



## Durchblick bei den Nebenkosten Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen

Die „zweite Miete“, korrekter mit „Nebenkosten“ oder „Betriebskosten“ bezeichnet, hat immer wieder Erklärungsbedarf. Das liegt nicht nur daran, dass mit steigenden Energiekosten auch die Abrechnung höher ausfällt, häufig liegt es auch am „Fach-Chinesisch“. Die GRWS weiß: Nur mit einer klaren und übersichtlichen Betriebskostenabrechnung stimmt das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter.

Betriebskosten werden laut Gesetz so definiert: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“



Die GRWS setzt bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung auf große Erfahrung und Kompetenz – Frau Hogger ist schon seit über 25 Jahren beim Unternehmen und verantwortlich für die gesamten Abrechnungen von fast 2000 Wohnungen.

Auf die Nebenkosten werden bei allen Objekten der GRWS monatliche Vorauszahlungen gezahlt. Vorteil dieser Regelung: Der Mieter muss nur die

tatsächlich angefallenen Kosten tragen. In der jährlichen Nebenkostenabrechnung wird geprüft, ob die Vorauszahlungen mit dem tatsächlichen Verbrauch übereinstimmen. Je nachdem, ob die Vorauszahlung zu niedrig oder zu hoch ausgefallen ist, erfolgt dann eine Nachzahlung durch den Mieter oder eine Rückzahlung durch den Vermieter.

Anfang September werden die Abrechnungen an die Mieter verschickt. Die GRWS legt sehr großen Wert darauf, dass diese so übersichtlich und durchschaubar wie möglich gestaltet sind. Damit es erst gar nicht zu Unstimmigkeiten kommt, werden die Unterlagen schon vor der Übersendung sorgsam überprüft. Sind die Kosten plausibel? Halten sich eventuelle Nachzahlungen „im Rahmen“? Diese und ähnliche Punkte werden gecheckt, bevor die Abrechnungen in die Post wandern. Erfahrungsgemäß bleibt die eine oder andere Fra-

Fortsetzung Seite 2

### info

#### Weitere Sprechzeiten

##### Bürgerhaus Lessingstraße

jeden ersten Montag im Monat  
von 17.00 – 17.30 Uhr, Anamari Nicklerl

##### Büro Westendorfer Straße 41

jeden ersten Mittwoch im Monat  
von 14.00 – 16.30 Uhr, Wolfram Loeken

#### Unsere Sprechzeiten

Di. 9.00 – 12.00 Uhr  
Do. 9.00 – 12.00 Uhr  
14.00 – 17.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

#### Ihre GRWS-Ansprechpartner

GRWS-Zentrale ☎ 365-2180  
info@grws-rosenheim.de

Anamari Nicklerl ☎ 365-2177  
a.nicklerl@grws-rosenheim.de

Darina Ivanova ☎ 365-2182  
d.ivanova@grws-rosenheim.de

Eva Weinmayr ☎ 365-2184  
e.weinmayr@grws-rosenheim.de

Horst Lanzl ☎ 365-2195  
h.lanzl@grws-rosenheim.de

Wolfram Loeken ☎ 365-2183  
w.loeken@grws-rosenheim.de

Hausmeister-Notruf:  
☎ 365-2181

#### GRWS-Öffnungszeiten:

Mo.–Fr. von 9.00–12.00 Uhr  
Do. von 14.00–17.00 Uhr



### Inhalt

Durchblick bei den Nebenkosten	1
Kampf den Legionellen	2
Die warmen Tage kommen	3
Jobcenter am Mühlbachbogen	4
Ein Zimmer für Mädchen	4

## info

### Spiel und Spaß am Internationalen Kindertag

Für ein familienfreundliches Rosenheim setzt sich das Bündnis für Familie ein. Initiiert wurde das offene Netzwerk von der Sozialen Stadt. Mittlerweile gehören bereits über 139 Partner dem Bündnis an. Ein Höhepunkt der Aktivitäten ist das große Familienfest am Samstag, 24. Mai, anlässlich des Internationalen Kindertages. Geplant ist ein abwechslungsreiches Programm. Alle Rosenheimer Institutionen und Organisationen sind eingeladen, etwas für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren auf die Beine zu stellen. Es wird zahlreiche kostenlose Mal-, Bastel-, Schmink- und Spielangebote geben. Internationale Kindertanzgruppen bringen beste Unterhaltung auf die Bühne, außerdem sind Infostände rund um das Thema „Familie“ geplant. Für das kulinarische Wohl sorgt die türkische Gemeinde. Die Organisatoren freuen sich darauf, am 24. Mai möglichst viele Familien aus Rosenheim und Umgebung in der Bogenstraße begrüßen zu können. Das Motto lautet: „Kinder sind unsere Zukunft“.



Fortsetzung Seite 1

ge dennoch nicht aus. Frau Hogger bietet zur Klärung Sprechstunden an und ist telefonisch für die Mieter erreichbar. Die meisten Fragen lassen sich schnell und leicht klären. Erfahrungsgemäß tauchen die häufigsten Nachfragen zu den Bereichen Müll sowie Heizung und Warmwasser auf. „Diese Kosten sind verbrauchsabhängig. Das bedeutet, die Mieter können hier den größten Einfluss auf die Höhe der Kosten und damit auf ihre Abrechnung nehmen.“

Wer bewusst Müll vermeidet und „richtig“ heizt, kann viel Geld sparen. Sorgfältiger, bewusster Umgang kann sich positiv auf den eigenen Geldbeutel auswirken. Die GRWS weist immer wieder darauf hin, wie ein sorgsamer Umgang aussehen kann (siehe auch Beitrag zum richtigen Lüften).

### Nebenkostenarten

Mieter sollten wissen, was zu den Betriebsbeziehungsweise Nebenkosten zählt. Grundsätzlich wird zwischen Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden und Kosten, die nicht umgelegt werden können, unterschieden. Zu den Kosten, die umgelegt werden und

die stark verbrauchsabhängig sind, beispielsweise Heizungs- und Warmwasserkosten. „Bei einem langen, kalten Winter kann es auch bei sorgfältigem Verbrauch zu einer Erhöhung kommen, die sich direkt in den Kosten niederschlägt“, erklärt Frau Hogger, „so beispielsweise in der Heizperiode 2012/2013“. Heizkosten und Warmwasser gehören zu den sogenannten „warmen“ Betriebskosten.

Außerdem gibt es die „kalten“ Betriebskosten, die ebenfalls umgelegt werden. Dazu gehören unter anderem: Grundsteuer, Versicherungen, Abwasser, Wasserversorgung, Fahrstuhlkosten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Haus- und Schornsteinreinigung, Pflege der Außenanlagen und Winterdienst, Gemeinschaftsantenne und Gebäudestrom (für Treppenhauslicht, Außenlicht etc.).

### Das zahlt der Vermieter

Verwaltungskosten dürfen ebenso wenig auf die Mieter umgelegt werden wie Kosten für Instandhaltung. Treten Kosten für leerstehende Wohnungen auf, werden sie nicht umgelegt – diese trägt natürlich die GRWS. ■■■

## Kampf den Legionellen

Legionellen waren lange Zeit eine unterschätzte Gefahr. Experten gehen davon aus, dass in Deutschland jedes Jahr 15.000 bis 20.000 Fälle von Lungenentzündungen auf die beweglichen Stäbchenbakterien zurückgehen. In manchen Fällen endet die Legionärskrankheit sogar mit dem Tod.

Die gefährlichen Krankheitserreger finden im warmen Wasser bei Temperaturen zwischen 25 und 50 Grad Celsius beste Bedingungen vor. Gesundheitliche Schäden werden durch das Einatmen ausgelöst. Grund genug, dass die Trinkwasserverordnung deutlich verschärft wurde. Besitzer von Mehrfamilienhäusern sind nun verpflichtet, ihre Warmwasseranlagen regelmäßig auf Legionellen überprüfen zu lassen.

Die GRWS ließ alle laut Trinkwasserverordnung zur Überprüfung vorgesehenen Woh-

nungen auf Legionellen testen. Lediglich in drei Wohnungen kam es zu einer leicht erhöhten Belastung. Die Ursache für das positive Testergebnis war schnell ermittelt: Es handelte sich um sogenannte Totleitungen, also Leitungsenden, die nicht mit Wasser durchströmt werden. Das Problem wurde umgehend beseitigt. Eine Gefährdung der Bewohner bestand zu keinem Zeitpunkt.

Wer selbst dazu beitragen will, Legionellen zu vermeiden, sollte das Warmwasser nach längerer Abwesenheit, zum Beispiel nach dem Urlaub, einige Minuten laufen lassen und sich dabei nicht im betreffenden Raum aufhalten. Dieses Vorgehen reduziert die Keime deutlich. Außerdem sollten Wasserhähne inklusive Perlatoren regelmäßig gereinigt und entkalkt werden, um den Bakterien den Nährboden zu entziehen.



# Die warmen Tage kommen Tipps zum richtigen Lüften

**Sonne und Wärme – Da ist es verführerisch, Fenster und Türen weit zu öffnen. Doch Vorsicht: Statt Kühle und Frische können schnell Schwüle und sogar Schimmel in Wohnung und Keller einziehen. Richtiges Lüften ist keine Hexerei. Wer ein paar Regeln beachtet, kann sich auch an den warmen Tagen des Jahres über angenehmes, gesundes Wohnklima freuen.**

Bei sommerlichen Temperaturen sollte man seine Wohnung tagsüber nicht lüften, sondern gezielt morgens und abends. Besonders effektiv: Stoßlüften. Also, alle Fenster gleich nach dem Aufstehen auf, kräftig durchlüften, danach Fenster wieder zu und es dann den Südländern nachmachen: Fensterläden oder Rollläden runter bis zum kühlen Abend.



Gerne genutzt werden warme Tage, um den Keller mal so richtig durchzulüften und auszutrocknen. Allerdings ist auch dieses Vorhaben in vielen Fällen nicht von Erfolg gekrönt. Ganz im Gegenteil. Nach dieser Aktion sind die Räume oft feuchter als zuvor. Dies bezeichnen Experten als „Sommerkondensation“. Trifft die warme Sommerluft auf die kühlere Wandoberfläche, gibt diese die gespeicherte Feuchtigkeit als Kondensat ab. Mit dem bloßen Auge ist das meist nicht sichtbar, denn die warme Luft kann viel mehr Feuchtigkeit speichern und transportieren als kalte Luft. Nach und nach kommt dann die böse Überraschung. Die Feuchtigkeit sorgt für einen unangenehmen und muffigen Geruch. Perfekte Bedingungen für schädlichen Schimmel! Zum Leben braucht der Pilz Feuchtigkeit. Ist die Luft trocken, ist die Gefahr durch Sporen nicht so groß. Gefährlich wird es an schwülheißen Tagen. „Spätestens ab 60 Prozent Luftfeuchtigkeit müssen die Fenster im Keller immer geschlossen bleiben“, lautet der Rat von Norbert Florian, zuständig bei der GRWS für die Technik.

Aus Erfahrung weiß er, werden die Lüftungstipps beherzigt, hat es der Schimmel schwer. Was ist nun aber, wenn ich in Sachen „Lüften“ alles richtig mache, im Nachbarkeller aber das Fenster aber sperrangelweit offen steht? In so einem Fall rät Norbert Florian, dass sich die Mieter untereinander verständigen und eine einheitliche „Lüftungsvereinbarung“ treffen: „Ist eine Verständigung auf diesem Wege nicht möglich, bitte mit uns sprechen, damit wir eine Lösung finden.“ Für jede Wohnanlage sollte es nach Meinung von Norbert Florian eine einheitliche Regelung geben: „Das wäre perfekt“.

## info

### Bürgerhaus Happing Bau beginnt

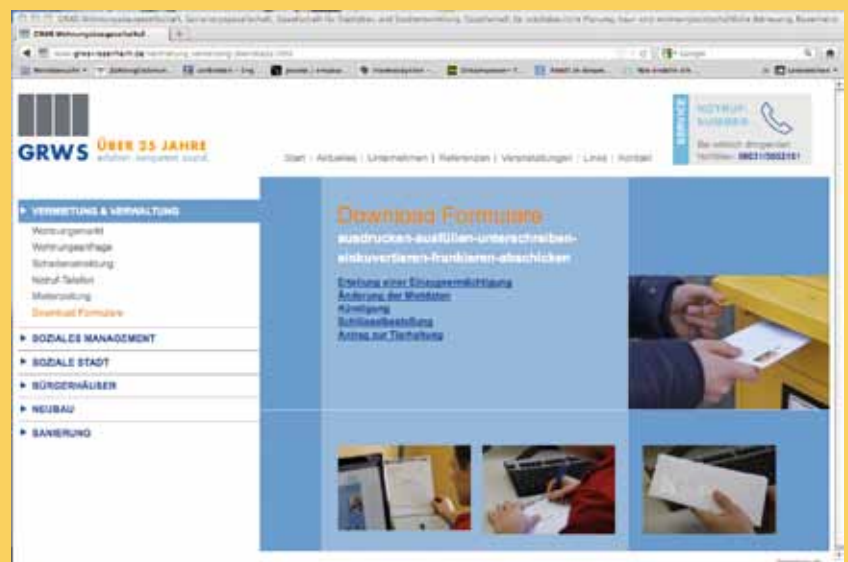
Der vorzeitige Frühlingsbeginn im Februar ärgerte zwar die Wintersportler. Doch der frühe Start in die warme Jahreszeit hat auch seine Vorteile. Pünktlich kann so der Bau des Bürgerhauses Happing im April beginnen. „Es soll ein Ort der Begegnung sein, ein Haus für alle Bürger“, meinte Regierungspräsident Christoph Hillenbrand beim offiziellen Spatenstich im vergangenen Dezember. Bald nun nimmt dieses Haus Zug um Zug immer deutlichere Formen an, sehr zur Freude seiner vielen späteren Nutzer. Für Mitte 2015 ist die Fertigstellung geplant.

## tipp

### Formulare downloaden

### Die Webseite der GRWS bietet jetzt noch mehr Service

Neu ist auf [www.grws-rosenheim.de](http://www.grws-rosenheim.de) die Möglichkeit, wichtige Formulare (zum Beispiel für Kündigung, Antrag auf Tierhaltung, Schlüsselbestellung, Änderung von Mietdaten) einfach und unkompliziert herunterzuladen. Bitte nutzen Sie diese zusätzliche Dienstleistung!



## info

**Jobcenter zieht am Mühlbachbogen ein**

Beim Baugebiet Mühlbachbogen geht es in den Endspurt. Der Zeitplan konnte dank des milden Winters gut eingehalten werden. Das GRWS-Gebäude steht nun kurz vor dem Bezug. Ab 1. Mai findet das Jobcenter Rosenheim dort eine neue Heimat. Die Lage dafür könnte besser nicht sein – in unmittelbarer Nähe gibt es zwei Parkhäuser und das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Impressum****Herausgeber**

GRWS-Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH  
www.grws-rosenheim.de

**Inhalt und Fotos:**

Cornelia Haberkamm  
Christian Hlatky (Seite 4)

Postfach 1185  
83013 Rosenheim

Weinstraße 10  
83022 Rosenheim  
Tel.: (080 31) 365-21 80  
Fax: (080 31) 365-20 59

**Redaktion und Umsetzung**

Dieterle + Partner  
www.dieterle-partner.de

## Ein Zimmer nur für Mädchen

### Jungs können ganz schön nerven

**Darüber sind sich wohl alle Mädels einig. Im Bürgerhaus „E-Werk-Stüberl“ gibt es jetzt ein Mädchenzimmer. Das männliche Geschlecht muss draußen bleiben. Für die jungen Damen des Stadtteils bedeutet das, sie können ihre Freizeit nun auch mal ganz ungestört genießen.**

„Hier haben wir endlich unsere Ruhe“, freut sich Sabine Gaschler. Die 14-jährige ist von dem neuen Mädchenzimmer im Bürgerhaus begeistert. Sie ist sich sicher, dass sie dieses neue Angebot oft nutzen wird. Sahra Kut, ebenfalls 14 Jahre alt, ist ganz ihrer Meinung: „Dass es für Mädchen nun ein eigenes Zimmer im Viertel gibt, ist richtig cool“.



*Cooler Rot fürs neue Mädchenzimmer*

Die Idee für eine eigene Rückzugsmöglichkeit kam den Mädchen des Stadtteils selbst. Mit Hilfe von Katharina Wallner vom Stadtjugendring reichten sie Ende des vergangenen

Jahres einen entsprechenden Antrag beim 1. Rosenheimer Jugendparlament der Stadt Rosenheim ein. Getagt wurde im Bürgerhaus in der Oberwöhrstraße. Der Antrag der Mädchen stieß auf breite Zustimmung. Direkt im „E-Werk-Stüberl“ fand sich dank der Sozialen Stadt sofort eine passende Räumlichkeit. Diese musste dann nur noch mädchengerecht gestaltet werden. Die jungen Damen schritten gerne selbst zur Tat: Mit dem zur Verfügung stehenden Budget stellten sie eine kleine Grundausstattung zusammen und besorgten Farbe für die Wände. Die Koordination des Projekts übernahm Katharina Wallner vom Stadtjugendring, handwerkliche Unterstützung gab es von Leonhard Auer der Startklar-Jugendhilfe West.

„Das Renovieren hat uns richtig viel Spaß gemacht“, erzählt Sahra Kut. In dem Mädchenzimmer gibt es bequeme Sitzmöglichkeiten zum Entspannen; frisch-fröhliche Farbe an den Wänden versprüht auf Anhieb gute Stimmung. Schon bald können die Mädels des Stadtteils ihr neues Reich in Besitz nehmen. Die Eröffnung findet in Kürze statt. Danach wird das Mädchenzimmer voraussichtlich drei Mal pro Woche, immer von Mittwoch bis Freitag, geöffnet sein. Für ihr eigenes Reich sind die jungen Damen allein verantwortlich. ■■■

Vom Lehrling zum Mitarbeiter - Sandro Hofmann bleibt der GRWS treu. Der 21-jährige hat seine Lehre bei der GRWS als Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen. Jetzt wurde er für den technischen Bereich Instandhaltung und Instandsetzung übernommen. In Zukunft unterstützt er damit Norbert Florian, bei der GRWS zuständig für den Gebäudeunterhalt. Auf Sandro Hofmann wartet ein abwechslungsreiches Aufgabengebiet. Zum Beispiel wird er bei einem Wohnungswechsel den Wohnungszustand überprüfen und, wenn nötig, Maßnahmen planen und veranlassen.

