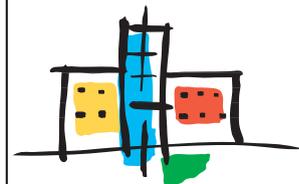


# Wohnstätten Magazin



Zuhause in Bochum

## Bunte Überraschung für die Kita Trinitatis

*Weitere Themen in dieser Ausgabe:*

**Zuständigkeiten der Vermietungsabteilung**

**Gewusst wie: Heizen / Lüften**

**Künftige Modernisierungen**



Mitgliederzeitung  
der Bochumer  
Wohnstätten  
Genossenschaft eG

2. Halbjahr 2012  
Jahrgang 10  
Ausgabe 21



# Vorwort des Vorstandes



## Sehr geehrte Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

haben Sie ihn schon gesehen, unseren Genossenschaftsflitzer? Die Kooperationsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsgenossenschaften hat gemeinsam einen VW-UP angeschafft, der von den Mitgliedern der Gemeinschaft in zweimonatlichem Wechsel genutzt wird. Wir wollen auf die immer populärer werdende Vermietergruppe der Wohnungsbaugenossen-

schaften aufmerksam machen. Das auf dem Wagen angebrachte Logo der Wohnungsbaugenossenschaften soll den Betrachter an unseren leistungsfähigen Zusammenschluss erinnern. Die seit 2004 bestehende Kooperation aus sieben Wohnungsgenossenschaften bewirtschaftet rund 10.000 Wohnungen und bietet über 20.000 Bochumern ein Zuhause. In Zeiten großer Veränderungen auf den Wohnungsmärkten zeichnen sich die Genossenschaften als ein sozialer und verlässlicher Partner für ihre Mieter und Mitglieder aus.

Ihnen und Ihren Angehörigen wünsche ich eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

*Ihr Hermann Gleich*



## DJK Adler Riemke 1923 e.V.

Auch in dieser Saison unterstützen wir die Adler gern! Zudem gratulieren wir zur Gesundung der wirtschaftlichen Verhältnisse und zum 25-jährigen Richtfest-Jubiläum des Vereinsheimes an der Feenstraße. Weiter so!

*Sandra Knopf*

DJK Adler Riemke 1923 e.V.



### Themen dieser Ausgabe

■ Vorwort	2
■ DJK Adler Riemke	2
■ Personalveränderungen	3
■ Herzlichen Glückwunsch	3
■ Neues und Bewährtes	4
■ Energieausweis	4
■ Schon gesehen	5
■ Lebenselixier Wasser	5
■ Bestandspflege	6
■ Kindertageseinrichtung	8
■ Mieterausflug	9
■ Am falschen Ende gespart	10
■ Künftige Modernisierungen	11
■ Betriebskosten	12
■ Die Rückkehrer	13
■ Erster am Ziel	14
■ Der findet den Weg alleine	14
■ Facebook Gewinnspiel	15
■ Fotowettbewerb	15

### Kundenservice auf einen Blick

#### Telefonservice

Zentrale	02 34/9 37 40 0
Reparatur	02 34/9 37 40 16

#### Unsere Geschäftszeiten

Mo.- Mi.:	8:00-16:30 Uhr
Do:	8:00-17:30 Uhr
Fr:	8:00-12:45 Uhr

#### Besuchszeiten

Di:	8:00-12:00 Uhr
Do:	13:30-17:30 Uhr

#### Internetservice

[www.bochumer-wohnstaetten.de](http://www.bochumer-wohnstaetten.de)  
[www.bochumer-wohnstätten.de](http://www.bochumer-wohnstätten.de)  
[www.zuhause-in-bochum.de](http://www.zuhause-in-bochum.de)  
[www.zuhauseinbochum.de](http://www.zuhauseinbochum.de)





# Personalveränderungen

## Verstärkung der Bauabteilung

Seit dem 01.09. erweitert der Architekt Herr Dipl.-Ing. Stefan Rohde das Team unserer Bauabteilung und Objektbetreuung. Herr Rohde konnte direkt nach seinem Studium in Bochum vielseitige Erfahrungen in einem Architekturbüro sammeln. Der gebürtige Gelsenkirchener lebt mit seiner Frau und einer kleinen Tochter in Castrop-Rauxel.

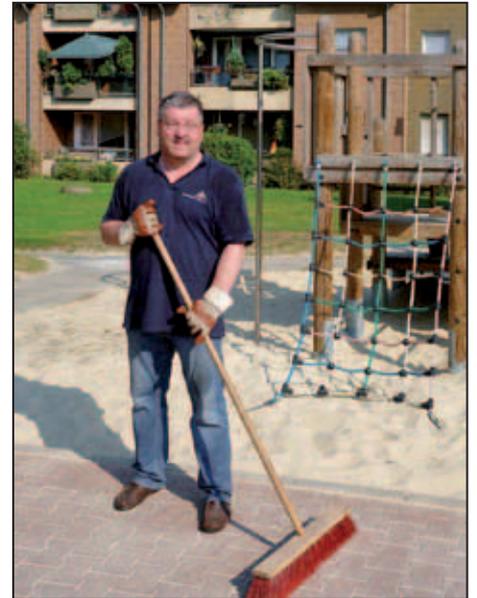


Herr Rohde an seinem Arbeitsplatz.

## Nachfolge an der Franz-Vogt-Straße

Die Hausmeistertätigkeit an der Wohnanlage Franz-Vogt-Straße in Bochum Mitte hat seit diesem Sommer Herr Müller übernommen. Er ist der Nachfolger von Herrn Nowak. Der gebürtige Wuppertaler und gelernte KFZ-Mechaniker hat sich für seinen Ruhestand schon immer einen Hausmeisterposten gewünscht. Ein ehemaliger Arbeitskollege gab ihm den Tipp, sich bei uns zu bewerben. Da wir fast zeitgleich einen Nachfolger für die Anlage in der Franz-Vogt-Straße suchten, konnten wir ihm diese Stelle anbieten und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

*Andrea Bettchen*



Herr Harry Müller am Spielplatz in der Franz-Vogt-Straße.

# Herzlichen Glückwunsch!

***Auch in den letzten Monaten konnten wir wieder Mitgliedern gratulieren, die 50 Jahre in derselben Wohnung wohnen:***

**Feldgartenweg:** Edith Ebermann, Eheleute Beckord, Paula Büker, Eheleute Zweihoff, Eheleute Peller, Eheleute König, Bernhard Rodegro, Fritz Tichatschke, Edeltraud Ronge; **Irmgardstraße:** Eheleute Hengst; **Moritzstraße:** Ilse Jannett, Manfred Kraft, Eheleute Wickenburg, Eheleute Hartung; **Tippelsberger Straße:** Eheleute Hendel, Maria Größchen, Eheleute Hüppen, Eheleute Anft, Erich Brune, Eheleute Walkenhorst; **Mozartstraße:** Eheleute Reißmann.

Nach Aushändigung einer Urkunde und der Gutschrift eines weiteren Genossenschaftsanteils gratulieren wir allen an dieser Stelle nochmals und wünschen weitere, viele glückliche Jahre in ihrer Wohnung!

*Angelika Möller*





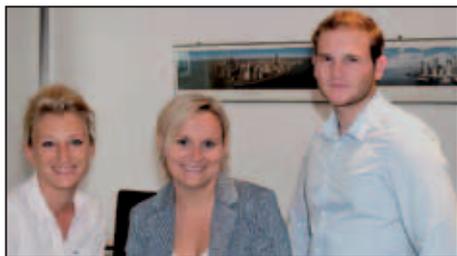
# Neues und Bewährtes bei den Wohnstätten

**Mit dem Ziel, die Servicequalität für Neukunden und Mieter nachhaltig zu verbessern, haben wir einige interne Umstrukturierungen im Bereich Vermietung und Verwaltung vorgenommen. Ab dem 01.08.2012 kümmern sich Frau Schmoldt, Frau Knopf und Herr Borgmann um unsere Wohnanlagen und stehen Ihnen für alle Fragen, Anregungen aber auch Beschwerden rund um das Thema Wohnen gerne zur Verfügung. Die neue Bestandszuteilung entnehmen Sie bitte der folgenden Übersicht:**

### Bezirk I Nord/West

Frau Knopf  
Tel.: 02 34/9 37 40 22  
knopf@bochumer-wohnstaetten.de

Altenbochum, Harpen, Hiltrop, Laer,  
Langendreer, Querenburg, Riemke,



Sandra Knopf, Sabrina Schmoldt  
und Sebastian Borgmann (v.l.n.r.)

### Bezirk II Nord/Mitte

Herr Borgmann  
Tel.: 02 34/9 37 40 20  
borgmann@bochumer-wohnstaetten.de

Grumme, Hamme, Innenstadt

### Bezirk III Süd

Frau Schmoldt  
Tel.: 02 34/9 37 40 36  
schmoldt@bochumer-wohnstaetten.de

Dahlhausen, Ehrenfeld, Eppendorf,  
Linden, Weitmar, Wiemelhausen

Unsere Seniorenwohnanlagen bleiben in den bewährten Händen unserer Mitarbeiterin Frau Möller (Tel.: 02 34/9 37 40 21; moeller@bochumer-wohnstaetten.de).

Ihr erster Ansprechpartner für Reparatur- und Schadensmeldungen ist weiterhin Frau Bettchen (Tel.: 02 34/9 37 40 16; bettchen@bochumer-wohnstaetten.de).

Bei Fragen zum Thema Betriebskosten wenden Sie sich wie gewohnt an Herrn Tucheler (Tel.: 02 34/9 37 40 13; tucheler@bochumer-wohnstaetten.de).

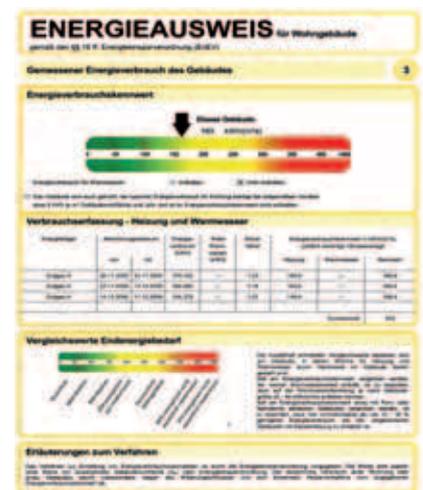
*Helga Banke*

## Energieausweis, was ist das?

Noch recht selten werden wir von Mietinteressenten nach der energetischen Einstufung ihres künftigen Zuhauses gefragt. Seit der Einführung im Jahre 2008 haben auch wir für jedes unserer Häuser einen Energieausweis erstellen lassen. Hier wird der Verbrauch eines jeden Hauses anhand einer Skala und einem darauf ersichtlichen Pfeil dargestellt. Allerdings gelten die Angaben immer nur für das gesamte Haus. Der tatsächliche Verbrauch

einer Wohnung kann von den Angaben auf dem Energieausweis abweichen z. B. wenn der Vornutzer sparsam oder verschwenderisch geheizt hat. Auch benötigt eine Wohnung an der Außenecke eines Mehrfamilienhauses mehr Energie als die mitten im Haus liegende. Wer Interesse hat, kann die (theoretischen) Werte seines Hauses bei Frau Bettchen, Tel. 02 34/9 37 40 16 oder bettchen@bochumer-wohnstaetten.de erfragen.

*Hermann Gleich*



## Schon gesehen?

### „Unser Bus fährt wieder!“

Im neuen Design fährt er seit Juli dieses Jahres durch Bochum.

„Das ist mal was ganz anderes,“ meinte eine Mieterin, „sieht aus wie ein fahrendes Haus, toll!“  
Das finden wir auch!

Sandra Knopf



Unser Bus – von allen Seiten modern und attraktiv.

## Lebenselixier Wasser

### Informationen zur Trinkwasserverordnung II

In unserem Artikel in der vorherigen Ausgabe des Wohnstätten Magazins hatten wir Sie über die Neuregelung der Trinkwasserverordnung zum 1. November 2011 ausführlich informiert. Die Neuregelung gilt für alle Großanlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmern oder zentralen Durchfluss-Trinkwassererwärmern mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder mehr als 3 Liter in einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle. Betroffen sind bei uns ca. 30 Wohnanlagen mit insgesamt 550 Wohnungen. Zum Zwecke der Untersuchung der Wasserqualität müssen wir an bestimmten Stellen

im Rohrleitungssystem Zapfstellen für die Entnahme von Wasserproben installieren. Die Untersuchung selbst ist von uns zu beauftragen. Die Proben dürfen dann nur von zugelassenen Laboren untersucht werden. Im Gebäude werden mehrere Wasserproben genommen, um das System der Trinkwasserinstallation zu beurteilen. Das Wasser wird im Heizungsraum vor und hinter dem Trinkwassererwärmer und meist am Ende eines Warmwasserstranges in der am weitesten vom Speicher entfernten Wohnung entnommen, manchmal auch am Ende mehrerer Stränge. Müssen Proben in einer Wohnung genommen werden, wird

der Mieter gebeten, zu einem bestimmten Termin anwesend zu sein. Dies ist sehr wichtig, weil alle Proben gleichzeitig genommen werden müssen. Sobald die Laborergebnisse vorliegen, werden alle betroffenen Mieter über das Ergebnis der Untersuchung mittels Aushang informiert. Die Kosten der Montage der Zapfstellen hat der Betreiber der Hauswasserinstallation, also wir, zu tragen. Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen regelmäßigen Entnahme der Wasserproben und deren Analysen gehören als Betriebskosten zu den Kosten der Wassererwärmung.

Hermann Gleich





## Neubau, Modernisierungen und ...

### Ein Überblick über unsere Projekte

Am 04.10.2012 wurde Richtfest am Neubau Beginenhof in Kornharpen gefeiert, bei dem unsere Genossenschaft mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern vertreten war. Mit einem kleinen Umtrunk im Rahmen der Richtfestzeremonie freuten sich die Gäste über den Baufortschritt.



Das Haus Drusenbergstr. 68 vor (Bild links) und nach der Modernisierung (Bild rechts).

Dach und Fenster wurden erneuert und die Fassade gedämmt. Neue Balkone zum Innenhof runden das moderne Bild ab.



In Bochum-Hamme haben wir im Sommer 2012 mit der Modernisierung „HILDE 2“ begonnen. (siehe untere Bildzeile) Es handelt sich hierbei um den zweiten Bauabschnitt in der Hildegardstraße. Auch hier werden wie im ersten Bauabschnitt Balkone zur Vergrößerung der Wohnungen angebaut, die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen und das Dach erneuert. Der Einbau einer Zentralheizung trägt zusätzlich zur Energieeinsparung bei. In den derzeit ungenutzten Dachgeschossen entstehen zusätzliche Wohnungen. Nach der Treppenhaussanierung und Erneuerung der Außenanlagen wird die gesamte Maßnahme im Sommer 2013 abgeschlossen.

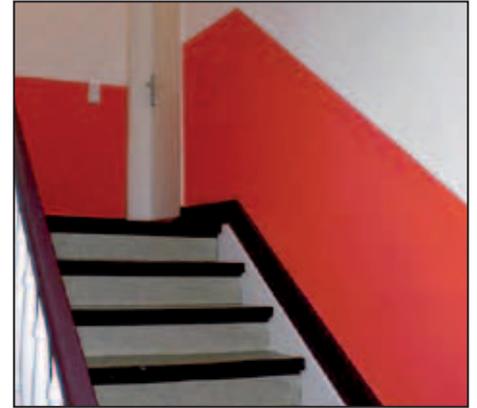




## ... Bestandspflege 2012



Auch umfangreiche Treppenhausanierungen gehörten zu unseren Projekten wie hier in der Amts-, Gahlensche- und Prinzenstraße. gezeigt. Nachdem wir die Elektrozähler aus dem Treppenhaus verbannt und die Wohnungseingangstüren ausgetauscht hatten, konnten wir auch die Wände farblich modern gestalten.



Bei Mieterwechsel werden die in die Jahre gekommenen Wohnungen grundlegend modernisiert.

Im Bild ist das Design der alten Bäder (links) im Vergleich zum neuen Design (rechts) zu erkennen.

*Andrea Bettchen*



## Freistellungsaufträge und Saldenbestätigung

Mitglieder, die uns einen Freistellungsauftrag (FSA) für die jährliche Dividendenausschüttung erteilt haben, erhalten von uns einen neuen Vordruck, da die Steuer-Identifikationsnummer ergänzt werden muss. Falls Sie Ihre Steuer-Identifikationsnummer nicht vorliegen haben, können wir für Sie diese beim Bundeszentralamt für Steuern beantragen. Ohne die Steuer-Identifikationsnummer verlieren die erteilten Freistellungsaufträge ihre Gültigkeit. Übrigens: falls Sie wissen möchten,

wie hoch Ihr Geschäftsguthaben ist, rufen Sie uns an: 02 34/9 37 40 14.

Wir stellen Ihnen gern eine aktuelle Saldenbestätigung aus.

<b>Freistellungsauftrag für Kapitalerträge und Antrag auf ehegattenübergreifende Verlustverrechnung</b> <small>(Gilt nicht für Betriebseinnahmen und Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung)</small>		<b>Bochumer Wohnstätten</b> 
An die Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG Saladin-Schmitt-Str. 6, 44789 Bochum		Mitglieds-Nr.: 00099
<b>Angaben zum Antragsteller/-in</b> Steuer-Identifikationsnummer: <b>10 999 999 999</b>		<b>ggf. Ehegatte</b> Steuer-Identifikationsnummer: _____
Name: <u>Karl</u> Titel: _____ Vorname: <u>Mustermann</u>	Name: _____ Vorname: _____ Geburtsdatum: _____	
Familienstand: _____ Strasse / Nr.: <u>Musterstr. 263</u> PLZ, Ort: <u>99999 Musterhausen</u> Geburtsdatum: <u>01.01.1929</u>	Abweichender Geburtsname: _____ Abw...: _____	

*Alexander Baum*





## Die Trinitatis-Kindertageseinrichtung & das Ev. Familienzentrum Hofstede-Riemke



Logo Kita

Die Kita Trinitatis hat ihren Sitz an der Herner Straße 332 und liegt mitten in unserem Riemker Wohnungsbestand. Viele Kinder aus der direkten Umgebung besuchen den hiesigen Kindergarten. Mit unserem Wohnprojekt Villa Moritz, für demenziell erkrankte Menschen direkt gegenüber der Kita gelegen, gibt es eine schöne Kooperation im Rahmen des Familienzentrums. Gegenseitige Besuche und gemeinsame Aktionen gehören zum regelmäßigen Programm beider Einrichtungen.

„Derzeit betreuen wir, als ausgewiesene Schwerpunkt-Kita für Sprache und Integration, 47 Kinder zwischen zwei und sechs Jahren aus 18 verschiedenen Nationen, mit und ohne Behinderung bzw. Entwicklungsverzögerung, aufgeteilt in zwei Gruppen“, berichtet die Leiterin Frau Giesa nicht ohne Stolz. „Pädagogische Fachkompetenz, eine familiäre und herzliche Atmosphäre, sowie die Liebe zum Kind – das macht unsere Kita aus.“ Wenn man sie und ihr Team, umringt von den bastelnden, spielenden und strahlenden Kindern sieht, dann spiegelt sich das auch genauso wider. Doch, obwohl es hier aussieht wie in einem Kinderparadies, fehlt es noch an vielen Ecken. So berichtet uns Frau Giesa zwar von verschiedenen Fördergeldern, doch diese seien zweckgebunden z. B. für die Errichtung eines Raumes für die Betreuung der unter Dreijährigen. Und so sprach sie uns an. „Ich wohne selbst seit einigen Jahren bei den Bochumer Wohnstätten und



Strahlende Kinderaugen.



Der neue Sitzsack wurde direkt in Beschlag genommen.

kam über einen Bericht auf ihrer facebook-Seite darauf, Sie als möglichen Sponsor anzusprechen. Mit Erfolg ...“, lacht sie fröhlich. Gern kamen wir der Anfrage nach, besuchten die Kita und hörten uns an, was auf ihrer Wunschliste stand (Sitzsack, Spiele, Regenponchos).

„Danke schön, das sind Dinge die wir uns gewünscht bzw. benötigt haben,“ strahlt Frau Giesa. Und auch uns hat es viel Freude gemacht die leuchtenden Kinderaugen zu sehen.

*Sandra Knopf*



# Mieterausflug

## Weihnachtsfeier bei „Clemens-August“

Tagesausflug am Dienstag, 18.12.2012



### Leistungen:

- Persönliche Begleitung durch Mitarbeiter der Bochumer Wohnstätten eG und F.U.K.-Reisen Bochum
- Bustransfer nach Ascheberg-Davensberg
- Mittagstisch bei Clemens-August
- Kaffeetrinken bei Clemens-August
- Weihnachtsfeier mit Bescherung
- Bustransfer nach Bochum
- Haftpflichtversicherung während des Tagesausfluges

### Zeitplan:

- 9:45 Uhr Abfahrt am Beratungsbüro, Feldsieper Str. 19
- 10:00 Uhr Abfahrt am Bochumer Hauptbahnhof, Busbahnhof Wittener Straße
- 18:00 Uhr Rückfahrt nach Bochum
- 19:15 Uhr voraussichtliche Ankunft in Bochum

### Preis inklusive Mittagessen:

- für Mieter der Bochumer Wohnstätten 29,50 € pro Person
- für übrige Personen 39,50 € pro Person

### Anmeldung:

- Anmeldungen nimmt Herr Koning von F.U.K.-Reisen unter der Telefonnummer 02 34/5 77 08 07 gern entgegen. Bitte fragen Sie unter oben genannter Telefonnummer auch nach unserem aktuellen Reisekatalog mit den neuen „Von-Tür-zu-Tür“ und „Service-Reisen“!

Angelika Möller



...mehr erleben mit Gleichgesinnten!





# Am falschen Ende gespart ...

## Richtig Lüften und Heizen

Das Thema ist bekannt, die Ratsschläge der Fachwelt gleichermaßen. Und doch stellen wir im Zuge von Ortsterminen immer wieder eine erhöhte Raumluftfeuchte in den Wohnungen unserer Mieter fest. Zumeist bleibt dies ohne größere Folgen. Erst bei Auszug oder der Renovierung der Wohnung, wenn beispielsweise ein Schrank von der Wand gerückt oder ein Bild abgehängt wird, können kleine Stockflecken und schwarze Verfärbungen an der Tapete sichtbar werden.

Wie aber kommt es dazu? Schimmelpilze sind licht- und temperaturunabhängige Mikroorganismen, die fast überall Nährböden finden, um gedeihen zu können. Beispiele sind Tapeten, Staub, Holz aber auch Stoffe und Leder. Und natürlich benötigen sie, wie alle Lebewesen, Wasser um zu existieren. Will man also das Gedeihen von Schimmelpilzen effektiv verhindern, muss man die für sie so notwendige Feuchtigkeit in den Wohnräumen reduzieren. Einziges und wirklich wirksames Mittel zur Vorbeugung ist das fast schon gebetsmühlenartig von der Fachwelt geforderte richtige Lüftungs- und Heizungsverhalten.

Zum besseren Verständnis machen wir einen kleinen Abstecher in die Physik: Luft ist ein Wasserspeicher. Seine Aufnahmefähigkeit ist abhängig von der Temperatur. So kann warme Luft wesentlich mehr Wasser binden als kalte. Ist die maximale Aufnahmefähigkeit von Wasser in der Luft erreicht, spricht man auch von der Sättigungsgrenze. Wird diese überschritten, z.B. weil sich die Luft

abkühlt und entsprechend weniger Feuchtigkeit aufnehmen kann, kondensiert der über der Sättigungsgrenze liegende Wasseranteil aus. Man kann diesen Vorgang selbst gut beobachten: Nach dem Duschen trifft warme und mit Wasser gesättigte Luft auf partiell unterkühlte Oberflächen, wie Kacheln, Fliesen oder auch Spiegel, wodurch sich die Nässe niederschlägt. Zur Klarstellung: Der Effekt der Innenkondensatbildung ist eine auch bei üblicher Nutzung nicht völlig vermeidbare und an sich auch normale Angelegenheit und muss nicht zwangsweise zu Feuchtigkeitsschäden führen.

Kritisch wird es hingegen, wenn die Feuchtigkeit unsichtbar für das menschliche Auge an kühleren Bauteiloberflächen kondensiert. Der auf der Wand aufliegende Putz ist zwar durchaus geeignet, begrenzte Mengen Feuchtigkeit zu speichern und später wieder abzugeben. Sollte aber mehr Nässe aufgenommen werden als hinterher wieder ausdunstet, kann es unbemerkt zu Schädigungen der Bausubstanz kommen.

So paradox es klingen mag, die verwendeten Bauteile und Baustoffe früherer Baujahre stellten mit ihrer Luftdurchlässigkeit einen durchaus wirksamen Schutz dar. Mit den heutzutage eingesetzten Dämmstoffen und Doppelverglasungen wird und muss der Baukörper zur effektiven Wärmeausnutzung gezielt gegen ungewollte Wärmeverluste abgeriegelt werden. Hier muss mit einem korrekten Lüftungs- und Heizverhalten gegengesteuert werden. Wie aber soll das aussehen?

### 1. Stoßlüften statt Dauerlüften!

Bei kurzen Lüftungssequenzen mit Durchzug geht kaum Heizenergie verloren, da nur die leicht erwärmbare Luft ausgetauscht wird. Die bereits erwärmten Steine der Innen- und Außenwände kühlen indes nicht aus und können rasch die ausgetauschte Raumluft wieder aufheizen. Dauerlüften, wie sie z.B. durch die permanente Kippstellung des Fensters erzeugt wird, führt lediglich zu einer vollständigen Auskühlung der Bausubstanz. Es bedarf dann eines Vielfachen der eigentlich benötigten Heizenergie, um die kalten Wände wieder zu erwärmen und ein wohlige Raumklima zu schaffen.

### 2. Ausgewogen und gleichmäßig Heizen!

Viele Verbraucher lassen ihr Schlafzimmer oder andere seltener genutzte Zimmer meist unbeheizt. Kurz vor dem Zubettgehen wird dann durch Öffnen der Küchen- oder Wohnzimmerertüren das Schlafzimmer kurzzeitig indirekt aufgeheizt. Die warme, feuchtigkeitsspeichernde Luft kühlt schlagartig an den kalten Wänden ab und kondensiert. Da der Mensch pro Nacht bis zu zwei Liter Feuchtigkeit abgibt, und die Außenwände während der Nachtzeit auskühlen, steigt die Luftfeuchtigkeit weiter an. Es gilt demnach, alle Räume ausreichend zu beheizen, wobei eine Raumlufttemperatur von 18°C nicht wesentlich unterschritten werden sollte.



### ***3. Auf ausreichend Luftzirkulation achten!***

Zusätzlich zum richtigen Heizen und Lüften muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation in den Räumen nicht behindert wird. Möbel sollten immer mindestens 5 cm von der Wand entfernt stehen, bei kalten Außenwänden können es auch 10 cm sein. Nur so ist gewährleistet, dass die aufgeheizte Luft ebenfalls die hinter Betten und Schränken liegenden Wände erwärmt, und es

somit zu keiner Innenkondensation an ausgekühlten Gebäudeteilen kommen kann.

Was für Wohnräume gilt, kann für Kellerräume nicht falsch sein. In diesem Zusammenhang sollte bei Gebäuden älterer Baualtersklassen bedacht werden, dass deren Keller in erster Linie für die Lagerung von Lebensmitteln wie Kartoffeln und Brennstoffen wie Kohle genutzt werden sollten. Eine gewisse Raumfeuchte war also durchaus erwünscht und wurde gezielt durch Verwen-

dung entsprechender Baustoffe begünstigt. Ein feuchter Keller in einem älteren Haus ist demnach gar kein Mangel und lässt sich, obwohl heutzutage nicht mehr erwünscht, durch bauliche Maßnahmen nicht mehr rückwirkend beseitigen. Einzige denkbare Gegenmaßnahme: Nutzen Sie ihren Keller nicht zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände wie Papier, Leder o.ä., denn die haben Schimmelsporen zum Fressen gern ...

*Helga Banke*

## **Künftige Modernisierungen**

***Bisher haben wir über laufende oder fertiggestellte Modernisierungsvorhaben berichtet. Künftig werden wir Sie einmal pro Jahr über unsere geplanten Maßnahmen informieren.***

In jedem Jahr geben wir ca. 3,5 bis 4,0 Mio € für Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. Treppenhaussanierungen, Umbauten bei Mieterwechsel, Verstärkung der Elektroleitungen oder Heizungserneuerungen aus. Diese Maßnahmen tragen nur zum Erhalt unserer Gebäude bei, Modernisierungen sind hierbei nicht enthalten. Für Modernisierungsmaßnahmen investieren wir zusätzlich jedes Jahr zwischen 2,0 und 3,0 Mio €, je nach Umfang einer Maßnahme. Bei Modernisierungsmaßnahmen, deren Auslöser überwiegend nicht mehr reparierbare Dächer sind, gehen wir ganzheitlich vor. Dach und Fassadendämmung, Anbau von Balkonen, Erneuerungen

der Elektrosteigeleitungen in den Treppenhäusern sowie Heizungs-umstellungen, weg von unzähligen Etagenheizungen hin zu zentraler Heizungsversorgung, sind die wesentlichen Maßnahmen die wir angehen. Sofern sich durch derartige Modernisierungen Verbesserungen des Wohnwertes wie z.B. durch den Anbau von Balkonen oder energetische Verbesserungen ergeben, sind moderate Mieterhöhungen nicht zu vermeiden. In Vorbereitung für die nächsten Jahre sind derzeit nachstehend aufgeführten Wohnanlagen: Pantaleonstraße 10,12; Zum Kämpchen 3,5; Nixenstraße 1,2,4,4a; Tippelspfad 20-24; Dirschauer Straße 13-21; Dorstener Straße

118-124; Feldsieper Straße 32-38; Quartier Feldgartenweg/Beisingstraße; Quartier Feldsieper Straße/Hildegardstraße; Moritzstraße 29b, c, d, 31a, b.

Die Art und der Umfang der Maßnahmen und die Durchführungszeitpunkte stehen noch nicht fest. Eine Reihenfolge der Maßnahmen wird gemeinsam mit dem Bau-/Wohnungsausschuss des Aufsichtsrates festgelegt. Mit zur Entscheidung herangezogen werden Abwägungen zwischen dem technischen Zustand, der Vermietungssituation und der Finanzierbarkeit.

*Hermann Gleich*





## Das notwendige Übel: Die Betriebskosten

*In den letzten Jahren haben sie einen rasanteren Höhenflug erfahren als die Nettokaltmieten oder die allgemeinen Lebenshaltungskosten – die Betriebskosten. Sie treten einmal im Jahr mit der Betriebskostenabrechnung ins kollektive Bewusstsein der Vertragsparteien, schaffen oftmals Unfrieden und erzeugen Konflikte. Einige davon wollen wir genauer durchleuchten.*

*Warum zahle ich so viel und mein Nachbar so wenig?*

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen die Betriebskosten in der Regel nach der Wohnfläche (Quadratmeter) umgelegt werden.

*Wäre aber eine Abrechnung nach der Anzahl der Personen, die im Haushalt leben, nicht gerechter, z.B. wenn Leistungen in Anspruch genommen werden, deren Kosten abhängig vom Verbrauch sind, aber die nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden können?*

Beispiel Müll: Es entsteht in einem drei Personen Haushalt sicherlich mehr Müll als in einem Singlehaushalt, auch wenn die Wohnungsgrößen jeweils identisch sind. Könnte aber eine Abrechnung nach Anzahl der Personen im Haushalt überhaupt realisiert werden?

Was, wenn eine Person nicht durchgängig, sondern nur einige Monate im Jahr die Wohnung mit bewohnt? Oder die Person erst im Laufe des Jahres dazukommt?

Zählen Kleinkinder wie Erwachsene? Wie soll bei rund 2.600 Wohneinheiten in jeder Wohnung die aktuelle Personenzahl nachgehalten werden? Wie man sieht, wäre eine Abrechnung nach dem Faktor Personen kaum praktikabel, weil nur mit

großem Aufwand und entsprechendem Unsicherheitsfaktor umsetzbar. Vor diesem Hintergrund ist die Abrechnung nach Grundfläche der Wohnung in der Gesamtbetrachtung doch gerechter.

*Warum soll ich als Erdgeschossmieter einen Aufzug bezahlen?*

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes muss man als Mieter die Kosten für alle Einrichtungen des Hauses mittragen, unabhängig davon, ob man sie überhaupt nutzen will. Begründet wird dies auch hier vor allem mit Praktikabilitäts Gesichtspunkten:

Um die Tatsache, dass Erdgeschossmieter/innen den Aufzug nicht nutzen, kostentechnisch einzubeziehen, müsste der Vermieter eine verbrauchsabhängige Umlage der Aufzugskosten durchführen. Dabei müsste auch berücksichtigt werden, in welcher Etage die einzelnen Mieter/innen wohnen und wie oft sie den Aufzug benutzen. Dies wäre allenfalls mit hohem verwaltungstechnischem Aufwand umsetzbar, der letztlich aber wieder über die Betriebskosten vom Mieter zu zahlen wäre.

*Warum muss ich eine Nachzahlung leisten und mein Nachbar mit gleich großer Wohnung nicht?*

Das kommt öfter vor, als man gemeinhin annehmen würde. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Oftmals haben die Mietparteien unterschiedliche Vorauszahlungsbeiträge vereinbart, wodurch bei der Endabrechnung unterschiedliche Guthaben gegengerechnet werden. Auch kann die Ausstattung der Wohnung unterschiedlich sein. Hat z.B. der Mieter eine eigene Therme, muss er einmal im Jahr selbst für die Wartung sorgen und separat bezahlen. Sein Nachbar hingegen, der eine vermietereigene Heizung nutzt, findet die Wartungskosten in der Betriebskostenabrechnung wieder.

Bei allem Streitpotenzial und Ärger, den die Betriebskosten mit sich bringen können, darf eines nicht vergessen werden – für den Vermieter sind die Betriebskosten keine Einnahmequelle, sondern nur durchlaufende Rechnungen, die mit viel Aufwand verwaltet werden müssen. Aus diesem Grunde partizipieren wir nicht an den aktuellen Preissteigerungen oder neu entstandenen Abrechnungspositionen.

Dennoch bemühen wir uns z.B. durch den Abschluss preisgünstiger Rahmenverträge die Mieter zu entlasten. Bei vermuteten Unstimmigkeiten sollten Sie sich zuerst mit uns in Verbindung setzen.

*Helga Banke*



## Die Rückkehrer

**Die Eheleute Weber haben sich im letzten Jahr bei uns um eine Seniorenwohnung beworben. Sie wollten aus dem Sauerland wieder zurück nach Bochum. Warum? Jetzt wollten wir es genau wissen. Wir machten einen Besuch um konkret nachzufragen:**

**Frau Möller:**

Wann und wohin sind Sie von Bochum weggezogen?

**Herr Weber:**

Wir sind im Jahr 2005 von Bochum nach Züschen gezogen.

**Frau Möller:**

Wo liegt Züschen?

**Herr Weber:**

Ca. 7 km von Winterberg entfernt. Ein Dorf mit 1.100 Einwohnern.

**Frau Möller:**

Warum nach Züschen?

**Frau Weber:**

Wir haben dort immer unseren Urlaub in einer gemieteten Ferienwohnung verbracht und uns sehr wohl gefühlt. Alle Nachbarn waren sehr freundlich. So kamen wir auf die Idee ganz nach Züschen zu ziehen. Unsere Wohnung lag im Grünen, nah am Wald und sehr ruhig. Da leben, wo andere Urlaub machen.

**Frau Möller:**

Das hört sich ja alles gut an. Warum

dann wieder zurück ins Ruhrgebiet nach Bochum?

**Frau Weber:**

Die Einkaufswege waren zwar nicht weit, aber durchaus beschwerlich. Im Winter bin ich beim Einkaufen gestürzt. Außerdem ist Schnee räumen im Sauerland nicht mit dem Winterdienst in Bochum vergleichbar. Uns fehlten außerdem die sozialen Kontakte. Wir waren im Dorf plötzlich nicht mehr die Urlauber sondern die „Städter“. Ich bin sogar dem Landfrauenverband beigetreten, um andere Frauen kennenzulernen, blieb aber auch dort die „Städterin“. Es war uns nicht möglich, Zugang zu einer festen Dorfgemeinschaft zu finden. Die Menschen sind dort geboren und haben ihr gemeinsames Leben dort verbracht.

**Frau Möller:**

Sie beschlossen dann, wieder zurück nach Bochum zu ziehen. Wie sind Sie auf uns aufmerksam geworden?

**Frau Weber:**

Meine Schwester wohnt in Bochum-Ehrenfeld. Dort sind die Bochumer Wohnstätten und haben einen guten Ruf. Sie haben mir zu einer Seniorenwohnung geraten, die wir dann im April 2012 beziehen konnten.

**Frau Möller:**

Fühlen Sie sich in Ihrer neuen Wohnung wohl?

**Frau Weber:**

Superwohl. Wenn wir auf unserem Balkon sitzen und ins Grüne schauen, können wir Rotkehlchen, Buntspechte und Eichhörnchen beobachten. Wir haben eine ruhige Wohnung und sehr nette Nachbarn.

**Frau Möller:**

Wie finden Sie es, wieder in Bochum zu leben?

**Herr Weber:**

Wir sind glücklich wieder zu Hause zu sein.

*Angelika Möller*



Wohnen mit Wohlgefühlcharakter.



Glücklich zurück in Bochum.





## Erster am Ziel: iPad auf die Hand

So hieß die „facebook – Schnitzeljagd“ die wir im Mai veranstaltet haben. Es galt verschiedene Rätsel zum Thema Bochum und Bochumer Wohnstätten zu lösen. Die Lösungsworte ergaben am 12. Mai eine Zieladresse. Wer als Erster am Ziel ankam erhielt ein iPad. Wir waren überrascht angesichts der großen Zahl der „Jäger“ und vor allem über die Schnelligkeit. Nur drei Minuten nach dem letzten geposteten Hinweis klingelte es schon. Unglaublich!



Der glückliche Gewinner konnte es selbst kaum fassen. Herzliche Gratulation vom gesamten Wohnstätten-Team. Das iPad hat zwar nur der Schnellste

erhalten, aber kein fleißiger Jäger ist mit leeren Händen nach Hause gegangen. Für alle gab es als Trostgeschenk einen USB Speicherstick. Danke für's Mitmachen.

Werden auch Sie Fan/Freund auf [www.facebook.com/Bochumer.Wohnstaetten](http://www.facebook.com/Bochumer.Wohnstaetten). Viele Informationen und Gewinne warten auf Sie!  
*Sandra Knopf*

## Der findet den Weg alleine nach Hause ...

Haben Sie schon einmal Ihren Schlüssel verloren? Dann wissen Sie wie ärgerlich, kostspielig und zeitaufwendig die Wiederbeschaffung sein kann. Daher schenken wir unseren Mietern bei Wohnungsübergabe einen sogenannten „KeyRefinder“. Das ist ein Schlüsselanhänger mit Postrücksendedienst. Schlüssel, die mit diesem Anhänger gefunden werden, können vom Finder unverpackt in den nächsten Briefkasten geworfen werden. Die Post leitet diesen zur KeyRefinder-Zentrale weiter. Sie werden dann informiert, dass Ihr Schlüssel gefunden wurde.

Dieser wird Ihnen dann postwendend und kostenlos wieder zugeschickt. Voraussetzung ist, dass Sie sich einmalig registriert haben. Ihre Daten werden bei der KeyRefinder-Zentrale gespeichert und sind vor Missbrauch geschützt. Unsere Mieterin Frau Klamann konnte sich von dieser Dienstleistung schon überzeugen. „Ich habe meinen Schlüssel verloren. Es war so ärgerlich und wäre auch sehr teuer geworden. Ich rief bei der KeyRefinder Zentrale an und mein Schlüssel war tatsächlich schon da. Kurze Zeit später hatte ich den Schlüssel im Postkasten. Toll!

Danke an den Finder und Danke für den tollen Service.“ Möchten auch Sie einen Schlüsselanhänger? Dann kommen Sie einfach zu uns.  
*Sandra Knopf*



## Facebook Gewinnspiel „Mein Lieblingsrezept“

**Ingo Behrendt war am 06.01.2012 der glückliche Gewinner. Er hatte uns sein Lieblingsrezept, passend zum Winter, auf unsere facebook-Seite gepostet. Das hat ordentlich Appetit gemacht und er gewann zwei Gutscheine für einen leckeren Sonntagsbrunch im Cafe Extrablatt. Hier sein Rezept zum Nachkochen:**

### Ofen - Wurzelgemüse:

200 g Kartoffeln  
200 g Pastinaken  
200 g Möhren  
200 g Knollensellerie  
200 g Rote Bete  
2 große Zwiebeln  
100 ml Olivenöl  
Salz und Pfeffer  
2 TL Gewürzmischung (Garam Masala)  
Saft einer Zitrone  
Saft einer Orange  
2 Knoblauchzehen, gehackt  
3 EL Minze, gehackt, frisch oder gefroren

Alles Gemüse schälen und in Würfel, nur die Zwiebeln in dünne Scheiben schneiden. Salz, Gewürze und Öl mischen, dann das Gemüse dazugeben und mischen, bis alles von Öl überzogen ist. Im vorgeheizten Ofen bei 200 °C 35 Minuten in einer offenen Schale backen, bei großen Würfeln verlängert sich die Backzeit. In der Zwischenzeit den Zitronen- und Orangensaft, den durchgepressten Knoblauch und die gehackte Minze mischen. Das Gemüse abschmecken und evtl. nachsalzen. Nun die Obstsaftmischung unter das Gemüse rühren und nochmal für 5 Minuten in den Ofen, damit alles gut durchziehen kann.



Ingo Behrendt freut sich über die gewonnenen Gutscheine.

*Sandra Knopf*

## Fotowettbewerb!

### **Wir suchen den originellsten Weihnachtsbaum**

Zugegeben, 45 Meter Höhe und 48.000 Lämpchen wie beim Dortmunder Weihnachtsbaum sind in den eigenen vier Wänden nicht zu realisieren. Doch wir sind neugierig: Wie sehen die Weihnachtsbäume unserer Mitglieder aus? Welche Farb- und Lichtgestaltung bevorzugen Sie? Nehmen Sie an unserem Fotowettbewerb teil und schicken Sie uns ein Bild von Ihrem Weihnachtsbaum bis zum 22.02.2013, Stichwort: Fotowettbewerb.



*Andrea Bettchen*

Der Dortmunder Weihnachtsbaum 2011. (Foto: Thomas Winkler, Lünen)



# Der kleine Genosse

## Fröhliche Weihnachten



Alexander Baum

### Impressum

#### Herausgeber:

Bochumer Wohnstätten  
Genossenschaft eG  
Saladin-Schmitt-Str. 5  
44789 Bochum  
Tel.: 0234/9 37 400  
Fax.: 0234/9 37 40 23

#### Redaktion:

Redaktionsteam der Bochumer Wohnstätten  
Genossenschaft eG  
Tel.: 0234/9 37 40 18  
V.i.S.d.P.: Hermann Gleich

#### Gestaltung und Design:

Stefanie Moser  
Arno Caspelherr  
E-Mail: stefmoca@t-online.de

#### Druck:

Schürmann & Klagges Bochum  
Auflage: 3.000 Exemplare  
Tel.: 0234/9 21 40  
Fax: 0234/9 21 4 100

