

Wahljahr bei der OWG!

Die Mitglieder der OWG wählen im April nächsten Jahres eine neue Vertreterversammlung. Eine Kandidatur für das Gremium ist allen Mitgliedern ab 18 Jahren möglich. Sie kann formlos erfolgen, das Schreiben muss allerdings eine Originalunterschrift aufweisen. Die Bewerbungsfrist endet am 11. März 2022.

Wahl für fünf Jahre

Danach erhalten die Mitglieder die Unterlagen für die Briefwahl. Die Stimmabgabe erfolgt anschließend bis voraussichtlich 22. April. Die Wahlperiode der Vertreterinnen und Vertreter dauert fünf Jahre.

Die OWG hofft auf eine rege Beteiligung bei der Wahl und den Kandidaturen. Ihr drittes Gremium neben Vorstand und Aufsichtsrat repräsentiert die Mitglieder. Die Vertreterversammlung tagt mindestens einmal im Jahr. Sie stimmt über den Jahresabschluss ab und wählt den Aufsichtsrat.

Noch Fragen?

Infos zur Wahl werden auf der Webseite www.oberursel-owg.de veröffentlicht und in der Geschäftsstelle ausgelegt. Ansprechpartner bei Fragen ist Peter Moritz, Tel.: 924938.



Zum Forschungsprojekt gehört die Ermittlung des Wärmedurchgangskoeffizienten der Häuser in der Alexander-Hess-Straße. Je höher dieser Wert, desto schlechter ist die Wärmedämmung.

Alternativer Weg zu mehr Klimaschutz

OWG-Häuser dienen als Forschungsobjekte

Die OWG trägt schon jetzt durch umfangreiche energetische Modernisierungen zum Klimaschutz bei. Sie ist dabei stets offen für neue Ideen. Jüngstes Beispiel ist die Kooperation mit einem Studierendenprojekt der Fachhochschule Frankfurt. Es erforscht, ob die Häuser Alexander-Hess-Straße 2 bis 8 sich für das sogenannte serielle Sanieren eignen – ein noch junges Modell zur klimaneutralen Modernisierung.

Der Kontakt zwischen OWG und Hochschule kam über die Lokale Oberurseler Klimainitiative (LOK) zustande. Eine Genossenschaft beim fachübergreifenden Master-Studiengang „Zukunftssicherndes Wohnen“ mit im Boot zu haben, findet der verantwortliche Lehrbeauftragte Dieter Blome einen „interessanten Ansatz“ – weil die Mieter als Mitglieder der Genossenschaft quasi Mitunternehmer seien und weil die Nähe zwischen Mieter und Wohnungsunternehmen größer sei als in der Privatwirtschaft.

Denn die Mieter sind bei der Forschungsarbeit mit im Fokus. Eine solche klimaneutrale Sanierung, so die Maßgabe, soll bei den Mietern weder zu Mehrkosten noch zu einer spürbaren Beeinträchtigung durch die Arbeiten führen.

Ziel einer solchen Modernisierungsmaßnahme ist es, unter dem maximal möglichen Einsatz erneuerbarer Energien den aktuellen Verbrauchsstandard von circa 200 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr auf 30 bis 40 Kilowattstunden zu senken.

Fortsetzung auf Seite 2

Liebe Mitglieder und Mieter der OWG,

Selbst das Thema Corona hat die Diskussion über den Klimaschutz in diesem Jahr nicht vollständig überlagern können. Das geht uns alle an.

Die OWG trägt seit Jahren dafür Sorge, den Energieverbrauch und die Emissionen ihrer Liegenschaften zu senken. Dazu ein paar Fakten:

In den vergangenen 15 Jahren erhielten Häuser mit insgesamt rund 600 Wohnungen eine umfassende Wärmedämmung.

Im gleichen Zeitraum wurde die Wärmeversorgung in 20 alten Liegenschaften von Gaseinzelöfen auf eine effiziente Zentralheizung umgestellt. Die Folge: ein geringerer Gasverbrauch und damit weniger CO₂-Ausstoß.

75 Wohnungen in der Freiligrathstraße werden mit klimafreundlicher Geothermie beheizt.

Wir werden den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen. Auch das in dieser Ausgabe vorgestellte Studierendenprojekt wird dazu beitragen.

Vorstand und Aufsichtsrat wünschen Ihnen und Ihren Familien angenehme Feiertage und alles Gute für das neue Jahr.

Herzlichst,
Ihre

Birgit Welter,
Vorsitzende
des Vorstands
der OWG



Kosten senken mit Hilfe von Fertigbauteilen

Projektergebnis im Februar

Fortsetzung von Seite 1

„Die eingesparte Energie wird mit den Investitionskosten verrechnet“, erklärt Dieter Blome. Serielles Sanieren hilft, ein miet- und energie-neutrales Ergebnis zu erzielen. Die Methodik verwendet kostengünstig hergestellte Fertigbauteile und hat sich in den Niederlanden unter dem Namen „Energiesprung“ bereits bewährt.

Das Forschungsprojekt in der Alexander-Hess-Straße

erfüllt die Grundvoraussetzung: mehrere Gebäude gleichen Typs in einer Quartiersumgebung. Ob sich die OWG-Häuser tatsächlich für eine serielle Sanierung oder eher für ein individuelles Vorgehen eignen könnten, wird sich zeigen. „Die Studierenden arbeiten ergebnisoffen“, so Dieter Blome. Sie können sich an existierenden Projekten orientieren, sollen aber auch innovativ denken.



Vorschlag für eine Fassade aus Fertigbauteilen aus dem Studierendenprojekt für die Häuser in der Alexander-Hess-Straße.

Insgesamt zwölf Studierenden widmen sich den Häusern der OWG. Die Genossenschaft hat ihnen alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt, und sie haben sich vor Ort ein Bild gemacht. Die Gebäude sind bereits digitalisiert, um Simulationen durchführen zu können.

Das Ergebnis des Projekts wird im kommenden Februar vorliegen. Sollte es dafür sprechen, würde sich die OWG einer seriellen Lösung nicht verschließen, meint der Technische Leiter Thomas Schultheis: „Auch wir wollen unsere Emissionen weiter nach unten drücken.“

Der §-Tipp: „Gesetzliche“ als Option

Zum Jahresanfang 2022 werden die Rechenwerte in der Sozialversicherung angepasst. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind demnach gesetzlich krankenversicherungspflichtig, wenn sie monatlich maximal 5.362,50 Euro brutto verdienen. Wer darüber liegt, gehört in eine private Krankenversicherung (§ 193 Abs. 3 VVG).

Führen Einkommensverluste in Folge der Corona-Pandemie jedoch dazu, dass diese Entgeltgrenze nicht mehr überschritten wird, können Beschäftigte erwägen, aus der privaten wieder in die gesetzliche Krankenversicherung zurückzukehren.

Das ist eine überlegenswerte Option. Denn die Prämien zu privaten Krankheitskosten- und Krankentagegeldversicherungen steigen mit zunehmendem Lebensalter deutlich. Zwar erlaubt § 204 VVG, ohne erneute

Gesundheitsprüfung in einen neuen gleichartigen Tarif zu wechseln (mit in der Regel günstigeren Prämien). Aber nicht immer lassen sich Prämien einsparen. Wer zum Beispiel eine Krankentagegeldversicherung (noch) bezahlen kann, die dazugehörige Krankheitskostenversicherung jedoch nicht mehr (voll) bedient, muss damit rechnen, dass der Versicherer die rückständigen Prämien gegen Krankentagegeld-Ansprüche des Versicherten aufrechnen darf (BGH Urt. v. 29.9.2021 -IV ZR 99/20). Auch können Krankenversicherungen den Versicherungsschutz auf Krankentagegeld durch eine Prognoseentscheidung beenden, wenn sie den Versicherten auf „nicht absehbare Zeit für erwerbsunfähig“ halten. Der Anspruch auf Krankentagegeld endet dann nach drei Monaten, unabhängig davon, ob der Versicherte dann eine gesetzliche Erwerbsminderungsrente erhält oder berechtigt ist, eine private Berufsunfähigkeitsrente zu beziehen.

Thomas Asmslky, Rechtsanwalt



Die Häuser Bommersheimer Straße 62 bis 66 sind modernisiert. Bei Drucklegung dieser Ausgabe wurden die Balkone montiert.

Rundum modernisiert

Harmonisches Quartier in Bommersheim

Die Schutzverkleidung ist entfernt und das neue Gesicht der Häuser Bommersheimer Straße 62 bis 66 enthüllt. Die modernisierten Gebäude bilden nun auch optisch eine Einheit mit dem salbeifarbenen Neubau, dem ersten Nachverdichtungsprojekt der OWG, und den Häusern der Genossenschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Neubau ist mittlerweile von Mieterinnen und Mietern bezogen. Dessen Wohnungen

dienten zuvor den von den Sanierungsarbeiten betroffenen Nachbarn als Ausweichquartier; eine Lösung, die auf Antrieb problemlos geklappt hat. Mittlerweile sind die Arbeiten weitestgehend abgeschlossen. Eine umfangreiche energetische Modernisierung mit neuer Heizungsanlage und Dämmschutz bildete den Kern des Projekts.

Die OWG setzt im neuen Jahr ihr Sanierungsprogramm fort, allerdings mit kleineren Maßnahmen.

OWG-Zentrale geschlossen

Die OWG-Zentrale geht vom 24. bis 31. Dezember in die Weihnachtspause. Das Team ist ab 3. Januar 2022 wieder erreichbar. Die Notfall-Telefonnummern sind in den Aushängen verzeichnet.

Personalien



Wilfried Günther ist von der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt worden. Er folgt **Stephan Schreck**, der in den Vorstand gewechselt ist. Wilfried Günther ist in Oberursel kein Unbekannter. Der gelernte Industriekaufmann war jahrelang in der Kommunalpolitik aktiv. Er hat den Bioladen Ganesha mitgegründet und ist Mitinhaber. Ursprünglich habe er keine ehrenamtlichen Aufgaben mehr annehmen und sich ausschließlich auf das Ladengeschäft konzentrieren wollen, so Wilfried Günther. Aber der Bitte der OWG um eine Kandidatur für den Aufsichtsrat konnte er sich nicht verschließen, ist doch der Genossenschaftsgedanke für ihn eine unterstützenswerte Sache.

In den Aufsichtsrat wiedergewählt wurden **Rainer Zulauf** (Vorsitzender) und **Robert Martins**.

Edmund Wehrheim, Mitglied des Aufsichtsrates von 1976 bis 2006, ist im Alter von 89 Jahren gestorben. Die OWG wird ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Sozialer Aspekt ist beiden wichtig

Lisa Seidel und Andreas Weber sind neu im Team der OWG

Neue Gesichter im Team der OWG: Lisa Seidel und Andreas Weber verstärken seit dem 1. November die Technische Abteilung

Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung ist der Aufgabenbereich von Lisa Seidel – und ihr Start ins Berufsleben. Die 25-Jährige hat zuvor Architektur in Darmstadt studiert. Ihr war jedoch von vorneherein klar, dass ihr Weg nicht auf der „gestalterischen Schiene“ liegen würde. Stattdessen wählte sie die Wohnungswirtschaft als Metier.

Zwei Gründe bewogen Lisa Seidel, sich bei der OWG zu bewerben. Da ist zunächst die örtliche Vertrautheit: Die Neue im Team stammt aus Bad Homburg und hat Verwandtschaft in Oberursel.

Der zweite Grund hat mit der Ausrichtung der OWG zu tun: die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums. „Es ist sinnvoll, nicht nur hinter dem großen Geld herzuziehen“, sagt Lisa Seidel. Wer wie sie in Frankfurt wohnt, kennt das „Mietproblem“. Lisa Seidel fand als Studentin eine Bleibe beim Beamtenwohnungsverein und weiß daher, wie Genossenschaften „ticken“.



Neu in der Technischen Abteilung: Lisa Seidel und Andreas Weber

Im Gegensatz zu seiner Kollegin ist Andreas Weber ein alter Hase im Geschäft, „auf den Baustellen ergraut“, sagt er lachend. Andreas Weber arbeitet sich als Nachfolger von Jörg Hinkefuß ein, der zum Jahreswechsel in den Ruhestand geht.

Der 55-Jährige bringt eine Menge Erfahrung aus seinem Werdegang mit: erst eine Lehre als Bauzeichner, später dann als Bauingenieur bei einem Bauträger, im Tiefbau, im Innenausbau und zuletzt in der Projektentwicklung und -steuerung.

Dann kam Corona, und Andreas Weber musste sich einen neuen Job suchen. Die Offerte der OWG sagte ihm zu. Ebenso wie seiner Kollegin ist ihm eine Genossenschaft als Wohnungsunternehmen und deren „sozialer Aspekt“ sympathisch. Da stehe das Erzielen einer Maximalrendite nicht im Vordergrund.

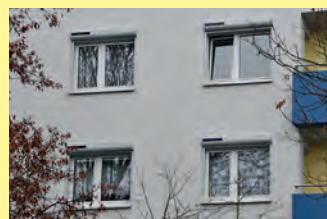
Darüber hinaus erfüllte die OWG den Wunsch nach einer wohnungsnahen Stelle: Andreas Weber kann nun jeden Tag von seinem Zuhause in Frankfurt-Praunheim mit dem Rad zur Arbeit fahren.

Chips sind Bauteile, ohne die heutzutage kaum eine Technik funktioniert. Doch aktuell herrscht weltweit ein Mangel an Halbleitern.

Die Folgen bekam auch die OWG zu spüren. Sie musste vier Monate warten, bis die geplanten neuen Rollläden im Haus Dornbachstraße 25 b (Foto) eingebaut werden konnten. Der Grund: Ein Steuerungschip für die Solarmodule, welche die Rollläden betreiben, konnte nicht rechtzeitig geliefert werden.

Aber auch bei der Modernisierung der Häuser Bom-

Wenn nur ein Chip fehlt...



mersheimer Straße 62 bis 66 klemmte es: Die OWG musste drei Wochen auf neue Fenster warten.

Die gestiegene Nachfrage während der Pandemie führt zu Lieferschwierigkeiten – und zu steigenden Preisen. Die Genossenschaft muss sich seit geraumer Zeit mit Anfragen von Handwerksfirmen beschäftigen, deren Leistungsangebote von den erhöhten Sachkosten überholt werden. „Der Mehraufwand fällt je nach Gewerk unterschiedlich aus“, berichtet Thomas Schultheis, Technischer Leiter der OWG. Er betrifft Wasserhähne ebenso wie Elektrokabel oder Heizthermen.

„Wir sind ruckzuck überall“

Manfred Friedrich aus der „1“ über das Quartier Zum Flemig

Die OWG-Häuser Zum Flemig 2 bis 10 in Oberursel-Mitte bilden eine harmonische Einheit, umgeben von reichlich Grün. Auf der anderen Straßenseite ihres Quartiers setzte die Genossenschaft 1974 einen Kontrapunkt:

Haus Nummer 1 überragt unübersehbar die umgebenden Gebäude. Dort ist das Daheim von Manfred Friedrich. Er ist Mieter der ersten Stunde und der letzte nebenberufliche Hausmeister der Genossenschaft.

Wer durch den Flemig spaziert, bekommt den Eindruck von einem ruhigen Viertel jenseits städtischen Treibens. Na ja, findet Manfred Friedrich, so ruhig sei es nicht mehr. Der Verkehr habe zugenommen, weil immer mehr Leute dort ihr Auto abstellten, um zur Arbeit oder einkaufen zu gehen.

Keine Frage, die Lage ist attraktiv. Die Innenstadt befindet sich in fußläufiger Entfer-

nung, ebenso die nächste U-Bahn-Haltestelle. „Wir sind ruckzuck überall“, bestätigt Manfred Friedrich. Fast vor der Haustür liegen zudem die Kleingärten, Obstplantagen und das offene Feld Richtung Bad Homburg, ideal für einen Spaziergang.

Manfred Friedrich weiß auch einiges aus der Vergangenheit des Flemigs zu erzählen. Zum Beispiel von den Schafen, die während des

Kriegs dort weideten und von denen mehrere bei einem Bomben-Notabwurf getötet wurden. Er erinnert auch an die Glasmacher und -bläser, die ab Ende der 1950er Jahren in die damals neuen OWG-Häuser zogen.

Der 76-Jährige ist „Orscheler“ aus Überzeugung. Der gelernte Glasmacher zog 1963 aus beruflichen Gründen vom Sauerland nach Oberursel und lernte dort seine Frau Maria kennen, eine gebürtige Oberurselerin. Die Friedrichs wohnten zunächst im Heidegraben und nutzten 1974 die Chance, im neuen Haus Zum Flemig 1 eine größere Wohnung für sich und die Kinder zu bekommen.

Als die Stelle des nebenberuflichen Hausmeisters vakant wurde, griff Manfred Friedrich zu. Ein kleines Extra-Einkommen konnte die Familie gut gebrauchen. Im kommenden März werden es genau 40



Seit 40 Jahren nebenberuflicher Hausmeister im Haus Zum Flemig 1: Manfred Friedrich



Bäume und Büsche rahmen die Häuser der OWG im Flemig ein.

Jahre, dass er in dem Haus und drum herum nach dem Rechten schaut. Ein Job, bei dem man sich nicht nur Freunde macht. Aber Manfred Friedrich ist dabei wichtig festzuhalten: Wenn sich jemand mal so nicht verhalte wie er sollte, sei das nie eine Frage der Herkunft, sondern des Charakters.



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:

Barbara Schneider: 92 49 30
schneider@oberursel-owg.de
Lisa Seidel: 92 49 44
seidel@oberursel-owg.de
Sonja Becker: 92 49 31
becker@oberursel-owg.de
Andreas Weber: 92 49 29
a.weber@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