Zustand. Unsere Mieter geben uns deshalb meistens Noten in der Skala 1 bis 3, lenken unsere Aufmerksamkeit aber auch auf etwas schwächere Bereiche, die wir bereits in diesem Bericht angesprochen haben. Wir bitten jedoch in diesem Zusammenhang um Verständnis dafür, dass wir nicht alle Wohnanlagen in einem voll sanierten Zustand zur Verfügung stellen können. Trotz unserer seit dem Jahr 2000 anhaltenden, doch erheblichen Investitionen sind wir noch nicht am Ziel. Wir werden jedoch auch in den nächsten Jahren Stück für Stück die noch nicht modernisierten bzw. sanierten Gebäude und Wohngebiete in den Standard der Baugenossenschaft versetzen.



Gießen 1 (Alter Wetzlarer Weg, Crednerstraße, Mittelweg)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,41	2,88	3,18	3,33	2,64
Miete in %	angemessen 85	noch angemessen 15	unangemessen	-

Gießen 2 (Anneröder Weg, Kugelberg, Carl-Vogt-Straße, Heinrich-Fourier-Straße)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,10	2,56	2,47	2,07	1,92
Miete in %	angemessen 56	noch angemessen 40	unangemessen	4

Gießen 3 (Hölderlinweg, Neue Straße)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,15	1,96	2,13	1,90	1,90
Miete in %	angemessen 37	noch angemessen 54	unangemessen	9

Gießen 4 (Liebigstraße, Aulweg)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,39	2,24	2,28	2,13	2,27
Miete in %	angemessen 57	noch angemessen 39	unangemessen	4

Linden 1 (Friedrich-Ebert-Straße, Goethestraße, Ludwigstraße, Schillerstraße, Sudetenstraße)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,33	2,35	2,91	2,89	2,24
Miete in %	angemessen 49	noch angemessen 47	unangemessen	4

Linden 2 (Jahnstraße, Mittelweg, O.-Schulte-Str., Burgstr.)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,59	2,83	2,64	2,46	1,93
Miete in %	angemessen 51	noch angemessen 44	unangemessen	5

Linden-Leihgestern 1 (Beethovenstraße, Haingasse, Theodor-Heuss-Straße)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
2,34	2,61	3,04	3,19	2,78
Miete in %	angemessen 55	noch angemessen 37	unangemessen	8

Linden-Leihgestern 2 (Ringstraße - teilw. vor Sanier.)

Wohnung und Ausstattung	Haus	Hausgemeinschaft	Wohnumfeld	Bewirtschaftung der 1894
1,52	1,66	1,25	1,33	1,60
Miete in %	angemessen 67	noch angemessen 33	unangemessen	-

Der Winter steht vor der Tür...

deshalb macht es Sinn, aus den Erfahrungen des Januar und Februar 2010 zu lernen und rechtzeitig für den nächsten Winter zu planen.

K

önnen Sie sich noch an den Bericht der Ausgabe 2010 erinnern? Auf Seite 12 hieß es damals: „So schön kann Winter sein.“ Diese Überschrift wurde untermalt mit Bildern eines Kindes mit einem Schneemann sowie einem

Pferdeschlitten in einer verschneiten Landschaft. Das war bzw. ist der schöne Teil des Winters. Mieter und Vermieter haben zur Winterzeit andere Sorgen und wir hatten in diesem Bericht Lösungsmöglichkeiten und Tipps gegeben. Wegen der Aktualität haben wir einen Teil des Berichtes erneut in diese Ausgabe eingeflochten. Er ist nach wie vor aktuell.

Stoßlüften statt kippen

Wer in der kalten Jahreszeit richtig heizt und lüftet, kann nicht nur Betriebskosten senken, sondern vermeidet auch ärgerliche Feuchtigkeitsschäden. „Feuchtigkeit und Schimmel haben in der Regel keine Chance, wenn beim Lüften wichtige Grundregeln beachtet werden“, sagt Ulrich Löhlein (IVD). „Am besten ist es, wenn mehrmals täglich alle Fenster und Innentüren kurz geöffnet werden. Das sorgt für einen raschen Austausch der Luft und die Wände kühlen nicht aus.“ Denn wenn warme Luft auf eine kalte Wand treffe, bilde sich Kondenswasser an der Wand. Dort entstehe dann ein idealer Lebensraum für Schimmelpilze. „Je kälter es ist, desto kürzer muss gelüftet werden“, erklärt Löhlein. „Aber selbst bei Windstille und geringen Temperaturunterschieden reichen 15 Minuten, wenn Fenster und Innentüren vollständig geöffnet werden.“ Feuchtigkeitsschäden können auch durch das Heizverhalten begünstigt werden: Der IVD rät ab, ein unbeheiztes Schlafzimmer über das Wohnzimmer mit zu beheizen - die Türen zwischen beheizten und unbeheizten Räumen sollten geschlossen bleiben. Ärgerlich ist es, wenn andere Hausbewohner überhaupt nicht heizen, weil dann die Heizkosten für andere deutlich ansteigen und Feuchtigkeit an den angrenzenden Wänden entsteht. Mieter sind daher verpflichtet, ihre Wohnung in den Kältemonaten zumindestmäßig zu heizen, anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristgerecht zu kündigen.

I2

Quelle: Gießener Allgemeine Zeitung



Es gibt jedoch noch immer eine ganze Reihe von Liegenschaften, bei denen die Mieter nach Einteilungsplan den Winterdienst selbst durchführen müssen. Das fällt nicht jedem leicht. Gerade dann nicht, wenn man älter wird oder körperliche Gebrechen vorhanden sind. Aber es ist auch dann nicht immer durchführbar, wenn man möglicherweise alleine lebt, berufstätig ist und dabei auch noch längere Wegstrecken zum Arbeitsplatz zurücklegen muss.

Gerade aus den genannten Gründen haben sich auch in diesem Jahr wieder einige Hausgemeinschaften entschlossen, den Winterdienst von einer Firma durchführen zu lassen. Für diesen Fall entstehen zwar Kosten pro Durchführung des Winterdienstes, jedoch ist hier auch die Versicherungsprämie des Unternehmens enthalten. Durch die bestehende Versicherung ist gewährleistet, dass im Schadensfall, d. h. bei einem Sturz von Mietern oder Passanten (Prellungen, Knochenbrüche etc.) die Versicherung für die Kosten geradestehen muss.

Im anderen Falle, d. h. wenn Sie als Mieter lt. Einteilungsplan an der Reihe waren und können im Schadensfall nicht den gesicherten Nachweis erbringen, die Schneebeseitigung und Beseitigung von Glätte durchgeführt zu haben, so haften Sie. Aus Erfahrung wissen wir, dass nicht jeder über eine Haftpflichtversicherung verfügt, die solche Schäden einschließt. Es kann also im schlimmsten Fall bis zur persönlichen Haftung führen.

Wir möchten Sie, d. h. die Hausgemeinschaften, mit diesem Bericht anregen, für die nächste Winterperiode einer Übernahme des Winterdienstes durch eine Firma zuzustimmen. Sprechen Sie sich in Ihrem Haus mit den Nachbarn ab. Soweit mehrheitlich der Winterdienst durch eine Firma durchgeführt werden soll, sprechen Sie uns an. Wir werden dann Angebote einholen und Ihnen die günstigsten Preise nennen. Sie können dann immer noch entscheiden, ob Sie einer Vergabe zustimmen oder nicht. Ansprechpartner in unserem Haus ist Herr Hübner, Telefon: 06 41 / 9 52 00-15.

Wohnungstüröffnung durch Mitarbeiter der Baugenossenschaft

Es kommt schon mal vor, dass man den Schlüssel in der Wohnung liegenlässt und die Wohnung verlässt. Nach dem Schließen der Wohnungseingangstür ist dann guter Rat teuer. In der Regel werden dann unsere Mitarbeiter, sei es Herr Willbond, Herr Künz oder auch Mitarbeiter der Geschäftsstelle, angerufen und um Hilfe gebeten. Das geschieht natürlich nicht immer zu den üblichen Geschäftszeiten, sondern auch außerhalb dieser Zeiten als auch samstags oder sonntags.

In der Vergangenheit haben sich die Hilfeleistungen unserer Mitarbeiter auf einige wenige Fälle im Jahr begrenzt. In den letzten Monaten werden unsere Mitarbeiter jedoch öfter in Anspruch genommen und – wie

bereits erwähnt – auch samstags oder sonntags. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, dass die Arbeitseinsätze unserer Mitarbeiter kostenpflichtig werden, d. h. die jeweiligen Personalkosten je Stunde werden für die Hilfestellung berechnet. Das sind pro Stunde derzeit ca. 40,00 Euro. Diese Kosten liegen jedoch ganz deutlich unter den Kosten eines gewerblichen Schlüsseldienstes, der nicht nur den Einsatz pauschal mit ca. 80,00 Euro abrechnet, sondern auch noch die Kosten eines neuen Zylinders.

Wir möchten diese Information zur allgemeinen Kenntnis geben, damit Missverständnisse für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Treppenhäuser und Flure sind Fluchtwege

Das Treppenhaus ist das Aushängeschild eines jeden Hauses. Nur ein gepflegtes und sauberes Haus trägt dazu bei, dass sich die Mieter und Besucher in einem Haus wohlfühlen.

Brandschutz

Im Falle eines Brandes dient das Treppenhaus als Fluchtweg. Daher dürfen dort keinerlei Gegenstände abgestellt werden. Halten Sie also die Treppenhäuser (Fluchtwege) frei von Fahrrädern, Regalen, Schuhschränken, Kinderwagen, sperrigen Pflanzgefäßen und Schuhen oder sonstigen Stolperfallen. Denn wenn Sie im Falle eines Brandes das Haus schnell verlassen müssen, kommt es auf jede Sekunde an, die Sie nicht damit vergeuden sollten, Gegenständen auszuweichen!



...und so ganz und gar nicht!

13



So nicht

Nachbarschaftskonflikte

*„Was du nicht willst, dass man dir tu’,
das füg’ auch keinem andren zu!“*

Innnerhalb der Mieterschaft unserer Baugenossenschaft gibt es Gott sei Dank nur relativ wenig gravierende Störungen bei Nutzungsverhältnissen bzw. innerhalb der Hausgemeinschaften. Dennoch kommt es vor, dass einzelne Mietparteien sich an die Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung nicht bzw. nur unzureichend halten. Sei es die Wahrnehmung der Reinigungspflichten, die der Müllentsorgung, Störung der Ruhezeiten, vorsätzliche Verschmutzungen oder gar Beleidigungen oder Bedrohungen aus oft nicht nachvollziehbaren und eher nichtigen Gründen.

Wir als Vermieter werden dann meist fernmündlich oder auch im persönlichen Gespräch informiert oder aber auch unsere Mitarbeiter im Außendienst werden daraufhin angesprochen. In vielen Fällen genügt dann ein Gespräch durch die Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle oder auch ein aufklärendes Schreiben und die Angelegenheit erledigt sich meist auf diesem Wege.

In Fällen, in denen sich ein Konflikt jedoch „hochschaukelt“, laden wir die Beteiligten zu einem Gespräch am „runden Tisch“ ein. Diese Form der Konfliktschlichtung hat sich auch in einigen Fällen bewährt. Dennoch – und das möchten wir nicht verschweigen – gibt es auch Fälle, in denen weder Gespräche, gute Worte, Schreiben oder auch der „runde Tisch“ helfen. In diesen Fällen ist es im Einzelfall geboten, rechtliche Schritte einzuleiten. Um

sinnvoll mit dem gewünschten Erfolg einen Rechtsstreit zu führen, bedarf es natürlich der Unterstützung der Betroffenen bzw. Benachteiligten. Wir empfehlen dann in den Gesprächen oder dem Schriftwechsel immer folgende drei Punkte zu beachten und protokollmäßig schriftlich zu dokumentieren.

Folgende Punkte sind unabdingbar:

- Datum
- Uhrzeit von / bis
- Art des Verstoßes oder der Verstöße, Beleidigung, Sachbeschädigung etc.

Angaben sollten von Mitmietern oder auch neutralen Zeugen unterschrieben sein, damit in einem möglichen Rechtsstreit Zeugenbeweise vorgetragen werden können. Bedenken Sie, dass im Falle eines Rechtsstreites das Gericht möglicherweise über den Verbleib oder auch zwangsweisen Umzug eines Mieters oder einer Person entscheiden muss. Die Wohnung ist für jeden Menschen eines der höchsten Güter, so dass sich jeder Richter schwer tut, ein Urteil zu fällen.

Gott sei Dank gibt es bei unserer Baugenossenschaft diese Situation nur in ganz wenigen Fällen. Wir legen jedoch Wert auf die Feststellung, dass wir uns bei gegebenem Anlass nicht scheuen, im Sinne der vertragstreuen Mieter einen Rechtsstreit bei Vorliegen der notwendigen Nachweise zu führen. Und nicht nur zu führen, sondern mir Ihrer Unterstützung auch zu gewinnen.

Eigenmächtig beauftragte Reparaturen

Für eigenmächtig beauftragte Reparaturen zahlen Sie als Mieter, denn der Bundesgerichtshof hat im Urteil mit dem Aktenzeichen: VIII ZR 22/06 festgestellt:

„Grundsätzlich ist der Vermieter für die Beseitigung von Mängeln zuständig. Er soll aber nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden, sondern grundsätzlich selbst die Möglichkeit haben, eine Mietwohnung zu überprüfen. Wenn ein Mangel vorhanden ist, soll er selbst die Beseitigung vornehmen.“

An diese Regelung halten sich bei der Baugenossenschaft auch in der Regel unsere Mieter. Jedoch im Einzelfall kommt schon mal eine eigenmächtige Beauftragung vor. Wir möchten deshalb mit diesen

I 4 Zeilen die Rechtslage verdeutlichen.

Abschaltung der analogen Fernsehprogramme über Sat

In den Medien wurde bereits darauf hingewiesen, dass ab 01.04.2012 die analogen Programme abgeschaltet werden, die über Satellitenschüsseln empfangen werden können. Diese Mitteilung hat bei unseren Mietern für einige Unruhe gesorgt. Die Aufregung jedoch ist umsonst, denn alle unsere Häuser und Wohnungen sind mit einem Kabelanschluss der Firma Unitymedia ausgestattet, sodass für Sie diese Abschaltung keine Auswirkungen hat. Über das Kabelfernsehen werden die Programme weiterhin analog empfangen. Neu ist, dass auch über Kabel einige Programme in digitaler Qualität ausgestrahlt werden. Lesen Sie bitte hierzu den Bericht auf Seite 19 dieser Ausgabe. Hier werden Sie umfassend über die Angebote bei Ihrem Ansprechpartner informiert.



Wichtige Informationen zur Sperrmüllentsorgung

Liebe Mieterinnen und Mieter, es ist uns ein besonderes Bedürfnis, Ihnen einige wichtige Informationen zur Entsorgung von Sperrmüll zukommen zu lassen.

Von Sperrmüll spricht man – wie das Wort schon sagt – bei sperrigen Gegenständen, so z. B. Einrichtungsgegenstände, Möbelteile, Holzkisten, Fahrräder, Matratzen etc. Wir haben nachfolgende Anlaufstellen und Informationen für Sie zusammengestellt, um Ihnen die Entsorgung dieser Gegenstände zu erleichtern:

Sperrmüll ist also – wie bereits erwähnt – fester Abfall, der wegen seiner Größe oder seines Gewichtes nicht in die vorgeschriebenen Sammelbehälter gefüllt werden darf und der deshalb getrennt vom übrigen Hausmüll gesammelt und abtransportiert werden muss.

Die Menge des Sperrmülls, den Sie bereitstellen können, ist auf das haushaltsübliche Maß beschränkt. Falls Sie außerhalb der angebotenen Termine Sperrmüll entsorgen möchten, ist dies kostenpflichtig beim Landkreis Gießen in der Lahnstraße 220 möglich.

Stadt Gießen mit den Stadtteilen Wieseck und Allendorf

Der Sperrmüll kann über das Sperrmüll-Onlineformular, telefonisch bei Frau Appel unter der Rufnummer: (06 41)

3 06-16 39 oder in den Verkaufsstellen angemeldet werden. Der Sperrmüll wird bezirksweise einmal im Monat immer dienstags abgeholt.

Linden, Großen-Linden, Linden-Leihgestern, Fernwald-Annerod sowie Biebortal

Sie können Ihren Sperrmüll online (Landkreis Gießen/ Abfallwirtschaft) oder telefonisch von Montag bis Freitag von 7:00 bis 19:00 Uhr und samstags von 8:00 bis 13:00 Uhr unter der Telefonnummer: 01 80 / 1 12 23 33 anmelden. Die Sperrmüllabfuhr ist zweimal im Jahr möglich, ohne dass zusätzliche Kosten anfallen.

Bitte beachten Sie, dass der Sperrmüll erst am Vorabend des Abfuhrtages herausgestellt werden soll.

Elektroteile, wie Kühlschränke, Waschmaschinen, Fernsehgeräte, Bildschirme, Rechner etc. können zur Firma ZAUG nach Buseck gebracht werden. Die Firma ZAUG befindet sich im Industriegebiet von Buseck, Fischbach 5, 35418 Buseck, Telefon: 0 64 08 / 90 70 10.

Was sind "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

Der Begriff entstammt dem Steuerrecht. Schon seit einigen Jahren kann man die Lohnkosten von Handwerkerleistungen, die für die Wohnung ausgegeben werden, steuerlich absetzen und so bis zu insgesamt 600 Euro Steuern einsparen. Das wird für Sie in dieser Höhe nicht möglich sein, da lediglich innerhalb der Betriebskostenabrechnung für Ihre Wohnung Lohnkosten anfallen, wie z. B. beim Mähen des Rasens und allgemein der Wohnumfeldpflege, bei den Kosten des Schornsteinfegers usw. Die Lohnanteile können Sie Ihrer Betriebskostenabrechnung entnehmen. Diesen Betrag können Sie bei Ihrer Steuererklärung einsetzen. Von diesem Betrag erhalten Sie eine Steuererstattung von 20 Prozent. Nach dem Motto „Kleinvieh macht auch Mist!“ sollten Sie auf jeden Fall diese Angaben dem Finanzamt mitteilen.

Wegfall der Fehlbelegungsabgabe

Es gibt grundsätzlich zwei große Gruppen von Wohnungen, und zwar:

1. Wohnungen, die preisgebunden sind und somit der Kostenmiete unterliegen (öffentlich geförderte Wohnungen),
2. Altbauten, freifinanzierte Wohnungen und Wohnungen, bei denen die Preisbindung bereits weggefallen ist (Tilgung der öffentlichen Darlehen).

Bei der ersten Gruppe ist es so, dass bei Bezug einer preisgebundenen Wohnung eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschritten werden darf. Das gilt auch für die Anzahl der Personen, die in eine öffentlich geförderte Wohnung einziehen bzw. in der Vergangenheit eingezogen sind. Da sich natürlich das Einkommen im Laufe der Jahre erhöht, in dem Mieter in einer Wohnung leben, hat das Land Hessen ein Gesetz eingeführt, nachdem das Einkommen alle drei Jahre überprüft wird, um dann zu entscheiden, ob eine Fehlbelegungs- oder Ausgleichsabgabe zu zahlen ist bzw. zu zahlen war. Das heißt, dass außer der üblichen Miete an den Vermieter, eine Zahlung an die Stadt oder Kommune bzw. das Land Hessen zu leisten war.

Diese Regelung war befristet bis zum 30. Juni 2011. Die Landesregierung Hessen hat diese Regelung nicht mehr verlängert, sodass sie in Wegfall gekommen ist. Das

I6 kann man mit einem lachenden und einem weinenden Auge sehen.

Das lachende Auge werden die haben, die die seitherige Fehlbelegungsabgabe nicht mehr zahlen müssen und mehr Geld für sich zur Verfügung haben.

Das weinende Auge ist in der Regel die Stadt oder die Kommune, denn diese erhält nun keine Fehlbelegungsabgabe mehr und kann deshalb diese Abgabe nicht mehr den Wohnungsunternehmen für Fördermaßnahmen zur Verfügung stellen, denn diese Mittel wurden seither wieder für die Finanzierung von Neubauten und Sanierungsmaßnahmen an die Wohnungsunternehmen eingesetzt.

Wann ist es noch Besuch und ab wann ein Untermietverhältnis

Die klassische Untervermietung eines Zimmers oder einer Wohnung, etwa an einen Studenten oder auch andere Personen, ist eigentlich nur noch in wenigen Fällen aktuell.

Eher öfter kommt es vor, dass z. B. Sohn oder Tochter zu den Eltern oder einem Elternteil – aus welchen Gründen auch immer – zurückkehrt bzw. zu Besuch kommt und sich dieser Besuch in die Länge zieht. Auch die Freundin oder der Freund kommt schon mal zu Besuch und bleibt auch länger als einige Wochen.

Diese Fallbeispiele sind für uns nicht immer ganz einfach zu entscheiden. Auch die Rechtsprechung hat sich mit diesem Thema befasst.

Wir gehen von einem Besuch aus, wenn sich jemand sechs bis acht Wochen regelmäßig in der Wohnung eines Mieters aufhält. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der sogenannte Besuch doch zu einem Dauermieter, zumindest für einen längeren Zeitraum, entwickelt. Für diesen Fall ist es aufgrund des Genossenschaftsgesetzes und unserer Satzung natürlich erforderlich, dass diese Person dann auch Mitglied unserer Baugenossenschaft wird und die Geschäftsanteile einzahlen muss.

Im Einzelfall und bei Vorliegen nachvollziehbarer besonderer Umstände kann auch ein Untermietverhältnis (z. B. Untervermietung an einen Studenten) genehmigt werden. Für diesen Fall ist dann an die Baugenossenschaft ein Untermietzuschlag zu entrichten.

Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geht hervor, dass dann, wenn ein Mieter keine Erlaubnis zur Untervermietung einholt, sondern einfach eine weitere Person in eine Wohnung aufnimmt, so kann ihm nach einer aktuellen Entscheidung des BGH gekündigt werden. Dies gilt auch selbst dann, wenn der Mieter Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hatte.

Fehlentwicklungen vorbeugen

Leider haben sich in Wohnquartieren im Einzelfall negative Entwicklungen vollzogen. Beispiele aus der jüngsten Vergangenheit sind, dass Sachbeschädigungen an Fassaden mutwillig herbeigeführt werden. Unlängst wurde sogar die Berufsfeuerwehr Gießen zweimal vorsätzlich alarmiert. In einem Fall wurde die Scheibe des Notrufes eingeschlagen und so Alarm ausgelöst und beim zweiten Mal wurde im Treppenhaus mutwillig Rauchentwicklung herbeigeführt, so dass die Rauchmelder einen Feuerwehralarm ausgelöst haben.

Die Berufsfeuerwehr musste uns jeweils 400 Euro für den jeweiligen Einsatz, also 800 Euro in Rechnung stellen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass jede Sachbeschädigung zur Anzeige gebracht wird und wir nehmen gerne Hinweis von Zeugen auf, damit dieses unsinnige Tun ein Ende hat. Seien Sie deshalb bei Beobachtungen solcher Aktivitäten wachsam und



scheuen Sie sich nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen. Denn Zivilcourage ist gerade in dieser Zeit nicht nur ein Schlagwort, sondern einfach notwendig, um weitere negative Entwicklungen zu unterbinden.

Außerdem werden uns allen, der Baugenossenschaft und Ihnen, Kosten erspart. Ihre Angaben werden natürlich vertraulich behandelt. Wählen Sie: 06 41 / 9 52 00 - 14 oder auch jede andere Telefonnummer unserer Mitarbeiter. Bereits heute vielen Dank!

Neue Serie in 1894-aktuell: "Suchbild 2011"

Wir haben beim Archivieren der Bestandsakten Bildmaterial aufgearbeitet und möchten in den folgenden Ausgaben alte Bilder vorstellen und Sie sollen herausfinden, um welches Haus der Baugenossenschaft es sich handelt. Es kommen durchaus auch Gebäude zur Veröffentlichung, die bereits vor dem Krieg errichtet worden sind und durch Kriegsschäden ihr Äußeres möglicherweise verändert haben. Nun raten Sie mal, um welche Gebäude es sich hier handelt. Die ersten zehn richtigen Antworten werden mit Anerkennungspreisen prämiert.



Blumenbeete im Wohnhof in Gießen

Eine Freude ist es, von Frühjahr bis Herbst im Innenhof der Wohnanlage Aulweg / Liebigstraße spazieren zu gehen. Entlang der Häuser Aulweg 32 bis 42 reiht sich ein Blumenbeet an das andere. Diese Beete sind von Mietern angelegt und werden von einzelnen Mietern der Häuser auf deren Kosten gepflegt. Diese Anlage und Pflege sowie das Engagement der einzelnen Mieter verdient eine außerordentliche Anerkennung und ist zur Nachahmung zu empfehlen.

Sprechen Sie uns an, wenn Sie in Ihrem Wohngebiet eine Möglichkeit sehen, Ähnliches einzurichten und zu pflegen!

Mietschulden - ein Problem, das sich lösen lässt

Mietschulden können im Einzelfall aus den unterschiedlichsten Gründen entstehen. Aus diesem Grund behandeln wir dieses sensible Thema auch in unserer Mieterzeitung.

Ursachen für Mietrückstände gibt es viele, z. B. Verlust des Arbeitsplatzes, neue Regelungen beim Amt, Familienprobleme oder nicht aufschiebbare außerordentliche Ausgaben. Uns ist natürlich sehr daran gelegen, dass diese Mietschulden erst gar nicht entstehen. Sollte es nun aber doch zu Zahlungsschwierigkeiten gekommen sein, so ist es besonders wichtig, dass Sie mit uns reden, damit wir von weiteren Mahnungen absehen können und auch evtl. Rückläufer bei der Bankabbuchung vermieden werden. Denn dadurch kommen nur noch weitere Kosten auf Sie zu. Wenn wir nichts von Ihnen hören, dann ist die schlimmste Konsequenz die Kündigung und Räumungsklage.

Unsere Bitte an Sie! Sollte es sich bei Ihnen abzeichnen, dass Sie für den kommenden Monat die Nutzungsgebühr nicht zahlen können, sprechen Sie uns rechtzeitig an. Wir können Sie dann aus dem Abbuchungsverfahren herausnehmen, damit Ihnen keine Stornogebühren der Bank entstehen. Außerdem sind wir informiert, brauchen keine Mahnung

I 8 an Sie zu versenden und Sie ersparen sich Mahngebühren.



In den meisten Fällen können wir mit einer vorübergehenden Ratenvereinbarung weiterhelfen. Bitte haben Sie keine Scheu und rufen Sie uns rechtzeitig an. Ansprechpartner sind Frau Wurst, Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 17 (vormittags bis ca. 11:00 Uhr) oder Frau Cappeller, Tel.: 06 41 / 9 52 00 - 22.

Analoges Fernsehen: Sat schaltet ab – Unitymedia dreht auf

Ab April 2012 schalten ARD, ZDF, RTL, Pro7, SAT1 & Co ihre analoge Fernsehausstrahlung über Satellit ab und senden nur noch digital. Diese Ankündigung verunsichert Verbraucher in ganz Deutschland. Mieter der Baugenossenschaft sind mit Unitymedia hingegen auf der sicheren Seite: Mit Kabelanschluss soll es nicht weniger, sondern sogar viel mehr vom Fernsehen geben – und wer mag, bekommt Internet und Telefon dazu.

Unitymedia hat seinen Kunden zugesichert, bis auf weiteres die wichtigsten TV-Sender weiter analog in die Kabelnetze einzuspeisen. Auf diese Weise müssen sich Menschen, die Angst vor den damit verbundenen Kosten haben, nicht umstellen. Gleichzeitig dreht Unitymedia digital auf: Wer zum Beispiel einen digitalen Flachbildfernseher besitzt und neben einer Top-Bildqualität die vielen neuen Komfortmöglichkeiten genießen möchte, ist bei Unitymedia ebenfalls richtig. Unitymedia bietet seinen Kunden einen HD Recorder, mit dem sich sogar Live-Fernsehen in HD einfach anhalten und später wieder starten lässt. Der HD Recorder ermöglicht auch ein verblüffend einfaches Programmieren von Aufnahmen. Weil Unitymedia gleichzeitig analoge und digitale TV-

Programme überträgt, kann z. B. im Wohnzimmer digital ferngesehen werden; im Schlafzimmer kann aber dennoch weiter analoges TV empfangen werden: ganz ohne Digitalreceiver.

Internet, Telefon und TV aus einem Anschluss

Das Kabelnetz bietet neben analogem und digitalem Fernsehen auch einen Internet- und Telefonanschluss – und das häufig sogar erheblich günstiger als bei anderen Anbietern. Die Breitbandangebote von Unitymedia landen in unabhängigen Tests regelmäßig auf den vorderen Plätzen und bieten mit Flatrates und verbraucherfreundlichen kurzen Laufzeiten Kostentransparenz und Flexibilität für die Haushaltskasse. Bereits für 25 Euro im Monat sind Produktpakete mit einer Internet-Flatrate mit bis zu 32 Mbit/s im Download, unbegrenzten Telefonaten ins deutsche Festnetz (kein Call by Call) sowie Digital TV erhältlich. Für eine kompetente Beratung steht Ihnen Ihr persönlicher Medienberater Nico Müller unter 0151 / 40517465 zur Verfügung. Unser Kundenservice für technische Fragen und Störungen ist rund um die Uhr unter 01805 / 663 105 erreichbar.

Informationen zu den Angeboten finden Sie unter:

www.unitymedia.de



JETZT GIBT ES INTERNET MIT BLEIFUSS.

Link zum Film:



www.unitymedia.de/highspeed

**HIGHSPEED-
INTERNET**
bis 128.000 Sachen

Infos unter www.unitymedia.de/highspeed

Unitymedia
Internet, Telefon & TV

BeKo Gießen

Sie erhalten bei der "Beratungs- und Koordinationsstelle für ältere und pflegebedürftige Menschen in der Stadt und im Landkreis Gießen" Beratung und Unterstützung

- bei altersbedingten Schwierigkeiten
- bei auftretenden Problemen in der Lebens- und Haushaltsführung,
- zu Fragen der häuslichen Betreuung und Versorgung von älteren Menschen mit psychischen Problemen, auch bei Demenz,
- bei Fragen zur Grundsicherung im Alter,
- bei der Suche nach geeignetem Wohnraum,
- bei Fragen zur Heimplatzsuche und den Kosten,
- bei Fragen zur Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung,
- zu Möglichkeiten der Freizeitgestaltung,
- bei Antragstellungen im „Behördendschungel“ und der Durchsetzung von Ansprüchen usw.

Die BeKo berät Sie auch zu den Leistungen der Pflegeversicherung. Familienangehörigen werden Möglichkeiten zur Entlastung aufgezeigt.



Offene Sprechstunde ist montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie montags nachmittags von 15.00 bis 18.00 Uhr.

BeKo in Gießen, Kleine Mühlgasse 8, Telefon: 06 41 / 9 79 00 90,

seniorenberatung@beko-giessen.de
www.beko-giessen.de

Pflegestützpunkt Gießen

Die Beratung durch den Pflegestützpunkt ist kostenfrei und anbieterneutral. Sie erreichen uns unter 06 41 / 20 91 64 - 96 bzw. - 97, Kleine Mühlgasse 8 in Gießen. Sprechstunde: Montags bis freitags von 10:00 bis 12:00 Uhr sowie mittwochs von 13:00 bis 15:00 Uhr.

Notfalldienste

Der Notdienst ist nur in wirklich dringenden Fällen freitags ab 12.30 Uhr bis montags 8.00 Uhr sowie an den gesetzlichen Feiertagen und außerhalb der Geschäftszeiten zu rufen.

Aufzug: Firma Otis, Darmstadt (ehem. Firma Baas), 08 00 / 20 30 40 50.

Heizung und Sanitär: Firma Möser, Gießen-Wieseck, 06 41 / 5 15 08 oder 01 71 / 7 37 99 24.

Gasgeruch: Stadtwerke Gi. 01 80 / 2 21 11 12,

Fernwärme, Wasservers.: 01 80 / 2 21 11 10.

Elektro: Firma Czech, Linden, 0 64 03 / 7 38 50.

Fernsehen, Radio, Internet: Unity Media
Bei Störungen: 0 18 05 / 66 01 00,
Sonstige Fragen: 0 18 05 / 66 31 05.

Verstopfungen des Abflusses (nur Hauptstrang): Firma Kanal-Krug, Pohlheim, 08 00 / 3 33 56 78.

Notöffnungen von Türen: Firma Kraft Sicherheitstechnik GmbH, Gießen, 06 41 / 8 42 22.

Kosten für eigenmächtige Aufträge an Unternehmen, die von der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG nicht für den Notdienst vorgesehen sind, werden nicht erstattet!

Polizei 110
Feuerwehr, Notarzt, Rettungswagen 112
Ärztliche Notdienstzentrale 06 41 / 4 50 91

Allen ein frohes Fest und ein gutes neues Jahr!

Aufsichtsrat, Vorstand und das Team der Baugenossenschaft wünschen Ihnen eine friedvolle Advents- und Weihnachtszeit und ein gesundes als auch erfolgreiches neues Jahr 2012!

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, Hölderlinweg 7b, 35396 Gießen
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 362 beim Amtsgericht Gießen

Redaktion:

Lothar Döhler (verantwortlich), Udo Koranzki

Telefon: 06 41 / 9 52 00 - 14

Telefax: 06 41 / 9 52 00 - 19

E-Mail: info@baugen-1894-giessen.de **20**