



&

IGDA

JOURNAL



Informationen für unsere Mieter und Vereinsmitglieder

Ausgabe 1/2010

- 1 60 Jahre IDEAL
- 2 Mieterjubiläum
- 3 Modernisierungsprogramm 2010
- 4 IGDA-Mitgliederversammlung
- 5 Steuern sparen
- 6 Selbermachen - nicht immer eine gute Idee
- 7 Diakoniestation Langwasser
- 8 POLI TIPP
- 9 Für was zahle ich eigentlich Miete?
- 10 Notrufnummern
- 11 Geschäftsstelle

Impressum:

Herausgeber:

Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft mbH
IDEAL

IGDA Interessengemeinschaft
Deutscher Aufbau e.V.

Glockenhofstraße 12
90478 Nürnberg

Mitwirkende bei Redaktion,
Textbearbeitung und Gestaltung:

Elke Hartmann
Günter Hörger
Helge-Herbert Reuter
Peter Rupprecht

60 Jahre

„Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH IDEAL“

Im vergangenen Jahr konnte die IGDA e.V. ihr 60-jähriges Bestehen feiern; in diesem Jahr besteht nun die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH IDEAL 60 Jahre.

Gegründet wurde die IDEAL am 25. Mai 1950 von der IGDA e.V., die durch die IDEAL ihre selbstgestellte Aufgabe, die Vereinsmitglieder dauerhaft mit guten und bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, erfüllen wollte.

Heute kann mit einer gewissen Genugtuung gesagt werden, dass dies gelungen ist. Die IDEAL besitzt rund 950 Wohnungen, verschiedene gewerbliche Einheiten und verwaltet selbstgebaute Eigentumswohnungen.

Sie verfügt über solide finanzielle und wirtschaftliche Voraussetzungen für eine auch weiterhin erfolgreiche Tätigkeit.

In den 60 Jahren ihres Bestehens musste sich die Gesellschaft den sich immer wieder ändernden Anforderungen und Bedingungen stellen. So stand in den ersten zwei bis drei Jahrzehnten wegen der seinerzeit herrschenden Wohnungsnot nahezu uneingeschränkt der Wohnungsneubau im Vordergrund. Neben dem Aufbau von Ruinengrundstücken in verschiedenen Stadtteilen wagte man sich bereits 1951/52 an ein Großprojekt mit 132 Wohnungen in Langwasser, dem „Grundstein“ der heutigen IDEAL-Siedlung, zusammen mit der etwa zeitgleich errichteten „Werkvolk“ und der „ECA-Siedlung“, die Keimzelle der heutigen Stadtteile mit rund 40 000 Einwohnern.



Nachdem das II. Wohnungsbaugesetz von 1957 neben der Förderung des sozialen Mietwohnungsbauer vor allem auch die Schaffung von Wohneigentum voranbringen sollte, wurde diese Möglichkeit genutzt, die knappe Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft zu verbessern und bereits 1959/60 Eigentumswohnungen im Stadtteil Maxfeld und Eigenheime in Katzwang zu bauen und zu verkaufen.

In späteren Jahren folgten dann immer wieder neben dem Mietwohnungsbau weitere Eigentumsmaßnahmen.

1976 entstanden in der Georgstraße in Schweinau die ersten barrierefreien und behindertengerechten Mietwohnungen für Rollstuhlfahrer. Ein weiteres Objekt dieser Art, sowie Seniorenwohnungen, wurden 1979 in der Kantstraße am Stadtpark erstellt.

In den 80ziger Jahren war dann auch schon die Modernisierung des Bestandes ein wichtiges Thema. Insbesondere Zentralheizungseinbauten, Bad- und Fenstererneuerungen.

Außerdem beteiligte sich die IDEAL an der „Einfachen Stadterneuerung Gostenhof“ durch Übernahme und Sanierung von Altbauten.

Von 1986 bis 1989 wurden in der Wohnanlage Langwasser im Zuge von Modernisierungen in erneuerten Dachgeschossen 21 Eigentumswohnungen errichtet. Besonderheit dieser Maßnahme ist die Kombination von Mietwohnungen der IDEAL und Eigentumswohnungen in einem Objekt.

1990 brachte die ersatzlose Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, das den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Gegenleistung für deren Tätigkeit, bei einer dauerhaften Kapitalbindung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues und einer weitgehenden Dividendenbeschränkung auf höchstens 4 % usw., Steuervergünstigungen gewährte.

Während die Eigner einer Reihe von überwiegend industriegebundenen oder auch kommunalen Wohnungsunternehmen diese neue „Freiheit“ nutzten, hohe Ausschüttungen tätigten oder die Unternehmen an irgendwelche Kapitalanleger verkauften, änderte die Mehrzahl der Unternehmen ihre Geschäftspolitik nicht, sondern arbeiteten wie bisher weiter.

So auch die IDEAL, die die weggefallenen gemeinnützigkeitsrechtlichen Beschränkungen freiwillig weiter beachtete und sogar im Gesellschaftsvertrag verankerte.

Hier werden die Vorteile der engen Verbindung von IGDA e.V. und IDEAL deutlich und die Unabhängigkeit von irgendwelchen gewinnorientierten Gesellschaften.

In den letzten 8 bis 10 Jahren hat die IDEAL ihre Modernisierungsbemühungen stark erhöht und dabei öffentliche Fördermittel und zinsverbilligte Darlehen in Anspruch genommen, um die Mieten auf einem tragbaren Niveau zu halten.

Diese Modernisierungen sind notwendig, um die Vermietbarkeit der Wohnungen auch für die Zukunft zu sichern und damit die Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu erhalten.

Letztlich auch im Sinne der Mieter, gemäß dem Motto „**Gut und Sicher Wohnen**“.

2 50 Jahre IDEAL-Mieter und IGDA-Mitglied

Ein halbes Jahrhundert beim gleichen Vermieter und teilweise sogar in der gleichen Wohnung zu wohnen, ist schon etwas Besonderes. Auch in diesem Jahr konnten wieder 7 Mieter dieses seltene Jubiläum begehen.



Im Rahmen eines kleinen Empfangs und einer gemütlichen Kaffeetafel in der Geschäftsstelle dankten der IDEAL-Geschäftsführer, Peter Rupprecht, sowie der 1. Vorsitzende der IGDA e.V., Helge-Herbert Reuter, für die Treue zur Gesellschaft und zum Verein und wünschten noch viele weitere Jahre bei guter Gesundheit in der vertrauten Wohnung. Schon vor dem Treffen war den Jubilaren ein Präsentkorb überreicht worden.

3 Modernisierungsprogramm 2010

Die umfassendste Modernisierungsmaßnahme dieses Jahres betrifft das Anwesen Glatzer Straße 36 - 40 in Langwasser - u.a. ist vorgesehen:

- Einbau von Kunststofffenstern der neuesten Generation mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Fassadendämmung mit einem VS-Vollwärmeschutzsystem
- Ersatz der Balkone durch größere Vorstellbalkone
- Einbau einer Zentralheizung
- Erneuerung der Haustüren und Briefkastenanlagen
- Sanierung der Treppenhäuser und Kellerabgänge
- Diverse Flaschnerarbeiten usw.

Die Gesamtkosten der Maßnahme liegen bei rund 600.000,- Euro; finanziert neben Eigenmitteln durch zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen.

Beim baugleichen Objekt Trebnitzer Straße 63 - 67, das im vergangenen Jahr modernisiert wurde, wird in diesem Jahr noch eine Zentralheizung eingebaut. Ermöglicht wird dieser Heizungseinbau durch nun zur Verfügung stehende zinsverbilligte Fördermittel.

Eine weitere umfassende Modernisierungsmaßnahme betrifft das Anwesen Grünstraße 20 in Schweinau.

Auch hier werden Kunststofffenster der neuesten Generation mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden eingebaut. Außerdem wird die Fassade gedämmt, Hauseingang und Treppenhaus saniert und weitere Nebenarbeiten ausgeführt.

Neben diesen Großmodernisierungen werden – wie seit Jahren – bei Mieterwechsel und Bedarf einzelne Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

4 Terminankündigung IGDA-Mitgliederversammlung

Bitte merken Sie bereits heute vor, dass die diesjährige Mitgliederversammlung des Vereins IGDA e.V. am

Samstag, 29. Mai 2010

im Restaurant

„Gutmann am Dutzendteich“

(ehemals „Wanner“),

Bayernstraße 150, Nürnberg

stattfindet.

Eine gesonderte Einladung erfolgt noch.

Traditionell wird in der Versammlung neben den „Regularien“ und dem „Vereinsgeschehen“ auch auf IDEAL-Themen eingegangen.

Die Verantwortlichen von Verein und Gesellschaft würden sich über einen zahlreichen Besuch sehr freuen.

5 Steuern sparen – Haushaltsnahe Handwerker- und Dienstleistungen nutzen

Schon seit längerer Zeit besteht die Möglichkeit, beim Lohnsteuer-Jahresausgleich bzw. der Einkommenssteuererklärung sogenannte „haushaltsnahe Handwerker- und Dienstleistungen“ anzusetzen und damit Steuern zu sparen. Nur wird dies häufig – noch – nicht genutzt, obwohl die Handhabung relativ einfach ist.

Geltend können nur Lohnkosten (keine Materialkosten!) gemacht werden, in Höhe von 20 % aus höchstens 6.000,- Euro, also 1.200,- Euro, die dann direkt von der Steuer abgesetzt werden. Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber das Handwerk fördern und die Schwarzarbeit eindämmen.

Welche Leistungen kann man geltend machen?

Nahezu alle Reparaturen und Wartungen in der Wohnung (z.B. auch Schönheitsreparaturen, Reparaturen von Herd, Waschmaschinen, Spülmaschinen, Bodenbeläge usw.). Auch diverse, in der jährlichen Betriebskostenabrechnung enthaltene Aufwendungen (wie z.B. Hausreinigung, Gartenpflege, Schneeräumen, Aufzugsbetriebskosten usw.). Die IDEAL weist deshalb die absetzbaren Kosten in der Abrechnung (siehe Bild unten) gesondert aus.

Bescheinigung nach EStG § 35a Abs. 2 S. 1 entspricht VGS 3521 und Abs. 2 S. 2 entspricht VGS 3522 für das Jahr 2009

Nach der Betriebskostenverordnung *umlagefähig*

Haushaltsnahe Dienst- + Handwerkerleistungen	VGS	Gesamt EUR	verteilt nach	Verteilung		Ihr Anteil EUR
				Einzel	Gesamt	
Müllbeseitigung	3521	579,88	qm Wohnfläche	22,266	650,201	19,86
Schornsteinreinigung	3522	323,13	qm Wohnfläche	22,266	650,201	11,07
Gartenpflege	3521	1.089,70	qm Wohnfläche	22,266	650,201	37,32
Gebäudereinigung	3521	1.846,56	Wohneinheiten	0,583	13,999	76,90
Winterdienst	3521	156,53	Wohneinheiten	0,583	13,999	6,52
Summe		3.995,80				151,67

Eine Gewähr/Haftung für die steuerliche Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Wer kann diese Leistungen geltend machen?

Mieter und Wohnungseigentümer für die selbstgenutzte Wohnung.

Was ist unbedingt zu beachten?

Auf der Rechnung müssen die Lohnkosten getrennt von den Material – und sonstigen Kosten ausgewiesen sein. Die Rechnung muss immer bargeldlos (also Überweisung, Abbuchung, Scheck) bezahlt werden. Barbezahlungen erkennt das Finanzamt nicht an!

6 Selbermachen – nicht immer eine gute Idee

Im letzten Journal haben wir darauf hingewiesen, das Arbeiten an der Gas- und Elektroinstallation ausschließlich von Fachleuten ausgeführt werden dürfen, die dafür ausgebildet, geprüft und zugelassen sind. Jedes eigenmächtige Vorgehen gefährdet **Sie und Andere!!!**

Sehr problematisch kann aber auch unsachgemäßes Hantieren an der Wasserinstallation sein.

Erst kürzlich hat einer unserer Mieter durch fehlerhaftes Montieren eines Warmwasserbereiters nicht nur die eigene Wohnung unter Wasser gesetzt, sondern auch noch große Schäden in den darunterliegenden Wohnungen verursacht.

Die Höhe des Schadens steht noch nicht endgültig fest; er beträgt aber mehrere tausend Euro, für die der Verursacher aufkommen muss.

7 Diakoniestation Langwasser

Im Alter, bei Krankheit oder eingeschränkter Mobilität, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu verbleiben, wer möchte das nicht. Mitzuhelfen, dies zu ermöglichen, kann ein Pflegedienst, „Essen auf Rädern“ der verschiedenen Organisationen, Haushaltshilfen usw.. Bei Anerkennung einer Pflegestufe kann man die finanzielle Belastung für diese Leistungen teilweise durch Zahlungen der Pflegeversicherung abdecken.

In Langwasser ist seit Jahrzehnten die Diakoniestation Langwasser tätig. Im Januar 2010 konnte sie ihre neuen Räume in der Glogauer Straße 25 (neben Paul-Gerhardt-Kirche) gegenüber dem Frankenzentrum beziehen. Damit liegt die Diakoniestation in unmittelbarer Nähe der IDEAL-Siedlung.

Neben den klassischen Leistungen einer Sozialstation, wie Hilfen bei der Körperpflege, Hauswirtschaftlichen Diensten, medizinischer Versorgung und natürlich auch der Beratung rund um die Pflege, hat die Diakoniestation noch weitere Leistungen für die Bewohner von Langwasser und Umgebung anzubieten:



- **Beratungsstelle „Netz für Senioren in Langwasser“**

Von Montag bis Donnerstag, 9.00-12.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung, steht eine Mitarbeiterin zur Verfügung, die trägerunabhängig über alle Angebote von sozialen Dienstleistern in Langwasser berät.

- **„Treff pflegender Angehöriger“**

Jeden 3. Mittwoch im Monat ab 14.30 Uhr besteht das Angebot an pflegende Angehörige, sich ungezwungen zu einer Tasse Kaffee oder Tee zu treffen und sich auszutauschen. Begleitet werden diese Treffen durch eine erfahrene Fachkraft.

- **Hochbetagten-Stammtisch**

für Hochbetagte und gehbehinderte Senioren findet jeden 2. Donnerstag im Monat ein Seniorennachmittag statt. Für ein abwechslungsreiches Programm ist gesorgt. Nach telefonischer Rücksprache können Interessenten auch abgeholt und wieder nach Hause gebracht werden.

- **Betreuungsgruppe**

Jeden Freitag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr treffen sich Menschen, die an Demenz erkrankt sind, in den Räumen der Diakoniestation. Es gibt ein abwechslungsreiches Programm zur Aktivierung und Förderung noch vorhandener Ressourcen.

- **Betreuung in der Häuslichkeit**

Auf Anfrage können pflegende Angehörige durch geschulte ehrenamtliche Helfer bei der Betreuung Ihrer Angehörigen stundenweise entlastet werden.

- **Gymnastik und Gedächtnistraining für Senioren**

Jeden Donnerstag von 9.00-10.00 Uhr, bzw. 10.30-11.30 Uhr werden durch eine erfahrene Therapeutin abwechslungsreiche und altersgerechte Übungsstunden abgehalten um Körper und Geist zu aktivieren und dadurch das Wohlbefinden zu steigern.

Fragen zu allen Angeboten beantwortet Ihnen gerne Herr Feix oder Frau Schübel unter der Telefonnummer 0911/80 33 95.

Persönliche Informationen und Beratungen werden

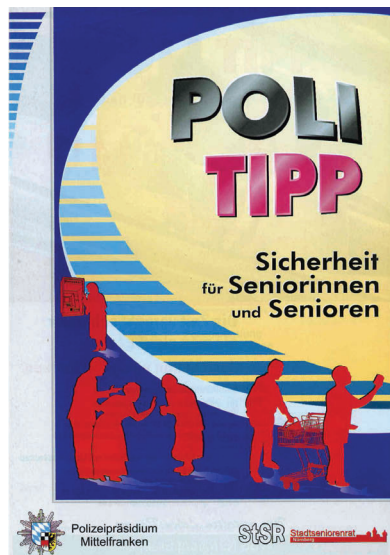
**Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr oder
Dienstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr**

angeboten.



8 POLI TIPP – Sicherheit für Seniorinnen und Senioren

Unter diesem Titel hat der Stadt seniorenrat Nürnberg mit dem Polizeipräsidium Mittelfranken eine umfassende 60-seitige kostenlose Broschüre mit wichtigen Tipps und Hinweisen zu mehr Sicherheit im Alltag herausgegeben.



Der Themenkreis erstreckt sich von Betrügereien aller Art (z.B. an der Wohnungstür, Telefon, Internet, „Kaffeefahrten“) über Sicherheit im Haus und in der Wohnung, Unfallverhütung, bis hin zu Beratungsstellen, Notruf-Telefone usw., und ist durchaus nicht nur für Seniorinnen und Senioren wertvoll.

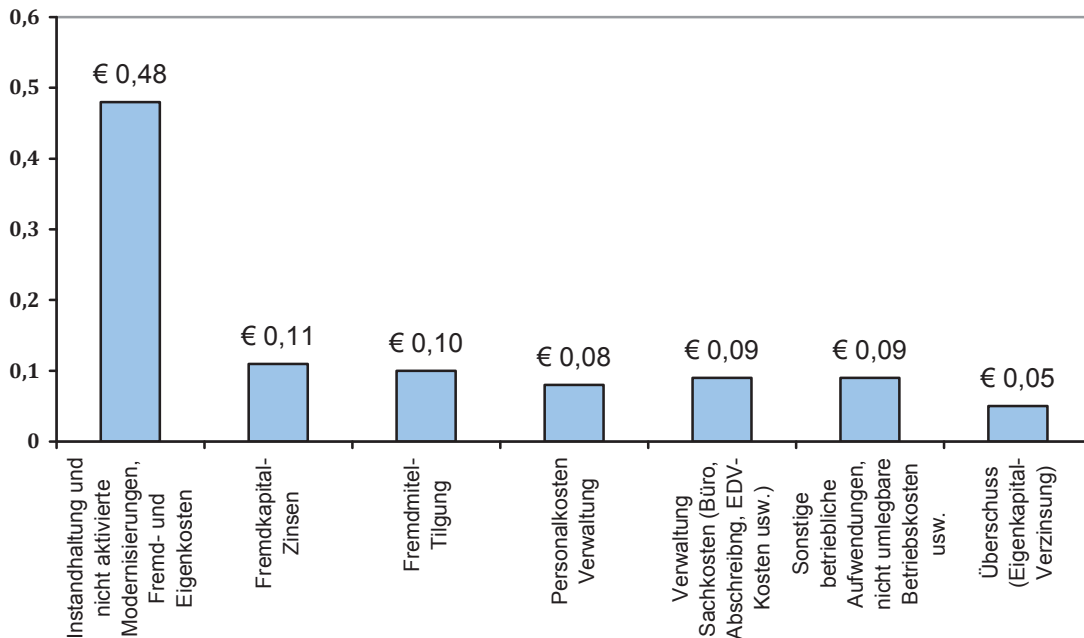


Sie können die Broschüre u.a. im Bürgerbüro im Rathaus am Hauptmarkt oder im Polizeipräsidium erhalten. Auch in unserer Geschäftsstelle liegt diese Broschüre für Sie aus; auf Wunsch senden wird sie Ihnen kostenlos zu. Rufen Sie uns an!

9 Für was zahle ich eigentlich meine Miete?

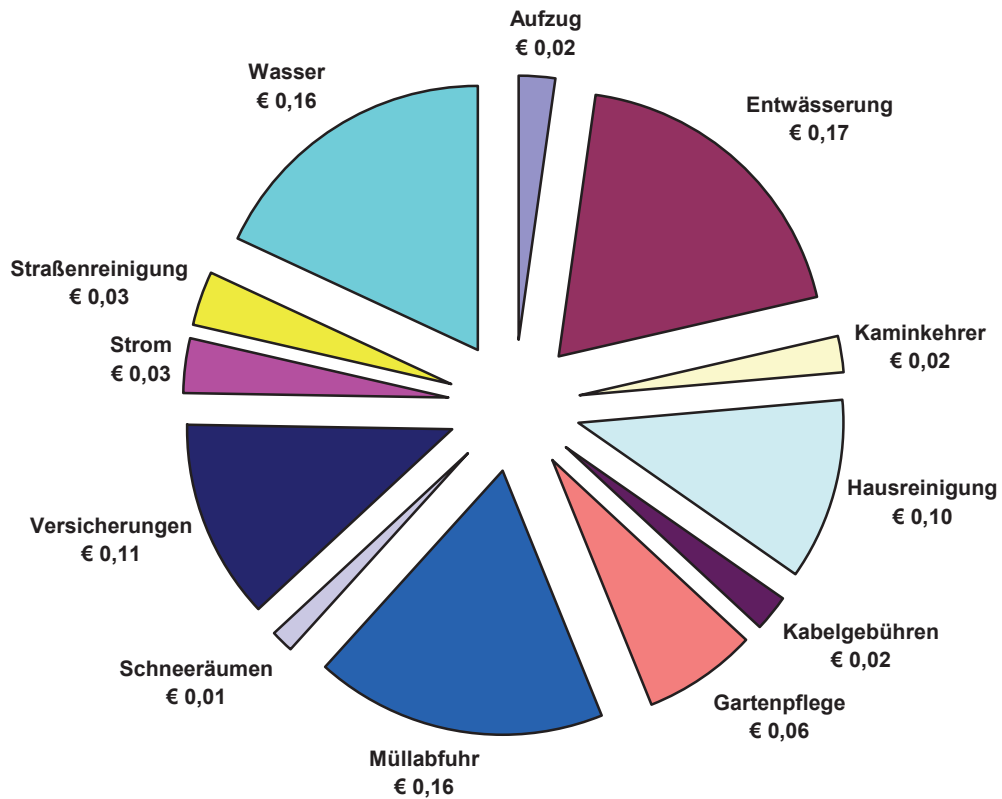
Zum 1. Januar 2010 hat die IDEAL bei einem Großteil ihrer Wohnungen die Mieten angehoben. Da stellt sich die Frage, wie das eingenommene Geld verwendet wird.

Anhand der Jahresabschlusszahlen von 2008 und teilweise bereits 2009 zeigt die nachstehende Grafik, wie viel Cent pro 1 Euro der Netto-Miete (also ohne Betriebskosten) durchschnittlich auf die einzelnen Aufwandsposten entfallen. Eine weitere Grafik zeigt dann die Zusammensetzung der jährlich abzurechnenden Betriebskosten, bei denen es sich ausschließlich um „durchlaufende Posten“ handelt; also die Weitergabe der eigenen Aufwendungen von jedem Euro Miete entfallen auf....





Bei den Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten, sowie Grundsteuer) entfallen durchschnittlich je einem Euro auf....



Die beiden Grafiken zeigen, dass es sich bei der Miete um ca. 95 % und bei den Betriebskosten zu 100 % um „durchlaufende Posten“ handelt.

10 Wichtige Notrufnummern

Polizei	110
Feuerwehr / Notarzt / Rettungsdienst	112
Ärztlicher Bereitschaftsdienst Bayern	01805 19 12 12
Bereitschaftsdienstpraxis Nürnberg	239 66 03
N-Ergie Störungsstelle	
Strom	01802 71 35 38
Gas / Wasser	01802 71 36 00
Fernwärme	01802 71 37 24
NEFtv Störungsstelle	660 66 99
Schlüsseldienst Weber	31 19 31
IDEAL-Notruftelefon	0176 67 40 13 90

11 Unsere Geschäftsstelle

Unsere Geschäftsstelle in der Glockenhofstraße 12, 90478 Nürnberg ist in der Zeit von

Montag bis Donnerstag:	7.30 bis 16.30 Uhr
Freitag:	7.30 bis 12.00 Uhr

durchgehend besetzt.

So erreichen Sie uns

Telefon-Nummer:	810 22 80
Fax-Nummer:	810 22 819
E-Mail:	info@ideal-wohnbau.de

und im Internet unter der Adresse

www.ideal-wohnbau.de

Hier stellen wir das Unternehmen vor und informieren über Aktuelles. Wohnungsinteressenten finden die jeweiligen Vermietungsangebote.