

# für uns

April 2018

## Neubauprojekt „Aufeld“

Bau- und Instandhaltungs-  
programm 2018

Gästewohnungen in Arnsberg

Neue digitale Schließanlage



# Inhalt

April 2018

## Wohnen mit uns

Neubauprojekt „Aufeld“ .....	3
Bau- und Instandhaltungsprogramm 2018.....	4
Sicheres Wohnen.....	5
Ihre Ansprechpartner.....	5
Einführung der Biotonne im Landkreis Waldshut ab 2019 .....	6
Betriebskostenabrechnung.....	6
Gästewohnungen in Arnsberg.....	7
Personelles.....	7
Neue digitale Schließanlage.....	8
Kehrdienste .....	8



# Neubauprojekt „Aufeld“

Nachdem beim Bauerwartungsgebiet „Gärtnerei Lange“ in Obersäckingen – bedingt durch die fehlende Rechtskraft des Flächennutzungsplanes – nicht mit einer baldigen Überplanung zu rechnen ist, haben wir uns dazu entschlossen, das im Eigentum der Baugenossenschaft stehende Grundstück Flurst-Nr. 4239 zu bebauen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rhein-Au“ direkt am Rhein und hat eine Größe von 1.963 m<sup>2</sup>. Das Bauvorhaben an der Hugo-Hermann-Straße wird bei uns unter dem Projektnamen „Aufeld“ geführt. Planung und Bauleitung erfolgen durch Frau Architektin Andrea Wegfahrt.

Vorgesehen ist der Bau von Mietwohnungen mit Tiefgarage und einem Tages- oder Eiscafé im Erdgeschoss. Insgesamt möchten wir über sechs Geschosse 25 Wohnungen mit Größen von 65 bis 116 m<sup>2</sup> realisieren.

Wir rechnen mit Baukosten in Höhe von knapp 8 Mio. Euro, die größtenteils über zinsgünstige Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden. Der Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes soll die Grenzwerte deutlich unterschreiten und unter 55 Prozent des vergleichbaren Referenzgebäudes nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen. Damit werden auch die von den künftigen Mietern zu zahlenden Heizkosten unter dem Durchschnitt liegen.

Die Erzdiözese Freiburg und das Siedlungswerk Baden werden einen Teil der Wohnungen mit einem Mietzuschuss von 1,50 € pro m<sup>2</sup> und Monat auf die Dauer von zehn Jahren fördern. Die Förderung betrifft ausschließlich Familien mit Kindern sowie Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben. Ergänzend dürfen die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Diese werden in den jährlichen Förderprogrammen zum Wohnungsbau festgelegt und orientieren sich an der Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen in Baden-Württemberg.

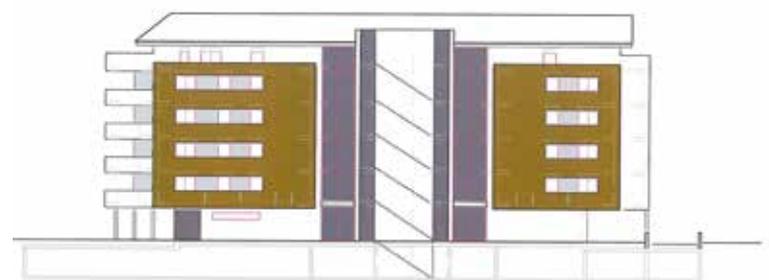
Je nach Baubeginn ist mit einer Bezugsfertigkeit im Frühjahr 2020 zu rechnen. Über den jeweiligen Planungs- und Bautenstand werden wir regelmäßig in unserer Mieterzeitschrift informieren.

Nachstehend haben wir die Wohnungsübersicht und die Ansichten aus der Entwurfsplanung abgedruckt. ●

Wohnungsübersicht	Anzahl
2-Zimmer-Wohnungen	4
3-Zimmer-Wohnungen	17
4-Zimmer-Wohnungen	4



Aufeld Modell



Aufeld Nord



Aufeld Süd

# Bau- und Instandhaltungsprogramm 2018

Am 5. Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung das Bau- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2018 beschlossen.

Für den geplanten Neubau am Rhein „Aufeld“ rechnen wir in 2018 mit anfallenden Baukosten in Höhe von 1.500.000 € (s. auch unseren ausführlichen Bericht in dieser Mieterzeitschrift).

## Strangsanierung

Vom restlichen Gesamtaufwand für Sanierung und Instandhaltung in Höhe von 2.030.000 € entfallen 660.000 € auf die Sanierung von Leitungssträngen mit der damit verbundenen Sanierung der betroffenen Bäder. Wie auch schon in den letzten Jahren so gehandhabt, behalten wir uns vor, bei leer stehenden Wohnungen auch einzelne Stränge vorzuziehen. Die Mieter der von den Sanierungen betroffenen Wohnungen werden von uns rechtzeitig über die Bauzeiten informiert.

- 1 Basler Straße 98–100
- 2 Basler Straße 102–104
- 3 Kolpingstraße 5–9
- 4 Kolpingstraße 2–6

## Fassadensanierung

Bereits in 2017 haben wir mit der Sanierung von Fassaden begonnen. Zahlreiche Außenwände, die vor Jahren ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erhalten haben, neigen schon nach wenigen Jahren zur „Vergrünung“. Durch das Dämmsystem sinkt der Wärmetransport von innen nach außen, die Temperatur an der Außenoberfläche der Fassade ist niedriger als bei einer gleichen Fassade ohne Dämmung. Auch wenn damit kein Schaden an der Fassade entsteht, ist der optische Mangel deutlich zu erkennen. Die geplanten Fassadensanierungen in der Basler- und Dürerstraße wurden mit Gesamtkosten von rd. 170.000 € veranschlagt. Im Zuge der Fassadensanierung ist auch vorgesehen, die zu nah an den Gebäuden befindliche Bepflanzung rückzubauen und die Außenanlage neu zu gestalten.

## Dachsanierung

In der Kolping- und Zellerstraße ist die Sanierung der Dachflächen unumgänglich. Hier kamen



beim Neubau Tonziegel der Serie Z2000 zum Einsatz, deren Fälze nach Jahren brechen und damit einen Wassereintritt auf das Unterdach nicht mehr verhindern. Die Gesamtkosten einschließlich Gerüstbau und Fassadenanstrich wurden mit 400.000 € geschätzt.

## Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes ist ein Betrag von 800.000 € eingeplant. Darin enthalten sind auch die Aufwendungen in 2018 für das neue Schließsystem iLOQ. ●

Bau- und Instandhaltungsprogramm 2018	Aufwand
Strangsanierung Lindenstraße 9-11 (Wehr)	120.000 €
Strangsanierung Schillerstraße	120.000 €
Strangsanierung Nesselstraße	120.000 €
Strangsanierung Rudolf-Graber-Straße 9-11	180.000 €
Strangsanierung Zeppelinstraße 23	120.000 €
Dachsanierung Kolping-/Zellerstraße (Z2000)	400.000 €
Fassadensanierung Basler-/Dürerstraße	170.000 €
lfd. Instandhaltung inkl. iLOQ-Schließanlage (165 T€)	800.000 €
<b>Summe Instandhaltung/Sanierung (GuV Aufwand)</b>	<b>2.030.000 €</b>

# Sicheres Wohnen

Ansprechpartner von alleinlebenden Mietern

Aufgrund der demografischen Entwicklung haben wir innerhalb unserer Mieterschaft viele ältere alleinstehende Mieterinnen und Mieter. Diesen Personenkreis bitten wir, uns einen Ansprechpartner zu benennen, damit wir im Notfall wissen, an wen wir uns wenden können.

Erst im Januar hatten wir wieder einen Fall, bei dem Nachbarn uns gemeldet hatten, dass sie eine bestimmte alleinlebende Nachbarin seit 2-3 Wochen nicht mehr gesehen hätten. Wir sollten prüfen, ob „da was passiert sei“. In unserer Mieterakte befand sich keinerlei Hinweis auf Kinder, Verwandtschaft oder sonstige Ansprechpartner und die Nachbarn wussten auch nichts über mögliche Kontaktpersonen.

Wenn Sie zum genannten Personenkreis gehören, nennen Sie uns deshalb bitte eine Person mit

Namen, Adresse und Telefonnummer, mit der Sie in näherem Kontakt stehen oder die Sie bzw. auch Ihre Wohnung betreut, wenn Sie selbst sich im Urlaub oder Krankenhaus befinden. Gerne können Sie zu diesem Zweck unsere Frau Eckerth, Telefon: 07761/92 99 33, anrufen.

Sinnvoll ist es sicher auch, bei einem Nachbarn Ihres Vertrauens einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung zu deponieren und diesen zu informieren, wenn Sie sich längere Zeit außer Haus befinden.

In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal auf den Hausnotruf vom Deutschen Roten Kreuz aufmerksam machen, über den wir in unserer Mieterzeitschrift schon mehrfach berichtet haben. ●



Nähere Informationen beziehen Sie bitte über den DRK-Kreisverband Säckingen e. V., Telefon: 07761/92 01 0.

## Ihre Ansprechpartner in unserer Baugenossenschaft

Geschäftsführender  
Vorstand  
Fridolin Singler  
Telefon: 07761/92 99 30

Zentrale – Sekretariat  
Ulrike Althammer  
Telefon: 07761/92 99 30  
Telefax: 07761/92 99 40  
E-Mail: info@bfh-bs.de

Rechnungswesen  
Thorsten Liebwein  
Telefon: 07761/92 99 34  
E-Mail: liebwein@bfh-bs.de  
(Grundsatzfragen, Abrechnungen)

Buchhaltung  
Beate Büdel  
Telefon: 07761/92 99 35  
E-Mail: buedel@bfh-bs.de  
(Miete, Mahnwesen)

Betriebskosten  
Joachim Hübel  
Telefon: 07761/92 99 39  
E-Mail: huebel@bfh-bs.de

Miethausverwaltung  
Veronika Eckerth  
Telefon: 07761/92 99 33  
E-Mail: eckerth@bfh-bs.de

Olga Maljuta  
Telefon: 07761/92 99 45  
E-Mail: maljuta@bfh-bs.de

Wohnungsverwaltung  
und Reparaturservice  
Renate Vogt  
Telefon: 07761/92 99 44  
E-Mail: vogt@bfh-bs.de

Technische Hausbetreuung  
und Verwaltung der  
Eigentumswohnungen  
Rolf Jehle  
Telefon: 07761/92 99 38  
Handy: 0171 614 3743  
E-Mail: jehle@bfh-bs.de

Technische Hausbetreuung  
Bernd Maier, Jörg Rösel und  
Sead Dautovic  
Telefon: 07761/92 99 30

Mietersprechstunden  
Montag, Dienstag, Donnerstag  
und Freitag von  
08:00 bis 12:00 Uhr.  
Dienstags zusätzlich von  
14:00 bis 17:00 Uhr.  
Mittwochs sind keine  
Sprechstunden.

**Baugenossenschaft  
Familienheim Bad Säckingen eG  
Hilariusstraße 6**  
79713 Bad Säckingen  
Tel.: 07761/92 99 30  
Fax: 07761/92 99 40  
**Redaktion**  
Verantwortlich für den Inhalt,  
Texte/Bilder: Fridolin Singler



# Einführung der Biotonne im Landkreis Waldshut ab 2019

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben hat der Kreistag beschlossen, die Biotonne ab dem 1. Januar 2019 im Landkreis Waldshut einzuführen. Allen Bürgerinnen und Bürgern stehen Behälter in den Größen 60 l, 120 l und 240 l zur Verfügung. Die Benutzung ist freiwillig und es wird keine gesonderte Gebühr erhoben. Wer seine Bioabfälle wie bisher selbst kompostieren möchte, kann dies auch weiterhin tun. Ab dem 1. Januar 2019 werden Restmüll- und Biotonne nur noch alle 14 Tage im Wechsel geleert. **Eine wöchentliche Leerung der Restmülltonne ist dann nicht mehr möglich.**

Jede Biotonne wird mit einem Biofilterdeckel ausgestattet. Im Biofilterdeckel befindet sich ein Substrat aus Kokosfasern und anderen Stoffen, wie z. B. Enzymen, die – aktiviert durch die einmalige Zugabe von Wasser – schlechte Gerüche filtern, so dass diese bei geschlossenem Deckel nicht nach außen dringen können. Die Biofilterdeckel sind mit einer Gummilippe ausgestattet. Bei geschlossenem Deckel werden die Biotonnen hermetisch verschlossen und ein Eindringen von Fliegen wird verhindert.

Sollte aufgrund der Einführung der Biotonne bzw. des geänderten Leerungsintervalls Änderungsbedarf bestehen, ist ein Tausch auf ein größeres oder auch kleineres Restmüllgefäß jederzeit kostenlos möglich. Auch für Bioabfälle können Gemeinschaftstonnen bestellt und den Mietern zur Verfügung gestellt werden. Die Bildung von Müllgemeinschaften ist möglich. Bitte beachten Sie jedoch, dass die 240-l-Tonne keinen Platz in den vorhandenen Müllboxen hat.

Nach Auskunft des Landratsamts Waldshut können die Biotonnen ab Juni 2018 bestellt werden. Die Auslieferung erfolgt voraussichtlich ab Oktober. **Die erstmalige Entleerung der Biotonne erfolgt ab dem 1. Januar 2019.**

Die Familienheim wird spätestens Anfang Juni 2018 über die weitere Vorgehensweise in der nächsten Ausgabe der Mieterzeitschrift über die weitere Vorgehensweise informieren. Zusätzlich erhalten alle Mieter ein Anschreiben über die organisatorische Umsetzung in unseren Mietobjekten. **Bis dahin bitten wir Sie, mit der Bestellung der Biotonne abzuwarten.** ●

# Betriebskostenabrechnung –

Ausweis von haushaltsnahen Dienstleistungen

Steuervorteile für Aufwendungen aus haushaltsnahen Dienstleistungen werden seit vielen Jahren vom Finanzamt anerkannt. Diese Kosten können bis zu einem Höchstbetrag von jährlich 4.000 € mit 20 Prozent von Ihrer Steuerschuld abgesetzt werden. Steuerlich abzugsfähig sind allerdings nur die Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten, nicht aber die Materialkosten.

Geht es um haushaltsnahe Handwerkerarbeiten, sind bis zu 6.000 € zu 20 Prozent absetzbar, woraus sich ein Steuerbonus von bis zu 1.200 € ergibt.

Sowohl die haushaltsnahen Dienstleistungen als auch die Handwerkerleistungen werden in unseren jährlichen Betriebskosten auf Seite 3 detail-

liert ausgewiesen, so dass Sie diese Abrechnung als Nachweis beim Finanzamt einreichen können. ●

Nachweis der haushaltsnahen Dienstleistungen für das Jahr 2016

Haushaltsnahe Dienstleistungen	Gesamt EUR	Verteilt nach	Verteilung		Ihr Anteil EUR
			Einzel	Gesamt	
Kosten f. Aufzugsanl.	2.388,07	m <sup>2</sup> Wohnfläche	70,620	1.748,000	96,48
Kosten der Aussenanlage	4.996,10	m <sup>2</sup> Wohnfläche	70,620	1.748,000	201,84
Sonstige Betriebskosten	71,16	m <sup>2</sup> Wohnfläche	70,620	1.748,000	2,87
Hausmeisterkosten	4.731,12	m <sup>2</sup> Wohnfläche	70,620	1.748,000	191,14
Heiz- u. Wasserkosten	238,00	Wärmediest	964,500	17.016,110	13,49
Reinigungskosten	1.725,50	m <sup>2</sup> Wohnfläche	70,620	1.748,000	69,71
Lüftungsanlage	856,60	m <sup>2</sup> Wohnfläche	70,620	1.748,000	34,62
<b>Summe</b>	<b>15.006,75</b>				<b>610,15</b>

Steuerermäßigungen gem. § 35a EStG

Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 03.11.2006 kann auch der Mieter einer Wohnung die Steuerermäßigung beanspruchen, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für haushaltsnahe Dienstleistungen oder für handwerkliche Tätigkeiten geschuldet werden und sein Anteil an den vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen aus der Jahresabrechnung hervorgeht

Die **begünstigten Lohnanteile** für Ihre Einkommensteuererklärung sind in der vorstehenden Aufstellung ausgewiesen.



Wir stellen vor:

## Gästewohnungen in Arnsberg

Entdecken Sie die Urlaubsregion Arnsberg und den Naturpark Arnberger Wald als facettenreiches Ausflugsziel im Sauerland. Romantisch, vielseitig und naturnah präsentiert sich Arnsberg als historisches Eingangstor in das „Land der tausend Berge“.

Angebote für Kulturinteressierte und Sportorientierte formen das Bild der Region und zeigen Ihnen eine Fülle von Möglichkeiten für einen Tages- oder Mehrtagesaufenthalt auf.

Das vorbildlich erschlossene Wanderwegenetz, der Nordic.Fitness.Park Arnsberg, der Ruhrtal-Radweg zwischen Winterberg und Duisburg (220 Kilometer Erlebnis für jeden Geschmack), die exponierte Lage zwischen den Stauseen sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten im Stadtgebiet

machen Arnsberg zu einem idealen Aufenthaltsort. Das alljährliche Sommerprogramm der Freilichtbühne Herdringen ist Anziehungspunkt für die ganze Familie und im Wildwald Vosswinkel können große und kleine Besucher auf Wildbeobachtungsposten gehen. Spaß erleben kann man bei jedem Wetter im Freizeitbad NASS mit großer Bade- und Saunalandschaft und der Stadtteil Neheim ist lohnendes Einkaufsziel für die ganze Region. Besonders sehenswert ist die auf dem Bergrücken gelegene mittelalterliche Altstadt mit romantisch verwinkelten Gassen und imposanter Schlossruine.

Unsere behaglichen und komfortabel ausgestatteten Gästewohnungen laden zur Übernachtung in Arnsberg ein. ●



### Ansprechpartner

Uwe Balko  
Telefon: 02932/47 59 10  
balko@awg-wohnen.de

Stephan Gödde  
Telefon: 02932/47 59 10  
goedde@awg-wohnen.de



### Personelles

## Neuer Mitarbeiter bei der Baugenossenschaft

Mitte Februar 2018 hat Herr **Sead Dautovic** seine Arbeit bei unserer Baugenossenschaft aufgenommen. Seit diesem Zeitpunkt verstärkt unser bewährtes Hausmeisterteam und  Herren Bernd Maier und Jörg Rösel. Herr Dautovic ist 29 Jahre alt und in Serbien geboren. Nach dem Hauptschulabschluss in Berlin absolvierte er von 2004 bis 2007 eine Elektrikerlehre.

Herr Dautovic ist verheiratet und wohnt mit seiner Ehefrau seit 2017 in Bad Säckingen. In seiner Freizeit treibt er gerne Sport.

Wir freuen uns, dass wir ihn für unser Team gewinnen konnten,  sind uns sicher, dass er sich schnell in sein neues Aufgabengebiet einarbeiten wird. ●



# Neue digitale Schließanlage

In den letzten Jahren sind verstärkt defekte Zylinder unserer bestehenden Schließanlage aufgetreten. Auch die langen Lieferfristen für Ersatzschlüssel und -zylinder von mehreren Wochen haben uns darin bestärkt, eine digitale Schließanlage einzuführen. Dabei haben wir uns für das System der finnischen Firma iLOQ OY entschieden.

Die iLOQ-Lösung basiert auf patentierten Technologien, die elektrische Systeme ohne Kabel und Batterien ermöglichen. Das iLOQ-System ist die einzige elektronische Schließanlage mit autonomer Energieversorgung durch Schlüsseleinschub. Die programmierbaren Schließzylinder und Schlüssel werden ohne Batterien und Kabel betrieben. Die Verwaltung der Zugangsrechte ist mit der digitalen Anlage einfacher und sicherer als mit mechanischem System. Ein weiterer Vorteil ist die Tatsache, dass verlorene Schlüssel bei der Baugenossenschaft sofort gesperrt werden können. Ebenso können weitere Schlüssel innerhalb von Minuten neu programmiert

werden. Die Wartungs- und Lebenszykluskosten sind erheblich niedriger als bei mechanischen oder batteriebetriebenen elektromechanisch betriebenen Schließsystemen. Nicht zuletzt auch die Materialgüte in Form von Edelstahl spricht für das iLOQ-System.

Die Umstellung unseres Wohnungsbestandes auf iLOQ soll im Laufe der nächsten drei Jahre objektweise durch unsere Hausmeister erfolgen. Die betroffenen Mieter werden wir rechtzeitig über den vorgesehenen Umstellungstermin informieren. ●



## Kehrdienste

Wie versprochen halten wir Sie über die Entwicklung der Ausübung der Kehrdienste durch eine Reinigungsfirma auf dem Laufenden.

Nach kleineren Anfangsschwierigkeiten haben wir den Leistungsumfang der Reinigungsarbeiten erweitert. Daraufhin haben wir in unserem Pilotprojekt Merianstraße 3–7 in Bad Säckingen von den Mietern 100 % Zustimmung erhalten, so dass die Mieter in Zukunft keine Kehrdienste mehr auszuführen brauchen.

In der Wohnanlage Trotztäcker 4–8 haben vier Mietparteien aus unterschiedlichen Gründen die Zustimmung abgelehnt, so dass diese weiterhin selbst putzen müssen. Für die Reinigungsfirma ISD und für uns bedeutet dies einen höheren Verwaltungsaufwand, da die Zeiten, in welchen von der Firma geputzt bzw. nicht geputzt werden muss, koordiniert werden müssen.

Ab 1. März 2018 lassen wir in den Wohnanlagen Neßlerstraße 2–12 und Schillerstraße 7–11 sowie

15–19 und Am Dorfbach 22–28 in Bad Säckingen putzen und hoffen, dass alle Mieter nach der Testphase, die im März und April 2018 stattfindet, zum 1. Mai 2018 dann ihre Zustimmung erteilen werden. 

Die Reinigungsfirma behält sich für die Zukunft das Recht vor, Aufträge abzulehnen, wenn zu viele Mieter eines Hauseingangs die Zustimmung verweigern. Sobald Sie also von der Baugenossenschaft angeschrieben werden, dass Ihre Wohnanlage in die Testphase geht, machen Sie bitte untereinander Werbung für das Reinigungsprojekt, damit es dann auch ausgeführt werden kann.

Bitte beachten Sie auch, dass Sie bei der Vergabe der Kehrdienste an eine Fremdfirma diese Kosten als **haushaltsnahe Dienstleistung** direkt von Ihrer Steuerschuld absetzen können. Bei monatlichen Kosten in Höhe von beispielsweise 18,00 € können Sie 3,60 € absetzen, so dass der Netto-Aufwand bei nur noch 14,40 € liegt. ●

