

Vorübergehend umgezogen

Modernisierung in Bommersheim: Neubau nimmt Mieter auf

Auf den Klingelschildern stehen Namen, Blumen und Gardinen schmücken die Fenster: Die acht Wohnungen des Neubaus der OWG in der Bommersheimer Straße sind bezogen – aber nur vorübergehend. Sie dienen den Mietern aus den Nachbarhäusern als Quartier, solange in deren Wohnungen im Zuge der Haussanierung gearbeitet werden muss.

Bei Modernisierungsprojekten wie aktuell in der Bommersheimer Straße 62 bis 66 haben die Mieter die ganze Zeit über in der Baustelle gelebt. „Das ist diesmal nicht möglich“, erklärt die Vorstandsvorsitzende Birgit Welter.

Denn die OWG ist inzwischen verpflichtet, bei der Sanierung Jahrzehnte alter Häuser auch die Elektroleitungen und -anschlüsse in den Wohnungen zu erneuern. In allen Räumen müssen deswegen die Wände aufgestemmt werden. „Unter solchen Bedin-



Die Häuser neben dem Neubau werden saniert.

gungen können die Mieter nicht in ihren Wohnungen bleiben“, so Birgit Welter. Das heißt: Es muss ein Ausweichquartier her.

Erleichternde Lösung

Deswegen hatte die OWG die Sanierung für die Zeit nach der Fertigstellung des Neubaus angesetzt. Bequemer kann es nicht sein. Die zeitweise Unterkunft direkt vor der Haustür hat den über-

wiegend älteren Mietern den vorübergehenden Wohnungswechsel, der zudem unter Corona-Bedingungen stattfinden musste, erleichtert.

In den Wohnungen des Neubaus hatte die OWG vorab einfache Küchen mit Herd, Kühlschrank und Spüle einbauen lassen. Für den Transport des nötigsten Mobiliars und Hausrats stand ein Umzugsunternehmen bereit.

Fortsetzung auf Seite 2



Einst standen hier Garagen: Mit dem Neubau in der Bommersheimer Straße hat die OWG einen Akzent gesetzt. Zum einen, weil es sich um ihr erstes Nachverdichtungsprojekt handelt, zum anderen mit der Farbgebung der Fassade: einheitlich salbeigrün. Das Haus mit acht Wohnungen bildet damit einen Kontrast zum umgebenden Altbestand, bei dem Weiß mit grünen Abhebungen dominiert. Ein solcher Anstrich ist auch für die Häuser 62 bis 66 vorgesehen.

Liebe Mitglieder und Mieter der OWG,

es ist Zeit, Danke zu sagen. Zunächst unserer Mieter-schaft in den Häusern Bommersheimer Straße 62 bis 66, die sich ohne zu klagen bereit erklärte, ihre Wohnungen zwecks Modernisierung für ein paar Wochen zu verlassen (siehe Bericht auf dieser Seite). Dabei ist die gesamte Maßnahme nicht nur auf die Zeit des Umzugs beschränkt.

Die Modernisierung alter Häuser bringt monatelange Belastungen mit sich. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter tragen sie bis auf wenige Ausnahmen stets mit viel Geduld. Das entlastet uns, und dafür sind wir sehr dankbar.

Apropos Entlastung: Alltagsreparaturen in den Wohnungen werden aktuell von Handwerksfirmen erledigt. Nur so können wir die Ansteckungsgefahr für unsere Objektbetreuer während der Pandemie reduzieren. Wir sind sehr froh, dass wir angesichts der angespannten Lage im Bausektor die notwendige Unterstützung gefunden haben, um auch ein kleines Malheur in Ihrer Wohnung rasch aus der Welt schaffen zu können.

Herzlichst,
Ihre

Birgit Welter,
Vorsitzende
des Vorstands
der OWG



Gesetz: Fernsehanschluss ist ab 2024 Mietersache

Schlechte Nachrichten für die Mieterinnen und Mieter der OWG: Ab 1. Juli 2024 müssen sie sich selbst um ihre TV-Versorgung kümmern, das heißt: einen eigenen und damit deutlich teureren Anschluss vereinbaren.

Grund dafür ist die Änderung des Telekommunikationsgesetzes, die eine Umlage der TV-Anschlusskosten auf die Mietabgaben künftig verbietet. Die OWG, wie alle anderen Wohnungsunternehmen, kann deshalb in Zukunft keinen

Sammelvertrag mit einem Anbieter mehr schließen, was bisher eine preiswerte TV-Grundversorgung von 2,67 Euro pro Monat ermöglichte.

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat ohne Erfolg gegen die Gesetzesän-

derung argumentiert. Diese treffe vor allem Menschen mit geringem Einkommen. Im Fall von Leistungsempfängern würden die TV-Kosten auch nicht mehr als Kosten der Unterkunft von der Kommune übernommen.

„Mieter büßen beim Service nichts ein“

Objektbetreuer im Corona-Alltag

Sie haben jeden Tag gut zu tun. Die Arbeit der Objektbetreuer während der Pandemie ist dennoch eine andere, nicht nur wegen des ständigen „Maske auf, Maske ab“, wie Oliver Topeters sagt. Die typische Mieternähe im Job, „die ist weg“.

Aus Gründen der Infektionsgefahr hat die OWG die Kontakte ihrer „Außendienstler“ reduziert. Die Objektbetreuer konzentrieren sich auf die Notfälle, wie Wassereinbruch oder bauliche Mängel, und erledigen Wohnungsab- und -übernahmen. Mit den Routinearbeiten, wie der Reparatur eines tropfenden Wasserhahns, werden Handwerkerfirmen beauftragt. „Die Mieter büßen beim Service nichts ein“, bekräftigt Oliver Topeters.

Aber das Gespräch in der Wohnung, der Plausch im Treppenhaus, das fehlt den Bewohnern – und ihm: „Man

bekommt nur noch die Hälfte mit.“ Das Binnenklima in einem Haus zu kennen, ist für Objektbetreuer wichtig.

Wochenlang in der Wohnung

Was Oliver Topeters mitbekommt, ist die Einsamkeit mancher Leute, vor allem älterer Menschen, die wochenlang nicht vor die Tür gekommen sind. In großen Hausgemeinschaften sei das Nebeneinander stärker abgeschottet als woanders, so Topeters. „Die Leute bringen den Müll nachts raus, um eine Ansteckung zu vermeiden.“ Wo immer es gefahrlos möglich ist,



nimmt er sich daher bei den Älteren Zeit für ein Gespräch.

Mieter, zu denen Objektbetreuer oder Handwerksfirmen geschickt werden, müssen die üblichen Hygieneregeln einhalten. Sonst kann der Auftrag nicht erledigt werden, da ist die OWG strikt. „Die meisten Mieter spielen ohne großes Reden mit“, so Topeters. „Aber es gibt auch Querschläger.“ In solchen Fällen ma-

chen seine Kollegen und er unverrichteter Dinge kehrt.

Hygieneausrüstung

Für die Arbeit unter Corona-Bedingungen hat die OWG ihre Objektbetreuer entsprechend ausgestattet. Die Männer haben ausreichend Masken und Desinfektionsmittel dabei, und in jedem Dienstfahrzeug ist ein Wasserkanister zum Händewaschen.

Der §-Tipp:

Über Rente und Steuern

Wichtige Neuigkeiten für Rentner: Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit zwei Urteilen vom 31. Mai 2021 neue Regelungen für die Besteuerung von Renteneinkünften festgelegt. Künftig wird darauf zu achten sein, ob die Rentenversicherung die steuerfreien Grundfreibeträge richtig berechnet und ausgewiesen hat.

Seit Januar 2021 müssen alle laufenden Renten auf die Berechtigung für die ergänzende Grundrente überprüft werden. Anspruch auf Grundrente haben Rentner, die mindestens 33 Jahre Versicherungszeiten aufweisen, ohne dass ihr Gesamteinkommen inklusive Rente mehr als 1250 Euro pro Monat beträgt.

Die Berechnung ist kompliziert, da nicht jedes Einkommen angerechnet und die Grundrente individuell bemessen wird. Der Vorteil der Grundrente: Sie wird nicht vollständig bei anderen Sozial-

leistungen, wie Wohngeld oder Grundsicherung im Alter, angerechnet. Dies wird in vielen Fällen zu höheren Gesamtleistungen als bisher führen.

Es ist mittelfristig ratsam, die regelmäßigen DRV-Rentenauskünfte und Versicherungsverläufe darauf zu prüfen, ob noch 33 Beitragsjahre erreicht werden können. Mitunter könnte es sich lohnen, einige Monate länger zu arbeiten oder die Rente später zu beantragen.

Längerfristig sollten insbesondere Beziehender niedrigerer Einkommen (Teilzeitbeschäf-

tigte) die Möglichkeit einer Gehaltsumwandlung von Bruttoentgelt in betriebliche Altersvorsorge erwägen. Denn die Umwandlung wird steuerlich erheblich gefördert, und bei der Grundrente bleibt diese Altersversorgung als Einkommen unberücksichtigt. Dass eine angemessene Entgeltumwandlung sogar in Mini-Jobs zulässig ist und selbst bei mitarbeitenden Ehegatten anerkannt wird, hat der BFH ebenfalls erst jüngst bestätigt (BFH Urteil 28.10.2020 XR 32/18).

Thomas Asmalsky, Rechtsanwalt

Vertreter- versammlung im November

Coronabedingt musste der Termin für die Vertreterversammlung verschoben werden. Das Gremium tagt am Dienstag, 16. November, 19 Uhr, in der Oberurseler Stadthalle. Es muss über den Jahresabschluss 2020 und über die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent befinden. Außerdem erstatten Vorstand und Aufsichtsrat Bericht.

Doppelsäule zum E-Tanken

OWG-Mitglieder mit Elektroauto werden in Oberursel eine eigene „Tankstelle“ bekommen: eine Doppel-Ladesäule vor dem Haus Freiligrathstraße 15. Die Stromversorgung ist sichergestellt, derzeit werden die technischen Voraussetzungen geprüft. Wie die Abrechnung erfolgen könnte – ob per App, Chip oder Karte –, ist noch nicht abschließend geklärt.

„Resteproblem“ mit Ratten

Das Thema ist unappetitlich. Aber die OWG muss es aus gegebenem Anlass ansprechen: Essensreste, die unsachgemäß an den Abfallplätzen entsorgt werden, locken Ratten an. Die großen Nager können rasch zu einem teuren Problem werden: In einer Liegenschaft, bei deren Abfallplatz sie laufend Nahrung fanden, haben die Ratten bereits das Pflaster untergraben und die Wärmedämmung des Gebäudes ausgehöhlt. Die Genossenschaft bittet dringend darum, Essensreste wie vorgeschrieben in der Biotonne zu entsorgen (am besten verpackt in Zeitungspapier) – und auf keinen Fall über die Toilette in die Kanalisation.



Das Grundstück für das Neubauprojekt in der Friedensstraße in Kronberg-Oberhöchstadt ist bereit. Was die Botschaft auf dem Banner meint: Die künftigen Häuser erfüllen den neuesten Energiestandard, bekommen insgesamt 120 Fahrradabstellplätze und eine Ladestation für Elektroautos.

Zuerst eine Bleibe für Fledermäuse

Ausgleichsmaßnahme für das Neubauprojekt Friedensstraße

Die alten Häuser der OWG in der Oberhöchstädter Friedensstraße sind abgerissen. Wenn die Baugenehmigung wie vorgesehen

erteilt wird, kann die Genossenschaft Ende Oktober mit den ersten Arbeiten beginnen. 60 neue Wohnungen werden dort entstehen.

Das Neubauprojekt hat allerdings schon jetzt neue Domizile hervorgebracht: An ihren beiden Häusern Friedensstraße 25 und 25 a hat die OWG insgesamt 62 Nistkästen für Fledermäuse angebracht.

Dabei handelt es sich um eine vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahme für das bisherige Revier der Tiere in den abgerissenen Häusern und den gefälltten Bäumen auf dem jetzigen Baugrund. Bevor dort die Bagger anrückten, hatte die OWG die leerstehenden Häuser mit Netzen sichern müssen. Auf diese Weise sollte verhindert werden, dass Fledermäuse und

Sperlinge dort noch vor dem Abriss brüten.

Die 60 neuen Wohnungen – doppelt so viele wie im Altbestand – werden sich auf vier Gebäude verteilen. Deren Architektur ist dem Straßensbild angepasst. Die Grünflä-

chen werden zwangsläufig kleiner ausfallen. Aber es ist genügend Platz, um sie mit Bäumen und Gehölzen von überwiegend einheimischer Art zu bepflanzen – was letztlich auch der Tierwelt zugute kommen wird.



Umzug in den Neubau

Fortsetzung von Seite 1

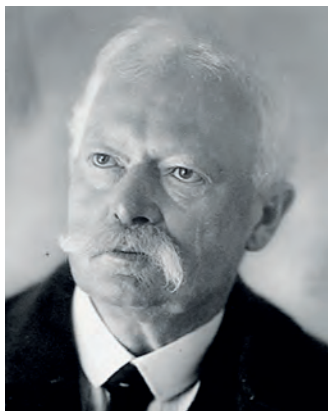
Somit war freie Bahn, um die Elektroinstallationen in allen 19 Wohnungen in drei Abschnitten hintereinander vorzunehmen. „Wir können hier effektiver arbeiten und zum Beispiel Installations-schächte durch alle Stockwerke ziehen statt von Wohnung zu Wohnung vorzugehen“, erklärt der Technische Leiter der OWG, Thomas Schultheis. „Nach fünf Wochen keh-

ren die Mieter in eine völlig neue Wohnung zurück.“ Auch die Bäder werden renoviert.

Der weitaus größte Teil des Projekts entfällt auf die energetische Modernisierung: neue Heizungsanlage, neues Dach, Fassaden- und Kellerdeckendämmung. Außerdem werden Treppenhäuser, Außenanlagen und Müllplätze erneuert. Darüber hinaus lässt die OWG Vorstellbalkons anbringen, auch an den Woh-

nungen im Erdgeschoss. Die Kosten für das gesamte Vorhaben sind auf etwa zwei Millionen Euro veranschlagt.

Was passiert mit den provisorischen Küchen in den Neubauwohnungen nach den Sanierungsarbeiten? „Wir werden sie den Erstmietern anbieten, die sie problemlos nach ihren Bedürfnissen erweitern lassen können“, so Thomas Schultheis. Nicht benötigte Küchen werden ausgebaut und eingelagert – für mögliche Sanierungsprojekte der gleichen Art.



Alexander Hess

Pfarrer Alexander Hess (1864 bis 1937) dachte und handelte stets sozial. Er wusste um den Wohnungsmangel in Oberursel Ende des 19. Jahrhunderts und wollte der Arbeiterschaft zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum verhelfen. 1898 gründeten der evangelische Geistliche und einige Mitstreiter den „Oberurseler Bau- und Sparverein“. Aus dieser Baugegenossenschaft erwuchs später die OWG. Neben dem Bau- und Sparverein hatte Alexander Hess den Evangelischen Frauenverein, aktiv in der Armenhilfe, und den Evangelischen Arbeiterverein ins Leben gerufen. In seine Amtszeit fiel zudem der Bau der Christuskirche.

Hier ist es „ruhig und sonnig“

Alexander-Hess-Straße entstand in der Zeit des Baubooms

Vor den Häusern parken die Autos dicht hintereinander. Aber sonst hat sich der Charakter der Alexander-Hess-Straße seit dem Bau der OWG-Häuser Nr. 2 bis 8 vor 65

Jahren kaum verändert. Das quer zur Berliner Straße liegende Quartier ist eine „angenehme Wohnstraße“, findet Magdalena Rösler, die seit fünf Jahrzehnten dort lebt.

In den 1950er Jahren setzt in der jungen Bundesrepublik der Bauboom ein. Die Nachfrage ist groß, vor allem junge Familien suchen eine bezahlbare Bleibe. 1956 erweitert die OWG in der Alexander-Hess-Straße ihren Bestand um 36 Wohnungen.

Dort finden auch Magdalena und Herbert Rösler mit ihren zwei Söhnen eine neue Wohnung, größer als ihre vorige nebenan in der Straße Zum Flemig. Die Eltern haben bewusst auf den Bau eines Eigenheims verzichtet, damit Magdalena Rösler, eine gelernte Reformhaus-Fachverkäuferin, zu Hause bleiben und sich um die Söhne kümmern kann: „Wir wollten nicht, dass sie als Schlüsselkinder aufwachsen.“ Herbert Rösler sorgt als U-Bahn-Fahrer bei der Stadt Frankfurt, auch auf der Linie 3, für die Familie.

Bei ihrer Wohnung hätten sie und ihr Mann „weiter als

Ruhig und zentral gelegen: die Häuser der OWG in der Alexander-Hess-Straße.



bis morgen gedacht“, erzählt Magdalena Rösler. Das Ehepaar lässt im Laufe der Jahre auf eigene Kosten Bad und Heizung erneuern. So gewinnen sie Komfort und behalten zugleich die günstige Miete.

Ihre unmittelbare Umgebung, die Alexander-Hess-Straße, charakterisiert Magdalena Rösler als „ruhig und sonnig“. Die Innenstadt ist nah, ihre beste Freundin lebt nebenan, und die Nachbar-

schaft ist angenehm. Frau Rösler erzählt von netten Runden bei einem Gläschen Wein im Grünen hinter dem Haus.

Als die OWG dann ihre alten Häuser in der Freiligrathstraße abreißt und ein neues Quartier errichtet, rückt die Bebauung an die Alexander-Hess-Straße heran. „Erst waren wir gar nicht glücklich“, bekennt Magdalena Rösler. „Aber jetzt gefällt’s uns.“



Sprechstunden:

Di.: 9 - 12 Uhr, Do.: 15 - 17 Uhr
(und nach Terminvereinbarung)

Online:

www.oberursel-owg.de

Impressum

Herausgeber:

Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG

Der Vorstand:

Birgit Welter (Vorsitzende)

Stephan Schreck (nebenamtlich)

Hans-Jürgen Weber (nebenamtlich)

Hohemarkstr. 27 A, 61440 Oberursel

Tel.: 06171-92 49 0, Fax: 06171-92 49 50

info@oberursel-owg.de

Redaktion und Layout:

Text & Redaktion, 61440 Oberursel

Das sind Ihre Ansprechpartner:

Vorstand:

Birgit Welter

Sekretariat: Sabine Gillig: 92 49 26

info@oberursel-owg.de

Technische Leitung:

Thomas Schultheis: 92 49 37

schultheis@oberursel-owg.de

Technik/Reparaturen/Service:

Jörg Hinkfuß: 92 49 29

hinkfuss@oberursel-owg.de

Barbara Schneider: 92 49 30

schneider@oberursel-owg.de

Sonja Becker: 92 49 31

becker@oberursel-owg.de

Garagen-/Stellplatz-Vermietung:

Angela Reißler: 92 49 21

ressler@oberursel-owg.de

Marion Barufke-Puchas: 92 49 22

barufke-puchas@oberursel-owg.de

Kaufmännische Leitung:

Peter Moritz: 92 49 38

moritz@oberursel-owg.de

Mietzahlungen:

Vesna Milicevic: 92 49 35

milicevic@oberursel-owg.de

Mietinteressenten:

Stephanie Fey: 92 49 24

fey@oberursel-owg.de

Betriebskosten/Rechnungswesen:

Melanie Cuk: 92 49 36

cuk@oberursel-owg.de

Sabrina Schafferhans: 92 49 39

schafferhans@oberursel-owg.de

Topas Nassi: 92 49 23

nassi@oberursel-owg.de

Mitgliederservice:

Joachim Rohr: 92 49 27

rohr@oberursel-owg.de