



Mülltrennung zahlt sich aus

Eine Analyse der Firma innotec attestiert dem spar und bau ein Spitzenzeugnis im Umgang mit Restmüll! Das Restmüllvolumen im spar und bau liegt 67 % unter dem Durchschnitt der von innotec in NRW betreuten Bestände!

Zitat: „Damit ist der Spar- und Bauverein e.G. der Verpflichtung, die Kosten für seine Mieterschaft so niedrig wie möglich zu halten, in vorbildlicher Art und Weise nachgekommen.“

Inhalt:

Vorwort 2



Neues Vorstandsmitglied 3

Neuer Briefkopf..... 3

Energieausweis..... 4

Kundenbefragung 4

Mitgliederversammlung 2007 ... 5

Titelthema:

Mülltrennung 5



Bau-aktuell 6+7



Sperrmüll..... 8

Kinder-Betreuung 8

Nebenkosten..... 9

Das neue WEG 10

Preisrätsel+Sieger 11

Service 12



Guten Tag, liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreiches halbes Jahr liegt seit der letzten Ausgabe, INSIDE Nr. 7, hinter uns. Wie immer hat man den Eindruck, dass die Zeit verfliegt – auch unsere Kunden und Geschäftspartner bestätigen uns in Gesprächen immer wieder, dass man in dieser wirklich schnelllebigen Zeit Orientierungs- und Anhaltspunkte sucht bzw. Dinge, die sich nicht ständig ändern oder wie der sprichwörtliche D-Zug vorbei rasen.

Offenbar empfinden viele Menschen in Zeiten rasanter Umbrüche und Veränderungen ihre gewohnte Nachbarschaft, ihr langjähriges Wohnumfeld und das Wohnen in einer Genossenschaft (die durch ihre sichere Rechtsform „e.G.“ eben nicht zu einem Spielball von Aktienmärkten oder zum Zankapfel von Investorenspekulationen werden kann) als einen solchen „sicheren Hafen“ – und das auch zu recht!

Wohnen in einer Genossenschaft bedeutet auch beim spar und bau

- vergleichsweise stabile, gute Nachbarschaften (wobei es meist nur dann Ausreißer gibt, wenn zwischen einzelnen Nachbarfamilien „die Chemie nicht stimmt“),
- das Vorhandensein eines persönlich ansprechbaren Vermieters am Ort der Genossenschaftshäuser,

- eine gesunde wirtschaftliche Grundlage, die Investitionen in die Zukunftssicherung der Hausbestände z.B. durch Modernisierungen erlaubt,
- eine intensive Kommunikation über Kundenzeitung, Mitgliederversammlung, Internet, Messen, Termine vor Ort in den Häusern etc.,
- ein fairer und ehrlicher Umgang miteinander (aber auch hier der Wahrheit die Ehre: Selbst im Dialog zwischen Genossenschaft und einzelmem Mitglied kann es je nach Interessenlage im Einzelfall natürlich auch zu unterschiedlichen Auffassungen oder -wenn auch sehr selten- zu Meinungsverschiedenheiten kommen.),
- für die meisten Mitglieder auch: Kontinuität.

Natürlich ist auch der spar und bau gezwungen, Verwaltungsaufgaben gesetzlichen Veränderungen anzupassen, die Vermietung aktiv mit zusätzlichen Marketingmaßnahmen zu unterstützen, die in Zeiten knapper Wohnungsmärkte nicht erforderlich waren, Unternehmensprozesse zu hinterfragen und ggf. neu zu organisieren, aber im Wesentlichen nehmen unsere Kunden ihre Mitgliedschaft im spar und bau eher als stabil, sicher, kalkulierbar wahr und nicht als ungewiss, anonym oder unpersönlich – dies freut uns und ist uns tägliche Herausforderung. Denn in unterneh-

merischen Modernisierungsprozessen und schnelllebigen Zeiten noch immer als zuverlässiger, persönlich ortsansässiger Partner erkannt zu werden und Kontinuität zu vermitteln, ist heutzutage nicht mehr selbstverständlich. So schrieb uns zum Jahreswechsel ein Mitglied:

„Erfreulich, wenn man erfahren kann, daß man nicht nur mit einer Institution zu tun hat, sondern auch mit Menschen, die ihr Möglichstes tun, damit das gewählte Zuhause ein guter Ort sein kann.“

Für diese Einschätzung herzlichen Dank.

Wir hoffen, Ihnen auch mit dieser INSIDE-Ausgabe wieder viel Information und Unterhaltung rund um Ihre Genossenschaft zu präsentieren und wünschen Ihnen einen schönen, erholsamen Sommer.

Herzlichst, Ihr

Klaus Jaeger

Der Aufsichtsrat informiert:

Neues Vorstandsmitglied ab 1. November 2007

Unser langjähriges Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied Johannes Fornalczyk scheidet bei Erreichung der Altersgrenze satzungsgemäß im November 2007 aus dem Vorstand aus (ausführlicher Beitrag zu Herrn Fornalczyk in der nächsten inside!).

Als Nachfolger hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Jürgen Rimmel ab 1. November 2007 in den Vorstand des spar und bau bestellt.

Herr Rimmel ist seit 1987 zugelassener Rechtsanwalt und seit 2000 in der Kanzlei Lütkehaus & Steding in Essen tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bau- und Architektenrecht. Seit 1994 ist er Vorsitzender des Eintragungsausschusses der Ingenieurkammer Bau NRW. Herr Rimmel ist verheiratet und wohnt mit seiner Familie in Velbert.

Herr Rimmel wird den Vorstand des spar und bau nicht nur aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit verstärken. Entscheidend für eine Vorstandsbestellung ist für den Aufsichtsrat auch stets die persönliche und charakterliche Eignung,



denn für gute Vorstandsarbeit ist eine vertrauensvolle, offene und faire Zusammenarbeit der Vorstandsmitglieder unabdingbar. Der Aufsichtsrat ist sicher, dass Herr Rimmel „nahtlos“ Herrn Fornalczyk nachfolgen wird.

himmelblau statt grau



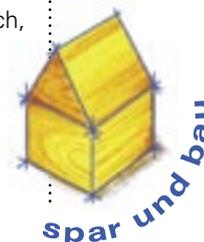
Himmelblau statt grau

Der spar und bau hat einen neuen Slogan und einen neuen Briefkopf zur weiteren Auffrischung des Unternehmensbildes

Gelegentlich braucht auch der Unternehmensauftritt eine kleine Auffrischung: Deswegen wurde auf der Grundlage des bisherigen Erscheinungsbildes mit unserem „Logo-Häuschen“ eine Weiterentwicklung auf den Weg gebracht, um ein frisches, optimistisches, insgesamt positives Image zu kommunizieren: Die Briefköpfe

des spar und bau haben jetzt an der Oberseite einen blauen Rand, der einen sonnigen Himmel darstellt. Darüber ist als neuer Slogan gelegt: „himmelblau statt grau“. Dies reimt sich nicht nur (spar und bau – himmelblau statt grau), sondern transportiert in kurzen, prägnanten Worten ein eingängiges Bild – wer mag nicht lieber

einen blauen, als einen grauen Himmel, d.h. lieber schönes als trübes Wetter?! Und so möchten auch wir uns weiterhin unseren Kunden präsentieren: Optimistisch, frisch und freundlich.



Energieausweis

Aktuelles zum Gebäude-Energieausweis

Bereits in der Ausgabe INSIDE Nr. 7 (Dez. 2006) hatten wir ausführlich über den Gebäude-Energieausweis und den letzten Stand des Gesetzgebungsverfahrens berichtet. Seither wurden von verschiedenen Interessenverbänden noch Eingaben an die Politik gemacht, an der einen oder anderen Stelle des Gesetzentwurfes noch nachzuarbeiten. Hintergrund war, daß im Gesetzentwurf noch nicht alle Fragen bezüglich der inhaltlichen Ausgestaltung des Energieausweises abschließend geregelt waren.

Nach dem bisherigen Diskussionsstand sollte die Energie-Einsparverordnung zum 01.01.2008 in Kraft treten. Ganz aktuell hat der Bundesrat jedoch beschlossen, die verpflichtende Einführung des Energieausweises um ein halbes Jahr auf den 01.07.2008 (für Gebäude bis 1965) bzw. auf den 01.01.2009 (für Gebäude ab Baujahr 1966) zu verschieben.

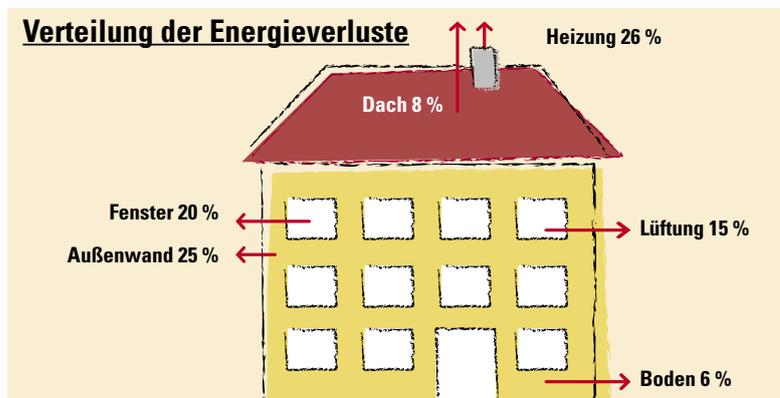
Unklar ist bislang beispielsweise, wie die sog. Modernisierungsempfehlungen verfügbar gemacht werden, bzw. ob deren Veröffentlichung verpflichtend oder freiwillig ist und ob Modernisierungsempfehlungen auch in Form von „Checklisten“ geben werden können.

Eindeutiger ist dagegen im Gesetzentwurf geregelt, wer überhaupt Energieausweise ausstellen darf: Ausstellungsberechtigt sind demnach insbesondere Architekten (sofern sie über eine sog. Planvorlage-Berechtigung verfügen), Ingenieure sowie Hochschulabsolventen, die sich schwerpunktmäßig in Studium oder Praxis mit dem „energetischen Bauen“ beschäftigt haben, und auch Techniker / Meister aus dem Installationshandwerk (aber auch Schornsteinfegermeister), sofern sie nachweislich eine Weiterbildungsmaßnahme zu diesem Thema absolviert haben.

Die Abrechnungsunternehmen, wie z.B. Brunata, Techem, ista, ..., können bei Häusern mit vollständiger Zentralheizungsausstattung die Ausweise im wesentlichen aus den Daten von bereits vorlie-

genden Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre gewinnen und Energieausweise somit relativ schnell und kostengünstig erstellen. Aus Gründen der Rechtssicherheit haben diese Abrechnungsunternehmen jedoch erklärt, erst bei Vorliegen des endgültigen Gesetzestextes Energieausweise zu erstellen, um Unsicherheiten, Fehler o.ä. in Folge evtl. nachträglicher Gesetzeskorrekturen zu vermeiden.

Jetzt ist es nach dem o.g. Bundesratsbeschluss an der Bundesregierung, die Energie-Einsparverordnung im Bundesgesetzblatt zu veröffentlichen. Über die weitere Entwicklung des Gesetzgebungsverfahrens, der inhaltlichen Gestaltung der Energieausweise und der praktischen Umsetzung werden wir berichten.



Kundenbefragung

Positive Resonanz bei Neukunden-Befragungen

Bereits in früheren INSIDE-Ausgaben hatten wir über unsere Umfrageaktion bei Neukunden berichtet. Auch im Jahr 2006 und in 2007 haben wir diese Befragungen fortgesetzt und dürfen nicht ohne Stolz vermelden: Die Beteiligung an der Umfrageaktion ist unverändert hoch (in 2006 z.T. mehr als 60 % Rückantworten auf die von uns verschickten Fragebögen!) und die Zufriedenheit neuer Mitglieder und Mieter mit unseren

Vermietungsabläufen in der Verwaltung, aber auch mit der technischen Übergabe, ist ebenfalls ausgesprochen groß. Auch von der Möglichkeit, Interesse an zusätzlichen Dienstleistungen anzuzeigen, baulich-technische Hinweise zu notieren, usw. wird reger Gebrauch gemacht. Für die tolle Beteiligung und das positive Urteil möchten wir uns ganz herzlich bedanken.

Aus den namentlichen Fragebogen-Rücksendungen bei Neuvermietungen des Jahres 2006 haben wir in der jährlichen Verlosung folgende Preisträger gezogen, die jeweils einen Gutschein gewonnen haben:

Frau Loredana Testini (Langenberger Str.), Frau Christina Flühshöh (Papfenfeld) und Herrn Robert Papies (Zur Grafenburg). Allen Gewinnern (s. Fotos S. 11) unseren HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH !!!

Mitgliederversammlung 2007

Am 19. Juni 2007 fand die diesjährige Mitgliederversammlung wieder im Forum Niederberg statt. Unter Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden Hans-Gerd Dombach wurde die Tagesordnung in bewährter Weise „abgearbeitet“. Sowohl das zusammengeprüfte Prüfungsergebnis unseres Prüfungsverbandes, des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,

über das Geschäftsjahr 2005 als auch der Bericht des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates attestierten dem Vorstand und den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle gute Arbeit.

Der spar und bau ist solide, dabei modern aufgestellt, finanziell gesund und damit für die Zukunftsaufgaben gut gerüstet. Dies weist auch der Geschäftsbericht 2006 aus.

Dass Vorstand und Aufsichtsrat von der Mitgliederversammlung entlastet wurden, ist nach den positiven Berichten nur folgerichtig.

Die Aufsichtsratsmitglieder Hans-Gerd Dombach und Helmut Müller wurden einstimmig für weitere drei Jahre gewählt. Bei einem kleinen Imbiss im Foyer des Forums Niederberg ließen die Mitglieder die diesjährige Mitgliederversammlung zwanglos ausklingen.



Titelthema: Danke für`s Mülltrennen!

Die Firma innotec (Abfall-Management) führte im Auftrag des spar und bau exemplarisch bei 347 WE eine Untersuchung mit

dem Ziel durch, Einsparpotenziale beim Restmüllaufkommen festzustellen. Das Ergebnis setzte uns in Erstaunen: Das Restmüllvolumen

liegt in den untersuchten Liegenschaften „deutliche 67 % unter den 100.000 von der Fa. innotec betreuten Liegenschaften in NRW“ – eine Optimierung durch Maßnahmen des Abfall-Managements ist nicht mehr möglich!



Liebe Mitglieder, geringes Restmüllvolumen durch richtige Mülltrennung macht sich unmittelbar für Sie bezahlt!



Während der Bauzeit war einiges los...



Die neue Hauseingangssituation



Modern

Heidestr. 194 - 198

Die im Vorjahr begonnene Modernisierungsmaßnahme Heidestr. 194 – 198 wurde Anfang 2007 fortgesetzt und steht mit der Neugestaltung der Außenanlagen kurz vor dem Abschluss. Die Erreichbarkeit der Hauseingänge ist jetzt stufenlos gewährleistet, und zwar sowohl von der Heidestraße als auch von der Don-Bosco-Straße.

Große Eingangsüberdachungen mit außenliegenden Briefkastenanlagen und eine frische Farbgebung runden das neue Erscheinungsbild ab.

Die Fassaden- und Kellerdeckendämmung, der Anbau neuer Balkone, der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Renovierung der Treppenhäuser und nicht zuletzt die Erneuerung der Haus-Elektroinstallation komplettieren die Gesamtmaßnahme, für die allein in 2006 fast eine halbe Million Euro aufgewendet wurde.

Friedrichstr.13 + 15

Wie in 2006 bereits die Häuser Bismarckstr. 92+94/Am Rosental 1-5, sollten die Häuser Friedrichstr. 13 + 15 einer Auffrischung unterzogen werden. Der Einbau neuer Fenster sowie ein neuer Fassadenanstrich waren geplant. Der Altanstrich auf der Straßenseite erwies sich jedoch als nicht überstreichbar, so dass er entweder im Sandstrahlverfahren entfernt oder mit einer neuen



Trägerschicht bekleidet werden musste. Der Vorstand entschied sich daher, die Straßenfassade mit einer - eigentlich noch nicht

geplanten - Fassadendämmung zu versehen. So entstanden 2 Effekte: Energieeinsparung und eine schöne neue Kratzputzfassade.

isierung

„Ersatzbau“ Lortzingstr. 2+4

Eigentlich sollte das Haus Lortzingstr. 2+4 in 2005 zusammen mit den Häusern Johann-Sebastian-Bach-Str. 7 – 11 Bestandteil des 3. Bauabschnittes „Komponistenviertel“ werden. Mit Rücksicht auf die damalige Bewohnerstruktur - überwiegend ältere Mitglieder - beschloss der Vorstand, die Modernisierung des 12-Parteienhauses Lortzingstr. 2+4 zurückzustellen.



Auch beim Umzug unterstützt die Genossenschaft

Seitdem ist einiges passiert. Durch Wohnungskündigungen und durch gezielte Angebote von Alternativwohnungen durch den spar und bau wird bald nur noch 1 der 12 Wohnungen bewohnt sein. Auch hier werden wir im Dialog sicher bald eine einvernehmliche Lösung erreichen. Als sich diese Entwicklung abzeichnete, ergriff der Vorstand die Chance, nicht aufwändig zu modernisieren, sondern das über 50 Jahre alte Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Die 4 letzten noch dort wohnenden Mitglieder wurden über diese Absicht rechtzeitig informiert, vor

Lortzingstraße 2+4

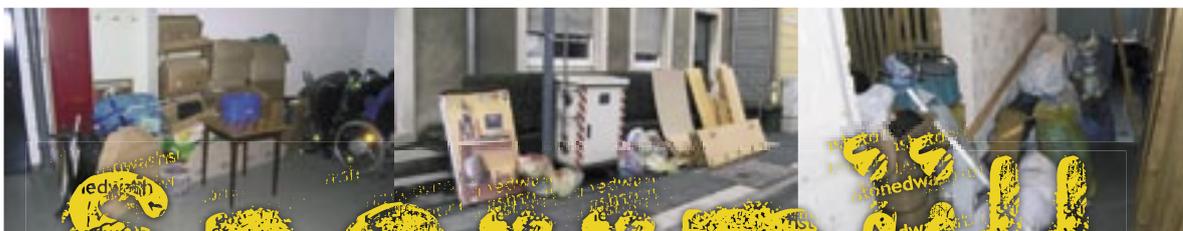


allem auch darüber, dass der spar und bau ihnen geeignete Wohnungen aus seinem Bestand anbieten wird – dies ist bis auf einen Fall auch schon gelungen. Noch ist nicht konkret abzusehen, wann der Abrissbagger kommen wird. Um jedoch keine Zeit zu verlieren, werden bereits die ersten Entwurfsskizzen für den Neubau in der technischen Abteilung der Geschäftsstelle zu Papier gebracht. Favorisiert wird ein Mehrfamilienhaus, bei dem zumindest die Erdgeschosswohnungen barrierearm gebaut werden sollen.



Entwürfe für den Neubau auf der Lortzingstraße





Vollgemüllte Keller und Dachböden können teuer werden

Immer wieder appellieren wir in Rundschreiben, Haus-Aushängen und unserer Kundenzeitung sowie bei Mietergesprächen an die Sorgfalt der Hausbewohner, bitte keinen Sperrmüll in Gemeinschaftskellern, Fluren, Waschküchen oder auf Dachböden zu lagern.

Die Wirklichkeit sieht leider anders aus: Ständig müssen wir feststellen, daß Hausbewohner ihre alten Sachen nicht im Mieterkeller oder der Wohnung aufbewahren oder besser gleich entsorgen (z.B. über den Sperrmüll), sondern nicht mehr benötigten Hausrat, Kartons, Bretter und anderen „Altkram“ einfach auf gemeinschaftlichen Flächen abstellen und „vergessen“.

Schon in der Vergangenheit wurden Gerümpelentsorgungen von uns in Auftrag gegeben und

die entsprechenden Abfuhrkosten, wenn kein Verursacher feststellbar war, in der Betriebskostenabrechnung auf die Hausbewohner umgelegt. Dies ist rechtlich nach Meinung vieler Gerichte zulässig, weil die Sauberkeit der Gemeinschaftskeller und -flächen allen Hausbewohnern dient und damit Ordnung sowie Hygiene im Mehrfamilienhaus gewahrt bleiben. Deswegen auch hier noch mal unser dringender Hinweis: Stellen Sie Sperrmüll nicht einfach irgendwo im oder am Haus ab, weil die Kosten für die Entsorgung und Säuberung über die Betriebskostenabrechnung doch wieder auf Sie und Ihr Haus zurück fallen. Entsorgen Sie Sperrmüll und Gerümpel lieber zügig selbst, damit Haus und Grundstück gepflegt bleiben und unnötige Kosten vermieden

werden. Denn auch künftig werden wir solche Entrümpelungskosten in die jeweilige jährliche Betriebskostenabrechnung mit einstellen.

Im übrigen: Vollgemüllte Räume und Gänge sind nicht nur optisch eine Zumutung, sondern versperren im Notfall Rettungswege bzw. stellen außerdem eine Brandgefahr und eine Anlockung für Ungeziefer dar. Schon im Interesse der Freihaltung von Fluchtwegen und der Vermeidung von Bränden und Ungeziefer ist (Sperr-)Müll in Gemeinschaftskellern, Fluren, auf Dachböden sowie in Außenanlagen unzulässig. Vielen Dank für Ihr Verständnis, die Mitwirkung bei der Sauberhaltung der genossenschaftlichen Gebäude und Grundstücke sowie bei der Vermeidung unnötiger (Betriebs-)Kosten!

Wohnungsunternehmen unterstützt Kinderbetreuung

Velbert ist eine der ersten Städte, die die Initiative „Lokales Bündnis für Familie“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend aufgriffen und im August 2005 mit dem „Familiengutschein“ startete (s. inside-Ausgabe 05).

Nun gibt es von der *Arbeitsgruppe Wohnen* im „Lokalen Bündnis für Familie“ ein weiteres Projekt, dass von 5 Wohnungsunternehmen getragen wird:

Die Kinderbetreuung im Bedarfsfall, unterstützt von der WOBAU, der Baugenossenschaft Niederberg eG, Sahle Wohnen, Wohnbau Derr und dem spar und bau. Kooperationspartner hierbei ist der SKFM Velbert e.V.

Worum geht es? Zielgruppe sind Alleinerziehende oder berufstätige Eltern, die entweder selbst krank geworden oder plötzlich verhindert sind, deren Kinder erkranken und die eine dann notwendige Kinderbetreuung nicht schnell durch Verwandte oder Nachbarn sicherstellen können. In diesen Notfällen springt eine ausgebildete Tages-

mutter des SKFM ein. Die Kosten für die Tagesmutter (z.Zt, 4,00 € / Stunde) werden vom jeweiligen Wohnungsunternehmen zur Hälfte übernommen, so dass für unser Mitglied z.Zt. lediglich 2,00 € je Stunde zu Buche schlagen. Die weiteren Kosten für Verwaltung, Information und Bereitschaftsdienst werden von den beteiligten Wohnungsunternehmen vollständig getragen.

Weitere Infos im Bedarfsfall unter 0 20 51 / 28 89 0 (Zentrale SKFM) oder – 28 89 16 (Frau Dipl.-Päd. Kirsten Klein, SKFM).



Nebenkosten (1)

Weiter steigende Preise für Heiz- und Betriebskosten – eine Stellungnahme



Ein Ende der Preissteigerungen für Wohnnebenkosten ist nach wie vor nicht in Sicht. Trotz staatlicher Regulierungsbehörden, gesetzlicher Transparenzvorschriften usw. nehmen die Kosten für Heizung, Wasser, Strom, Versicherung usw. ständig zu: Nach einer Vielzahl von Preiserhöhungen für Heizgas seitens der Stadtwerke gab es zuletzt erstmalig eine Preissenkung. Dies hilft der generellen Tendenz der Kostenerhöhungen leider kaum spürbar ab.

Auch der spar und bau sieht diese Entwicklung mit großer Sorge, denn je teurer die Nebenkosten sind, desto teurer ist eine Wohnung insgesamt. Und damit werden neu zur Vermietung anstehende Wohnungen preislich

unattraktiver (erst recht in Zeiten von „Geiz ist geil“), während viele Mitglieder, die seit Jahren eigentlich zufrieden in ihren Genossenschaftswohnungen leben, sich darüber beklagen, daß z.B. ihre Rente längst nicht im gleichen Ausmaß gestiegen ist, wie die Kosten für's Heizen oder auch für das Betanken ihres privaten Autos. Dies ist traurig – aber wahr!

Nachdem sich vor einiger Zeit ein großer Versicherungskonzern, bei dem auch wir Gebäude-Versicherungen abgeschlossen hatten, aus dem Versicherungsgeschäft mit Wohnungsunternehmen vollständig zurück gezogen hat, mussten neue Versicherungen gesucht werden; trotz eines umfassenden Ausschreibungsverfahrens und der Einbindung eines unabhängigen Versicherungsmaklers, konnte der Neuabschluss leider nur zu Konditionen erzielt werden, die preislich

über dem bisherigen, sehr preiswerten Versicherungsvertrag lagen (vielleicht mit ein Grund dafür, warum die frühere Versicherung dieses Geschäftsfeld aufgegeben hat). Dieser Neuvertrag begann ab 01.01.2006, so daß erstmals Ihre Betriebskostenabrechnung für 2006 hiervon betroffen sein wird.

Deshalb bleibt auch dem spar und bau nur der Appell an die Mitglieder und Kunden, sich bei den laufenden und künftigen Nebenkostenabrechnungen auf Nachzahlungen einzustellen und dafür selbst die nötige finanzielle Vorsorge zu treffen (zumal kurzfristige Anhebungen Ihrer monatlichen Vorauszahlungen mietrechtlich leider verboten sind). Dabei bleibt wenigstens der Trost, dass viele Betriebskostenarten beim spar und bau nachgewiesenermaßen jetzt schon sehr preiswert sind (s. Titelthema).



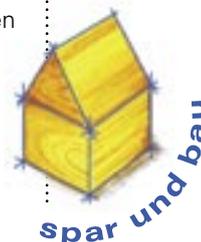
Nebenkosten (2)

Gasprüfungen müssen sein! Die sogenannte „Sicht- und Nasenprüfung“ seit 2004 für gasführende Leitungen und Anlagen

Sicherheit geht vor – erst recht, wenn von gasführenden Leitungen und Anlagen die Rede ist. Seit 2004 läßt der spar und bau daher sog. „Sicht- und Nasenprüfungen“ durchführen. Dabei wird von einem Fachunternehmen eine Untersuchung und Messung von Gasleitungen, Anschlüssen, usw. durchgeführt und protokolliert. Die Kosten hierfür werden in den jährlichen Betriebskostenabrechnungen umgelegt, da sie regelmäßig anfallen und dem sicheren Betrieb von

Gebäude und Wohnungen dienen. Doch keine Bange: Die geringen Kosten basieren auf Verträgen mit Festpreisen für die unterschiedlichen Arbeiten – dies garantiert günstige Konditionen. Von diesen Prüfungen sind Häuser mit Gas-Zentralheizungen und Wohnungen mit Einzelgasheizungen betroffen. Die einzelnen Wohnungen zuweisbaren Kosten (z.B. Prüfung von Anschlussleitungen in der Wohnung für eine Gas-Etagenheizung) werden auf die jeweilige

Wohnung umgelegt, die Kosten von Prüfungen an Gemeinschaftsrohren/-anschlüssen werden in die gemeinsame Heizkostenabrechnung eingestellt oder anteilig mit den angeschlossenen Nutzern abgerechnet. Vor dem Hintergrund stetig steigender Sicherheitsstandards müssen diese Vorkehrungen sein: Schließlich geht es in erster Linie um Ihre Sicherheit!



Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) endlich beschlossen

Es ist soweit: Bundestag und Bundesrat haben im Dezember 2006 und Februar 2007 nach langer Diskussion die Novellierung des WEG beschlossen. Damit werden ab 01.07.2007 einige z.T. eher redaktionelle Änderungen, aber auch viele grundlegende Erweiterungen und Verbesserungen für Wohnungseigentümergemeinschaften gesetzlich neu gefasst.

Schon in der letzten INSIDE-Ausgabe (Nr. 7, Dez. 2006, Seite 10) hatten wir kurz über den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens berichtet. Zum Redaktionsschluss lassen sich als wesentliche Neuregelungen z.Z. insbesondere folgende Punkte zusammenfassen:

- Die Erstverwalterbestellung nach Neubau kann nicht mehr für 5 Jahre, sondern nur noch für max. 3 Jahre erfolgen. Erst ab der zweiten Bestellung können Verwalter auf bis zu 5 Jahre unter Vertrag genommen werden.
- Die bisherige Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung wird von einer Woche auf zwei Wochen verlängert.
- In konkreten Einzelfällen können Beschlüsse zur Verteilung von Kosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen abweichend von den bisherigen Maßstäben gefasst werden. Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums können ebenfalls mehrheitlich beschlossen werden. Es ist jedoch keine einfache, sondern eine sog. „doppelt qualifizierte Mehrheit“ erforderlich: Zum einen müssen drei Viertel der Wohnungseigentümer nach dem Kopfprinzip für die Maßnahme stimmen, zum anderen müssen diese drei Viertel auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren (dies wird selbst dann gelten, wenn die Teilungserklärung andere Regelungen vorsieht; lediglich niedrigere Öffnungsklauseln behalten ihre Gültigkeit).
- Die lfd. Betriebs- und Verwaltungskosten können ebenfalls durch Beschluß (hier jedoch mit einfacher Mehrheit) abweichend vom gesetzlichen oder in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilungsschlüssel neu festgelegt werden, sofern die Änderung und der geplante neue Umlageschlüssel der ordnungsmäßigen Verwaltung der Gemeinschaft entsprechen.
- Der Verwalter führt künftig neben der bisherigen, chronologischen Protokollsammlung der jährlichen Eigentümerversammlungen eine zusätzliche „Beschluss-Sammlung“: Diese dient z.B. im Verkaufsfall neu in die Gemeinschaft eintretenden Eigentümern zur Information und beinhaltet eine Auflistung der Beschlüsse aus den jährlichen Versammlungen sowie evtl. Umlauf- und Gerichtsbeschlüsse. Damit sollen Eigentümer, Neuerwerber und Verwalter leichter die geltende Rechts-/Beschlusslage der jeweiligen Gemeinschaft überblicken können. Die Beschluss-Sammlung ist für Eigentümer beim Verwalter einsehbar. Die Beschluss-Sammlung ersetzt die Protokollsammlung nicht, sondern wird ab Juli 2007 zusätzlich als zweite Dokumentation geführt. Das rückwirkende Anlegen und Führen der Beschluss-Sammlung für Vorjahre ist im Gesetzentwurf nicht vorgesehen.
- Aus der Gemeinschaft ausscheidende Eigentümer haben nach wie vor keinen Anspruch auf anteilige Ausschüttung aus dem Verwaltungsvermögen, z.B. der Instandhaltungsrücklage. Neue Eigentümer werden automatisch Teilhaber am bestehenden Verwaltungsvermögen. Diese Regelung bleibt also unverändert.
- Allerdings besteht die Haftung der Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden künftig nicht mehr unbegrenzt persönlich neben der gemeinschaftlichen Haftung, sondern der Höhe nach anteilig begrenzt auf ihren Miteigentumsanteil. Gläubiger können sich für Forderungen daher sowohl gegen die gesamte Gemeinschaft als auch gegen jeden einzelnen Eigentümer im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile wenden.
- Die häufig anzutreffende Regelung, daß die Veräußerung einer Eigentumswohnung der notariellen Verwalterzustimmung bedarf, kann mit einfacher Mehrheit abgeschafft werden, um dort z.B. Kosten zu sparen oder evtl. zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Dieser Abschaffungsbeschluß muß dann jedoch grundbuchlich kostenpflichtig vermerkt werden.
- In Fällen der Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen sind gemeinschaftliche Forderungen (z.B. Wohngeld) nicht mehr wie bisher an letzter Rangstelle, sondern rücken (zeitlich befristet, erst ab einer gewissen Höhe und nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag) vorrangig in der Zwangsversteigerungsreihenfolge auf, wodurch bessere Aussichten als bisher bestehen, daß aus dem Versteigerungserlös Forderungen beglichen werden können.
- Kosten aus gerichtlichen Streitigkeiten der Eigentümergemeinschaft werden künftig höher als bisher ausfallen, weil Rechtsstreitigkeiten dann -wie alle anderen privaten Rechtsstreite auch- nach der sog. Zivilprozessordnung (ZPO) geführt und abgerechnet werden.

Preisrätsel aus inside Nr. 07

Die richtigen Lösungen sind:
1d – 2b – 3c – 4d

Aus den richtigen Einsendungen haben wir drei Preisträger gezogen. Die Sieger des Preisrätsels und unserer Kundenbefragung (siehe Seite 4) sind: Loredana Testini, Christina Flühöh (Bild unten v.l.) sowie Erika Dorau, Gertrud Drese, Robert Papies und Ulrike Junghanns (Bild oben v.l.).



Den Gewinnern wurden Einkaufsgutscheine überreicht. Allen Siegern unserer zwei Wettbewerbe einen herzlichen Glückwunsch!

rätsel

insidepreisrätsel

① Welches Haus des spar und bau soll bald abgerissen werden?

a) Lordsingstr. 2+4

b) Lortzingstr. 2+4

c) Lord-Sing-Str. 2+4

d) Dieter-Bohlen-Str. 6

② Ab wann hat die Novellierung des WEG Rechtskraft?

a) 07.01.2007

b) 07.07.2007

c) 01.07.2007

d) 08.15.4711

③ Wie heißt das ab 01.11.2007 bestellte neue Vorstandsmitglied?

a) Jürgen Rimmel

b) Jørgen Rømmel

c) Jörg Rummel

d) Hans Albers

④ Ab wann ist der Energiepass für Gebäude ab Baujahr 1966 Pflicht?

a) 01.04.2015

b) 01.01.2008

c) 01.07.2088

d) 01.01.2009

Ihre Antwortkarte
↓

Unter den Einsendungen mit **allen richtigen Lösungen** verlosen wir 3 Einkaufsgutscheine im Wert von 40,- €, 30,- € und 20,- €. Einsendeschluss ist der 31.07.2007, 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. 8)

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





Deutsche Post

Entgelt bezahlt

42551 Velbert

Allemanne

Wichtige Telefon-Nummern beim spar und bau

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

- **Herr Karth**
Leiter Abtl. Wohnungswirtschaft
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 11
- **Frau Dreifert**
preisgebundene Wohnungen,
Fremdverwaltungen, WEGs
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 12
- **Frau Gerhards-Göz**
nicht preisgebundene Woh-
nungen, Mitgliederverwaltung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 14
- **Frau Köster**
Zentrale, allgemeine Informa-
tion, Wohnungsbewerbungen,
Bescheinigungen
Tel. 0 20 51 / 28 24 0
- **Zentral-Fax:**
0 20 51 / 28 24 24
- **Pflegedienst Lange**
Durchwahl 0 20 51 / 2 10 10

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

- **Herr Wachtler**
Modernisierung, Instandhaltung
eigener und fremder Bestand,
Bauleitung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 30
- **Herr Farcher**
Laufende Gebäudeinstand-
haltung eigener und WEG-
Bestand, Modernisierung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 33
- **Frau Kuhn**
Zentrale Technik,
Mängelannahme usw.
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 32
- **Fax Technik:**
0 20 51 / 28 24 28

Öffnungszeiten
der
Geschäftsstelle

Mo + Di
8:45 bis 15:45 Uhr

Do
8:45 bis 17:45 Uhr

Mi + Fr
8:45 bis 11:45 Uhr

Am Mittwoch,
den 1.8.2007,
bleibt unsere
Geschäftsstelle
ganztagig
geschlossen.

Einen schönen Sommer wünscht Ihr spar und bau

Mitglieder-Service

- **Hochdruckreiniger-Verleih**
Mitglieder können nach Voran-
meldung unseren Hochdruckrei-
niger tageweise ausleihen,
Preis pro Tag: 10,00 €,
Kautions 75,00 €.
- **„Reißwolf“-Service**
Haben Sie in begrenzten Men-
gen Schriftstücke zu vernichten,
die nicht ins Altpapier sollen?
Nutzen Sie nach Voranmeldung
den „Reißwolf“-Service in unse-
rer Geschäftsstelle.
- **Sitzungssäle mieten**
Die Sitzungssäle des spar und
bau (mit Küche und WC) eignen
sich gut für Versammlungen,
Vereins-/Vorstandssitzungen,
tagsüber stattfindende Feierlich-
keiten, Empfänge usw.
Der Mietpreis beträgt je nach
Veranstaltung, Dauer und Um-
fang der mitbenutzten
Einrichtungen ab 58,00 €.

**Ansprechpartner
für unseren Mitglieder-
Service ist Frau Kuhn,
Mo.-Fr. 8:30-12:00 Uhr,
Durchwahl:
0 20 51 / 28 24 32.**

Impressum

inside spar und bau

Herausgeber Spar- und Bauverein e.G.

Der Vorstand
Grünstraße 3, 42551 Velbert

Tel. 02051-28240

Fax 02051-282424

E-mail: webmaster@

sparundbau-velbert.de

www.sparundbau-velbert.de

Redaktion Klaus Jaeger, Sven Karth

Konzeption Scheidsteger Werbung, Velbert

Druck Scheidsteger Druck, Velbert

Auflage 2.200

Ausgabe 08 - Juli 2007