



**Themen in dieser Ausgabe:**

- Bestandserfassung - Wohnungsbegehung
- Seniorengerechte Wohnungen - Fliegerblock
- Kabel Deutschland - Kanalbelegung
- Stellenangebot Auszubildende(r) Immobilienkaufleute



# Frankenheim Infomagazin

WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
FRANKENHEIM E.G.

## Wichtige Infos für unsere Mieter

### Technische Bestandserfassung aller Frankenheim-Objekte

Das Frankenheim wird in 2014 den technischen Zustand seines gesamten Immobilienbestandes von einem unabhängigen, externen Unternehmen begutachten lassen. Die Begehung und Datenerfassung der Außenanlagen, der Gebäudesubstanz und der Technik- und Allgemeinräume ist derzeit schon in vollem Gange. Im Laufe des 1. Halbjahres 2014 wird die beauftragte Firma wowiConsult auch die technischen Ausstattungen unseres gesamten Wohnungsbestandes erfassen. Hierzu ist es erforderlich, dass die Mitarbeiter Zutritt zu allen Wohnungen und Kellerräumen erhalten. Weitere Informationen zu dieser sehr umfangreichen und wichtigen Aufgabe im Innenteil dieses Infomagazins.

### Rauchwarnmelder

In Bayern sind alle Wohnungen bis spätestens 31.12.2017 vom **Eigentümer** mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Das Frankenheim wird diese Vorgabe selbstverständlich entsprechend zeitgerecht umsetzen. Der Einbau ist zwingend durch den Eigentümer - **also die Genossenschaft** - vorzunehmen. Auch bei bereits vorhandenen, mieter eigenen Geräten müssen wir darauf bestehen, die Frankenheim eigenen Geräte einheitlich in die Wohnung einzubauen.

Uns wurde bekannt, dass derzeit vermehrt Personen im Stadtgebiet - insbesondere auch in unseren Anwesen- unterwegs sind und den Mietern eigene, überteuerte Rauchwarnmelder verkaufen wollen.

Bitte beachten Sie, dass diese Geräte zu gegebener Zeit durch die vom Frankenheim einzubauenden Warnmeldern ausgetauscht werden müssen. Bei weiteren Fragen sprechen Sie uns direkt an.

### Mitgliederversammlung beschließt erneut 4 % Dividende

Die Mitgliederversammlung im Dezember vergangenen Jahres hat für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % des dividendenberechtigten Geschäftsguthabens beschlossen. Die entsprechenden Gewinnanteile wurden Ende 2013 bereits an die Mitglieder ausbezahlt.

### Kabel Deutschland ändert Kanalbelegung

Anfang April wird Kabel Deutschland wieder einmal die Belegung der Sendepunkte verändern. Möglicherweise muss im Zusammenhang damit ein neuer Sendersuchlauf gestartet werden. Die Programme hr-fernsehen und SWR Fernsehen BW sind dann nicht mehr analog zu empfangen. Im digitalen Netz stehen sie selbstverständlich nach wie vor kostenfrei zur Verfügung. Weitere Infos im Innenteil.

**In dieser Ausgabe:**

Umbau Fliegerblock	2
Bestandserfassung	3
KabelDeutschland	3
Internes	4

## Umbaumaßnahme Fliegerblock

Schon seit einiger Zeit läuft die Modernisierungsmaßnahme in unserem Wohngebiet Rosenhof. Zwischenzeitlich geht der Umbau in seine abschließende Phase.

Die letzten Wohnungen wurden bereits in Angriff genommen. Die Außenanlagen sollen in diesem Jahr fertig gestellt werden. Zwar steht die endgültige Abstimmung der Außenanlagengestaltung mit dem Denkmalamt der Stadt Nürnberg noch aus, doch sind wir zuversichtlich, die nötigen Genehmigungen zu erhalten und die Ausführung der recht umfangreichen Grün- und Hofanlagen erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

Insgesamt 9 denkmalgeschützte Häuser sind dann umfassend saniert. Neben Grundrissänderungen wurden umfangreiche Arbeiten an Bausubstanz und technischer Ausstattung ausgeführt.

Eine zentrale Heizungsanlage, beschickt über das Fernwärmenetz der N-ergie und unterstützt durch eine ausreichend dimensionierte Solaranlage, gewährleistet eine nachhaltige, umweltbewusste Energieversorgung. Die umfassenden Dämmmaßnahmen im Bereich Fassade, Dach und Keller sorgen, im Verbund mit den neuen Fenstern und der technischen Ausführung, für verhältnismäßig moderate Energiekosten.

Innerhalb der Gebäude wurden sämtliche Versorgungsleitungen für Wasser und Strom

ausgetauscht. In diesem Zuge wurden die Bäder komplett erneuert und dem aktuellen Frankenheimstandard angepasst. Zeitgemäße Fliesen, WandhängeWC, Handtuchheizkörper um nur einige der Ausstattungsdetails zu nennen.

Die neu angebauten, allesamt zum Hof ausgerichteten Balkone, bieten ausreichend Platz, Natur, frische Luft sowie die Ruhe zu genießen.

Ein besonderes Anliegen war es den Gremien des Frankenheims im Zuge des Umbaus seniorenrechtliche Wohnungen zu schaffen. Es ist uns gelungen im Erdgeschoss 7 barrierearme Wohnungen zu erstellen. Hierbei wurden in den Bädern geräumige, bodenebene Duschen sowie höhenverstellbare Wc's installiert. Um einen treppenf freien Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen werden an den Balkonen Rampen zum noch neu zu gestaltenden Hof angebaut. Die Balkontüren im Erdgeschoss sind als Eingangstüren mit von außen schließbaren Türzylindern versehen. Die meisten der neu gestalteten Wohnungen sind bereits wieder neu vermietet.

Von den barrierearmen Erdgeschosswohnungen stehen für ältere Mitglieder noch jeweils eine 2 Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>, sowie eine 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei Interesse nehmen Sie bitte kurzfristig Verbindung mit der Geschäftsstelle auf.

*Einige Mieter mussten während der Umbauphase die Strapazen mit Umzügen in eine Ausweichwohnung und wieder zurück auf sich nehmen. Sowohl diesen als auch allen anderen Bestandsmietern, welche den jahrelangen Baubeeinträchtigungen durch Lärm, Staub und anderen Unannehmlichkeiten ausgesetzt waren, danken wir an dieser Stelle recht herzlich für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung.*



Bild oben: Barrierearmes Bad mit bodengleicher Dusche und höhenverstellbarem WC

Bild rechts: Hofansicht mit Balkonen



## Technische Bestandserfassung

Immobilienbesitzer müssen eine zwischenzeitlich fast unüberschaubare Anzahl an Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Sollte es zu Beeinträchtigungen, Schäden oder Unfällen durch Nichtbeachtung einer dieser Vorschriften kommen, haftet die Genossenschaft in voller Höhe. Versicherungen prüfen immer intensiver die tatsächliche Umsetzung der Prüfpflichten durch die Immobilienbesitzer. Investitionsentscheidungen werden aufgrund laufend wachsender technischer Anforderungen verbunden mit stetig neuen bzw. sich ändernden gesetzlichen Vorgaben immer komplexer.

Bedingt durch älter werdende Immobilienbestände geht die Anzahl der Umbau- und Reparaturmaßnahmen stetig nach oben. Die so schon nicht unerhebliche Kostensteigerung wird damit noch weiter verstärkt. Eine detaillierte Ausschreibung bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung aller vorhandenen Gegebenheiten wird daher immer wichtiger.

Diese und einige weitere hier nicht einzeln aufgeführte Punkte, machen es für uns als verantwortungsbewusstes Wohnungsunternehmen unerlässlich eine umfassende und gesicherte Datenbasis aller Gebäude vorzu-

halten.

Um unvoreingenommene und objektive Angaben zu erhalten hat sich der Vorstand des Frankenheims dazu entschieden den gesamten Immobilienbestand von der Firma wowiConsult GmbH aus Freiburg aufnehmen zu lassen.

Die Mitarbeiter der wowiConsult GmbH werden dazu im Jahr 2014 eine umfassende Gebäudeanalyse durchführen.

Die Begehung aller Häuser mit den dazugehörigen Gemeinschaftsflächen wie Waschküchen, Fahrradräume und Außenanlagen ist derzeit bereits im Gange.

Um eine vollständige, aussagekräftige und zukunftsfähige Datenbasis zu erhalten muss im Laufe des Jahres die technische Ausstattung jeder einzelnen Wohnung aufgenommen werden. Dabei werden Ausstattungsteile wie Türen, Fenster, Beheizungsmöglichkeiten u.v.m. gesondert eingemessen, im Grundrissplan dargestellt und mit Fotos dokumentiert. Daneben werden auch Keller- und Dachbodenabteile mit aufgenommen. Die Bestandserfassung in der Wohnung wird maximal 45 Minuten dauern.

Den konkreten Termin für Ihre Wohnung erhalten Sie rechtzeitig in einem persönlichen Brief mitgeteilt.

Schon heute bitten wir um Ihre Unterstützung.

**Tragen Sie dafür Sorge, dass die Mitarbeiter der wowiConsult GmbH, zum entsprechenden Termin Ihre Wohnung und Ihr Kellerabteil betreten können.** Die Möglichkeit des Betretungsrechtes der Wohnung ist im Mietrecht und in Ihrem Mietvertrag eindeutig geregelt. Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür werden wir selbstverständlich beachten.

## Kabel Deutschland - Programmänderungen

Interessant für **Mieter mit Kabelfernsehanschluss.**

Kabel Deutschland rüstet sein Kabelverteilnetz stetig auf. Daher ist es künftig möglich bis zu 45 Sender in HD-Qualität zu empfangen. HD ermöglicht eine deutlich bessere Bildqualität als die bisherige Übertragung. Die meisten neueren Fernsehgeräte sind für den HD-Empfang bereits vorgerüstet. Im Zuge der Umstellung fallen allerdings auch einzelne Sender aus der analogen Übertragung und können künftig nur noch im freien digitalen Programmangebot empfangen werden. Viele neuere Fernsehgeräte haben die Voraussetzungen für digitalen Fernsehempfang bereits serienmäßig installiert. Bei älteren

Geräten ist ein digitaler Receiver zwischenzuschalten. Diesen erhalten Sie für einen monatlichen Zusatzbeitrag auch direkt von Kabel Deutschland.

Bei Interesse kontaktieren Sie Kabel Deutschland unter Telefon 0800 27 87 000 oder den für uns zuständigen Medienberater Herrn Uwe Gossow unter Telefonnummer 017638239585.

Bitte kontaktieren Sie bei weiteren Fragen zum Kabelempfang bzw. bei Problemen bei der Umstellung direkt Kabel Deutschland.

## Ausbildung Immobilienkaufleute

Das Wohnungsunternehmen Frankenheim sucht zum 1.9.2014 eine(n) Auszubildende(n) für den Beruf Immobilienkauffrau(-mann).

Das Frankenheim ist seit vielen Jahren erfolgreich in der Ausbildung von Immobilienkaufleuten tätig.

Die Stellenausschreibung sowie weitere Infos über den sehr vielseitigen Ausbildungsberuf finden Sie auf unserer Internetseite.

## Wohnungsunternehmen Frankenheim e.G.

Zwinglistr. 11  
90459 Nürnberg

Telefon:  
09 11 / 9 44 74 0

Fax:  
0911 / 9 44 74 40

E-Mail:  
info@frankenheim-wohnen.de

Sprechzeiten der  
Geschäftsstelle

Montag, Dienstag,  
Donnerstag und Freitag  
Von 8.00 bis 11.30 Uhr

Mittwoch  
Von 14.00 bis 16.00 Uhr



Gut und sicher wohnen

### Impressum:

Wohnungsunternehmen Frankenheim eG  
Zwinglistr. 11 90459 Nürnberg  
Tel 0911 944740 Fax 09119447440  
Verantwortlich:  
Matthias Gast, geschäftsführender Vorstand

Mit Interesse verfolgen wir die Veröffentlichungen der Parteien und der Medien über fehlenden Wohnraum in Nürnberg oder über das Unterangebot an bezahlbaren Wohnungen. Mietpreisbremse, die Begrenzung der Mietanpassung, eine Deckelung der Neuvermietungsmiete, dies wird als Heilmittel allerorten gefordert. Allerdings verbringen wir auch sehr viel Zeit damit, uns mit neuen gesetzlichen als auch mit gesellschaftlichen Anforderungen an die Immobilienwirtschaft auseinanderzusetzen. Anforderungen an Energieeinsparung, Einbaupflicht von Rauchmeldern, Überwachungspflichten von Trinkwasseranlagen, Wohnungsanpassungen unter Berücksichtigung sich ändernder Altersstrukturen, um nur einige zu nennen.

Unsere Unternehmensdurchschnittsmiete liegt unter 5 €/je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Etwa ein Viertel unterhalb der von der Stadt Nürnberg im Jahr 2012 veröffentlichten Nürnberger Durchschnittsmiete von 6,42€.

Eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage oder gar eine deutliche Zunahme an Wohnungsinteressenten in den vergangenen Monaten haben wir bisher nicht verzeichnet.

Gelegentlich bieten wir einfach ausgestattete Wohnungen (mit Gaseinzelöfen, ohne Balkon) zu sehr günstigen Mietpreisen an. Die Nachfrage von geeigneten Mietinteressenten ist meist so gering, dass der Vorstand nach einer bestimmten Zeit beschließt, die Wohnung zu modernisieren um übermäßigen Leerstand zu vermeiden.

Die Wohnung muss schon aus rechtlicher Sicht insgesamt dem Stand der aktuellen Technik angepasst werden. Der Bestandsschutz für einzelne Teile fällt dann nämlich gänzlich weg. Darüber hinaus sind Teilmodernisierungen bei Wohnungen aufgrund der Komplexität einzelner Maßnahmen nur bedingt sinnvoll.

Um nachhaltig zu handeln ist es unerlässlich die Objekte fortlaufend den Anforderungen des Marktes anzupassen. Um langfristig den Bestand der Genossenschaft und somit das Vermögen der Mitglieder d.h. das Eigentum der Mieter zu bewahren, ist wirtschaftliches Vorgehen selbstverständlich. Daher gilt auch für Wohnungsgenossenschaften: Um Kosten und Leistungen im Einklang zu halten, sind Mietanpassungen unumgänglich.

Unsere Philosophie war es bisher die Mieten über einen längeren Zeitraum konstant zu halten und zu gegebener Zeit Erhöhungen durchzuführen. Aufgrund der bereits beschlossenen gesetzlichen Änderungen und der im Hinblick auf die geführten öffentlichen Diskussionen noch zu erwartenden Anpassungen wird dieses Verhalten derzeit neu überdacht.

Eine regelmäßige, jährliche Mietanpassung wird **aufgrund der gesetzlichen Vorgaben** unter Berücksichtigung der langfristigen, wirtschaftlichen Sicherung der Genossenschaft immer unausweichlicher und damit wahrscheinlicher.

Der Vorstand