



Geschäftsstelle Noris eG, Herbartstr. 30

AUSGABE 1.09

IN DIESER AUSGABE:

| | SEITE |
|--|-------|
| Rund um's Modernisieren | 1-6 |
| Vorsicht ist besser als Nachsicht | 6 |
| Frühlingsgefühle | 6 |

WARUM MODERNISIEREN?

HINTERGRÜNDE UND WISSENSWERTES

1. Überblick

Die Wohnungsgenossenschaft Noris gibt für Instandhaltung und Modernisierung ihres Gebäudebestandes sehr viel Geld aus.

So beliefen sich die Erhaltungsinvestitionen im Bestand im Jahr 2008 auf ca. 55,00 €/m² Wohnfläche, was nahezu eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2005 bedeutet.

Mit diesem Wert liegt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG Bayern weit an der Spitze vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften.

Die bereits erwähnten Erhaltungsinvestitionen sind zu unterscheiden in:

- laufende Instandhaltung
- Einzelmodernisierung
- Großmodernisierung



(Modernisierungsprogramm 2008, Peyerstr. 41-45, Pestalozzistr. 32-34)

1.1. Die laufende Instandhaltung

Für die **laufende Instandhaltung** sind im Jahr 2008 Kosten in Höhe von fast € 510.000,00 (d.s. € 3,30/m²) angefallen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausgaben für Reparaturen, die vom Mieter gemeldet wurden, von der Wohnungsgenossenschaft Noris eG behoben und auch getragen wurden.

Die Höhe dieser Ausgaben können Sie als Mieter beeinflussen; und zwar durch pfleglichen Umgang mit ihrer Wohnung, dem Gebäude und den Außenanlagen. Sofern Sie Mängel oder Schäden feststellen, wäre es gut, nicht gleichgültig zu sein, sondern dieses umgehend bei der Noris eG zu melden, bevor aus einem kleinen Schaden ein großer geworden ist.

Auch so kann mit ihrer Hilfe Geld gespart werden!

1.2. Die Einzelmodernisierungen

Einzelmodernisierungen von Wohnungen werden in der Regel nur bei einem Wohnungswechsel durchgeführt. Deshalb hängt die Höhe des jährlichen Aufwandes hierfür ganz wesentlich von der Anzahl der Wohnungswechsel, der sog. Fluktuation, ab.

In Einzelfällen werden auf Wunsch des Mieters auch Teilmodernisierungen im bewohnten Zustand ausgeführt.

Die Maßnahmen, die im Rahmen der Einzelmodernisierung zur Ausführung gelangen, richten sich nach dem Wohnungszustand.

Im Folgenden sind die wesentlichen Arbeiten genannt:

- Modernisierung des Bades, ggf. mit Zusammenlegung der ehemaligen Loggia
- Ergänzung bzw. Teilerneuerung der Elektroinstallation

- Erneuerung bzw. Umbau des Heizungssystems
- Erneuerung der Zimmertüren einschl. der Zargen
- Erneuerung des Fußbodenaufbaus (Estrich/Oberboden)
- Verbesserung des Trittschallschutzes in der Wohnung
- Verbesserung des Luftschallschutzes zwischen den Wohnungen



(Badmodernisierung)

Im Jahr 2008 hat die Wohnungsgenossenschaft Noris eG 84 Wohnungen modernisiert und hierfür rd. € 1.901.800,00 aufgewendet. Die Modernisierungen führen regelmäßig zu einer entsprechenden Anpassung der Miete bei Neuvermietung. Deshalb muss die Notwendigkeit von Modernisierungsarbeiten auch immer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden.



(Modernisierte Wohnung)

1.3. Die Großmodernisierungen



(Bauprogramm 2008 Semmelweißstr. 3, 5, 7, Modernisierung mit Aufstockung)

Die **Großmodernisierungen** werden anhand eines vorhandenen 5-Jahres-Plans ausgewählt und in einem Modernisierungsprogramm für das jeweilige Jahr zusammengestellt.

Die Kosten hierfür fallen an den einzelnen Gebäuden durchaus unterschiedlich an.

Für die WG Noris sind neben der wirtschaftlichen Betrachtung vor allem folgende Punkte für eine Entscheidung wichtig:

- Energieeinsparung und CO₂-Minderung
- Reduzierung der Betriebskosten für die Mieter
- Nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen
- Verbesserung des Wohnwertes
- Verbesserung der Sicherheit
- Reduzierung der Instandhaltungskosten

Bei allen Großmodernisierungen werden die Mieter rechtzeitig und umfassend informiert.

Die gesetzlichen Vorgaben werden dabei beachtet.

Der größte Teil der Mieter begrüßt die beabsichtigten Maßnahmen. Ein kleiner Teil unserer Mieter äußert Bedenken oder Unmut.

Dabei fallen dann Äußerungen wie:

„ ich brauche keine Modernisierung „
„ ich brauche keinen Balkon „ u.s.w.

Es mag durchaus zutreffen, dass der einzelne Mieter mit der bisherigen Situation zufrieden ist. Die Genossenschaft muss jedoch die gesetzlichen Vorgaben erfüllen und gleichzeitig auf eine nachhaltige Vermietbarkeit ihrer Wohnungen achten.

Zu Ihrem Verständnis möchten wir versuchen, Ihnen die wesentlichen Gründe für unsere Entscheidungen zu erläutern.

Das Hauptthema ist derzeit die **Energieeinsparung**. Sie wird uns alle auch in Zukunft noch lange beschäftigen.



(Modernisierungsprogramm 2008, Schwanhardtstr. 39-43, Hofseite, Vollwärmeschutz mit Balkonanbau)

Nachdem die Energiepreise extrem gestiegen sind, nämlich nahezu um 100% gegenüber vor 10 Jahren, und auch in Zukunft weiter steigen werden, hat der Gesetzgeber für diesen Bereich Gesetze und Verordnungen mit sehr hohen Anforderungen erlassen. Zudem hat sich die Bundesrepublik Deutschland politisch zu sehr ehrgeizigen CO²-Einsparungen verpflichtet. Bereits für das laufende Jahr 2009 sind weitere Verschärfungen bei den Anforderungen von 30% in der Diskussion!!

Diese hohen Anforderungen müssen nun auch in Bauwerken umgesetzt werden. So muss z.B. ein Bauteil komplett nach den neuen Vorschriften errichtet werden, wenn an ihm mehr als 10% Veränderungen vorgenommen werden. Das heißt, dass es nicht mehr möglich ist, eine Fassade oder ein Dach nur teilweise herzurichten.

Als Handlungsalternativen ergeben sich

- entweder nach neuesten Anforderungen modernisieren
- oder gar nichts zu machen.

Letzteres ist für die Wohnungsgenossenschaft Noris eG jedoch kein Handlungsmodell; denn damit wären diese Wohnungen auf Dauer nicht mehr vermietbar. Die Bausubstanz würde mittelfristig verkommen, so dass nur noch für uns ein „suboptimales potenzielles Mieterklientel“ zur Verfügung stehen würde. Ein solches Verhalten der Geschäftsleitung wäre auch ein Verstoß gegen den Satzungsauftrag, wonach wir unsere Mitglieder mit gutem Wohnraum versorgen sollen.

Erhält die Genossenschaft für ihre Modernisierungen zinsverbilligte KfW-Mittel, sind wir, neben den bereits vom Gesetzgeber her verankerten Vorschriften, gehalten, weitergehende Standards einzuhalten. So sind z.B. 25 bis 30 Jahre alte Fenster aus energetischer Sicht restlos veraltet und müssen dann erneuert werden.

Diese Fenster sehen oft noch ganz gut aus. Da die Verbesserung optisch nicht wahrnehmbar ist, fehlt beim Mieter deshalb manchmal das Verständnis für den notwendig gewordenen Fensteraustausch.

Ausdrücklich weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass der in manchen Mieten noch verankerte „Zuschlag für Fenster“ eigentlich Bestandteil der Grundmiete ist und aus in früheren Jahren angewandten verwaltungstechnischen Gründen als solcher ausgewiesen wurde.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der als Zuschlag ausgewiesene Betrag nie, „zur Finanzierung der damals eingebauten Fenster“ verwendet wurde, sondern schon immer ein Grundmietbestandteil war.

In aller Regel ist das gesamte Bauwerk „warm“ einzupacken. Das bedeutet die komplette Dämmung von Dach, Fassade und ggf. der Kellerdecke ohne Kältebrücken.

Maßnahmen für eine **Verbesserung des Wohnwertes , Verbesserung der Sicherheit und für nachhaltige Vermietbarkeit** sind:

- Anbau von Balkonen
- Vergrößerung von Fensterflächen
- Verlegung der Briefkästen nach außen
- Einbau einer Wechselsprechanlage
- Verbesserung oder Neuordnung der Außenanlagen, einschl. abschließbare Müll- und Fahrradhäuser

Sicherlich kann mancher Mieter auf einen Balkon verzichten. Aber bereits zwei Drittel aller Wohnungsinteressenten suchen eine Wohnung mit Balkon. Deshalb wird die Genossenschaft regelmäßig prüfen, ob im Rahmen der Großmodernisierung auch der Anbau von Balkonen möglich ist.

Teilweise müssen auch bereits vorhandene Balkone entfernt werden, denn die Balkonplatten sind von der Zimmerdecke

nicht thermisch getrennt. Häufig sind diese Balkone zu schmal oder verbraucht. Durch eine Vielzahl weiterer Maßnahmen versuchen wir unsere Wohnanlagen in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen.

Ein weiterer Wunsch nach Errichtung von Aufzügen lässt sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen im Bestand fast nirgends verwirklichen.

Bei der Weitergabe der Modernisierungskosten über die Miete verfährt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG äußerst moderat. Ausdrücklich möchten wir nochmals betonen, dass in keinem Fall der gesetzliche Rahmen (d.s. 11% der Modernisierungskosten) ausgeschöpft wird.

Überwiegend legen wir nur etwa die Hälfte der entstandenen Modernisierungskosten um.

Auch die durch die Balkone neu geschaffene Wohnfläche wird in der Miete nicht weiterbelastet.



(Bauprogramm 2008 Lödelstraße)

Um Bestandsmieter nicht „hinauszusaniieren“ wird die neue Miete nach der Modernisierung, zu dem Genannten, zusätzlich auf eine Obergrenze beschränkt.

Im Übrigen wollen wir uns maximal am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen.

1.4. Modernisierungsprogramm 2009

Im laufenden Jahr 2009 werden folgende Großmodernisierungen durchgeführt werden:

○ **Muggenhof (Muggenhoferstr. 46 – 52)**

In diesem Jahr läuft bereits der 4. Bauabschnitt, so dass bis Ende des Jahres die gesamte Wohnanlage einschl. der Außenanlagen modernisiert sein wird.

○ **St. Peter (Herbartstr. 3, 5, 7)**

Hier wird im laufenden Jahr der 2. Bauabschnitt fertig gestellt. Im Jahr 2010 wird dann mit dem 3. Bauabschnitt auch diese Wohnanlage einschl. der Außenanlagen modernisiert sein.

VORSICHT IST BESSER ALS NACHSICHT

Viele unserer Häuser besitzen bereits Vollwärmeschutz bzw. wurden mit diesem in letzter Zeit ausgerüstet.

Der Vollwärmeschutz besteht aus aufgeklebten und verdübelten, bis zu 14 cm starken Styroporplatten, die an der Oberfläche einen dünnen, abschließenden Schutzverputz erhalten.

Bohrlöcher im Vollwärmeschutz führen zur Beschädigung und sind somit strengstens untersagt. Sollte nachgewiesener Maßen ein Schaden durch Bohrlöcher, Anlehnen von Fahrrädern udgl. entstehen, wird selbstverständlich der Schaden beim Verursacher eingefordert.

Wir bitten Sie deshalb um pfleglichen und nachsichtigen Umgang.

○ **Ebensee (Sammelweißstraße 9, 11, 13)**

Derzeit ist in der Semmelweißstraße der 2. Bauabschnitt einschl. der Aufstockung in Arbeit. Im Jahr 2010 wird dann der 3. Bauabschnitt (ohne Aufstockung) durchgeführt, so dass dann auch diese Wohnanlage einschl. der Außenanlagen, Carports und neuer Garagen komplett modernisiert sein wird.

Zusammenfassend möchten wir feststellen, dass die Wohnungsgenossenschaft Noris einen erheblichen Teil ihrer Mieteinnahmen wieder in den Bestand investiert. Nach einer Modernisierung sind unsere Wohnanlagen in einen zeitgemäßen Zustand gebracht. Dies soll die Zufriedenheit unserer Bestandsmieter fördern und andererseits attraktive Neumieter anlocken.

Bernd Roth, Vorstand

FRÜHLINGSGEFÜHLE

Frühjahrsputz muss sein, denken sich die meisten Hausfrauen!

Bitte schütteln Sie Ihre Teppiche oder sonstigen Dinge nicht über den Balkon aus und hängen sie keine Wäsche zum Lüften oder Trocknen über die Balkonbrüstung!

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Redaktion:
Markus Höhenberger

Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

Telefon: 0911/94965-0
Telefax: 0911/94965-21
e-mail: info@wgnoris.de
www.wgnoris.de

März 09
Auflage 2.700