

inside



„sparundbau 4.0“



*Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,*

... eher scherzhaft nenne ich das, womit wir, neben unserem Kerngeschäft, auch befasst sind: „4.0“ als Anleihe aus dem IT-Bereich als Ausdruck einer neuer Generation digitaler Anwendungen und Möglichkeiten.

Worum geht's dabei? Als wir 2001 von der Friedrich-Ebert-Straße 7 in unsere neue Geschäftsstelle in der Innenstadt gezogen sind, war das nach Jahrzehnten an alter Stelle ein Quantensprung – neue helle Räume, ein neues Netzwerk, Sitzungsräume usw.

Nach 15 Jahren Geschäftsentwicklung an der Grünstraße 3 sind wir an Grenzen gestoßen: Unsere immer voller werdenden Archive sind auf mehrere Standorte verteilt, wir benötigen mehr Besprechungsräume für steigenden Beratungsbedarf, unsere Mitarbeiterzahl ist in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen. Deshalb war bereits seit langem geplant, die im 1. OG vermieteten Räume (Arztpraxis) nach Mietende hinzuzunehmen – dies wird nun ab Ende des Jahres Realität: Unsere Geschäftsstelle wird zweistöckig. Im Erd- und im 1. Obergeschoss werden wir nach den Umbauarbeiten mehr Platz haben und unser Archiv zentralisieren. Und in Hinblick auf diesen Umzug „durchforsten“ wir seit einigen Wochen unsere Geschäftsstelle: Wir räumen auf, Unwichtiges wird vernichtet, jeder Schrank und jede Ecke ist bereits oder soll demnächst noch „ausgemistet“ werden.

Als wir vor 15 Jahren umgezogen sind, haben wir fast alles von der Friedrich-Ebert-Straße mitgenommen, zumindest „trauten“ wir uns offenbar noch nicht, so manches einfach zu entsorgen.

Können Sie sich vorstellen, wie viel wir bereits entsorgt haben? Nein? Die Antwort ist einfach: Viel, sehr viel. Und noch vielmehr kommt noch hinzu. Und das meine ich mit „4.0“: Wir wollen unser Büro verschlanken, entschlacken, von unnötigem Ballast befreien. Es ist schön festzustellen, dass so etwas wie Aufbruchstimmung entsteht. Im Frühjahr 2017 wollen wir mit allem fertig sein.

Ansonsten tut sich auch beim Personal einiges, und etwa Mitte 2017 wird unser „Herzog-Carrée 3“ an den (Vermietungs)Start gehen – davon im Heft mehr.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und eine schöne Feriensommerzeit!

Herzlichst, Ihr

Klaus Jaeger

P.S. : Übrigens, wir feiern Silberhochzeit: Sie, wir und die inside! Dies ist die 25. Ausgabe, ein kleines Jubiläum!

Inhalt

**Es tut sich 'was
im spar und bau**.....3

**Service-Rufnummern
Telecolumbus**.....3

**Mitgliederversammlung
2016**.....4

**Weihnachtsfeier
2015**.....5

Herzog-Carrée 3..... 6-8

**Wichtige Hinweise
zu Schäden**.....9

Rauchmelder.....9

**Eigentümerversammlung –
einige „basics“**.....10

**Die Gewinner des
letzten Rätsels und
neues Preisrätsel**.....11

Service.....12

Es tut sich 'was im spar und bau...

intern



Simone Obrusnik
Zentrale

Seit Februar 2016 ist Frau Simone Obrusnik in unserer Zentrale erste Anlaufstelle für Telefonate und Besucher. Die Mutter von vier Kindern wohnt in Wuppertal ist gelernte (und gestandene) Bürokauffrau. Sie hat sich gut in unsere wohnungswirtschaftlichen Themen eingearbeitet und beweist an ihrem nicht immer stressfreien Arbeitsplatz täglich viel Geduld und Umsicht.



Arn Breitsprecher
Abteilung Wohnungswirtschaft

Am 1. Juni trat Herr Arn Breitsprecher aus Mettmann seinen Dienst im spar und bau an. Herr Breitsprecher ist ein junger Immobilienkaufmann, der seine Ausbildung bei einem Gewerbeimmobilienverwalter in Düsseldorf absolvierte. Herr Breitsprecher verstärkt unsere Abteilung Wohnungswirtschaft; nebenberuflich bildet er sich am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft („ebz“) in Bochum zum Fachwirt weiter.

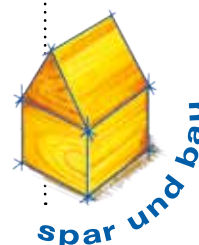
Wir wünschen allen „Neuen“ einen guten Start im spar und bau!

Optimierung der Service-Rufnummern unserers Signallieferanten Telecolumbus (vormals BMB)

Ab sofort erreichen Sie im Störfall die Mitarbeiter der Firma Telecolumbus täglich von 8.00 bis 22.00 Uhr unter:

Telefon
030 - 33 88 80 00

VIP-E-Mail-Adresse:
Stoerung@telecolumbus.de



Mitgliederversammlung 2016

Am 20. Juni fand die diesjährige Mitgliederversammlung statt, wieder im Forum Niederberg. Trotz Regenschauern war die Beteiligung so hoch wie in den Vorjahren. Für ihre 50-jährige Mitgliedschaft wurden Anneliese Zeres (leider nicht anwesend), Siegfried Koch und Georg Zipper geehrt. Danach wurde die Tagesordnung „abgearbeitet“. Der Vorstand konnte einen positiven Jahresabschluss 2015 vorlegen, der bei einer Bilanzsumme von 27,7 Mio. € einen Jahresüberschuss von knapp 289.000,- € ausweist. Somit konn-

ten nicht nur eine 4%ige Dividende i.H.v. insgesamt ca. 89.000,- € ausgeschüttet werden, sondern auch noch Rücklagen i.H.v. etwa 200.000,- € gebildet werden. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Hans-Gerd Dombach und Björn Dröschner wurden für weitere 3 Jahre mit überwältigender Mehrheit wiedergewählt. Bei allen positiven Zahlen und Fakten darf aber auch nicht verschwiegen werden, dass sich der spar und bau aufgrund seines großen Altbaubestandes mit einem zu hohen sanierungsbe-

dingten Leerstand befassen muss, dem nicht „auf einen Schlag“ durch entsprechende Modernisierungen begegnet werden kann. Bei tendenziell sinkender und aktuell zumindest stagnierender Einwohnerzahl Velberts ist ein typischer „Mietermarkt“ entstanden, der das Vermietungsgeschäft nicht einfacher macht. Vorstand und Aufsichtsrat sind bereits seit einiger Zeit damit befasst, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Dennoch konnte der Vorstand ein eindeutiges Fazit fassen: Der spar und bau ist absolut „gesund“.

Vorstand und Aufsichtsrat:

Willi Knust,
Stephan Schmidt,
Klaus Jaeger,

Hans-Gerd
Dombach,
Bernd te Uhle,
André van der
Pütten,
Falko Schmidt,
Björn Dröschner,
Holger Buschmann



Aufmerksame Teilnehmer der Mitgliederversammlung.

Im Vordergrund zwei der drei Jubilare: Herr Zipper und Herr Koch.

16. Dezember 2015: Weihnachtsfeier des spar und bau. . . .

... klingt harmlos, aber wenn man sein Essen selbst kochen muss. . . .

Da hatte sich der Vorstand gedacht, vor dem Essen steht das Kochen, also rein in die Küche des Parkhotels am Herminghauspark und unter professioneller Hilfe ran an den Herd:

Das Menü

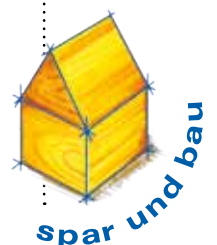
- Rosa geräucherte Entenbrust an Feldsalat und Kartoffeldressing
- Kalbsfilet im Wirsingmantel auf Rote-Zwiebelkompott und Macairekartoffeln
- Gebackenes Eis auf Waldfruchtkompott

Und dann legte die spar und bau-Mannschaft los: Es wurde geschnippelt, geschält, eingekocht, angebraten und so weiter. Zwischendurch gab's ein Durchhaltegetränk und als alles fertig war, wurde geschmaust.

Fazit: Was man selbst gekocht hat, schmeckt am Besten ...



Entenbrust anrösten...
Kalbsfilet braten...
Macairekartoffeln zubereiten...
Wirsing blanchieren...
Lecker!





Herzog-Carrée 3

Neubau von 14 Mietwohnungen an der Herzogstraße 3 + 5

HC3

An der Herzogstraße wird gebaut! Im Mai wurde mit den Bauarbeiten zum letzten Bauabschnitt – dem Herzog-Carrée 3 – auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Fliether begonnen.

Hier entstehen 14 Genossenschaftswohnungen von ca. 73 bis ca. 100 qm Wohnfläche sowie Garagen und Stellplätze. Die Erdgeschosswohnungen erhalten Terrassen und kleine Freiflächen, alle übrigen Wohnungen Balkone bzw. Dachterrassen. Natürlich verfügt das Gebäude über Aufzüge und ist insgesamt barrierearm. Die Fußbodenheizung wird umweltgerecht über eine Wärmepumpe betrieben, die Warmwasserer-

zeugung erfolgt über elektronisch geregelte Durchlauferhitzer – das erspart einen hohen Installations- und Warmwasservorhalteaufwand, Energie wird nur dann verbraucht, wenn auch tatsächlich warmes Wasser genutzt wird. Der Quadratmeterpreis liegt mit 8,25 € im Rahmen des Velberter Mietspiegels.

Bei Interesse sprechen Sie uns gerne an, weitere Informationen finden Sie auf unsere Homepage oder auf:

www.herzogcarree.de

Haus Nr. 3			
		Wohnfl. *)	Grundmiete **) zzgl. NK
EG li.	Wohnung 1	73 qm	602,25 €
EG re.	Wohnung 2	79 qm	651,75 €
1. OG li.	Wohnung 5	87 qm	717,75 €
1. OG re.	Wohnung 6	80 qm	660,00 €
2. OG li.	Wohnung 9	87 qm	717,75 €
2. OG re.	Wohnung 10	80 qm	660,00 €
StaffelG	Wohnung 13	100 qm	825,00 €
Haus Nr. 5			
		Wohnfl. *)	Grundmiete **) zzgl. NK
EG li.	Wohnung 3	79 qm	651,75 €
EG re.	Wohnung 4	73 qm	602,25 €
1. OG li.	Wohnung 7	80 qm	660,00 €
1. OG re.	Wohnung 8	87 qm	717,75 €
2. OG li.	Wohnung 11	80 qm	660,00 €
2. OG re.	Wohnung 12	87 qm	717,75 €
StaffelG	Wohnung 14	104 qm	858,00 €
*) Wohnfläche: Die Flächenangaben sind gerundet, sie können sich noch geringfügig ändern			
**) Grundmiete: Die Grundmiete beträgt 8,25 € / qm Wfl.			

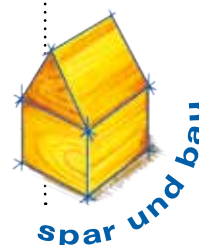
Grundrisse auf der nächsten Seite



Angaben gemäß EnEV 2014:

Energieart:
Umweltwärme
Primärenergiebedarf:
63,1 kWh/(qmx a)
Endenergiebedarf:
26,3 kWh/(qmx a)
Baujahr:
2016/2017

Alle Angaben beziehen sich auf den Planungsstand April 2016; Änderungen vorbehalten.



Herzog-Carrée 3



Erdgeschoss

WE 1: 73 m²
 WE 2: 79 m²
 WE 3: 79 m²
 WE 4: 73 m²



1. OG

WE 5: 87 m²
 WE 6: 80 m²
 WE 7: 80 m²
 WE 8: 87 m²



2. OG

WE 9: 87 m²
 WE 10: 80 m²
 WE 11: 80 m²
 WE 12: 87 m²



Staffelgeschoss

WE 13: 100 m²
 WE 14: 104 m²

Wichtige Hinweise zu Schäden in der Wohnung oder im Haus

Wenn Schäden, Mängel etc. in Ihrer Wohnung bzw. im oder am Gebäude Ihres Wohnhauses auftreten, informieren Sie uns bitte umgehend und warten keinesfalls ab, ob vielleicht andere Nachbarn den Schaden melden.

Umgehende Schadensmeldungen ersparen Ihnen und der Genossenschaft unnötigen Reparaturaufwand und unnötige Kosten.

Alle Schäden/Mängel sind uns grundsätzlich zu melden. Die Beauftragung der Handwerker durch unsere Mieter ist im Regelfall nicht zulässig.

Sollte jedoch **außerhalb unserer Geschäftszeiten** (abends, nachts, sonn- und feiertags) notfallmäßiger Reparaturbedarf bestehen (z.B. Heizungsausfall oder Verstopfung), wenden Sie sich bitte direkt an untenstehende Handwerkerfirmen:

Nach der Notfallmeldung informieren Sie uns bitte umgehend am nächsten Werktag über den eingetretenen Schaden und die von Ihnen beauftragte Handwerkerfirma.

Handwerker für den Notfall

Abfluss-/Rohrreinigung:	Fa. Noster	02051/64800
	Fa. Alonso	02051/55577
	Fa. Redesa	02051/22222
Elektro:	Fa. Bürgener	0175/5153817
	Fa. Schröder	0171/6828689
Sanitär/Heizung:	Fa. Oeffling	0171/4238237
	Fa. Soltek	02051/254703
Schlüsseldienst:	Fa. Freitag	02051/52300
Dachdecker:	Fa. Dach Schröder	02053/923210
Glaser:	Fa. Glas Schulz	02051/55023
Aufzüge:	Hier finden Sie die entsprechende Notrufnummer am oder im Aufzug.	

Rauchmelder

spar und bau stattet Wohnungen komplett aus

Bis Ende 2016 müssen in allen Bestandswohnungen in NRW in Aufenthalts- und Schlafräumen und in Fluren, die zu solchen Räumen führen, Rauchmelder montiert sein – so will es die Landesbauordnung NRW.

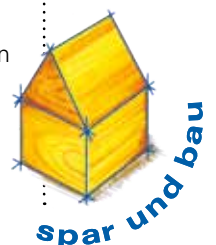
Nachdem der spar und bau vor etwa 4 Jahren alle Treppenhäuser, Keller und Speicher mit funkvernetzten Rauchmeldern ausgestattet hat, werden selbstverständlich alle Wohnungen bis Ende 2016

gesetzesgemäß mit Rauchmeldern ausgestattet. Wann dies im Herbst passiert, werden unsere Mieter zeitnah noch schriftlich ausführlich erfahren.

Wir werden hochwertige, TÜV-zertifizierte Rauchmelder – keine „Baumarktmodelle“ – mit Funkwartung einbauen, denn gerade die Wartung der Geräte kann nach unserer festen Überzeugung nicht den Mietern überlassen werden – man denke dabei nur an

betagte, kranke oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Für den Vorstand des spar und bau geht die Sicherheit unserer Mitglieder dabei allen anderen Erwägungen voran.

Deshalb statten wir neben den per Landesbauordnung geforderten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer sowie (Flucht-)Flure zu diesen Räumen) auch Wohn- und Arbeitszimmer mit Rauchmeldern aus.



Die Eigentümerversammlung – einige „basics“

Wir stellen jedes Jahr fest, dass es die gleichen Irrtümer oder Missverständnisse gibt, die dann auf Eigentümerversammlungen zumindest für Erstaunen sorgen und manchmal auch zu unnötigem Zeitverlust führen.

Beispiel 1: Die Bevollmächtigung – wer kann bevollmächtigt werden?

Wer als Eigentümer an der Teilnahme einer Eigentümerversammlung verhindert ist, kann durch Vollmacht sein Stimmrecht durch eine/n Bevollmächtigten ausüben lassen. Wer bevollmächtigt werden darf, regelt meistens die Teilungserklärung, und hier ist es in vielen Fällen „ein anderer Eigentümer, der Ehepartner oder der Verwalter“. Wenn dies so in Ihrer Teilungserklärung steht, ist z.B. die Bevollmächtigung des Mieters Ihrer Wohnung oder etwa Ihrer Schwester bzw. Ihres Bruders nicht wirksam. In wenigen Teilungserklärungen gibt es überhaupt keine Aussage zum Kreis der möglichen Bevollmächtigten, dann kann praktisch „jeder“ bevollmächtigt werden – dies kommt jedoch selten vor. Darum raten wir dringend vor der Bevollmächtigung eines/r Dritten den Blick in Ihre Teilungserklärung – oder fragen Sie einfach uns als Ihren Verwalter, wir können Ihnen die entsprechende Auskunft geben.

Beispiel 2: Die Bevollmächtigung – wie wird bevollmächtigt?

Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung erhalten Sie auch ein Bevollmächtigungsformular. Nachdem Sie geklärt haben, wen Sie bevollmächtigen dürfen, muss die Bevollmächtigung im Original und von Ihnen als Eigentümer unterzeichnet sein – Fax oder PDF/Mail reichen nicht aus! Die Vollmacht muss dem Verwalter bis zum Versammlungsbeginn vorliegen.

Beispiel 3: Die Bevollmächtigung – kann ich bestimmen, wie mein/e Bevollmächtigte/r abstimmen soll?

Ja! Sie können unter Angabe der Tagesordnungspunktnummer auf der Bevollmächtigung angeben, wie in Ihrem Sinne abzustimmen ist. Wenn Sie nichts angeben, ist der/die Bevollmächtigte in seinem Abstimmungsverhalten frei.

Beispiel 4: „Gäste“

Oft werden Eigentümer von Gästen begleitet – den Kindern, Eltern etwa oder sonstigen nahe stehenden Personen. Dies ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz „grundsätzlich“ nicht statthaft. Möglich ist es nur, wenn vor der Versammlung ein sogenannter „Geschäftsordnungsbeschluss“ gefasst wird, der die stimm-

rechtslose Teilnahme von Gästen ausdrücklich genehmigt. Die Gäste müssen dem Verwalter mit Vor- und Zunamen für das Protokoll angegeben werden.

Beispiel 5: Die Jahresabrechnung – TOP 1 der Versammlung

Die Jahresabrechnung ist i.d.R. der 1. Tagesordnungspunkt jeder Eigentümerversammlung. Und natürlich, aus der Jahresabrechnung können sich Fragen ergeben – solche von allgemeinem Interesse, aber auch solche, die nur den einzelnen Eigentümer betreffen. Selbstverständlich haben wir als Verwalter auf den Versammlungen den Abrechnungsordner dabei. Manchmal kommt es jedoch zu Fragen, zu deren Beantwortung die Einsicht in andere Dokumente nötig ist. Deshalb unser Rat bzw. unsere Bitte: Rufen Sie unsere Ihnen bekannten Sachbearbeiter/-innen vor der Versammlung an und klären Sie Ihr Anliegen im direkten Dialog mit uns. Das ist meistens im Ergebnis umfassender, und der 1. Tagesordnungspunkt kann schneller erledigt werden.

Fazit:

Eine Eigentümerversammlung ist dann effizient und erfolgreich, wenn möglichst wenig Zeit für Regularien oder vorher klärbare Themen aufgewendet werden muss.

Die Gewinner unseres letzten Preisrätsels

Einen herzlichen Glückwunsch an unsere Preisträger:

1. **Preis:** Herr Hermann Preuss mit seiner Ehefrau (rechts)
2. **Preis:** Frau Gerda Rauschmann mit ihrem Lebensgefährten Herrn Ehlert (links)
3. **Preis:** Frau Erika Dorau (nicht im Bild)

Die Gewinner freuten sich über Einkaufsgutscheine im Wert von 40,- €, 30,- € und 20,- €.

Viel Spaß beim Einkaufen!



rätsel

insidepreisrätsel

①

Wie groß ist Wohnung Nr. 9 unseres „Herzog-Carrées 3“?

a) 87 qm

b) 80 qm

c) 187 qm

d) 0,87 qm

②

Welche Rufnummer hat Fa. Soltek?

a) 02051 – 25 47 03

b) 02051 – 26 47 03

c) 02151 – 25 47 03

d) 0815 - 7411

③

Wann fand die Mitgliederversammlung 2016?

a) 21.06.2016

b) 20.05.2016

c) 20.06.2015

d) 20.06.2016

④

Wer wurde 1996 Fußball-Europameister?

a) Island

b) Holland

c) England

d) Deutschland

↓ Ihre Antwortkarte

Unter den Einsendungen mit **allen richtigen Lösungen** verlosen wir 3 Einkaufsgutscheine im Wert von 40,- €, 30,- € und 20,- €.

Einsendeschluss ist der 29.08.2016, der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
Die Gewinner werden von uns benachrichtigt.
Mitarbeiter des spar und bau sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Absender

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Lösungen (inside Nr. 25)

① ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

② ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

③ ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

④ ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

bitte freimachen

spar und bau
Postfach 101007
42510 Velbert



Wichtige Kontakte beim spar und bau

**Unsere Ansprechpartner für Sie
in der Wohnungsverwaltung
bei Fragen zum Mietvertrag,
zur Mietzahlung usw.:**

- **Frau Schneider**
Wohnungsvermietung, WEGs
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 13
schneider@sbv-velbert.de
- **Frau Dreifert /
Herr Breitsprecher**
Wohnungsverwaltung, WEGs
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 12
dreifert@sbv-velbert.de
breitsprecher@sbv-velbert.de
- **Frau Gerhards-Göz**
Wohnungs-/Mitgliederverwaltung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 14
gerhards-goez@sbv-velbert.de
- **Frau Obrusnik**
Zentrale / Information
Tel. 0 20 51 / 28 24 0
obrusnik@sbv-velbert.de
- **Zentral-Fax:**
0 20 51 / 28 24 24
- **Pflegedienst Lange**
Durchwahl 0 20 51 / 2 10 10
team@pflegedienst-lange.de

**Unsere Ansprechpartner
für Sie in der Abteilung Technik
bei Reparaturmeldungen,
Baumaßnahmen usw.:**

- **Herr Leschhorn**
Leiter Abt. Technik, Neubau
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 31
leschhorn@sbv-velbert.de
- **Herr Farcher**
Laufende Gebäudeinstand-
haltung eigener und WEG-
Bestand, Modernisierung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 33
farcher@sbv-velbert.de
- **Herr Krieger**
Laufende Gebäudeinstand-
haltung eigener und WEG-
Bestand
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 32
krieger@sbv-velbert.de
- **Frau Köster**
Zentrale Technik, Mängel-
annahme, Versicherungen
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 30
koester@sbv-velbert.de
- **Fax Technik:**
0 20 51 / 28 24 28

Mitglieder-Service

Hochdruckreiniger-Verleih

Ausleihen unseres Hochdruck-
reinigers für Mitglieder.

Preis pro Tag: 10,00 €,
Kautions 75,00 €.

Ansprechpartner: Frau Köster

„Reißwolf“-Service

Haben Sie in begrenzten Mengen
Schriftstücke zu vernichten, die
nicht ins Altpapier sollen? Nut-
zen Sie nach Voranmeldung den
„Reißwolf“-Service in unserer
Geschäftsstelle.

Ansprechpartner: Frau Köster

Gästewohnung zu mieten

Die Gästewohnung des spar und
bau auf der Nevigeser Straße 27
für bis zu 8 Personen und mit
PKW-Stellplatz kann bei Frau
Schneider angemietet werden.
Ergänzende Informationen hierzu
auf unserer Homepage.

Sommer 2016

MAL DIE SEELE BAUMELN LASSEN!



Impressum

inside spar und bau

Herausgeber Spar- und Bauverein e.G.
Der Vorstand
Grünstraße 3, 42551 Velbert
Tel. 02051-28240
Fax 02051-282424
webmaster@sbv-velbert.de
www.sbv-velbert.de

Redaktion Klaus Jaeger, Andrea Schneider
Konzeption Scheidsteger Medien
und Druck GmbH & Co. KG, Velbert
Auflage 2.200
Ausgabe 25. Juli 2016