inside

spar und bau

MAGAZIN DES SPAR UND BAU

AUSGABE 32 | DEZEMBER 2019

Nach fast 30 Jahren als Vorstandsvorsitzender verlässt Klaus Jaeger den spar und bau in den „wohlverdienten Ruhestand“.

Verabschiedung von Klaus Jaeger

Wichtige Kontakte

in der Wohnungsverwaltung bei Fragen zum Mietvertrag, zur Mietzahlung usw.:

- **Frau Schneider**
  Leiterin Abteilung Wohnungswirtschaft
  Durchwahl 02051/282413
  schneider@sbv-velbert.de
- **Frau Hautkappe**
  Wohnungsverwaltung, WEGs
  Durchwahl 02051/282412
  hautkappe@sbv-velbert.de
- **Frau Lemm**
  Wohnungs-/Mitgliederverwaltung, WEGs
  Durchwahl 02051/282414
  lemm@sbv-velbert.de
- **Frau Obrusnik**
  Zentrale / Information
  Tel. 02051/28240
  obrusnik@sbv-velbert.de
- **Zentral-Fax:**
  02051/282424

in der Abteilung Technik bei Reparaturmeldungen, Baumaßnahmen usw.:

- **Herr Leschhorn**
  Leiter Abt. Technik, Neubau
  Durchwahl 02051/282431
  leschhorn@sbv-velbert.de
- **Herr Farcher**
  Laufende Gebäudeinstandhaltung eigener und WEG-Bestand, Modernisierung
  Durchwahl 02051/282433
  farcher@sbv-velbert.de
- **Herr Krieger**
  Laufende Gebäudeinstandhaltung eigener und WEG-Bestand, Modernisierung
  Durchwahl 02051/282432
  krieger@sbv-velbert.de
- **Frau Köster**
  Sekretariat Technik, Mängelannahme, Versicherungen
  Durchwahl 02051/282430
  koester@sbv-velbert.de
- **Reparaturmeldungen**
  reparatur@sbv-velbert.de
- **Fax Technik:**
  02051/282428

unseres Pflegepartners:

- **Pflegedienst Lange**
  Durchwahl 02051/210 10
  team@pflegedienst-lange.de

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Nun ist der Moment gekommen: Ich freue mich sehr, Ihnen die neue Ausgabe unseres Kundenmagazins INSIDE, vollgepackt mit aktuellen und historischen Informationen über den spar und bau, zusammen mit Sven Karth, meinem Nachfolger im Vorstand der Genossenschaft, präsentieren zu können. Auf der anderen Seite ist diese INSIDE-Ausgabe Nr. 32 für mich jedoch auch die letzte Kundenzeitung des spar und bau, die ich aktiv mitgestalte. Die Arbeit an unserer unternehmenseigenen Zeitung war mir immer ein Herzensanliegen – genauso wie der dreißigjährige Einsatz für den spar und bau als Vorstand! Und dies ist verständlicherweise dann auch die sog. „Träne im Knopfloch". Ich möchte mich daher mit einem Überblick aktueller spar und bau-Themen (einschließlich unserem diesjährigen 120-jährigen Firmenjubiläum), einem historischen Rückblick und natürlich auch ein paar persönlichen Worten (s. Interview auf S. 5+6) von Ihnen allen, unseren treuen Lesern, in den Ruhestand verabschieden.

Gleichzeitig übergebe ich den Staffelstab an meinen Nachfolger als Vorstandsvorsitzenden ab 01.01.2020. Herr Karth war von 2002-2014 bereits als Leiter der Abteilung Wohnungswirtschaft und Prokurist für unsere Genossenschaft tätig. Mein Nachfolger kennt damit sowohl das Unternehmen als auch die Stadt Velbert aus dieser Zeit bestens. Zwischenzeitlich war er fünf Jahre Vorstand bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen am Niederrhein, so dass er für seine Aufgabe fachlich gut gerüstet ist. Persönlich zeichnet uns beide eine langjährige, vertrauensvolle Zusammenarbeit aus. Deswegen konnte er sich in den ersten Monaten zurück an Bord des spar und bau schnell wieder einfinden, um die genossenschaftlichen Geschäfte (und die Redaktionsleitung der INSIDE) von mir zu übernehmen. Ich wünsche meinem Nachfolger viel Erfolg und gutes Gelingen und Ihnen allen frohe Weihnachten sowie ein gutes, gesundes neues Jahr. Als Velberter Bürger und weiter Mitglied des spar und bau bleibe ich der Genossenschaft und unserer Stadt natürlich verbunden. In diesem Sinne: Man sieht sich!

Glück auf,
herzlichst
Ihre

Klaus Jaeger Sven Karth

spar und bau

Begrenzung der „zusätzlichen Genossenschafts-anteile“

Der Vorstand des spar und bau hat gemäß § 23 der Genossenschaftssatzung beschlossen, die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen über die vier vorgeschriebenen Pflichtanteile zu je 220,- € (= insg. 880,- €) hinaus im Rahmen der wirtschaftlichen Ausrichtung des spar und bau zu begrenzen: Künftig können zusätzlich zu den vier Pflichtanteilen nur noch max. 20 freiwillige Anteile erworben werden (bereits vorhandene freiwillige Anteile werden darauf angerechnet). Bestehende höhere Anteilszeichnungen aus früheren Jahren sind davon nicht betroffen und können unverändert bestehen bleiben. Eine Aufhebung dieser Anteilsbegrenzung ist unter den gegebenen Zinsmarktbedingungen nicht absehbar, so dass die Geschäftsleitung der Genossenschaft von einer längerfristigen Begrenzung der zusätzlichen Anteilszeichnung ausgeht.

Digitalisierung – auch wir müssen da mitmachen …

Der spar und bau wird 2019 und 2020 in die Aufrüstung seiner EDV- und Digitalstrukturen investieren (müssen). Unsere Anwendungsprogramme werden fortlaufend überarbeitet und z.B. an mietrechtliche Veränderungen angepasst. Software wird permanent von den Herstellern verbessert bzw. erweitert durch zusätzliche Funktionen oder Schnittstellen. Die IT entwickelt sich im Digitalisierungszeitalter rasant weiter und dem kann sich auch ein mittelständisches Unternehmen wie unsere Genossenschaft nicht verschließen. So werden wir Ende 2019 noch unsere Server modernisieren, z.B. hinsichtlich Speicherplatten, Betriebssystem, Office-Paket und Wohnungsverwaltungsprogramm. Für den Datenaustausch beispielsweise mit Banken für die Mieteinzüge, aber auch für die Kommunikation mit Steuer-/Finanzbehörden, Verwaltung, Messdienstleistern usw. ist dies unerlässlich. Und ab 2020 werden wir uns auch mal wieder mit unserer Homepage befassen – inhaltlich, gestalterisch und IT-technisch wird eine Anpassung unseres Online-Auftritts projektiert … wir werden berichten.

Neue Satzung des spar und bau

In den Mitgliederversammlungen 2018 und 2019 erfolgten ein paar Anpassungen in der Genossenschaftssatzung des spar und bau aufgrund geänderter handelsrechtlicher Rechnungslegungsstandards, die für alle Genossenschaften in der Größenordnung des spar und bau neu gelten. Deswegen werden derzeit allerorten Unternehmenssatzungen überarbeitet. Die Genossenschaften werden dabei rechtlich und steuerlich von den Immobilienfachverbänden bestens beraten und begleitet. In unserem Fall erfolgt die bewährte Unterstützung seit Jahren durch den VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. aus Düsseldorf. Nachdem die auf der Mitgliederversammlung beschlossenen kleineren Anpassungen inzwischen auch vom Registergericht eingetragen worden sind, können Sie gerne eine neu gedruckte Fassung der aktuellen Satzung in unserer Geschäftsstelle bei Frau Obrusnik abholen. Übrigens: Für die Mitgliederversammlung 2020 sind noch ein paar redaktionelle Textanpassungen in Vorbereitung, zu denen der VdW im Rahmen der Modernisierung des genossenschaftlichen Regelwerks geraten hat, für die aber –anders als z.B. 2019- keine rechtlichen Fristen mehr zu beachten sind. Auch hier erfolgt die Begleitung durch wohnungswirtschaftliche Arbeitskreise und den Fachverband, damit alles in bester Ordnung bleibt.

Öffnungszeiten Weihnachten

Am 23., 27 und 30. Dezember ist die Geschäftsstelle während der normalen Öffnungszeiten **nur telefonisch** erreichbar. An den Feiertagen und am Wochenende ist ein telefonischer Notdienst eingerichtet.

Mitglieder-Service

„Reißwolf”-Service

Haben Sie in begrenzten Mengen Schriftstücke zu vernichten, die nicht ins Altpapier sollen? Nutzen Sie nach Voranmeldung den „Reißwolf”-Service in unserer Geschäftsstelle. Ansprechpartnerin: Frau Köster

Verabschiedung von Klaus Jaeger

Interview mit dem Vorstandsvorsitze

INSIDE Herr Jaeger, Sie haben die INSIDE als genossenschaftliches Mitgliedermagazin des spar und bau Anfang der 2000er Jahre ins Leben gerufen. Diese Ausgabe Nr. 32 ist nach all den Jahren die letzte Ausgabe, die Sie aktiv mitgestalten. Wie fühlt sich das an, wenn man so lange als Vorstand auch Redakteur war?

JAEGER Im Grunde sehr gut. Es war Anfang der 2000er Jahre mein Wunsch, ein solches Medium einzurichten. Es hat dann natürlich etwas gedauert, bis im Dezember 2003 die erste Ausgabe bei den Mitgliedern und Geschäftspartnern war. Manchmal war die Arbeit an der inside etwas hektisch, weil sie ja immer neben den anderen Arbeiten erledigt werden musste und wir oft mit aktuellen Beiträgen und Fotos bis kurz vor dem Erscheinungsdatum gewartet haben. Trotz aller modernen Medien halte ich ein solches Magazin in Druckform zur Kommunikation für unerlässlich. Und ich weiß, dass viele Mitglieder ebenso denken.

INSIDE Gehen wir mal an den Anfang zurück: Wie sind Sie zum spar und bau bekommen? Von Haus aus sind Sie beruflich ja eigentlich Architekt und hatten auch mal mit den genossenschaftlichen Kollegen von der Baugenossenschaft Niederberg zu tun, oder?

JAEGER Ich war vom Anfang 1982 bis Ende September 1985 Architekt im Architekturbüro Friedrich, das nicht nur alle Planungsleistungen für die BGN übernahm, sondern das auch quasi Tür an Tür mit der Baugenossenschaft lag. Dadurch hatte ich automatisch direkten Kontakt mit dem Vorstand und dem Team der BGN. Als dann die Auftragslage „dünn" wurde, musste ich das Büro verlassen und machte mich selbstständig. Kontakt hatte ich damals mit dem Statiker Wolfgang Grospietsch, der nebenamtlicher Vorstand beim spar und bau war. Einmal erzählte er mir während eines normalen Planungsgespräches von den Problemen, die der spar und bau mit dem neuen Geschäftsführer hatte und ob ich nicht interessiert wäre, sozusagen beim spar und bau „einzusteigen". Allerdings führte man 1989 noch einen Rechtsstreit mit dem damaligen Geschäftsführer. Kurzum, nach vielen Gedanken und Überlegungen habe ich am 3. Januar 1990 als Freiberufler -ich war ja noch selbstständig- angefangen und wurde dann, nach positivem Ende des Rechsstreits, ab 01. August 1990 hauptamtlicher Vorstand und Vorstandsvorsitzender.

INSIDE Als Sie dann beim spar und bau waren, was waren die ersten Projekte und Aufgaben? Wie groß war die Geschäftsstelle, was fanden Sie vor?

JAEGER Die Geschäftsstelle in der Friedrich-Ebert-Str. 7 bestand aus 3 hintereinander gelegenen Wohnungen und befand sich in den letzten Zügen des 1988 begonnen Umbaus. Damals waren Frau Stiehl in der Buchhaltung, Frau Dreifert in der Wohnungsverwaltung und Frau Köster am Empfang tätig. Die Technik bestand aus den Herren Wachtler und Nettelbeck. Kurz vor dem Baubeginn standen die 12 öffentlich geförderten Wohnungen An der Grafenburg 40 und 40 a und der spar und bau war befasst mit dem Bau der 10 Reiheneigenheime An der Grafenburg 10 – 22; ein kompliziertes Eigenleistungsprojekt, das in der Folgezeit noch große Probleme verursachen sollte. Darüber hinaus hatte der spar und bau noch baureife Grundstücke, z.T. mit Bauverpflichtung – es gab also keine Langeweile.

INSIDE Wir zeigen in dieser Ausgabe auch eine Vielzahl von Neubauprojekten, die Sie über die Jahre und Jahrzehnte für die Genossenschaft initiiert haben. Frage an Sie als Vorstand und als Architekt: Wie hat sich bauen in dieser Zeit verändert?

JAEGER Kurze Antwort: Es ist komplizierter und komplexer geworden. Jede Erhöhung der energetischen Anforderungen brachte nicht nur höhere Kosten, sondern auch größere Planungs- und Nachweisleistungen mit sich. Brauchte man damals für einen Neubau neben dem Architekten noch einen Statiker und einen Vermessungsingenieur (in Sonderfällen noch einen Tiefbauingenieur), so kommen heute die Haustechnikplaner Heizung/Sanitär/Lüftung/Elektrotechnik, der Brandschutz-Sachverständige, der Bauphysiker und der Sicherheits- und Gesundheitskoordinator hinzu und manchmal geht die Liste noch weiter. Dabei wird seitens des Gesetzgebers nach folgenden Prinzip verfahren: Es wird eine Anforderung beschlossen, deren Erfüllung muss nachgewiesen werden und dafür wird dann ein Sachverständiger „erfunden"...

INSIDE Es wurde während Ihrer Vorstandszeit viel neu gebaut - nicht nur Wohnungen sind dabei entstanden, sondern auch ein Pflegewohnhaus und eine Kindertagesstätte. Gibt es noch etwas, was Sie gerne mal projektiert hätten oder etwas, das Sie heute anders machen würden?

JAEGER Das ist schwer zu sagen. Unsere Pflegewohnhaus wohnprojekt91 war sicher eine Herzensangelegenheit von Peter Lange und mir. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für ein solches Projekt waren damals sehr schwer zu greifen und befanden sich in einem dauernden Wandel, ebenso die Zuständigkeiten. Mit dem Wissen von heute hätten wir sicher einiges anders gemacht. Ansonsten kann der spar und bau mit Dingen wie der Regenwassernutzung für WC-Spülung und Waschmaschinen in den Häusern von-Behring- Str. und Paracelsusstraße und der ausschließlichen Geothermienutzung für Raumheizung und Warmwasserbereitung im Haus Lortzingsttr. 4 sehr zufrieden sein. Hier waren wir sicher Vorreiter.

INSIDE Kommen wir zu Ihnen: Wie fanden Sie rückblickend Ihre Zeit als Vorstand bei einer Wohnungsbau-Genossenschaft und was zeichnet diese Unternehmensform aus? Stichworte z.B. moderate Mieten, Mitglieder-Mitbestimmung u.ä.?

nden

über 30 Jahre beim spar und bau

„Der Einfluss von Architektur auf das Wohnen und Leben der Menschen hat mich immer schon interessiert und gereizt.“

JAEGER Ich bin über die Planung von Wohnbauten, aber eher zufällig in das Genossenschaftswesen geraten. Bereits meine Diplomarbeit habe ich am Institut für Wohnbau an der RWTH Aachen gemacht. Der Einfluss von Architektur auf das Wohnen und Leben der Menschen hat mich immer schon interessiert und gereizt. Und wenn man dann zunächst „genossenschaftsnah“ und dann nur noch für eine Genossenschaft arbeitet, dann erschließen sich die Vorteile dieser Rechtsform von allein. Allerdings hatte ich ja auch eine Sonderstellung: Ich war quasi Planer, Bauherr und danach Betreiber der Bauten in einem – da verändert sich bereits der Planungsansatz, man denkt beispielsweise im Vorentwurfsstadium schon an die Betriebskosten.

INSIDE Wir berichten in dieser Ausgabe auch über die aktuellen Herausforderungen und Entwicklungen der Immobilienwirtschaft, des Bausektors, des Wohnens. Ihre persönliche Stellungnahme zu Themen, Problemen und Entwicklungen der Wohnungswirtschaft?

JAEGER Wir leben in schweren wohnungswirtschaftlichen Zeiten. Erst nahmen Öffentlichkeit und Medien uns so gut wie gar nicht wahr, seit Kurzem aber stehen wir auf der politischen Agenda und werden mit zum Teil irrwitzigen Ideen und Forderungen konfrontiert. Mietendeckel, Mietenfestsetzung, Herabsetzung der Modernisierungsumlage bis hin zu Enteignungsphantasien. Zudem wird man als Genossenschaft von bestimmten Kreisen in dieselbe Schublade gesteckt wie multinationale Konzerne, deren Wohnungsbewirtschaftung in Einzelfällen sicher kritisch gesehen werden muss – aber schwarze Schafe gibt es in jeder Branche; und es ist Aufgabe der Politik, hier mit Augenmaß die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen. Bauen und Modernisieren kostet nun mal Geld und durch die energetischen Anforderungen immer mehr Geld – und das muss erwirtschaftet werden, das fällt nicht vom Himmel. In der DDR gab es überwiegend private Wohnungsvermieter und es gab niedrige, festgesetzte Mieten. Das Ergebnis war, dass die Wohnungen und Häuser nicht mehr renoviert werden konnten und langsam verfielen. Wollen wir da hin? Man stelle sich nur einmal vor, es würden politische Forderungen laut wie etwa „Ein Brötchen darf maximal 3 Cent kosten, ein Liter Milch 10 Cent und 100 gr. Salami 54 Cent! Keine Pizza darf in Deutschland mehr als 1,98 € kosten!“ Da würde man auch sagen: „Willkommen in Absurdistan...!!!“

INSIDE Sie waren neben dem Job schon immer ehrenamtlich aktiv, haben z.B. jahrelang im Vorstand von „Velbert Aktiv“ federführend mitgewirkt und sind momentan Vorstandsmitglied in einem Velberter Sportverein. Wo werden wir Ihnen nach dem Ende der Vorstandstätigkeit weiter in Velbert begegnen?

JAEGER Nun, zunächst weiter als stellvertretender Vorsitzender des Netzballvereins e.V. 1898 Velbert, dem ich seit über 50 Jahren angehöre. Ansonsten zitiere ich Kaiser Franz Beckenbauer: „Schau`n mer ma...“

INSIDE Was macht Herr Jaeger denn sonst so bisher und künftig in seiner Freizeit? Lassen Sie uns doch mal hinter Ihre Wohnungstür schauen! Welche Hobbies haben Sie, was für Musik hören Sie? Wie hat Sie dies geprägt? Und: Freut sich Ihre Familie auf Ihr „Home-Office“?

JAEGER Zunächst freue ich mich darauf, keinen durchgetakteten Tag mehr zu haben und mich nur an Terminen auszurichten (und nicht jeder Termin ist erfreulich...). Dann freue ich mich darauf, bestimmte Dinge auch zu „Unzeiten“ tun zu können, etwa um 11:00 Uhr vormittags Tennis zu spielen oder auch Museums- oder Ausstellungsbesuche am „helllichten Nachmittag“ unternehmen zu können. Alles Weitere wird sich finden. Und meinen Neigungen Kochen, Wein, Kunst und Musik – hier ist meine Vorliebe für die „Klassiker“ wie die Rolling Stones, Eric Clapton und Bob Dylan ja bekannt – werde ich wohl etwas intensiver nachgehen können. Schön ist, dass auch meine Frau beruflich etwas kürzer tritt und wir dann etwas häufiger zu unserer Tochter nach Hamburg fahren können.

INSIDE Vielen Dank Herr Jaeger. Und natürlich: Alles Gute für den neuen Lebensabschnitt! Oder wie es mit Blick auf das Hobby Musik die Gremien zum Abschied formuliert haben: „Keep on rocking!“

1

Jubiläumsfeier

mit Abschiedsempfang für den scheidenden Vorstandsvorsitzenden Dipl. Ing. Klaus Jaeger

Viele Gäste gaben dem spar und bau und seinem Vorstandsvorsitzenden Ende November die Ehre: die beiden VdW-Verbandsdirektoren, je einem Bundestags- und Landtagsabgeordneten und der Velberter Bürgermeister mit dem Baudezernenten, die Unternehmensgremien und Mitarbeiter, langjährige Kollegen aus der Wohnungswirtschaft nebst Geschäftspartnern, Dienstleistern und Handwerker und vielen mehr. Besonderes Highlight neben anerkennenden Worten in den Redebeiträgen für das Unternehmen und für Klaus Jaeger war dessen Auszeichnung durch den VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf mit der silbernen Ehrennadel in Gold für seine besonderen und langjähren Verdienste rund um das Unternehmen im besonderen sowie die Wohnungswirtschaft in der Stadt Velbert im Allgemeinen.

Herr Jaeger mit seiner Frau (2.v.l.) und den drei Abteilungsleitern des spar und bau: Ulrich Leschhorn (li., Technik), Andrea Schneider (Mitte, Wohnungswirtschaft) und René Schmidtke (re., Buchhaltung)

rechts: Klaus Jaeger mit Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW), Ulrich Bimberg (Verbandspräsident VdW), Bürgermeister Dirk Lukrafka, Bundestagsabgeordneter Manfred Todtenhausen (FDP) und Landtagsabgeordneter Martin Sträßer (CDU).

20 und fast 30

Aufsichtsratvorsitzender Hans-Gerd Dombach sagte Danke und Auf Wiedersehen im Namen der Gremien

Der gut besuchte Platz Am Offers - „Vorstand meets Mitglieder“

Weinfest 2019

Viele Genossenschaftsmitglieder haben mit uns 120 Jahre spar und bau gefeiert

In der INSIDE-Ausgabe Sommer 2019 hatten wir schon berichtet, dass der spar und bau in diesem Jahr 120 Jahre alt wird. Unsere Genossenschaftsmitglieder waren auf dem diesjährigen Velberter Weinfest daher eingeladen, mit uns auf diesen Geburtstag anzustoßen. Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder angetroffen und positive Rückmeldungen bekommen haben. Das ohnehin aufgrund des sommerlichen Wetters gut besuchte Weinfest, das erstmals nach der Sanierung des Platzes am Offers wieder rund um die alte Kirche stattfand, war damit auch Treffpunkt für viele spar und bau-Mitglieder sowie eine Gelegenheit für nette Begegnungen und gute Gespräche.

… einige Neubauprojekte in Velbert aus der Vorstandszeit von Klaus Jaeger

Geschäftsstelle, Grünstraße 3 (links)

Das Geothermiehaus Lortzingstraße 4 (Mitte) war ebenso ein Novum wie das Pflegewohnprojekt Langenberger Straße 91 (rechts)
Bild links: Zur Grafenburg

In den letzten Jahren entstanden eine Kita (links) sowie Eigentumswohnungen und freifinanzierte Gebäude im Herzog-Carrée (Mitte), Planung und Bauleitung: Architekturbüro Schönborn+Hölscher.

120 Jahr spar und bau

**Der spar und bau im Wandel der Zeit –
ein Einblick in die Geschichte unserer Genossenschaft ...**

Auch vor den heutigen, gefühlt unendlich vielen Bauvorschriften und der Digitalisierung wurde schon erfolgreich gebaut und vermietet. Hier ein paar Beispiele, wie spar und bau-Liegenschaften in früheren Zeiten einmal ausgesehen haben. Auch Mietverträge sahen Anfang des letzten Jahrhunderts so ganz anders aus und waren nicht selten als kleine Büchlein mit handschriftlichen Einträgen abgefasst.

In den 1990er Jahren wurden auch geförderte Mehrfamilienhäuser z.B. Zur Grafenburg (Mitte) oder Eigentumswohnungen an der Paracelsusstraße (rechts) gebaut.

Neun öffentlich geförderte Mietwohnungen auf der Posener Straße

„Wohnwende“

spar und bau beteiligt sich an der Kampagne „Wohnwende“ des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Die GdW-Kampagne wird auch unterstützt von der Baugenossenschaft Niederberg eG (rechts: Vorstandsvorsitzender Dominic Johannknecht) zusammen dem spar und bau (Mitte und links: Vorstände Klaus Jaeger und Sven Karth)

Die Debatten um Mietpreisbremse, bezahlbares Wohnen, explodierende Baukosten, Enteignungen großer Wohnungsunternehmen usw. sind in den Medien derzeit fast täglich präsent. Durch Enteignung, Mietendeckel und ähnliche Verschärfungen wird aber weder zusätzlicher noch besserer Wohnraum geschaffen. Außerdem werden dadurch gerade diejenigen Vermieter benachteiligt, die sich für bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen in den deutschen Städten und Gemeinden engagieren und dies als ihr vorrangiges Ziel sehen: die örtlichen Wohnungsbau-Genossenschaften, wie die BGN und der spar und bau, und die öffentlichen Wohnungsunternehmen. Unser Bundesverband stärkt den sozial verantwortlich handelnden Vermietern daher den Rücken mit einer neuen Kampagne unter http://wohnwende.wohnungswirtschaft.de/

Leider unterscheidet die Öffentlichkeit kaum noch zwischen verantwortlichen und verantwortungslosen Anbietern am Wohnungsmarkt. Unser Unternehmen, das schon immer für das bezahlbare, sichere Wohnen stand und sich dazu auch weiterhin bekennt, wird mit zusätzlichen Regulierungen und Einschränkungen in seinem Engagement eingeschränkt. Anderen Genossenschaften und städtischen Vermietern geht es genauso. Deswegen zeigen wir mit vielen anderen Kolleginnen und Kollegen zusammen, dass wir für eine verantwortungsbewusste, nachhaltige Bau- und Vermietungspolitik stehen. Wir stehen für gutes Wohnen, funktionierende Nachbarschaften, gelebte Integration, Offenheit für alle Altersklassen und Wohnanforderungen sowie soziales Engagement. Hierfür braucht es politische Unterstützung, und keine weiteren Erschwernisse, um weiter zu moderaten Preisen modernisieren, bauen und vermieten zu können.

„Wir stehen für gutes Wohnen, funktionierende Nachbarschaften, gelebte Integration, Offenheit für alle Altersklassen und Wohnanforderungen sowie soziales Engagement.“

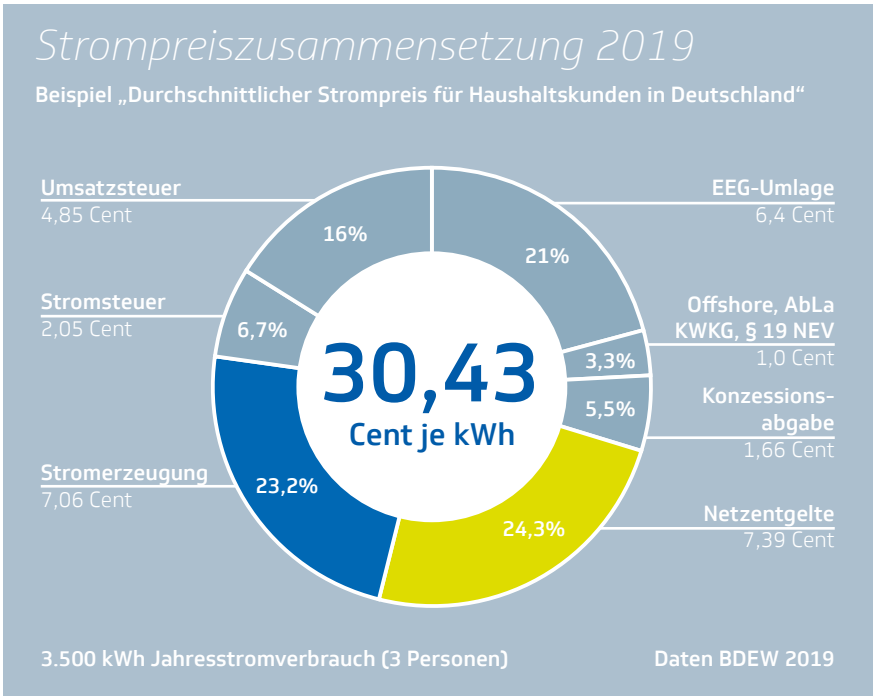
Neue Stromtarife
spar und bau setzt jetzt auf 100 % Ökostrom

Wir bekennen uns mit unseren Genossenschaftsmietern zusammen zu mehr ökologischer Verantwortung – und gehen beim Strombezug mit gutem Beispiel voran.

Zum 01.01.2020 hat der spar und bau nach intensiven Verhandlungen einen neuen Stromvertrag für den Allgemeinstrom in den SBV-Häusern abgeschlossen, und zwar erneut als „Rahmenvertrag", um ein faires, einheitliches Preismodell für den kompletten genossenschaftlichen Häuserbestand sicherzustellen.

Für die nächsten beiden Jahre wurden nicht nur die Preise nachverhandelt, wir haben jetzt erstmalig mit den Stadtwerken Velbert zusammen die Umstellung auf 100 % Öko-Strom für den Allgemeinstrom der Genossenschaftshäuser ermöglichen können. Was früher oft zu teuer war, konnte nun wirtschaftlich eingekauft werden: nur ca. 3,8% teurer als ein herkömmlicher Strommix mit Kohle, Atomstrom und regenerativen Energien ist der zertifizierte 100 %-Ökostrom. Mit diesem Verhandlungsergebnis fiel uns die Entscheidung für mehr „sauberen Strom" und damit die ökologische Botschaft, dass wir mit Ihnen zusammen mit gutem Beispiel voran gehen wollen, nicht schwer.

Ein kleines Rechenbeispiel: bei einem Mehrfamilienhaus mit einer „normalen Strompreisänderung" von insgesamt jährlich für alle Parteien um 5,- € aufgrund der gesetzlichen CO^2-Verteuerung u.ä. kostet der Öko-Strom-Zuschlag im Vergleich zum Standard-Strommix nur 0,19 € jährlich für das gesamte Haus mehr. Hier war die Entscheidung klar: Vorstand und Mitglieder gemeinsam können zu guten Konditionen einen wichtigen Beitrag für verantwortungsvoll und sauber produzierten Strom leisten.



Wichtig: nur rund 15-20 % der Stromkosten sind Einkaufsbedingungen und Verhandlungen unterworfen. Der übrige Anteil besteht aus gesetzlich festgelegten Komponenten (vor allen Abgaben, Umlagen und Steuern).

Hierzu die Stadtwerke Velbert: „In der heutigen Zeit ist Umweltschutz ein wesentlicher Bestandteil des Versorgungsauftrages der Stadtwerke Velbert für die Stadt und ihre Bürger. Mit E-Fahrzeugen, Solaranlagen und einem Umweltprogramm geht das Unternehmen bereits wichtige Schritte. Um einen Beitrag zu einer CO2-ärmeren Zukunft leisten zu können, gibt es auch Angebote und Dienstleistungen, mit denen die Bürger zum Klimaschutz beitragen können. Dazu gehören öffentliche E-Ladesäulen, das Solarpaket und der Stromtarif stromBERT GRÜN, der 2019 aus 100% klimaneutral erzeugtem Ökostrom aus schwedischer Wasserkraft besteht. Bereits seit Jahren steigt die Liefermenge hier rapide an: 2016 = 50 MWh und 2019 = 570 MWh. Für 2020 werden ca. 9.450 MWh erwartet. Machen Sie mit, helfen Sie, Velbert und die Umwelt sauber zu halten. Als Anreiz gibt es einen Coupon für Umsteiger und Wechsler zum Ökostrom der Stadtwerke Velbert (s.u.)!"

COUPON

Bei Abschluss eines Stromvertrages mit dem Sonderabkommen **stromBERT GRÜN** erhalten Sie in unserem Kundencenter (Friedrichstraße 168) **2 Schwimmbadkarten GRATIS.**

RUNDUM GRÜN stromBERT

Wir für Velbert.
Stadtwerke Velbert

Das Jahr 2019 war wieder von umfangreichen Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand geprägt. Insgesamt wurden z.B. für 18 Einzelmodernisierungen, d.h. 18 vollständig modernisierte Wohnungen, über 600.000,- € veranschlagt.

Wohnungsmodernisierungsprogramm 2019

Die Arbeiten je Wohnung reichen nach oftmals 30 bis 50 Jahren vorherigem Mietverhältnis von der Elektroanlage mit Sicherungskasten über Fliesen, Heizthermen, Türen, Wände/Decken, Böden bis hin zu Balkonreparaturen, Heizkörpern, Fenstern, oft kompletten Bädern u.ä.! Da kommen je Wohnung ganz schnell Beträge zwischen 20.000,- € bis hin zu fast 50.000,- € zusammen. Die Wohnungen sehen anschließend zwar aus wie ein Neubau und haben dafür natürlich auch keine Kaltmiete von 4-5 € den Quadratmeter mehr, sondern kosten bei Weitervermietung ca. 7,- €/ qm, aber ohne diese Investitionen sind viele ältere Wohnungen gar nicht mehr vermietbar. Deswegen muss die Genossenschaft auch massiv in die Häuser und Wohnungen investieren, um Leerstände für unsere alten und neuen Mitglieder „wieder auf den Markt zu bringen".

Natürlich binden solche Modernisierungsprogramme nicht nur erhebliche finanzielle Mittel, sondern auch personelle Kapazitäten. Entsprechend sind unsere Technikmitarbeiter seit Beginn des Wohnungsmodernisierungsprogramms in 2017 noch stärker im täglichen Geschäft eingespannt. Um alle Quartiere wohntechnisch zeitgemäß anzupassen, haben wir 2019 z.B. in folgenden Siedlungen umfassende Wohnungsmodernisierungen durchgeführt:

- Mehrere Wohnungen auf der Heidestraße und im Komponistenviertel im Velberter Stadtteil „Am Berg"
- Div. Häuser In den Bieerhöfen in Velbert-Mitte (6 Wohnungen)
- Div. Häuser in der Unterstadt auf der Schwanenstr. (6 Wohnungen)
- Zum Jahresende noch je eine Wohnung Am Lindenkamp und Am Knippert

Die Überarbeitung unserer Bestände, der Abbau von Leerständen, die Renovierung und Modernisierung einzelner Wohnungen u.ä. werden auch unter der neuen Geschäftsführung mit Nachdruck fortgeführt. Mit einigen Bildern von frisch modernisierten und danach sofort weitervermieteten Wohnungen möchten wir Ihnen Qualität und Anspruch unseres technischen Engagements verdeutlichen. Nicht versäumen möchten wir natürlich, uns für das Verständnis der jeweiligen Nachbarn zu bedanken, die bei solch umfangreichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz manchmal 4-6 Wochen „Unterhaltung" durch die Bautrupps in den Häusern haben: das heißt zusätzlichen Lärm, Schmutz, Bohren, Hämmern und Bewegung im Treppenhaus. Für Ihre Geduld ein großes „genossenschaftliches Dankeschön", denn damit unterstützen Sie uns und die Handwerker, damit die Arbeiten zügig über die Bühne gehen können!

Sanierungen 2019

Fassaden-, Balkon- und Treppenhaussanierung Honigloch 10-14 planmäßig abgeschlossen.

Nach einigen Monaten Bauzeit über die Sommermonate 2019 ist es nun vollbracht: Die Sanierung der Balkone (Böden und Geländer) sowie der Fassaden und Treppenhäuser (einschließlich Hauseingängen, Überdachungen, Bewegungsmeldern usw.) ist abgeschlossen, die Außenanlagen sind wieder beigearbeitet. Schon mit dem Abbau des Gerüstes und den frischen, neuen Fassadenfarben machte sich Freude über das neue Erscheinungsbild der drei Häuser breit. Im Vorfeld wurden bereits die Treppenhäuser komplett renoviert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Abgeschlossen wurden die Arbeiten an den Häusern mit Erneuerungsarbeiten an den Kellerausgängen, wie z.B. neuen Geländern. Als letztes wurde festgelegt, die zum Objekt gehörenden Garagen anzustreichen sowie die Hauszuwegung zu überarbeiten bzw. freundlicher zu gestalten.

Haus „Am Stinder 2“ im Herbst 2019 teilsaniert

Anfang Oktober 2019 haben die Arbeiten an unserem Haus „Am Stinder 2“ in Velbert begonnen. Pünktlich zum Ende der Sanierung „Honigloch 10-14“ (s. Artikel hierzu) ging es gleich mit dem nächsten Projekt weiter: Auch bei diesem Haus wurden die Balkone saniert, die Fassade repariert (insb. der Putz erneuert) und anschließend neu angestrichen. Außerdem wurden die Pflanzstreifen entlang des Hauses nach dem Abbau des Gerüstes erneuert. Damit erhielt auch dieses Haus mit 9 öffentlich geförderten Wohnungen in guter Wohnlage am Thekbusch ein freundliches, zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Die neue Fassadengestaltung – aus verblichenem Orange werden moderne Blautöne.

*Neubau Posener Str. 3 ist **fertig und vermietet***

Planmäßige Termine und Kosten sind heutzutage beim Bauen nicht mehr selbstverständlich – wir haben es bei unserem aktuellen Neubau aber geschafft.

Die Medien sind voll von Berichten über zu spät fertig gestellte oder zu teuer gewordene Bauprojekte. Der spar und bau hat durch ein ambitioniertes Kosten- und Baustellenmanagement seinen letzten Neubau, neun öffentlich geförderte Wohnungen auf der Posener Str. in Velbert „Am Berg", dagegen pünktlich wie geplant zum 01.08.2019 fertig gebaut bekommen und dabei auch den gesetzten Kostenrahmen von rund 1,7 Mio. € eingehalten. Die bewilligten Fördermittel des Landes NRW konnten planmäßig abgerufen werden und alle Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit vermietet. Unsere neuen Hausbewohner und Genossenschaftsmitglieder heißen wir hiermit noch einmal ganz herzlichen willkommen.

Unseren „Technik-Jungs" aus der Neubau-Projektleitung müssen wir aber auch ein Kompliment für die engagierte Baustellenleitung machen – nur so kann man heute noch bei mehreren Jahren Planungsvorlauf am Ende zu einer kosten- und zeitgerechten Realisierung kommen, denn die technischen Anforderungen aufgrund gesetzlicher Auflagen und die Standards auch der Wohnungsbauförderung sind durchaus hoch. Dadurch kann aber auch im geförderten Wohnungsbau eine hohe Qualität angeboten werden. So haben alle Wohnungen einen Balkon oder eine Terrasse, die Bäder und Balkonaustritte sind barrierefrei, die Grundrisse sind großzügig und direkt am Haus sind PKW-Stellplätze – kurzum: ansprechendes, wertiges und zeitgemäßes Wohnen mitten im Stadtteilzentrum „Am Berg". Und: typisch genossenschaftlich heißt auch sicher, bezahlbar und gut Wohnen – dafür stehen wir in Velbert inzwischen seit 120 Jahren.

So schick kann öffentlich-geförderter Neubau aussehen.

Bauplanung für unsere Wohnanlage An der Mähre 2-6, Höferstr. 12+14, Sternbergstr. 68+70

Der spar und bau befindet sich derzeit in Vorüberlegungen für eine bauliche Maßnahme (Renovierung, Abbau von Barrieren, energetische Verbesserung, Verschönerung der Außenanlagen, Fenster usw.) an dieser Liegenschaft mit 90 öffentlich geförderten Wohnungen und 66 Tiefgaragenplätzen in Velbert-Mitte. Aufgrund der Größe des Wohnquartiers und der damit verbundenen umfangreichen Vorüberlegungen können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genaueren Aussagen über die eventuellen Maßnahmen machen, wissen jedoch, dass im Falle einer Realisierung mit einem konkreten Beginn nicht vor der zweiten Jahreshälfte 2020, womöglich auch erst Ende 2020 zu rechnen sein dürfte. Sollten sich die Planungen konkretisieren, werden wir selbstverständlich weit vorher schon die Bewohner, die Öffentlichkeit und die Nachbarn ausführlich informieren. Derzeit sind wir jedoch erst in der Phase, dass wir uns Gedanken um mögliche Bausteine einer baulichen Verbesserung der Gebäude machen, Ideen sammeln, Zusammenhänge überprüfen, den technischen Bestand untersuchen usw.!

Bauen und Wohnen – ein aktuelles und heißes Thema!

Spätestens nachdem Sie in dieser Ausgabe der INSIDE den Kurzbericht über die neue Kampagne „Wohnwende“ gelesen haben werden Sie feststellen: Wohnen ist in Radio, Zeitungen und Fernsehen -und damit auch in der Mitte unserer Gesellschaft- ein wirklich aktuelles und heißes Thema geworden.

Hier ein kleiner Überblick über die Themen, mit denen sich Wohnungsunternehmen in letzter Zeit und auch künftig befassen müssen:

- Diskussion über Mietrechtsreform und „Mietendeckel“ in den Metropolregionen, während bundesweit mehr Neubau gefordert wird. Doch wo sind die preiswerten Grundstücke für preiswertes Bauen und Wohnen?

- Absenkung der Modernisierungsumlage von bisher 11% auf höchstens 8% (mit weiteren Preisbeschränkungen in Abhängigkeit von der Ausgangsmiete usw.) … mit weniger Baukostenumlage mehr Bauaktivität bringen, ist kaufmännisch fast die „Quadratur des Kreises“.

- In Berlin derzeit Mietenstopp, Diskussion um die Verstaatlichung von Wohnungsunternehmen (d.h. Enteignungen und sog. „Vergesellschaftung“) in einem Ausmaß, das laut NRW Staatssekretär Dr. Heinisch nicht einmal die DDR kannte (sinngemäßes Zitat aus einer Diskussion in Wuppertal im September 2019).

- Klimapaket mit umfassenden Änderungen der rechtlichen Grundlagen der Energiegesetze (u.a. ein neues „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen – Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)“ … benutzerfreundlich klingt das in unseren Ohren jedenfalls nicht …).

- Für BGB und Wohnungseigentumsgesetz werden Änderungen zur besseren Ermöglichung von Elektromobilität in Wohnanlagen diskutiert. Schwierige Fragen: Wo fangen Rechte von Einzelnen, der Gemeinschaft und des Unternehmens an und wo hören sie auf?

- Änderungen der Landesbauordnung sind inzwischen „Tagesgeschäft“ – hier geht’s um Rauchwarnmelder und Barrierefreiheit, dort um Baugenehmigungen und Abstandsflächen … alles dies macht Bauprojekte nicht einfacher.

- Die Betriebssicherheitsverordnung (z.B. für Aufzüge) sieht immer höhere Standards und damit erhebliche Nachrüstungskosten vor, ohne dass der technische Aufwand eine spürbare Verbesserung bringt. Die Vorschriften müssen aber eingehalten werden. In den ursprünglichen Mietkalkulationen war dies nie enthalten.

- Gleichzeitig steigen Baukosten in Zeiten des Baubooms stärker als die Mieten … da muss man als Anbieter meist preiswerten Wohnraums schon sorgfältig rechnen …

Dies ist nur eine kleine Auswahl an neuen Gesetzen, Vorschriften, Marktentwicklungen etc., denen wir uns, wie andere Wohnungsbaugesellschaften auch, stetig von neuem stellen müssen. Deswegen suchen wir natürlich Anschluss an regionale Arbeitsgemeinschaften von Wohnungsunternehmen u.ä., um im kollegialen Austausch einen besseren Überblick zu behalten, neue Herausforderungen z.T. in Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen kooperativ zu lösen und einen Blick „über den Tellerrand“ zu nehmen. Schließlich ist unser Anspruch, den Mitgliedern, Kunden und sonstigen Interessierten trotz aller Veränderungen (und manchmal auch Widrigkeiten) ein modernes, motiviertes, gut organisiertes und zeitgemäßes Unternehmen zu präsentieren.

Bauphase Posener Straße 3

insidepreisrätsel

1

Was heißt „Inside“, der Titel unseres Magazins, eigentlich übersetzt?

a) Sinngemäß aus dem Englischen „mittendrin / dabei“.
b) „Drunter und drüber“ auf belgisch.
c) Kisuaheli für „auf und davon“.
d) Arktisch für „heiter bis wolkig“.

2

Welche Aussage ist richtig?

a) Die Plauener Str. 3 ist steuerlich gefordert.
b) Die Posener Str. 13 ist öffentlich-rechtlich.
c) Die Posener Str. 3 ist öffentlich gefördert.
d) Die Posener Str. 3 ist ordentlich gefüttert.

3

Was genau feiert der spar und bau im Jahr 2019?

a) Das 150. Genossenschafts-jubiläum.
b) Den 30. Geburtstag von Klaus Jaeger.
c) Das Velberter Stadtjubiläum.
d) Das Jubiläum 120+30.

4

Was bietet der spar und bau als Mitglieder-Service an?

a) Verkauf von Hochsprung-stäben.
b) Läuten von Hochzeitsglocken.
c) Verleih eines Hochdruck-reinigers.
d) Erwerb eines Hochschul-abschlusses.

Preisrätselgewinner v.l.n.r. Hermann Preuss mit Ehefrau, Thomas Nowok und Suzana Zdravkovic mit Tochter

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

Einsendeschluss: 31.01.2020, der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Die Gewinner werden von uns benachrichtigt. Mitarbeiter des spar und bau sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Die Gewinner unseres letzten Preisrätsels

Einen herzlichen Glückwunsch an unsere Preisträger:

1. Preis Suzana Zdravkovic
2. Preis Thomas Nowok
3. Preis Hermann Preuss

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

Viel Spaß beim Einkaufen!

Absender

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Lösungen (inside Nr. 31)

❶ ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

❷ ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

❸ ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

❹ ☐ a) ☐ b) ☐ c) ☐ d)

bitte freimachen

spar und bau
Postfach 101007
42510 Velbert

Impressum

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

Redaktion:
Klaus Jaeger, Sven Karth, Andrea Schneider

Konzeption / Druck:
Scheidsteger Medien GmbH & Co. KG, Velbert

Auflage:
2.100

Fotos:
Seite 3 oben: NicoElNino, AdobeStock
Seite 6+7: Foto Rieck, Essen