



## Norisinfo

Ausgabe 1.11



Geschäftsstelle, Herbartstr. 30

### In dieser Ausgabe:

<b>Geschäftsbericht 2010</b> Noris eG auf Rekordkurs!	S. 1
<b>Wie kann ich sparen?</b> Wählen Sie den richtigen Stromtarif und sparen Sie! Deutliche Einsparungen bei den Müllgebühren	S. 2 S. 3
Der Aufsichtsrat informiert	S. 4
<b>Aktuelles aus dem Mietrecht</b> Mieter müssen Sanierung dulden Beleidigung von Mitarbeitern des Vermieters ist als Kündigungsgrund zu werten	S. 5 S. 5
Ist Ihnen bekannt?	S. 6
<b>Aktuelles</b> Die direkte Verbindung	S. 6

## Geschäftsbericht 2010: Noris eG auf Rekordkurs!

*Schon jetzt möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass unser Geschäftsbericht 2010 Ihnen ab Kw 23 zugestellt werden wird.*

**Ganz besonders stolz sind wir auf das Geleistete im abgelaufenen Jahr.**

Neben einer **Rekordinvestitionssumme** in unseren Liegenschaften von rd. € 11,0 Mio. dürfen wir auf die **besten Kennzahlen** zurückblicken, die derzeit die wohnungswirtschaftliche Branche im Bayern weiten Vergleich zu bieten hat.

Hier ein Auszug einiger unserer Kennzahlen in 2010:

- Leerstandsquote 0,2%;
- Fluktuationsquote 5%;
- Verwaltungskosten von derzeit € 238,00/Verwaltungseinheit (im Bayern weiten Durchschnitt rd. € 310,00/Verwaltungseinheit);
- durchschnittliche Wohnungsmiete von € 4,55/ m<sup>2</sup>, die gegenüber anderen Wohnungsunternehmen um rd. € 0,40/m<sup>2</sup> niedriger sind;

Haben Sie Lust auf mehr gute Zahlen?

Ab KW 23 werden wir Ihnen alle Detailzahlen in Form unseres Geschäftsberichtes 2010 an die Hand geben.



## Wie kann ich sparen?

Wählen Sie den richtigen Tarif und sparen Sie!



*Viele Mieter können durch die Wahl des richtigen Stromtarifs Geld sparen!*

Zum 30.11.2010 wurde zwischen der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. und der N-Energie AG die Rahmenvereinbarung STROM REGIO (Mieterstrom) vereinbart.

Nachdem viele unserer Bestandsmieter möglicherweise mit der N-Energie AG den Grundtarif abgeschlossen haben, würde sich ein Wechsel zu STROM REGIO auf jeden Fall rentieren.

Nachfolgend wollen wir Ihnen die Preisregelungen hierfür an die Hand geben:

### **REGIO S (bis 1.250 kwh/Jahr):**

Arbeitspreis (ct/kwh): 24,51  
Mtl. Grundpreis: 2,70

### **REGIO M (ab 1.250 kwh/Jahr):**

Arbeitspreis (ct/kwh): 20,97  
Mtl. Grundpreis: 6,45

Überprüfen Sie und sparen Sie!

Sollten Sie nähere Informationen benötigen, setzen sie sich bitte mit ihrem Energieversorger N-Energie AG Nürnberg Tel.: 0911/802-0 in Verbindung.

## Deutliche Einsparungen für den Mieter bei den Müllgebühren

*Weniger Müll !?! Gut für den Geldbeutel und die Umwelt.  
Mieter der Noris eG können sich bald über Entlastungen freuen!*

Die Firma AMP Bayern erbringt demnächst als Dienstleistungsunternehmen für die Noris eG das Abfallmanagement als Dienstleistung.

Diese Dienstleistung wird im Contracting - Prinzip ausgeführt, d.h. die Kosten der Dienstleistung werden durch die effektive Einsparung (Müllsortierung = weniger kostenpflichtige Restmüllbehälter) gedeckt. Darüber hinaus verbleibt ein Einsparungsbetrag, der den Mietern in Form niedriger Müllgebühren gut geschrieben wird.

Doch nicht nur die Einsparungseffekte standen für die Noris eG im Focus, sondern auch viele andere Vorteile sind mit dem Engagement verbunden:

- Regelmäßiges Anfahren der Müllplätze (2mal/Woche)

### **und die**

- Reinigung der Müllplätze;

Sie, liebe Mieter, können jedoch auch einen positiven Beitrag leisten, indem sie:

- Keinen Müll neben die Behälter legen;
- Richtig den Müll trennen;
- Keinen Sperrmüll am Müllplatz ablegen.

Erste Hochrechnungen ergaben einen jährlichen Einsparungseffekt von rd. T€ 40,0.

Sollte es von Mieterseite Anregungen und Wünsche zur Verbesserung der Dienstleistung geben, freuen sich Frau Schnitzler und Frau Schirmer von der Technik, über eine Kontaktaufnahme.



## Der Aufsichtsrat informiert

Seit geraumer Zeit werden fast im gesamten Wohnungsbestand unserer Genossenschaft energetische Maßnahmen durchgeführt. Das hierzu vom Vorstand aufgestellte Modernisierungsprogramm, wurde vom gesamten Gremium des Aufsichtsrates befürwortet und steht regelmäßig als Tagesordnungspunkt auf der Agenda der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Immer wieder ist dabei auch zu hören, dass die damit einhergehenden Mieterhöhungen nicht immer Zustimmung durch die Mieter finden.

Interessant ist in diesem Zusammenhang eine entsprechende stern-Umfrage, dass die Ankündigung von Kanzlerin Angela Merkel, Haubesitzer sollen einen Teil der Kosten für Wärmedämmung auf die Miete umlegen, bei der Mehrheit der Mieter auf Zustimmung stößt. Wie eine Umfrage für den stern zeigt, wären 54 Prozent der Mieter bereit, mehr Miete zu zahlen, wenn der Hauseigentümer das Gebäude energetisch sanieren würde. 22 Prozent würden eine Mieterhöhung von 3 Prozent

akzeptieren, 20 Prozent würden 5 Prozent mehr zahlen und immerhin 12 Prozent würden einer Mieterhöhung von mehr als zehn Prozent zustimmen. Für die Umfrage wurden 465 Mieter am 30. September und 1. Oktober 2010 befragt.

Die von der WG-NORIS in ihrem Wohnungsbestand im Rahmen von energetischen Maßnahmen vorgenommenen Mieterhöhungen bleiben in aller Regel weit unterhalb des gesetzlich möglichen Rahmens und spiegeln damit den satzungsmäßigen Auftrag wieder, vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu ermöglichen.

Der Aufsichtsrat hat auch kürzlich die Wohnanlage in Schweinau besucht und sich selbst ein Bild von den dort durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gemacht und das eine oder andere Gespräch mit Mietern geführt. Dazu mehr in einer der nächsten Ausgaben...

*Ihr Aufsichtsrat*



## Aktuelles aus dem Mietrecht!



**„Mieter müssen Sanierung dulden“**  
Mieter müssen Modernisierungen ihrer Wohnungen dulden, berichtet die Zeitschrift das Grundeigentum des Eigentümerverbandes Haus und Grund unter der Berufung auf ein Urteil des Landgerichts Berlin (Az.: 65 S 318/09). Im verhandelten Fall hatte sich ein Mieter vor dem Amtsgericht zunächst erfolgreich gegen Maßnahmen wie das Einbauen von Isolierglasfenstern gewehrt. Das Landgericht wies die Klage aber ab. Die neuen Fenster hätten auch Vorteile für den Mieter, erklärten die Richter. Denn der bessere Wärmedämmwert führe zu Energieeinsparungen und damit zu geringeren Kosten.

Der Austausch des Gas - Herdes gegen einen Elektroherd müsse ebenfalls hingenommen werden, weil der Vermieter so künftig auf eine Energieart verzichten könne und damit Betriebskosten spare.

Auch die Verstärkung der Elektrosteigleitung müsse der Mieter akzep-

tieren, da er damit zeitgleich mehrere Geräte mit einem höheren Energieverbrauch anschließen könne.

*(Nürnberger Nachrichten vom 19./20.3.2011)*

**„Beleidigung von Mitarbeitern des Vermieters ist als Kündigungsgrund des Mieters zu werten“**

Ein Vermieter muss in keiner Weise hinnehmen, dass seine Mitarbeiter vom Mieter oder von dessen Kindern beleidigt und beschimpft werden, so die Entscheidung des AG Tempelhof, Urteil vom 23.2.2010 Az.: 13 C 142/09.

Die Mitarbeiter der Noris eG sind bei ihrer täglichen Arbeit stets um einen guten Umgangston angehalten. Im Gegenzug versteht es sich von selbst, dass wir von Ihnen (unseren Mieterinnen und Mietern) ebenfalls – auch in schwierigen und unangenehmen Situationen – erhoffen, dass Sie objektiv bleiben und unsachliche Wortwechsel unterlassen.

## Ist Ihnen bekannt, dass

- die am „schwarzen Brett“ im Treppenhaus ausgehängten Notrufnummern ausschließlich für Notfälle gedacht sind? Treten bei Ihnen Probleme während der normalen Geschäftszeiten auf, informieren sie bitte zunächst die Verwaltung (Technik) der Noris eG. Nur bei unaufschiebbaren Vorfällen und bei „Gefahr in Verzug“ (z.B. Rohrbruch etc.), die außerhalb dieser Zeiten auftreten, können Sie die für uns tätigen Firmen im Rahmen des Notdienstes beauftragen. Anmerken möchten wir an dieser Stelle, dass wir bei Nichtbeachtung dieser Vorgehensweise die Kosten für den Notdienst-einsatz in Rechnung stellen werden.
- Wärmedämmverbundsysteme aus Styropor durch an die Wand geschossene Bälle beschädigt werden? Derartige Kosten werden wir dem Verursacher bzw. bei Kindern deren Eltern, in Rechnung stellen.
- Derjenige, der seine Wohnung untervermieten will, die Zustimmung des Vermieters braucht?
- Hunde in öffentlichen Grünanlagen nur an der Leine geführt werden dürfen. Hierauf weist das Umweltamt der Stadt Nürnberg hin.

Gerade jetzt, mit Beginn des Frühlings, halten wir uns gerne wieder im Außenbereich auf. Gerade deswegen ist es umso ärgerlicher, wenn unsere Grünanlagen durch derartige Exkremete verunstaltet werden.

Deshalb gilt auch in all unseren Grünanlagen, dass Hundekot umgehend aufgesammelt und entsorgt werden muss.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass lt. Mietvertrag keine Hundehaltung gestattet ist.

## Aktuelles

### Die direkte Verbindung

Hausverwaltung, Vermietung:

Herr Scheid 94965-14  
Frau Taubmann 94965-15

Mietenbuchhaltung, Mitgliederwesen:

Herr Steinmetz: 94965-11  
Herr Wilke 94965-13

Technik:

Frau Schirmer 94965-16  
Frau Schnitzler 94965-26

#### Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.  
www.wgnoris.de

#### Bilder:

Seite 2: © Niceshot - Fotolia.com  
Seite 3: © Tomo Jesenicnik - Fotolia.com  
Seite 4: © Fotosearch - fotosearch.de  
Seite 5: © Fotanis - Fotolia.com  
Seite 6: © Light Impression - Fotolia.com

#### Redaktion:

Markus Höhenberger

Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg  
TELEFON: 0911/94965-0  
Telefax: 0911/94965-21

April 2011  
Auflage 2.800

*Vorstand, Aufsichtsrat und  
die Mitarbeiter der Noris eG  
wünschen Ihnen frohe Ostern*

