Wohnen mit mehr Komfort

Ratgeber Modernisierung

Informationen und Tipps rund um die Modernisierung Ihrer Wohnung

gewobau
Rüsselsheim

Wir modernisieren Ihr Zuhause für mehr Komfort und Wohnqualität

Die gewobau Rüsselsheim modernisiert kontinuierlich ihre Wohngebäude und Wohnungen im Bestand. Unser Ziel ist es dabei die Wohnanlagen langfristig in ihrem Wert zu erhalten und die Wohnungen nach modernem Stand auszustatten.

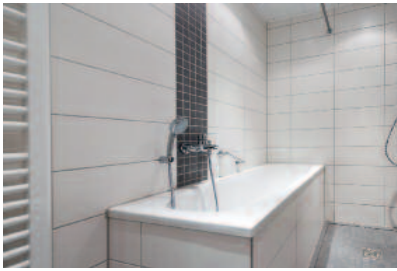
Mit neuer Fassadendämmung, neuen Heizungen und Bädern sowie Elektroinstallationen und auch neuen Vorstellbalkonen wollen wir die Wohngebäude und Wohnungen für unsere Mieterinnen und Mieter zeitgemäß und komfortabel gestalten.

Zugleich sind die neuen Installationen auch energiesparend, ressourcenschonend, zukunftsfähig und dienen damit auch dem lokalen Klimaschutz. Außerdem ist im Regelfall mit einer Senkung der Betriebs- bzw. Heizkosten zu rechnen.

Modernisierungen gehen leider mit zeitweisen Unannehmlichkeiten einher, die sich nicht vermeiden lassen. Wir sind aber bemüht Ihrer persönlichen Situation Rechnung zu tragen.

Diese Broschüre will Sie über Modernisierungsmaßnahmen, die wir an unseren Wohngebäuden sowie in unseren Wohnungen durchführen, informieren. Sie soll Ihnen erläutern, wie diese ablaufen und Ihnen Unterstützungsangebote aufzeigen. Dabei können die Maßnahmen je nach Zustand von Haus und Wohnungen durchaus variieren.

Gleich bleibt aber unser Bemühen Sie in Ihren Anliegen und Fragen rund um die jeweilige Maßnahme zu beraten und Ihnen unterstützend zur Seite zu stehen.



Warum die gewobau kontinuierlich ihren Wohnungsbestand modernisiert

Unser Wunsch ist es, dass Sie noch möglichst viele Jahre in einer komfortablen Wohnung in gewohnter Umgebung wohnen. Ein Gebäude unterliegt einem gewissen Lebenszyklus und bedarf daher in gewissen Zeitabständen auch Modernisierungsmaßnahmen, um den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und vor allem auch den Bedürfnissen der Bewohner zu entsprechen.

Zudem wollen wir auch dem Ziel der Bundesregierung folgen und dazu beitragen, den Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid in Deutschland zu reduzieren.

Das Gesetz (§ 555 b BGB) bezeichnet als Modernisierung

„bauliche Veränderungen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.“

Hierzu zählen zum Beispiel die Veränderungen in Ihrem Bad für einen modernen Zustand oder der Einbau einer bislang nicht in der Wohnung vorhandenen Heizung.

von oben nach unten:

Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
Solarthermiemodule (Energetische Modernisierung)
Neue Zentralheizungsanlage
Kompletteinbau isolierverglaster Fenster

Maßnahmen in Ihrer Wohnung, durch die Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, nennt man energetische Modernisierung.

Zu Modernisierungsmaßnahmen zählen deshalb auch Wärmedämmmaßnahmen der Gebäudehülle (also Fassade, Kellerdecke, Dach, Dachboden) oder der Einbau von isolierverglasten Fenstern.

Rechtliche Aspekte

Die gewobau darf nicht unangekündigt Modernisierungsarbeiten vornehmen. Wir kommen gerne unserer Verpflichtung nach, Ihnen alle Modernisierungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen, die sich auf die Modernisierung und das Haus beziehen, drei Monate vor Beginn schriftlich anzukündigen (§ 555 c Abs. 1 BGB).

Schriftlich heißt in sogenannter Textform. Das bedeutet, dass das Ankündigungsschreiben keine Unterschrift von uns enthalten muss oder sogar per E-Mail übersandt werden könnte.

Die Modernisierungsankündigung enthält folgende Angaben:

- **Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsarbeiten in den wesentlichen Grundzügen**
- **den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsarbeiten**
- **den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung**
- **die voraussichtlich monatlich zu zahlenden Betriebskosten, z.B. nach Einbau eines Aufzuges, bzw. die monatlich zu zahlende Heizkostenvorauszahlung, z.B. beim Einbau einer neuen Heizung. Dabei geben wir auch an, wenn sich Betriebskosten oder Heizkosten durch Maßnahmen verringern.**
- **Darüber hinaus müssen wir Sie auf die Möglichkeit eines Härteeinwandes und die hierfür zu beachtende Form und Frist hinweisen (§ 555 c Abs. 2 BGB).**

Im Vorfeld einer Modernisierungsmaßnahme werden Sie als Mieter rechtzeitig und umfassend von der gewobau Rüsselsheim informiert.
Bei Fragen wenden Sie sich auch gerne an Ihren zuständigen Kundenbetreuer.

Beispiele für Modernisierungen:

- Abbruch der alten Balkone und Installation neuer größerer Vorstellbalkone
- Erneuerung der Fenster
- Anbringen einer Wärmedämmung
- Kellerdeckendämmung und Speicherbodendämmung
- Aufzugsmodernisierung oder -ersteinbau
- Modernisierung von Küchen und Bädern
- Installation neuer Zentralheizungen
- Aufwertung der Außenanlage, z.B. neue Fahrradständer, Neubepflanzung
- Änderung Wohnungsgrundriss
- Solarthermie zur Trinkwassererwärmung
- LED-Beleuchtung in den Allgemeinflächen

von oben nach unten:

Installation von Vorstellbalkonen Lenbachstraße
Neue Aufzuganlage Chattenring
Küchenmodernisierung
Installation von isolierverglasten Fenstern
Installation Wärmedämmfassade Pommernstraße
Wohnumfeldgestaltung von Spielplätzen

Chronologischer Ablauf einer Modernisierungsplanung:

1 bis 2 Jahre vor der Modernisierung
Wir informieren Sie in einem kurzen Schreiben über die geplante Modernisierung.

1 Jahr vor der Modernisierung
Wir besuchen Sie in den meisten Fällen ein Jahr vorher, um uns ein Bild von Ihrer Wohnung zu machen, erste Fragen zu beantworten und einen reibungslosen Ablauf der Modernisierung planen zu können.

Zirka 3 Monate vor der Modernisierung
Sie erhalten eine ausführliche Modernisierungsankündigung, die alle geplanten Maßnahmen beschreibt.

Zirka 6 Wochen vor der Modernisierung
Wir laden Sie zu einer Mieterversammlung ein, erläutern Ihnen anhand einer Präsentation die Maßnahme im Detail und beantworten Ihre persönlichen Fragen.

Zirka 2 bis 3 Wochen vor Baubeginn
Wir führen nochmals eine Begehung Ihrer Wohnung durch und stimmen die wohnungsbezogenen Arbeiten genau mit Ihnen ab.

Während der Modernisierungsphase
Wir organisieren vor Ort regelmäßig eine Mietersprechstunde. Die Termine hierfür werden in Ihrem Hauseingang ausgehängt.

Nach der Modernisierung
Sie erhalten eine Abrechnung über die Modernisierungskosten und die hieraus resultierende Mieterhöhung.

Mietminderung
Je nach Art und Umfang der Maßnahme erhalten Sie von uns eine an die Dauer der Maßnahmen und der tatsächlichen Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten orientierte Mietminderung.

Kostenlose Energieberatung
Bei energetischen Maßnahmen erhalten Sie im Anschluss die Möglichkeit, eine kostenlose Energieberatung durch einen Dienstleister wahrzunehmen.

Der Modernisierungsablauf richtet sich immer nach der jeweiligen konkreten Maßnahme, über die Sie im Einzelnen von Ihrem Kundenbetreuer-Team informiert werden.

Unterstützungsmöglichkeiten seitens der gewobau

Mieter mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen
Wir bieten eine Beratung für Mieter mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, welche auf einen besonderen Unterstützungsbedarf angewiesen sind. Wir werden gemeinsam mit Ihnen Lösungen finden, um die Zeit während der Modernisierung für Sie so wenig belastend wie möglich zu gestalten, beispielsweise durch die Bereitstellung eines Gästeappartements während der Maßnahme.

Unterstützung bei der Wohnungssuche
Für den Fall, dass Sie einen dauerhaften Umzug wünschen, helfen wir Ihnen bei der Suche nach einer neuen Wohnung.

Beratung zu Wohngeld bei geringen Einkommen
Eine Modernisierungsmaßnahme bringt auch eine Mieterhöhung mit sich. Wir beraten Sie gerne zu staatlichen Leistungen wie Wohngeld oder Aufstockung bei niedrigen Einkommen.

Was können Sie während der Modernisierungsphase vorbereiten?

Die beauftragten Fachfirmen werden von uns angewiesen, rücksichtsvoll zu arbeiten. Für einen begrenzten Zeitraum werden jedoch allgemeine Belästigungen aus der Bautätigkeit, wie z. B. Staub oder Lärm, nicht zu vermeiden sein. Dafür bitten wir schon jetzt um Ihr Verständnis.

Die Handwerksfirmen sind verpflichtet, bei Arbeitsbeginn in Ihrer Wohnung Folien oder ähnliches Abdeckmaterial zum Schutz des Fußbodens auf ihren „Arbeitswegen" auszulegen. Für eine Abdeckung Ihrer Möbel, die Sie darüber hinaus eventuell für notwendig erachten, bitten wir Sie, selbst Sorge zu tragen.

› Baustrom

Wir untersagen den Fachfirmen Strom aus dem Elektronetz Ihrer Wohnung zu entnehmen, da eine Baustromversorgung mit einer eigenen Zählung zur Nutzung durch die Baufirmen im Treppenhaus installiert wird.

› Reibungsloser Modernisierungsablauf

Bitte helfen Sie mit, dass ein reibungsloser Bauablauf möglich ist und sorgen Sie für die nötigen Freiräume in der Wohnung, den Kellerräumen und auf dem Dachboden.

› Wohnungsbegehung

Rechtzeitig vor Baubeginn in der Wohnung wird in jeder Wohnung nochmals eine Begehung gemeinsam mit den Handwerksfirmen durchgeführt und der jeweilige Arbeitsumfang für jede Wohnung festgelegt. Über die genauen Begehungstermine werden wir Sie rechtzeitig informieren.

› Altmaterial und Sperrmüll

Bei bestimmten Maßnahmen müssen Sperrmüll und sonstige nicht mehr benötigte Gegenstände in Keller-, Gemeinschafts-, Bodenräumen oder anderen allgemein zugänglichen Räumen in Ihrem Wohnhaus bis zum Baubeginn restlos entsorgt sein. Die gewobau weist in diesen Fällen darauf hin, daß Sie die Sperrmüllentsorgung der Müllabfuhr in Anspruch nehmen können. Bei Fragen diesbezüglich sprechen Sie Ihr Kundenbetreuerteam oder den Städteservice Raunheim/Rüsselsheim an. Bitte beachten Sie, daß durch ungenügende Baufreiheit wegen nicht erfolgter Sperrmüllentsorgung zusätzliche Kosten verursacht werden und Verzögerungen im Bauablauf entstehen können. Bei nicht erfolgter Sperrmüllentsorgung müssen wir ein Fremdunternehmen beauftragen. Die dadurch entstehenden Kosten müssen wir den Mietern belasten. Für Verluste oder Beschädigungen von Mietereigentum aus dieser Maßnahme wird die gewobau Rüsselsheim keinerlei Haftung übernehmen. Entschädigungen werden grundsätzlich nicht geleistet.

› Hausratversicherung

Es ist sehr wichtig, dass Sie bitte vor Baubeginn Ihre Hausratversicherung über die geplanten Baumaßnahmen und deren Zeitdauer informieren. Eine unterlassene Information kann unter Umständen den Verlust des Versicherungs-

schutzes nach sich ziehen. Außerdem ist darauf zu achten, daß während der Modernisierungsphase die Wertgegenstände zu sichern oder zu verschliessen sind.

› Baugerüste

Für die Dach-, Balkon- und Fassadenarbeiten werden Gerüste aufgestellt (Markisen und andere Gegenstände bitte vorher entfernen). Dadurch können in unmittelbarer Hausnähe vorhandene Pflanzen um das Gebäude geschädigt werden. Größere Sträucher werden rechtzeitig zurückgeschnitten bzw. gerodet. Sollten sich in diesem Bereich von Mietern gepflanzte Blumen und Vorgartengewächse befinden, empfehlen wir Ihnen diese vor Beginn der Bauarbeiten umzupflanzen, um sie so vor Beschädigungen zu schützen.

› Zustand der Wohnungen

Für die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen gehen wir davon aus, daß die Ausstattung der von Ihnen gemieteten Wohnung dem vertragsgemäßen Zustand entspricht. Ausnahmen bilden Veränderungen aufgrund erteilter schriftlicher Genehmigungen bzw. Modernisierungsvereinbarungen. Wir bitten Sie daher Ihre Unterlagen entsprechend zu prüfen. Alle notwendigen Mehrleistungen zur Wiederherstellung nicht genehmigter Veränderungen der Wohnung durch den Mieter gehen grundsätzlich zu Lasten des jeweiligen Mieters.

An wen können Sie sich während der Modernisierung wenden?

› Kaufmännische und mietrechtliche Belange

Für den kaufmännischen und mietrechtlichen Bereich sind die zuständigen Kundenbetreuer Ihre Ansprechpartner:

Team 1
Zuständig für das nördliche u. südliche Berliner Viertel
Tel. 06142 - 49701 01
Team1@gewobau-online.de

Team 2
Zuständig für Haßloch-Nord, Böllensee-Siedlung, Königsstädten, Bauschheim
Tel. 06142 - 49701 02
Team2@gewobau-online.de

Team 3
Zuständig für Dicker Busch I und II
Tel. 06142 - 49701 03
Team3@gewobau-online.de

› Technische Modernisierungsausführung

Für den Bereich technische Modernisierungsausführung ist die zuständige Bauleitung Ihr Ansprechpartner.

› Soziales Management

Für den Bereich Soziales Management kontaktieren Sie bitte die Mitarbeiter unter Telefon 06142 / 49 701 07

Meine Modernisierungs-Checkliste

- Habe ich meine Hausratversicherung informiert? ☐
- Ist meine Wohnung und der Balkon zugänglich für die Fachfirmen? ☐
- Habe ich die von mir benutzten Kellerräume frei geräumt/gemacht? ☐
- Ist mein Speicher auf dem Dachboden zugänglich? ☐
- Habe ich Sperrmüll entsorgt? ☐
- Sind alle Gegenstände vom Balkon entfernt? ☐
- Sind meine Blumen und Vorgartengewächse umgepflanzt? ☐
- Ist meine Wohnung in vertragsgemäßem Zustand? ☐

Meine Ansprechpartner sind:

Kundenbetreuer .....

Bauleiter .....

Sprechstunde .....

Anfahrt und Parkplatzmöglichkeiten

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
Geschäftsstelle

Marktstr. 40 / Bahnhofsplatz
65428 Rüsselsheim am Main
Telefon 06142 - 49 701 00
Telefax 06142 - 695-777
E-Mail: info@gewobau-online.de

Öffnungszeiten Geschäftsstelle

Montag bis Mittwoch 8 - 17 Uhr
Donnerstag 8 - 18 Uhr
Freitag 8 - 14 Uhr

Sprechzeiten der Kundenbetreuung

Montag von 9 - 12.30 Uhr
Dienstag von 9 - 12.30 Uhr und 15 - 17 Uhr
Mittwoch nach Vereinbarung
Donnerstag von 9 - 12.30 Uhr und 15 - 18 Uhr
Freitag von 9 - 12.30 Uhr

Weitere Infos unter:
www.gewobau-online.de