



# aktuell

1|05

Das Kundenmagazin  
Juni 2005/3. Jahrgang

## balkone instandsetzung und bauliche ergänzung



aktuelles aus der genossenschaft | informationen für nutzer



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

[www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de](http://www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de)

# inhalt

1|05

## impressum

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG  
Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg  
Telefon (02065) - 94 59 - 0, Telefax (02065) - 94 59 20  
www.bauverein-friemersheim.de

Konzeption und Entwurf: heike bartels, diplom-designerin



Vorwort	Seite	3
Modernisierung	Seite	4
Konzept Altsiedlung	Seite	8
Organisation		
Wohnungskommission	Seite	12
Notdienst   Öffnungszeiten	Seite	13
Satzung	Seite	14
Neuwahlen	Seite	15
Aktuelles	Seite	16
Jubilare 2004	Seite	20

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das laufende Geschäftsjahr 2005, das 86. in der Geschichte unserer Genossenschaft, ist für unser Unternehmen bisher positiv verlaufen. Diese Feststellung hört sich nicht besonders spektakulär an, hebt sich aber in der heutigen Zeit deutlich von der allgemeinen Grundstimmung in Wirtschaft und Gesellschaft ab. Geht es nach den Berichten in Zeitungen, Zeitschriften, Rundfunk und Fernsehen, so steht die Bundesrepublik Deutschland scheinbar am Beginn des wirtschaftlichen Zusammenbruchs. Unzureichendes Wirtschaftswachstum, hohe Arbeitslosenzahlen im Schatten von Hartz IV, die Uneinigkeit zwischen Regierung und Opposition auf Bundes- und Landesebene über den sinnvollen Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel tragen dazu bei, das Stimmungsbarometer immer tiefer sinken zu lassen. Ständige gegenseitige Vorhaltungen aus den Parteien und sich teilweise grundlegend widersprechende Beurteilungen der notwendigen Maßnahmen durch Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände verunsichern die bundesrepublikanische Bevölkerung.

Ein Teil der Probleme ist auf globale wirtschaftliche Einflüsse zurückzuführen – ein anderer Teil aber auch sicherlich auf eine Unart in Deutschland, mit Problemen umzugehen. Auf den Punkt gebracht bedeutet dies: Wir

haben nicht zu wenig Reformen, nicht zu wenig vernünftige Ansätze und Ideen sondern zu wenig Motivation und Umsetzungswillen.

Die in Deutschland herrschende Jammerkultur hat sich zu einem ernsten Krankheitsbild entwickelt. Themen wie Pisa Studie und Feinstaub beherrschen die Schlagzeilen. Sie werden in der öffentlichen Diskussion in einer Art und Weise behandelt die außen Stehende vermuten lassen kann, dass es den Handelnden nicht um eine Lösung sondern eher um die Selbstdarstellung der eigenen Person und Position geht und eine Lösung sowieso nicht zu erreichen ist. Dabei wird z. B. bei Pisa die Eigenverantwortung der Eltern in Bezug auf die Bildung der Kinder generell ersetzt durch die Versäumnisse des Staates im Bildungssystem. Bei der Feinstaubdiskussion wird nicht darauf hingewiesen, dass ein Raucher freiwillig täglich die zwanzigfache Menge an Feinstaub durch sein eigenes Handeln inhaliert.

Diese deutsche Jammerkultur bremst nicht nur die Motivation, sondern verstellt auch den Blick auf eine Vielzahl von Erfolgsgeschichten, die auch in unserer heutigen Zeit hier geschrieben werden. Unser Land steht vor der Wahl. Weiter jammern und nörgeln? Oder wagen und machen!

Um an den Anfang des Vorwortes anzuknüpfen: Die positive Geschäftsentwicklung ist sicherlich auch daher zu erklären, dass die Unternehmensform „Wohnungsbaugenossenschaft“ auch im 21. Jahrhundert ihre Berechtigung hat – zum Wohle der Mitglieder und zum Wohle des Gemeinwesens. Ganz nach dem Willen der Gründer unseres Unternehmens, die sich im Jahr 1919 für die Variante „wagen und machen“ entschieden haben. Die dritte Ausgabe von „aktuell“ mit dem Schwerpunktthema Balkone berichtet darüber hinaus über abgeschlossene und geplante Modernisierungsmaßnahmen, Vorbereitungen zur Mitgliederversammlung am 29.06.2005 und aktuelle Informationen rund um die Genossenschaft.

Duisburg, im Juni 2005  
Der Vorstand

W.Kühnen R.Pieper D.Vornweg

# modernisierung am borgschenhof

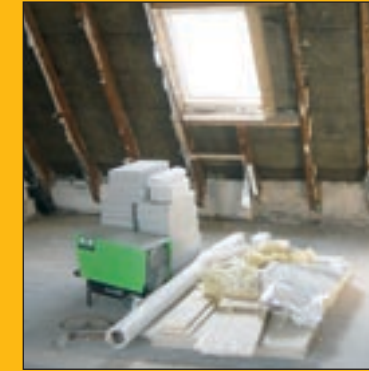
Für den Wohnbereich „Borgschenhof“, eine Baumaßnahme mit ab 1927 errichteten Gebäudegruppen, erarbeitet die Verwaltung ein Konzept zur Modernisierung der Wohnungen. Der Bestand gliedert sich in 8 unterschiedliche Gebäudetypen. Die Siedlung wird geprägt durch den hohen Anteil an Wohnungen mit Wohnflächen unter 50m<sup>2</sup>, die sich zukünftig nur schwer vermieten lassen.

Dementsprechend wird in Teilbereichen der Siedlung eine Zusammenlegung von Wohnungen beabsichtigt. Wie das Beispiel „Am Borgschenhof 30“ zeigt, ergibt sich diese Möglichkeit allerdings nur im nicht vermieteten Zustand. Hier wurde im Rahmen eines Modellprojektes das komplette Modernisierungsspektrum abgedeckt.

Neben der Zusammenlegung von 6 Wohnungen zu drei Einheiten mit neuer Grundrissgestaltung wurde durch den Ausbau des Dachgeschosses, Balkonneubau, Dachneueindeckung und der Anbringung einer wärmedämmten Fassade ein neuzeitlicher Zustand herbeigeführt. Die Wohnungen bieten mit ihrer Ausstattung Neubaukomfort. Verbesserungen der Wohnqualität sind allerdings auch bei bewohnten Häusern möglich. In einem weiteren Modellprojekt wurde das Haus Steinstraße 2 mit Balkonen und neuen Fenstern versehen. Energetische Verbesserungen der

Gebäudehülle können zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden. Des Weiteren wurde exemplarisch die vorhandene Haustür gegen ein „historisierendes“ Exemplar getauscht. Aus dem Nutzerkreis liegen bereits weitere Anfragen vor, die eine solche „kleine“ Modernisierungslösung auch für die eigene Wohnung wünschen.

Grundlegendes Interesse an der Entwicklung von Siedlungen und den Möglichkeiten der Bestandsverbesserung besteht nicht nur in den Wohnungsunternehmen, sondern auch in den Bildungsbereichen. Auf Anregung des VdW Rheinland Westfalen e.V. hat sich eine Kooperation zwischen dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein Westfalen (ILS NW), der RWTH Aachen, Lehrstuhl für Wohnbau und Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung und unserer Genossenschaft im Frühjahr 2005 ergeben. Studenten der Hochschule wird hier unter dem Thema „Zukunft Wohnen – Strategische Bestandsentwicklung“ die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen einer Studienarbeit „theoretisches“ Wissen an die „praktischen“ Anforderungen der Altbaumodernisierung in einem Wohnungsunternehmen heranzuführen und umzusetzen.



hauseingangstür (muster steinstraße 2)

## bismarckstraße 98-106 / walter-rathenau-Str.72

Die Gebäudegruppe entlang des heutigen Logportgeländes wurde 1950 bezogen und in der 55-jährigen Nutzungszeit kleineren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unterzogen. Die 42 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 32m<sup>2</sup> und 77m<sup>2</sup> bieten normalen Wohnkomfort, verfügen aber nicht über einen Balkon. Dieser Vermietungsnachteil

wird im Zuge der Modernisierung behoben. Nach Durchführung der Maßnahme, die neben der Wärmedämmung der Fassaden auch eine Dachneueindeckung und den Einbau neuer Fenster beinhaltet, ist die Wohnanlage für die nächsten Jahrzehnte gut aufgestellt.



## literaturtipp:

Der Balkon. Aufzeichnungen eines Müßiggängers in Baden-Baden.  
Von Reinhold Schneider, Insel-Verlag, Frankfurt

# balkone

## instandsetzung und bauliche ergänzung

Das Thema „Balkone“ beschäftigt die Wohnungswirtschaft seit Jahrzehnten. Das Vorhandensein eines Balkons entscheidet in Zeiten des Überangebotes an Wohnungen über den Vermietungserfolg. Nüchtern betrachtet, handelt es sich bei einem Balkon laut Definition um

... einen auskragenden, nicht überdeckten, an den freien Seiten mit Brüstung oder Geländer umwehrten Anbau. Einen dreiseitig geschlossenen Balkon nennt man Loggia. Um einen Balkon sinnvoll nutzen zu können, sollte er 1,20 m - 1,60 m tief sein. Bei der Konstruktion der Auskragung ist zu beachten, dass sie nicht zur Wärme-/Kältebrücke wird. Abhilfe schafft hier eine so genannte Iso-Korb-Konstruktion. Der Austausch sanierungsbedürftiger Balkone oder ihr nachträglicher Anbau ist durch Fertigbalkone möglich.

Wer in der Stadt über einen Balkon verfügt, hat viele Möglichkeiten diesen

zu nutzen. Je nach Größe und Vorliebe lassen sich hier Blumen, Kräuter und Gemüse ziehen, sogar Obstbäume in großen Töpfen und Kübeln sind möglich. Allerdings wird oft nicht bedacht, dass die Balkongärtnerei eine Kunst ganz eigener Art ist, deren Feinheiten und Arrangements sich erst bei näherem Hinsehen erkennen lassen. Wer sein gärtnerisches Hobby ausschließlich auf dem Balkon praktiziert, kann es dort ständig grünen und blühen lassen. Dies erfordert dann jedoch einiges Geschick und Kenntnisse, denn auch Balkonpflanzen stellen Ansprüche. Ein Balkon lässt sich vielseitig nutzen, nicht nur zum Geranienzüchten. Vorausgesetzt es ist schönes Wetter, dann lässt sich auf einem optimal gestalteten Balkon essen, arbeiten, faulenzen, sonnenbaden, Gäste bewirten und noch manches mehr.

Die Möbel sollten leicht zu bewegen sein, sodass man den Balkon schnell umzufunktionieren kann. Stapelbare oder klappbare Möbel lassen sich

zudem auch über die Wintermonate besser lagern. Eine Abschirmung zum Nachbarn, kann man mit Markisenstoff und Rankgerüsten freundlich und wohnlich gestalten. Auch flexible Elemente in Form eines Paravents sind denkbar.

Wohnungen der Genossenschaft verfügen überwiegend über Balkonanlagen. Einen Eindruck über das Spektrum der zur Verfügung stehenden „Balkonbaustile“ geben die Bilder auf dieser Seite.

Neben der klassischen Sanierung haben wir in den letzten Jahren verstärkt auf die Ausführung „Fertigbalkon“ gesetzt. Schwerpunkte in den kommenden Jahren sind die Wohnbereiche in Friemersheim entlang der Geest-, Bismarck-, Kronprinzen- und Walter-Rathenau-Straße. Darüber hinaus werden die Mehrfamilienhäuser an der Schützenstraße im Rahmen einer umfassenden Modernisierung in 2006 mit Balkonen ausgestattet.



## erstes gebäude an mitglieder der genossenschaft verkauft

In Folge der gemeinsamen Beschlussfassung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde beim Gutachterausschuss der Stadt Duisburg für den Bereich Reichsstraße / Bismarckstraße ein exemplarisches Boden- und Gebäudewertgutachten in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der Wertermittlung erwarben Frau Heinemann-Krieg und Herr Thelen Grundstück und Gebäude Bismarckstraße 3 Anfang April 2005 mit notariellem Kaufvertrag als erste Mitglieder unserer Genossenschaft. „Für den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 94.500 Euro auf Basis des städtischen Gutachtens haben wir einen realen Gegenwert erhalten“ urteilt Herr Thelen in einem Gespräch mit der Redaktion.

„Vorbereitung und Umsetzung nach den Gesprächen mit dem Vorstand seien absolut professionell gelaufen; man sei seitens der Genossenschaft offen mit dem Thema Instandhaltungsproblematik umgegangen. Die Notwendigkeit, auf

Dauer zum Erhalt der Gebäude in Dach und Fassade zu investieren, habe sich schließlich auch im Kaufpreis niederschlagen“.

„Ausschlaggebend für den Kauf war sicherlich die Planung der Genossenschaft, im Bereich der Wilhelmstraße auf Dauer den vorhandenen Altsiedlungsbestand abzureißen und statt dessen altersgerechten Wohnraum neu zu erstellen“ urteilt Frau Heinemann-Krieg. „Ohne diesen Impuls wären wir wahrscheinlich dort wohnen geblieben. Durch das faire Angebot, innerhalb der Siedlung ein Objekt kaufen zu können, habe Sie aber auch die Chance gesehen, durch die selbst genutzte Immobilie einen Baustein zur Altersvorsorge aufzubauen“.

Wir wünschen den beiden „Ersterwerbern“ für die Zukunft alles Gute.



ersterwerber bismarckstraße 3,  
frau heinemann-krieg und herr thelen

## ausblick verkauf

Wie bereits in der Ausgabe „aktuell 2/2004“ angekündigt, wurden den Nutzern an der Reichsstraße im April 2004 Angebote über den Erwerb der Häuser unterbreitet. Die durch städtische Gutachten ermittelten Werte liegen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zwischen 72.000€ bis 97.000€ für Grundstück und Wohngebäude. Das Wohngebäude Bismarckstraße 3 wurde veräußert. Weitere Gespräche mit Interessenten aus diesem Bereich sind noch nicht zu einem Abschluss gelangt.

Für den Kernbereich der Altsiedlung sieht das Verkaufskonzept die Bildung von kleinteiligen Wohnungseigentümergeinschaften vor. Diese sollen jeweils ein Gebäude mit zwei, drei, vier oder sechs Wohnungen umfassen. Durch die

Bildung von Eigentümergemeinschaften wird u.a. die heutige Gartenaufteilung sichergestellt. Dem zukünftigen Erwerber wird im Rahmen des Sondereigentums die Nutzung seiner bisherigen Gartenbereiche gewährleistet. Die Erschließungsproblematik im Bereich der Abwasseranlagen wird ebenfalls vereinfacht.

Unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Außengestaltung (durch die kommunale Gestaltungssatzung) ist die Bildung der Wohnungseigentümergeinschaften gleichfalls zu befürworten.

Der rechtliche Rahmen zur Umsetzung des Konzeptes Altsiedlung wurde zwischenzeitlich durch den Aufstellungsbeschluss der Stadt Duisburg vorgegeben.

## aufstellungsbeschluss der stadt duisburg

In die öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen am 09.12.2004 wurde nach Abschluss der Gespräche zwischen betroffenen Bürgern, Sachverständigen, Vertretern der Parteien, der Kommune und der Genossenschaft folgender Antrag der SPD-Fraktion eingebracht:

**Aufstellungsbeschluss für die Altsiedlung Friemersheim sowie Erstellung einer Gestaltungssatzung**

Der Oberbürgermeister wird gebeten, in der Ratssitzung am 31.01.2005 einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich der Altsiedlung in Friemersheim zu fassen und gleichzeitig die Verwaltung zu beauftragen, einen Entwurf für eine

Gestaltungssatzung zu erarbeiten.

**Begründung:**

Der Bauverein Friemersheim beabsichtigt, die Altsiedlung zu veräußern. Die Altsiedlung ist um 1920 entstanden und hat ihren Charakter im Wesentlichen bewahrt. Die Bauweise ist für diesen Bereich Ortsbild prägend und soll nach dem Willen der dort wohnenden Bürger auch so erhalten bleiben.

Um dieses Bau-Ensemble auch dauerhaft beim zukünftigen Streubesitz zu sichern, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, damit die Bereiche, die möglicherweise nachverdichtet werden bzw. ersetzt und abgerissen werden sollen, festgeschrieben werden und sich in die vor-

handene Bebauung einfügen. Ferner ist für die mögliche Erweiterung, den Umbau und die Instandsetzung der Altbau-Substanz eine Gestaltungssatzung zu erlassen, damit für diese Maßnahmen eine einheitliche Vorgabe, die auch baurechtlich durchsetzbar ist, existiert. Dies soll durch eine Gestaltungssatzung geschehen, die als Erstes erstellt werden sollte, damit veräußerte Häuser auch umgestaltet werden können und keine Veränderungssperre zur Anwendung kommen muss.

Der Gesamtbereich des B-Planes ist aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen. Es handelt sich um den Bereich, der von den Straßen Am Kuppengraben, Wilhelmstraße, Schützenstraße, Kronenstraße und Adlerstraße eingegrenzt wird. Der Gesamtbereich kann dann nach Fortschritt des B-Planes in Teilbereichen entwickelt werden. Der Antrag ist das Ergebnis des Arbeitskreises, in dem Vertreter der Mieter,

des Bauvereins, der SPD, der CDU, Vertreter der Verwaltung und Sachverständige teilgenommen haben.

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 09.05.2005 beschlossen den Oberbürgermeister zu beauftragen, einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Altsiedlung Friemersheim“ vorzubereiten und einen Entwurf für eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten.

Die durch die Stadt Duisburg geschaffene Rechtssicherheit bzgl. des zukünftigen Entwicklungszieles in der Altsiedlung ermöglicht es der Genossenschaft nunmehr, die beabsichtigte genossenschaftsnahe Privatisierung zu beginnen und weitere Planungen für die Schaffung von neuen altersgerechten Wohnungen vorzunehmen.

## ausblick neubau

Begleitend zu den Planungen über den Verkauf von Gebäuden in der Altsiedlung wurde für die im Eigentum der Genossenschaft verbleibenden Grundstücke ein Entwicklungskonzept zur Neubebauung der Grundstücke erarbeitet.

Die Genossenschaft hat am 26.04.2005 die in der Bezirksvertretung Rhein-

hausen vertretenen Parteien über den Bearbeitungsstand zum Thema „Neubauplanung“ informiert. Das vorgestellte Planungskonzept fand einvernehmlich eine breite Zustimmung. Zur Realisierung der Neubauplanung ist es in einigen Fällen erforderlich, Nutzern unserer Häuser in den betroffenen Bereichen alternative Miet-

objekte zur Verfügung zu stellen. Dies ist in mehreren Fällen bereits erfolgreich durchgeführt worden. Der Vorstand geht davon aus, im Bereich der Wilhelmstraße/Ewaldstraße bereits im Jahr 2006 eine erste Neubaumaßnahme durchführen zu können.



wohnungskommission | sprechstunde jeden ersten donnerstag im monat: 16.30 - 17.15 uhr

öffnungszeiten: mo., di., mi. 9.00 - 10.00 uhr, do. 14.30 - 18.30 uhr

## geänderte öffnungszeiten zwischen den feiertagen

in der zeit vom 27. - 30. dezember 2004 ist unsere geschäftsstelle zwischen 9.00 - 15.00 Uhr besetzt.

außerhalb dieser öffnungszeiten erreichen sie uns in notfällen unter der rufnummer: **0151-15 109 303**

außerhalb der geschäftszeiten erreichen sie unsere mitarbeiter bei notfällen unter dieser nummer:

# notdienst: 0151-15 109 303

wir bitten darum, dass sie diese möglichkeit jedoch nur im absoluten gefahrenfall nutzen.

## bereich |

frau dombrowski, tel.: (02065) - 9459 - 12, e-mail: dombrowski@bauverein-friemersheim.de

12  
Adlerstraße 35 - 77  
Adlerstraße 63  
Am Borgschenkof 13 - 15  
Am Borgschenkof 14 - 16  
Am Borgschenkof 17  
Am Borgschenkof 19 - 23  
Am Borgschenkof 24 - 34  
Am Borgschenkof 25 - 29  
Am Borgschenkof 31 - 33  
Am Borgschenkof 35 - 37  
Am Borgschenkof 36  
Am Kuppengraben 1 - 22  
Am Kuppengraben 23 - 26  
Am Kuppengraben 27 - 30  
An der Höhe 1 - 6  
Bismarckstraße 105 - 107  
Bismarckstraße 106  
Bismarckstraße 109 - 111  
Bismarckstraße 3 - 5  
Bismarckstraße 71 - 73  
Bismarckstraße 75 - 79  
Bismarckstraße 98 - 104  
Ernststraße 1 - 29  
Ernststraße 2 - 8  
Ewaldstraße 1 - 9  
Ewaldstraße 2 - 4  
Forbachstraße 10 - 12  
Forbachstraße 13 - 15  
Forbachstraße 14 - 16  
Forbachstraße 9 - 11  
Geeststraße 14 - 16  
Geeststraße 18 - 22

Geeststraße 24 - 26  
Geeststraße 28 - 32  
Geeststraße 29 - 33  
Geeststraße 34 - 36  
Geeststraße 35 - 37  
Geeststraße 38 - 40  
Heimstraße 1 - 2  
Hubertusstraße 1  
Hubertusstraße 12 - 14  
Hubertusstraße 2  
Hubertusstraße 3  
Hubertusstraße 4 - 6  
Hubertusstraße 5  
Hubertusstraße 8 - 10  
Humboldtstraße 1 - 7  
Humboldtstraße 13  
Humboldtstraße 15 - 17  
Humboldtstraße 9 - 11  
Josefstraße 1 - 6  
Jungstraße 1 - 12  
Jungstraße 14 - 48  
Kaiserstraße 11 - 13  
Kaiserstraße 15 - 17  
Kaiserstraße 19 - 21  
Kaiserstraße 23 - 25  
Kaiserstraße 27 - 29  
Kaiserstraße 7 - 9  
Knappenstraße 1 - 11  
Knappenstraße 13 - 15  
Knappenstraße 2  
Knappenstraße 4  
Knappenstraße 6

Kronprinzenstraße 29 - 35  
Kronprinzenstraße 44  
Kronprinzenstraße 7 - 9  
Langemarckstraße 1 - 3  
Langemarckstraße 12 - 16  
Langemarckstraße 17 - 19  
Langemarckstraße 2 - 10  
Langemarckstraße 5 - 7  
Langemarckstraße 9 - 15  
Metzer Straße 15  
Metzer Straße 17 - 23  
Metzer Straße 25 - 29  
Metzer Straße 8  
Reichstraße 41 - 57  
Reichstraße 72 - 76  
Reichstraße 78 - 80  
Saarstraße 1 - 4  
Saarstraße 5 - 7  
Schelmenweg 26  
Schelmenweg 32 - 34  
Schützenstraße 13 - 31  
Schützenstraße 26 - 48  
Spichernstraße 5 - 7  
Spichernstraße 9  
Steinstraße 11 - 15  
Steinstraße 8 - 10  
W.-Rathenau-Straße 4  
W.-Rathenau-Straße 56 - 58  
W.-Rathenau-Straße 60 - 66  
W.-Rathenau-Straße 68 - 70  
W.-Rathenau-Straße 72  
Wilhelmstraße 3 - 21

## bereich |

frau mohm, tel.: (02065) - 9459 - 13, e-mail: mohm@bauverein-friemersheim.de

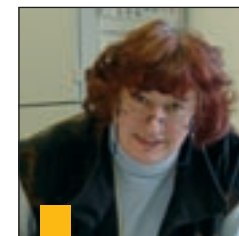
13  
Adlerstraße 12 - 14  
Adlerstraße 16 - 18  
Adlerstraße 22 - 24  
Adlerstraße 33  
Am Borgardshof 10 - 12  
Am Borgardshof 14 - 16  
Am Borgardshof 44 - 48  
Am Borgardshof 50 - 52  
Beguinestraße 113  
Beguinestraße 115 - 117  
Birkenweg 2  
Bismarckstraße 81 - 83  
Dahlienstraße 1 - 5  
Dahlienstraße 2 - 4  
Dahlienstraße 9 - 11  
Darwinstraße 18 - 20  
Heinrichstraße 10  
Kaiserstraße 51 - 53

Kaiserstraße 51 a  
Kiefernstraße 1 - 3  
Kiefernstraße 10 - 14  
Kiefernstraße 4 - 8  
Kiefernstraße 5 - 7  
Königstraße 9 - 11  
Krefelder Straße 217 - 219  
Krefelder Straße 218  
Krefelder Straße 224  
Kronprinzenstraße 59 - 61  
Kronprinzenstraße 63 - 65  
Kruppstraße 32 - 38  
Lindenallee 36  
Lindenallee 38 - 44  
Metzer Straße 11 - 13  
Moltkestraße 5 - 7  
Reichstraße 50  
Reichstraße 56 - 60

Ringstraße 33 - 37  
Schelmenweg 8  
Schützenstraße 11 a  
Schützenstraße 33 - 35  
Schützenstraße 37 - 39  
Schützenstraße 41  
Tulpenstraße 45 - 47  
Tulpenstraße 49 - 51  
Tulpenstraße 53 - 55  
Tulpenstraße 81 - 83  
Ulmenstraße 14 - 16  
Ulmenstraße 17 - 21  
Ulmenstraße 18 - 20  
Ulmenstraße 22 - 24  
Ulmenstraße 26 - 30  
Wilhelmstraße 25



frau dombrowski



frau mohm



herr friedhoff, technische betreuung beider bereiche  
tel.: (02065) - 9459 - 18,  
e-mail: friedhoff@bauverein-friemersheim.de

# satzung 2005

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen in der diesjährigen Mitgliederversammlung am 29. Juni 2005 die Änderung der bisherigen Satzung 2001 vor. Grundlage der bestehenden Satzung 2001 war die seinerzeit vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebene Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften, Ausgabe 2001. Diese Mustersatzung wurde inzwischen durch die Ausgabe 2005 ersetzt.

Anlass für die Änderungen sind der Deutsche Corporate Governance Kodex und das darauf aufbauende Gesetz zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts, zur Transparenz und Publizität (TransPuG) vom 19.07.2002. Die Neufassung der Mustersatzung (und der Mustergeschäftsordnungen) für Wohnungsgenossenschaften tragen den Kodexempfehlungen sowie den gesetzlichen Vorgaben des TransPuG für das Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat dadurch Rechnung, dass die Regelungen zur Überwachungsfunktion des Aufsichtsrates und Kommuni-

kation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Ziel der weiteren Verbesserung konkretisiert und präzisiert wurden. Die gesetzlichen Grundlagen dafür sind bereits mit dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) aus dem Jahr 1998 reformiert worden.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand in mehreren Sitzungen ausgiebig erörterte Mustersatzung, Ausgabe 2005, wurde auf die Erfordernisse unserer Genossenschaft hin angepasst.

Die Gremien fassten in der gemeinsamen Aufsichtsratsitzung am 28. April 2005 den einstimmigen Beschluss, den Mitgliedern die Satzung 2005 zur Annahme vorzuschlagen.

Neben den bereits geschilderten Veränderungen aufgrund von gesetzlichen Vorgaben und der Anpassung an den Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben sich gegenüber dem Satzungstext 2001 folgende maßgebliche Änderungen:

1. Für den Vorstand gemäß § 24 Absatz 1 Satz 5 eine zeitlich begrenzte Einschränkung der Wahlmöglichkeit in den Aufsichtsrat nach Beendigung der Vorstandstätigkeit. Demnach können ehemalige Mitglieder des Vorstands frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Beendigung ihrer Amtszeit im Vorstand in den Aufsichtsrat gewählt werden.
2. Für den Aufsichtsrat wird analog zur Regelung bei Vorständen eine Altersgrenze eingeführt. Gemäß § 24 Absatz 1 Satz 4 ist bei der Neuwahl zum Aufsichtsrat zu beachten, dass Wahl oder Wiederwahl nur vor der Vollendung des 67. Lebensjahrs möglich ist. Mitglieder, die zum Zeitpunkt der Wahl (Datum der Mitgliederversammlung) das 67. Lebensjahr vollendet haben, können sich nicht zur Wahl stellen.
3. Der Neufassung der Satzung beigefügt ist das Unternehmensleitbild in Form einer Darstellung der strategischen Ziele der Genossenschaft.

# neuwahlen zum aufsichtsrat

Neben den fünf regelmäßig neu zu wählenden Sitzen zum Aufsichtsrat gemäß § 24 Absatz 2 der Satzung ist in der diesjährigen Mitgliederversammlung ein weiteres, sechstes Mandat aufgrund der Vorstandswahl zum 01. Januar 2005 zu besetzen. Gemäß § 24 Absatz 1 der Satzung 2005 ist bei

der Neuwahl zum Aufsichtsrat zu beachten, dass Wahl oder Wiederwahl nur vor der Vollendung des 67. Lebensjahrs möglich ist. Von den satzungsgemäß zur Mitgliederversammlung ausscheidenden Aufsichtsräten erfüllen vier Mitglieder dieses Auswahlkriterium.

## zur wiederwahl stellen sich:



michael loogen  
alter: 40 jahre  
vorsitzender des aufsichtsrates  
seit Juli 2003



dirk oesterwind  
alter: 41 jahre



klaus rütter  
alter: 46 jahre

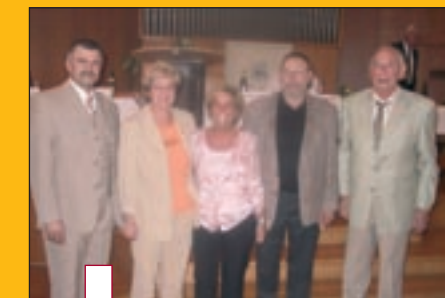


fritz knorr  
alter: 56 jahre



heinz engelskirchen

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Michael Loogen, spricht Herrn Heinz Engelskirchen, 72 Jahre, für sein langjähriges Engagement im Aufsichtsrat den Dank der Genossenschaft aus. Eine Wiederwahl in den Aufsichtsrat ist wegen Überschreitung der Altersgrenze nach § 24 der Satzung 2005 nicht möglich.



neuwahl zum aufsichtsrat:  
v.l.: rüdiger pieper (vorstand ab 01.01.2005),  
elfriede weggen, briggitte lorenz,  
wilhelm henschel, rolf held



## mitgliederverwaltung



frau nedden,  
tel.: (02065) - 9459 -15,  
e-mail: nedden@bauverein-friemersheim.de

Die Mitgliederverwaltung spielt in einer Genossenschaft keine untergeordnete Rolle. Neben der Vermietung von Wohnraum, dessen Bewirtschaftung und Instandhaltung ist der Unternehmensbereich „Mitglieder“ eigenständig und ständig präsent. „Keine Vermietung ohne Mitgliedschaft“ lautet die Grundregel des genossenschaftlichen Handelns.

Regelungen über die Mitgliedschaft finden sich in der Satzung der Genossenschaft. Die Rechte und Pflichten der Mitglieder sind u.a. in den Pragraphen §13 (Rechte der Mitglieder), §14 (Wohnliche Versorgung der Mitglieder), §15 (Überlassung von Wohnungen) und §16 (Pflichten der Mitglieder) unserer Satzung geregelt.

Neben diesen rein formellen rechtlichen Vorgaben bedeutet Mitgliederverwaltung in der täglichen Praxis aber in erster Linie persönlichen Kontakt zwischen Kunden und Mitarbeiter. Seit dem 01.01.2002 wird diese Aufgabe in unserer Genossenschaft durch Frau Nedden wahrgenommen. Neben rein technischen Tätigkeiten wie Eingabe und Bearbeitung von Mitgliederdaten in das EDV-System, der Vorbereitung der jährlichen Mitgliederversammlung sowie der ständigen Bearbeitung von Mitgliederdaten besteht eine der Hauptaufgaben darin, neuen Kunden unseres Hauses die Besonderheiten der „Rechtsform Genossenschaft“ zu erläutern.

So gilt es, den Begriff des Dauernutzungsrechtes zu erläutern, den qualitativen Unterschied zwischen dem Genossenschaftsanteil (in Höhe von 600,00 €) und Kauttionen (die von uns nicht erhoben werden) zu erklären sowie die Möglichkeiten genossenschaftlicher Selbstverwaltung anzusprechen. Bei bestehenden Mitgliedschaften bedarf es dieser Information nicht mehr. Es hat eher den Anschein, als ob langjährige Mitglieder der Genossenschaft das Ziel haben, für die Mitgliederverwaltung wichtige Daten (wie zum Beispiel die neue Adresse nach einem Umzug) nicht weiterzugeben – damit für Frau Nedden die Tätigkeit in der Mitgliederverwaltung durch die Suche nach der neuen Anschrift nicht langweilig wird.

## energetische verbesserung durch wärmedämmung

Für die in den letzten Jahren modernisierten Gebäude Lindenallee 38-44 und Kiefernstraße 5-7 ergeben sich – exemplarisch für alle Wohngebäude, die energetisch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen verbessert wurden – im Mehrjahresvergleich verringerte Energieverbräuche. Diese Minderverbräuche führen langfristig zu einem Ausgleich gestiegener Energiekosten.

Lindenallee 38-44 / Modernisierung 1999

Jahr	Gasverbrauch m <sup>2</sup>	Kosten €
1996	35.175,00	9.042,00
1997	30.875,00	8.980,00
1998	32.193,00	8.539,00
1999	21.996,00	6.970,00
2000	20.552,00	9.035,00
2001	18.011,00	8.990,00
2002	18.138,00	9.322,00

Kiefernstraße 5-7 / Modernisierung 2002

Jahr	Fernwärme GJ	Kosten €
1996	497,00	6.431,00
1997	466,00	6.467,00
1998	507,00	6.813,00
1999	522,00	6.997,00
2000	481,00	7.182,00
2001	441,00	6.441,00
2002	278,00	4.816,00

## verbotene untervermietung von garagen

Parkraum in Großstätten ist knapp. Dies gilt nicht nur für öffentliche Stellflächen, sondern auch für private Stellplätze und Garagen. Der Wunsch nach einer Garage für den eigenen PKW besteht naturgemäß auch bei den Mitgliedern unserer Genossenschaft.

Auf Grund der beschränkten Anzahl an Garagen können wir nicht jede Nachfrage positiv bescheiden. In Einzelfällen führte diese offizielle Ablehnung durch die Verwaltung in der Vergangenheit zu (Rechts)Geschäften außerhalb der

normalen Vergabepaxis – Garagennutzer und Nachfrager einigten sich auf dem Wege der Untervermietung und unter Umgehung bestehender Wartelisten. Ein Weg, der nicht nur gemäß Nutzungsvertrag verboten ist, sondern auch gegen die genossenschaftlichen Grundregeln verstößt. Wir weisen darauf hin, dass verbotene Untervermietung in uns bekannten Fällen durch fristlose Kündigung des Garagennutzungsvertrages – für beide „Vertragspartner“ - beendet wird.

## bilder der genossenschaft

Die Genossenschaft verfügt über einen umfangreichen Fundus an Bildern aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten 30 Jahre. Fotos aus der Zeit vor 1975 sind dagegen Mangelware. Ganz schlecht sieht es aus mit Bildmaterial von der Gründung 1919 bis zum Kriegsende

1945. Mit Bildern kann man Entwicklungen vielfach besser darstellen als mit Worten – spätestens anlässlich der Zusammenstellung von Jubiläumsschriften wird deren Fehlen schmerzlich vermisst.

Sollten Sie in Ihrem „Privatarchiv“ über Fotos, Dokumente und Zei-

tungsausschnitte aus den letzten 8 Jahrzehnten verfügen, die mittelbar das Thema „Genossenschaft in Friemersheim“ zum Inhalt haben freuen wir uns, wenn Sie uns diese – leihweise – zur Vervielfältigung, Archivierung und Veröffentlichung zur Verfügung stellen würden.

## beseitigung von parabolantennen auf balkonen



Nutzer können grundsätzlich entgegen der mietvertraglichen Vereinbarung keine Sat-Schüssel oder Parabolantenne auf dem Balkon installieren, wenn die Wohnungen Kabelanschluss haben.

Dies gilt zum Beispiel auch für russische Mieter, wenn das Wohnungsunternehmen den Mieter auf den Kauf eines Digitaldecoders verweisen kann, der fünf russische Programme bietet (BGH Urteil vom 02.03.2005 – AZ VIII ZR 118/04). Gleiches gilt für andere ausländische Programme. Allerdings ist der BGH in diesem wie auch in anderen Fällen erst nach Abwägung zu diesem Ergebnis gekommen. Es wird jeweils abgewogen, ob sich die Interessen des Nutzers aufgrund seines Grundrechts auf Informationsfreiheit oder des Vermieters mit Rücksicht auf

sein Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG durchsetzen. So weit ein Breitbandkabelanschluss vorliegt und dieser auch noch über einen Decoder erweiterbar ist, so ist es dem Nutzer versagt, daneben noch eine Parabolantenne zu installieren. Zur Untersagung führt daneben der durch den Vermieter heranziehbare sachbezogene Grund einer nachhaltigen ästhetischen Störung des Gesamteindrucks des Hauses. Da unsere Liegenschaften kabelversorgt sind und durch den Kabelnetzbetreiber Tele Columbus West (ehemals Concepta) die technischen Voraussetzungen zum zusätzlichen Empfang von ausländischen Programmen über Digitaldecoder geboten werden erlaubt das Urteil des BGH der Genossenschaft nunmehr, in diesen Fällen gegen Nutzer erfolgreich gerichtlich vorzugehen.

## abrechnung von gartenpflegekosten

Wenn Gartenpflegekosten bisher nicht als umlegbare Betriebskosten angefallen sind, weil die Gärten von den Nutzern allein gepflegt worden sind, handelt es sich dennoch um neu eingeführte Betriebskosten, die dann umlagefähig sind, wenn der Nutzungsvertrag eine so genannte Mehrbelastungsabrede enthält. Die genossenschaftlichen Dauernutzungsverträge enthalten in der Regel eine solche Klausel. In einer Entscheidung des BGH vom 07.04.2004 (VIII ZR 167/03) wird ausgeführt, dass der Vermieter neue Betriebskosten mittels einer entsprechenden schriftlichen

Erklärung gemäß § 560 Abs. 1 BGB auf den Nutzer verlagern kann. Die Erklärung muss in Textform abgegeben werden und dem Nutzer zugehen. Eine Zustimmung des Nutzers ist nicht erforderlich. Die Möglichkeit zur Abrechnung gilt allerdings nur für auf die Erklärung folgende zukünftige Abrechnungszeiträume.

Da die Genossenschaft in einigen Wohnbereichen bereits mit dieser Problematik konfrontiert wurde, ergibt sich aus der genannten Rechtsprechung eine klare Rechtslage, die zukünftig von uns angewandt wird.

## starterwohnung

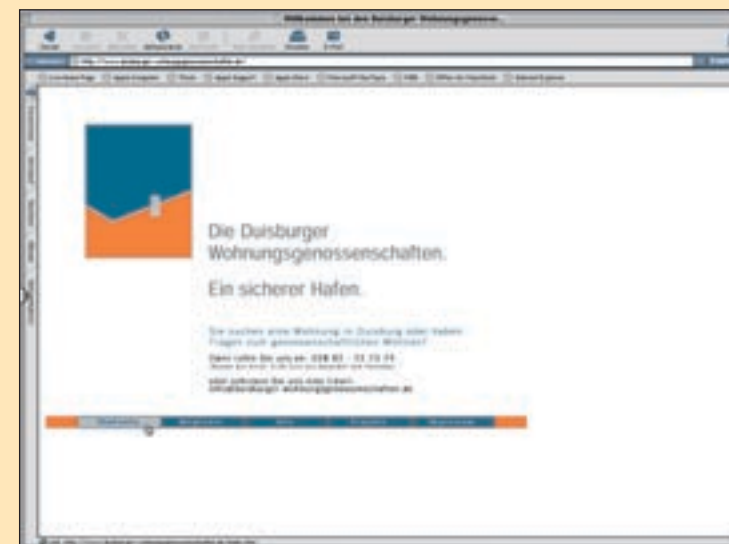
Die im letzten Jahr begonnene Aktion „Starterwohnung“, ein gemeinsames Angebot der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, ist in allen beteiligten Unternehmen auf große Resonanz gestoßen. Aus diesem Grund wurde beschlossen, diese Aktion zunächst unbefristet weiterlaufen zu lassen. Somit bieten wir Auszubildenden, Schülern und Studenten verbilligten Wohnraum für einen Zeitraum von bis zu 36 Monaten an. Die Reduzierung der Nettokaltmiete beträgt bis zu 50 € im Monat. Nähere Informationen erhalten Sie durch unsere Mitarbeiterinnen.

## www.bauverein-friemersheim.de

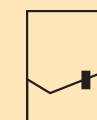


Im Spätherbst 2004 eingeführt, erfreut sich die Wohnungsbörse unserer Genossenschaft ständig zunehmender Abfragen von Mietinteressenten. Unter der Internetadresse www.bauverein-friemersheim.de werden Wohnungsangebote in der Rubrik „Angebote“ eingestellt. Wohnungssuchende Mitglieder der Genossenschaft haben so eine weitere Möglichkeit, sich zeitnah über das aktuelle Angebot zu informieren.

## www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de



Die im Werbeverbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften“ aktiven Unternehmen bieten Ihren Mitgliedern die Möglichkeit, in Duisburg in über 15.000 Wohnungen die Vorteile genossenschaftlichen Lebens erfahren zu können. Im Internet können sich Interessierte unter www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de einen Einblick über die Leistungsfähigkeit der sieben Unternehmen verschaffen.



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.  
www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de

jubilare 2004



# jubilare | 2005

## 25 jahre

Helmut Bandt  
Jürgen Bartel  
Peter Beckers  
Marlies Bennertz  
Susanna Bertram  
Dirk Biermann  
Eveline Brass  
Susanne Brennecke  
Peter Cornelissen  
Lothar-Mathias Diehl  
Robert Eckstein  
Hildegard Engelskirchen

Jörg Engelskirchen  
Hildegard Eulenberger  
Wolfgang Federau  
Kerstin Feldkamp  
Christine Fells  
Ulrike Fiebig  
Annika Friedrich  
Waltraud Gillenkirch  
Elisabeth Göbel  
Josef Grünewald  
Andreas Harrer  
Andrea Heckers

Else Hohaus  
Rolf Hütt  
Horst Jacobs  
Monika Jakubowski  
Petra Joost  
Adolf Julius  
Thorsten Krämer  
Gabriele Kritzen  
Ulrich-Helge Kühnen  
Guido Langen  
Ulrich Lehnen  
Volker Ludwig

Rosemarie Ludwig  
Detlev Meck  
Kerstin Mönninghoff  
Jörg Moritz  
Leni Else Nierlein  
Susanne Okyere-Bour  
Iris Ortner  
Manfred Osterwinter  
Werner Porck  
Josefine Reisewitz  
Emmi Römer  
Johannes Ronnes

Anne Schlieper  
Irmgard Schütz  
Birgit Schwichtenberg  
Gisela Tepas  
Volker Timm  
Johanna Weiler  
Anna Weyers  
Janine Zibner  
Peter Zimmermann

## 50 jahre

Helene Kalf  
Alfred Schoofs  
Josef Stamm  
Hans Wellesen

## 70 jahre

Hermann Schendel