

 schau Sie ´mal rein ...

www.Selbsthilfe-Linden.de

Wir laden ein zur

Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft

Dienstag, 15. Juni 2004
um 19 Uhr im Bürgerhaus,
Großkopfstr. 6.

Auf der Tagesordnung stehen unter anderem der Jahresabschluss 2003, der Prüfungsbericht für das Jahr 2002 und die Neuwahl des Aufsichtsrates.

Genossenschaftsdemokratie heißt:
Nicht Kapitalanteile bestimmen, sondern alle Genossenschaftsmitglieder haben gleiches Stimmrecht !

genossenschaftlich
wohnen

Zeitung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. -

Selbsthilfe - unser Name ist Programm !

Wie die meisten Mieter wissen, ist unsere Wohnungsgenossenschaft entstanden als Linden Sanierungsgebiet war. Mit der Selbsthilfeleistung der Mieter wurden Häuser umgebaut und modernisiert. Dies wurde vor allem in einer Zeit, als das Wohnungsangebot knapp war, gern angenommen. Inhalte des Selbsthilfegedankens sind und waren:

- langfristige Sicherung von günstigen Mieten,
- Einflussnahme der künftigen Mieter auf die Wohnungsgestaltung
- eine hohe Bindung an das Wohnumfeld, gute Nachbarschaft und gegenseitige Hilfe.

All diese Faktoren haben sich auf die Zufriedenheit positiv ausgewirkt. Doch die Sanierung in Linden ist abgeschlossen.

Dennoch soll der Selbsthilfegedanke ein wichtiger Bestandteil unserer Genossenschaft bleiben. Wir möchten, dass sich „unsere“ Mieter in Ihrem Stadtteil und ihren Wohnungen wohl fühlen, Ihre Nachbarschaft schätzen und gerne „nach Hause“ kommen.

Nun stellt sich die Frage, wie kann die Selbsthilfe in der Zukunft aussehen? Vielleicht den Innenhof mal wieder „schön“ machen und ein Hausfest feiern?

Eine gemeinsame Hof- Keller – oder Dachbodenentrümpelung in Angriff

nehmen, um Platz zu schaffen und ein gepflegtes Wohnen auch außerhalb der eigenen vier Wände zu erleben? - Sich nach vollbrachter Arbeit zusammensetzen, einen Kaffee trinken und miteinander reden? Die Mietergärten für den Frühling fit machen? Oder, oder.....

In einigen Häusern haben wir gemeinsam alte Fahrräder entsorgt und Müll beseitigt. Seitdem ist der „Nachbarschaftskontakt“ wieder hergestellt und alle geben auf ihr Haus mehr acht.

Wir unterstützen und fördern solche Aktionen. So können wir z.B. zu Gemeinschaftsaktion einladen, bei der Organisation mithelfen und im Einzelfall kleinere Geldbeträge für „Verschönerungen“ zur Verfügung stellen.

Vielleicht haben Sie eine Idee oder einen Wunsch, was bei Ihnen im Haus mit Hilfe aller Bewohner verbessert werden könnte?

Wir freuen uns über Ihre Anregung. Sprechen Sie uns an!

Inga Zacharias



Foto: Hausgemeinschaft Kochstrasse 12 beim Frühjahrsputz. Von links: Sohn von Familie Özdemir, Frau Karbacak, Frau Yildirim, Frau Shabani, Frau Özdemir, Mutter und Tochter Er

Die Entwicklung unserer Genossenschaft

Konzentration auf Verbesserung der Wohnungen

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2003 keine neuen Wohngebäude oder Wohnungen erworben.

Der Wohnungsbestand hat sich durch Zusammenlegungen von Wohnungen nur unwesentlich verändert: Insgesamt 343 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten in 47 Wohngebäuden mit einer Wohn-Nutzfläche von alles zusammen gerechnet 20.794 qm.

Wir haben uns weiterhin darauf konzentriert, den Wohnungsbestand zu verbessern, um konkurrenzfähig zu bleiben und um dem Modernisierungsbedarf gerecht zu werden. Dabei wurde das Konzept fortgesetzt, Einzelwohnungen mit geringem Ausstattungsstandard, z.B. ohne Bad und Heizung, wohnungsweise durchgreifend zu modernisieren. Im Jahr 2003 waren dies zwei Wohnungen in der Kochstr. 16a und eine Dachgeschoss-Wohnung in der Stärkestr. 11.

Entsprechend den gültigen Verträgen, sowohl den Mietverträgen wie den Verträgen mit der Stadt Hannover, werden die Mieten regelmäßig aber vergleichsweise moderat angepasst. Allgemein liegen die Mieten der Genossenschaft weiterhin günstig: Die Durchschnittsmiete ist leicht auf 3,75 €/qm Monatsmiete gestiegen. Sie pendeln dabei von 2,30 - 2,50 € für unmodernisierte Wohnungen ohne Bad bzw. Heizung bis hin zu 3,30 - 5,60 € für modernisierte bzw. Neubauwohnungen.

Durch Mieterhöhungen sowohl bei Neuvermietungen wie nach Wohnungsmodernisierungen konnten die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung insgesamt um ca. 3% gesteigert werden. Dabei stiegen die Nettokaltmieten um ca. 5%, wobei sich gleichzeitig die Aufwendungszuschüsse der Stadt um ca. 27% verringerten. Insgesamt erhält die Genossenschaft noch für 144 Wohnungen in 16 Gebäuden Aufwendungszuschüssen, davon für

29 Neubauwohnungen. Dieser Anteil wird sich in den nächsten Jahren noch weiter verringern.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung stiegen um ca. 15%, davon für Instandhaltungskosten um ca. 20%. Die Personalkosten stiegen durch Schaffung einer zusätzlichen Verwaltungs-Halbtagsstelle um ca. 8%. Die Zinskosten verringerten sich leicht um ca. 3%.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover zeigt seit einigen Jahren, dass schlecht ausgestattete Wohnungen trotz günstiger Mieten nur schwer vermietet werden können. Deshalb ist es notwendig, leerstehende Wohnungen mit schlechtem Ausstattungsstandard zu modernisieren. Außerdem müssen bei Neuvermietungen in den meisten Fällen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Dementsprechend steigen die Kosten für Instandsetzung, Modernisierung und Renovierung weiter an.

Die Ausfälle durch nicht einzutreibende Mieten, durch Mietminderungen und Leerstände haben sich 2003 nicht weiter erhöht. Die Mieterwechsel sind im Jahr 2003 mit ca. 10% gleich geblieben, bei insgesamt 34

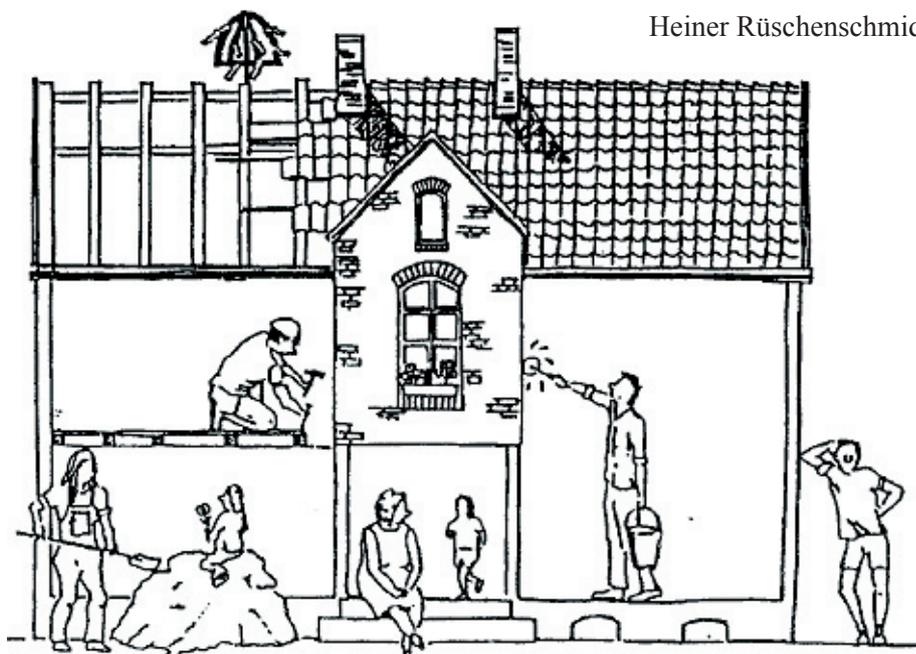
Wohnungswechseln. Allgemein sind jedoch die Mietausfälle aufgrund intensiver Mieterbetreuung vergleichsweise gering.

Bereits seit 2001 konnten für Wohnungen in Linden-Süd wie Linden-Nord mit der Stadt Hannover Absprachen über die Freistellung von Wohnungen von der Belegrechtsbindung und der Fehlbelegungsabgabe getroffen werden. Dadurch kann bei Neuvermietung besser auf eine sozial verträgliche Belegung der Wohnungen Einfluss genommen werden.

Zusätzlich hat die Genossenschaft ab 2004 mit der Stadt Hannover neue Rahmenvereinbarungen getroffen zur Wohnbegleitung in Belegrechtswohnungen. Dabei sollen geschulte Fachkräfte Hilfestellung leisten u.a. bei der Beseitigung von Problemen in Hausgemeinschaften und bei der Aufrechterhaltung von Mietverhältnissen bei Mietschulden, Verwahrlosung oder bei Konflikten mit anderen Mietern. Die Kosten hierfür teilen sich Stadt/Region und Genossenschaft zu 50%.

Insgesamt sehen wir die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft auch weiterhin positiv.

Heiner Rüschemschmidt



Selbsthilfeaktion der Hausgemeinschaft Pestalozzistr. 6

Genossenschaft übernimmt Materialkosten

Im letzten Jahr haben sich die Mieter der Pestalozzistr. 6 zusammen getan und Ihren Innenhof von Schrott befreit. Die Genossenschaft hatten einen Container bestellt, und alle haben fleißig mitgeholfen. Später wurde dann im Hof zusammen gefrühstückt und man konnte sein geleistetes Werk genießen.

Bei den Mietern bestand der Wunsch, die Hintertür zum Hof ersetzen zu lassen. Das Angebot der Fachfirma war jedoch zu teuer, so dass wir nur eine Reparatur

hätten in Auftrag geben können. Durch den Aktionstag war die Mietergemeinschaft motiviert und einige Mieter boten sich an, die Tür selbst zu besorgen und einzubauen.

Da wir wussten, dass wir dem handwerklichen Geschick der Mieter vertrauen

konnten, stimmten wir zu. Die Materialkosten übernahm die Genossenschaft. Die Arbeit wurde meisterhaft ausgeführt: Ein gelungenes Beispiel was man mit Gemeinschaft und Selbsthilfe bewirken kann.

Inga Zacharias

Müll trennen spart Geld !

„Wilder Müll“ in Hinterhöfen, vor der Haustür oder am Straßenrand - wer kennt diese Bilder nicht? Müll verschandelt die Umwelt. Viele Mitbürger ärgern sich darüber.

Für nahezu jede Abfallart gibt es eine eigene Tonne oder die Wertstoffsäcke für Verpackungen und Altpapier. Während die Entsorgung des Restmülls relativ teuer ist, sind die Abholung von Altpapier und gelbem Sack kostenlos. Wenn man einen Termin mit den Abfallwirtschaftsbetrieben vereinbart, wird auch Sperrmüll kostenlos vor der eigenen Haustür abgeholt.

Tipp: Richtige Mülltrennung und Entsorgung schont darum ganz spürbar Ihr Portemonnaie. In vielen Häusern könnten wir kleinere und günstigere Restmülltonnen aufstellen, wenn alle Mieter Ihren Hausmüll vernünftig und richtig trennen würden.

Wie Müll kostengünstig und richtig entsorgt wird, finden Sie am „Schwarzen Brett“ im Hausflur oder im Entsorgungsplaner der Region Hannover, der an alle Haushalte 2004 verschickt wurde. Außerdem beantwortet die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region (aha) Fragen zur Abfallsammlung unter der

Telefon: 982 99 – 0.



von links nach rechts:

Frau Ütkün, Herr Ütkün, Herr Uzmann, Herr Marx, Herr Acikelli, Herr Anar, Herr Schulz, Frau Kahraman, Frau Tahla, Frau Lamm

Schimmelbefall und Stockflecken ?

Häufigste Ursachen für Feuchtschäden ist das sogenannte „Schwitzwasser“, das aus der Wohnung selbst kommt. Zum Beispiel: - jeder Mensch schwitzt täglich bis zu 1,5 Liter aus. Beim Kochen werden bis zu 1 Liter Wasserdampf erzeugt. Duschen oder Baden erzeugt ebenfalls bis zu 1 Liter Feuchtigkeit. Wäsche, die in der Wohnung getrocknet wird, sogar bis zu 3 Liter.

Wenn nicht ausreichend und richtig gelüftet wird, kann sich diese Feuchtigkeit als Schimmelpilz oder Stockflecken an Wänden, Decken und Fensterlaibungen niederschlagen.

Was heißt „richtig“ lüften?

Regelmäßig lüften

Ein ruhender Mensch benötigt in der Stunde ca. 30 m³ Frischluft, ein körperlich aktiver Mensch entsprechend mehr. Die Regelmäßigkeit richtet sich unter anderem danach, wie Sie Ihre Räume nutzen. Für Ihre Gesundheit sollten Sie mindestens 3 x am Tag ausreichend lüften.

Wie soll man lüften ?

Die Fenster 10 Minuten lang ganz

öffnen (nicht nur auf Kippstellung), um die verbrauchte Luft gegen frische Außenluft auszutauschen.

Tipp: Durch bessere Frischluftzufuhr kann man Heizkosten senken, weil sich „unverbrauchte“ Luft schneller erwärmt

Was ist wichtig ?

Die Luftzirkulation: Um die Luftzirkulation zu gewährleisten, sollten große Schränke und Regale nicht direkt an die Außenwände gestellt werden, achten Sie auf den nötigen Abstand.

Sinnvoll heizen: Lassen Sie einzelnen Räume, wie Schlafzimmer oder Badezimmer nicht ganz unbeheizt. Die warme, feuchte Luft aus den angrenzenden Zimmern kühlt sich dann in diesen Räumen rasch ab und schlägt sich als Schwitzwasser hinter den Schränken, Gardinen, an den Wänden, Decken und Fensterlaibungen nieder.

Tipp: Im Winter eine Heizung nicht ganz auf Null stellen: Kleine, aber konstante Gradeinstellung an der Heizung senken die Heizkosten

Anja Moritz

Elektronische Heizkostenablesung

Für die meisten unserer Wohnungen werden die Heizkostenabrechnungen durch die Firmen *viterra* oder *techem* erstellt. Seit letztem Jahr werden die Daten vom Ableser nur noch elektronisch erfasst. Das heißt, der Mieter bekommt keinen Beleg mehr über die Ablesedaten. Man kann aber den Ableser um einen sogenannten „Kellnerzettel“ bitten, auf dem dann selbst die erfassten Daten eingetragen werden. Die Angaben sollten Sie sich dann vom Ableser abzeichnen lassen. So können Sie Ihren Verbrauch schriftlich nachweisen.

Mobile Wohnbegleitung - professionelle Hilfe von neutraler Stelle

Unsere Genossenschaft bietet auch Wohnungen für ehemals Obdachlose an. Manchmal treten dabei Probleme zwischen Nachbarn oder zwischen Mieter und Vermieter auf, die im Rahmen der normalen Verwaltungstätigkeit nicht behoben werden können. Um eine Zuspitzung der Probleme, die beispielsweise in einer fristlosen Kündigung enden kann, zu vermeiden, helfen uns neutrale Sozialarbeiter beispielsweise vom Treffpunkt Kötnerholweg.

Diese mobile Wohnbegleitung ist eine zeitlich befristete Hilfe, die Kündigungen und Räumungsklagen verhindern soll. Das Projekt wird von der Stadt und der Region Hannover finanziell unterstützt. 50% der Kosten trägt die Genossenschaft. Unerlässlich bleibt aber die Mithilfe der betroffenen Mieter.

Welche Versicherung ?

Versicherungen gibt es viele. Und glaubt man einigen Versicherungsvertretern kann man sich gar nicht genug gegen alles mögliche versichern.

Welche Versicherungen sinnvoll sind, hängt eng mit den persönlichen Lebensumständen zusammen. Aber an zwei Versicherungen kommt eigentlich niemand vorbei, der sich nicht unglücklich machen will:

1. Die Hausratsversicherung

2. Die Privathaftpflichtversicherung

Neue Software im Büro

Seit Anfang des Jahres arbeitet unser Büro mit einem neuen Hausverwaltungsprogramm, das uns zukünftig die Verwaltungsarbeit erleichtern soll.

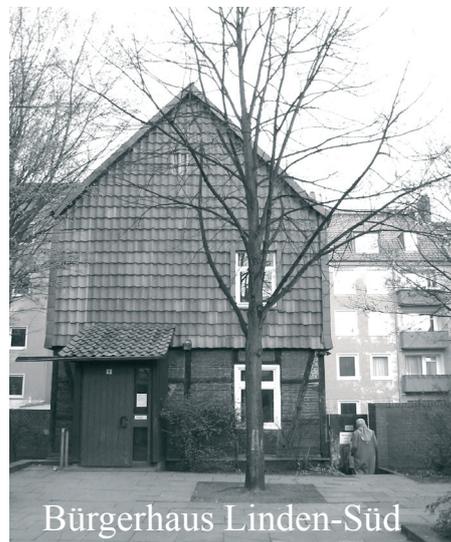
Aller Anfang ist bekanntlich schwer: So müssen zunächst alle bekannten Daten in das Programm eingegeben werden, Abläufe müssen neu organisiert werden und wir müssen uns von zum Teil „lieb gewordenen“ alten Verfahrensweisen trennen. In unseren Anschreiben haben Sie vielleicht schon einen optischen Unterschied festgestellt. Ab dem Jahr 2005 werden auch die Betriebskostenabrechnungen ihr Aussehen verändern. Das neue Programm, liefert uns automatisch die Datenzusammenfassungen, die wir für Abrechnung benötigen.

Wir hoffen, so unsere Verwaltungskosten möglichst gering zu halten und auch mehr Zeit für die Mieterbetreuung und gemeinschaftsfördernde Projekte zu haben.



Solarzellen auf der Ottenstrasse 7

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden wird die nach Süden ausgerichtete Dachfläche unseres Hauses Ottenstrasse 7 für die Stromgewinnung durch Sonnenenergie der Firma SolCollect GbR zur Verfügung zu stellen. Da die Stromgewinnung durch Sonnenenergie noch nicht kostendeckend arbeitet, wird die Genossenschaft keinen finanziellen Gewinn aus der Anlage erzielen. Dennoch finden wir es lohnenswert, diese Art der Stromgewinnung zu unterstützen. – ein Betrag für eine gesunde Umwelt.



Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Linden e.G.
Großkopfstr. 6, 30449 Hannover

Tel. 45 44 44 (Frau Moritz)
oder 458 35 66 (Frau Roland)
458 34 43 (Frau Zacharias)
Fax 590 252 85

Email:
Wohnungsgenossenschaft
@Selbsthilfe-Linden.de

Internet:
www.selbsthilfe-linden.de

Sprechzeiten: Di. 14-16 Uhr
Mi. 10-12 Uhr
Do. 16-18 Uhr

Impressum

genossenschaftlich
Wohnen

Zeitung der Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Linden e.G.

MitarbeiterInnen dieser Ausgabe:
Ernst Barkhoff (presserechtlich
verantwortl.), Anja Moritz, Ellen
Roland, Heiner Rüschemschmidt,
Inga Zacharias.

Druck: akzent-druck,
Salzmannstr. 5
Hannover-Linden

Ausgabe Juni 2004