



## Das Mitglieder-Magazin

**Ausgabe 1/2021**

[www.hegau.com](http://www.hegau.com) · [info@hegau.com](mailto:info@hegau.com)

- Stadtnah im Grünen Mietwohnen in den Praxedis-Gärten
- Kurz berichtet
- Der HEGAU-Weg zahlt sich aus – Heizen ohne CO<sub>2</sub>-Abgabe
- Fit für die Zukunft - neue Heizanlage in der Überlinger Straße

- Neues Gesetz zum Wohnungseigentum – das ändert sich
- Das eigene Hab und Gut schützen mit einer Hausratversicherung
- Kindermalwettbewerb

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

# Herzlich willkommen!

## Inhalt:

### Seite 2

Inhaltsverzeichnis & Vorwort

### Seiten 3 - 6

Stadtnah im Grünen Mietwohnen in den Praxedis-Gärten

### Seite 7

Kurz berichtet

- 50 Jahre Wohnen mit uns!

- HEGAU unterstützt lokale und internationale Projekte

### Seite 8

Der HEGAU-Weg zahlt sich aus – Heizen ohne CO<sub>2</sub>-Abgabe

### Seite 9

Fit für die Zukunft - neue Heizanlage in der Überlinger Straße

### Seite 10

Neues Gesetz zum Wohnungseigentum – das ändert sich für Eigentümer, Mieter und Verwalter

### Seite 11

Das eigene Hab und Gut schützen mit einer Hausratversicherung

### Seite 12

Kindermalwettbewerb

### Impressum:



Herausgeber: Baugenossenschaft HEGAU eG  
Alpenstraße 17, D-78224 Singen  
Tel. 07731 9324-0, Fax 07731 9324-11  
www.hegau.com, info@hegau.com  
Verantwortlich für den Inhalt: Axel Nieburg

Realisierung und Druckausführung:  
ATRIUM GmbH & Co. KG, Werbeagentur  
Ausgabe: 1/2021

Sämtliche Angaben, Illustrationen, Darstellungen und Zeichnungen in dieser Mitgliederzeitung sind unverbindlich.



Axel Nieburg

## Liebe Leserinnen und Leser,

wir befinden uns auf der Zielgeraden: Unser jüngstes und zugleich größtes Einzelprojekt steht vor der Vollendung. Die Praxedis-Gärten in Singen mit ihren 73 Mietwohnungen können noch dieses Jahr bezogen werden. Wir freuen uns auf eine Gemeinschaft mit Kindern, Paaren, Alleinstehenden, Älteren und Menschen mit Handicap, die in einem architektonisch außergewöhnlichen Mehrfamilienhaus im Passivhausstandard mit Heizkostenflatrate leben werden. Sie werden die komfortablen Mietwohnungen mit Balkon, Terrasse und Gemeinschaftsgarten genießen. Melden Sie sich jetzt und wählen Sie Ihr künftiges Zuhause aus. (Seite 3 bis 6).

Das Zuhause ist in dieser Zeit auf besondere Weise der Lebensmittelpunkt für Kinder und Jugendliche. Über ein Jahr schränkt uns die Covid-19-Pandemie nun schon ein, trennt uns von Familienmitgliedern und Freunden. Die HEGAU möchte die mit uns wohnenden tapferen Kinder belohnen. Malt oder zeichnet uns ein Bild und gewinnt tolle Preise. Alle Details erfahrt ihr auf der letzten Seite dieser Ausgabe. Mitmachen lohnt sich!

Kaum ein Bereich, kaum ein Mensch, der zurzeit nicht von der Pandemie betroffen ist. Die HEGAU bleibt für ihre Mitglieder telefonisch und digital weiter zuverlässig erreichbar. Apropos digital. Seit Jahren setzen wir auf digital ablesbare Messgeräte und Rauchwarnmelder in den Mietwohnungen. Das zahlt sich jetzt besonders aus. Denn die Fachleute unserer Partnerfirmen gelangen völlig kontaktlos an die Verbrauchsdaten sowie zur Funktionskontrolle an die Rauchmelder und minimieren so das Risiko von Infektionen.

Die Folgen der Pandemie treffen sozial Benachteiligte besonders. In Entwicklungsländern, aber auch am Bodensee. Deshalb unterstützen wir gerade in dieser Zeit Hilfsprojekte in der Region und anderswo (Seite 7).

**Fürchten Sie, die Miete wegen Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit nicht mehr zahlen zu können? Melden Sie sich bei uns. Wir finden einen Weg!**

Genießen Sie das Frühjahr und die hoffentlich bald beginnende Nach-Corona-Zeit!

Axel Nieburg

geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft HEGAU eG

**Zu vermieten:  
2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen**



## Stadtnah im Grünen Mietwohnen in den Praxedis-Gärten

Deutlich zu erkennen: Die charaktervollen, goldfarbenen Schiebeläden an der Außenfassade

**Der Countdown läuft – Die Praxedis-Gärten sind auf der Zielgeraden. Das längste Gebäude in der HEGAU-Geschichte ist bald bezugsfähig. Die ersten Mieter der 73 Wohnungen in der Romeiasstraße in Singen werden voraussichtlich im Oktober einziehen können. Alles liegt im Zeitplan: Estrich verlegt, Fenster eingebaut, Innenausbau läuft. Interessenten sind willkommen.**

Im Inneren des 100 Meter langen Gebäudes erhalten unterschiedliche Wohnungstypen nun ihr Gesicht. Das Gros des Angebots bilden Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, die es in den Varianten classic und micro gibt. Die kleinere Grundfläche der Micro-Wohnungen von 45 m<sup>2</sup> (2-Zimmer) und 65 m<sup>2</sup> (3-Zimmer) schlägt sich im Mietpreis nieder und doch bieten sie alles, was man braucht, um komfortabel zu wohnen.

Zur Auswahl stehen außerdem großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen, in denen sich Familien mit Kindern wohlfühlen

sowie niveauevolle Penthauswohnungen mit zum Teil großen Dachterrassen und Balkonen.

Filigranes Echtholzparkett und Fliesen sorgen im ganzen Haus für ein angenehmes Raumklima. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse mit Abstellraum. Aus zwei Himmelsrichtungen kommt Licht in die Räume. Abstellflächen im Untergeschoss sind Standard. Gemeinsam genutzt werden Fahrrad- und Abfallhäuschen. In jeder Wohnung gibt es eine Badewanne. Entweder handelt es sich dabei um eine seniorengerechte Duschbadewanne mit bodennahe TürEinstieg oder aber die klassische Badewanne wird durch eine barrierefreie Dusche im Gästebad ergänzt. Über ein zweites WC verfügen die Classic-Drei-Zimmerwohnungen, die Vier-Zimmerwohnungen sowie die Penthauswohnungen ab drei Zimmern.

## WOHNANLAGE PRAXEDIS-GÄRTEN

**Mietwohnungen im Passivhausstandard!**  
2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen von 46 bis 100 m<sup>2</sup>.

Telefon 07731 93240  
E-Mail [info@hegau.com](mailto:info@hegau.com)



- Mikroapartments
- barrierefreie Erreichbarkeit
- guter Ausstattungsstandard
- Heizkostenflatrate
- Bewohnergärten
- Tiefgarage

**PLANUNG & BAULEITUNG:**  
architekturlokal  
Selbach, Kneer & Partner  
Freie Architekten, Ravensburg

**BAUHERR:**  
Baugenossenschaft HEGAU eG  
Alpenstraße 17  
78224 Singen



Baugenossenschaft  
**HEGAU eG**®  
*mehr als gewohnt!*

62 Parkplätze stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Wobei es die Lage der Praxedis-Gärten in Singens Innenstadt mit dem neuen Shopping-Center „Cano“, Bäckern, Metzger, Einzelhandel, Banken, Post, Bahn- und Busbahnhof in fußläufiger Nähe einfach macht, auf ein Fahrzeug zu verzichten. So lässt sich eine Menge des persönlichen Monatsbudgets sparen.

Apropos Sparen. Die Praxedis-Gärten sind das dritte HEGAU-Mehrfamilienhaus im Passivhausstandard. Durch energiesparende Bauweise fallen die Heizkosten so niedrig aus, dass sie in der Grundmiete bereits enthalten sind. Inklusiv dieser Heizkostenfltrate kosten die Wohnungen zwischen 10,00 und 13,50 Euro Miete pro Quadratmeter und Monat. Ein exzellentes Preis-Leistungsverhältnis für ein Zuhause in einem Gebäude von hoher Architekturqualität, mit barrierefreier Erreichbarkeit der Wohnungen und überdurchschnittlicher Energieeffizienz.

In den Praxedis-Gärten sind Alleinstehende, kleine und größere Familien, Ältere und Menschen mit Handicap gleichermaßen am richtigen Ort – nämlich daheim. Für Gemeinschaftsmomente der Mieter sorgen die offenen Laubengänge sowie das große Gartenareal mit idyllischen Treffpunkten und Spielgeräten. Es schließt sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks direkt an die Bewohnergärten im Erdgeschoss an.

Das Interesse an den Wohnungen ist groß. Bewerbungen sind weiter möglich. Ralf Ritter, Leiter Bestandsmanagement, bespricht Grundrisse und informiert über alle weiteren Details. Weiterhin gilt, dass ausdrücklich HEGAU-Mitglieder eingeladen sind, sich zu bewerben, die sich verkleinern, vergrößern oder zentraler wohnen möchten. Sobald es die Pandemie-Situation zulässt, wird es auch Besichtigungstermine geben.

## Beispielgrundrisse:

### Wohnung Nr. 37, 2 Zimmer, DG rechts

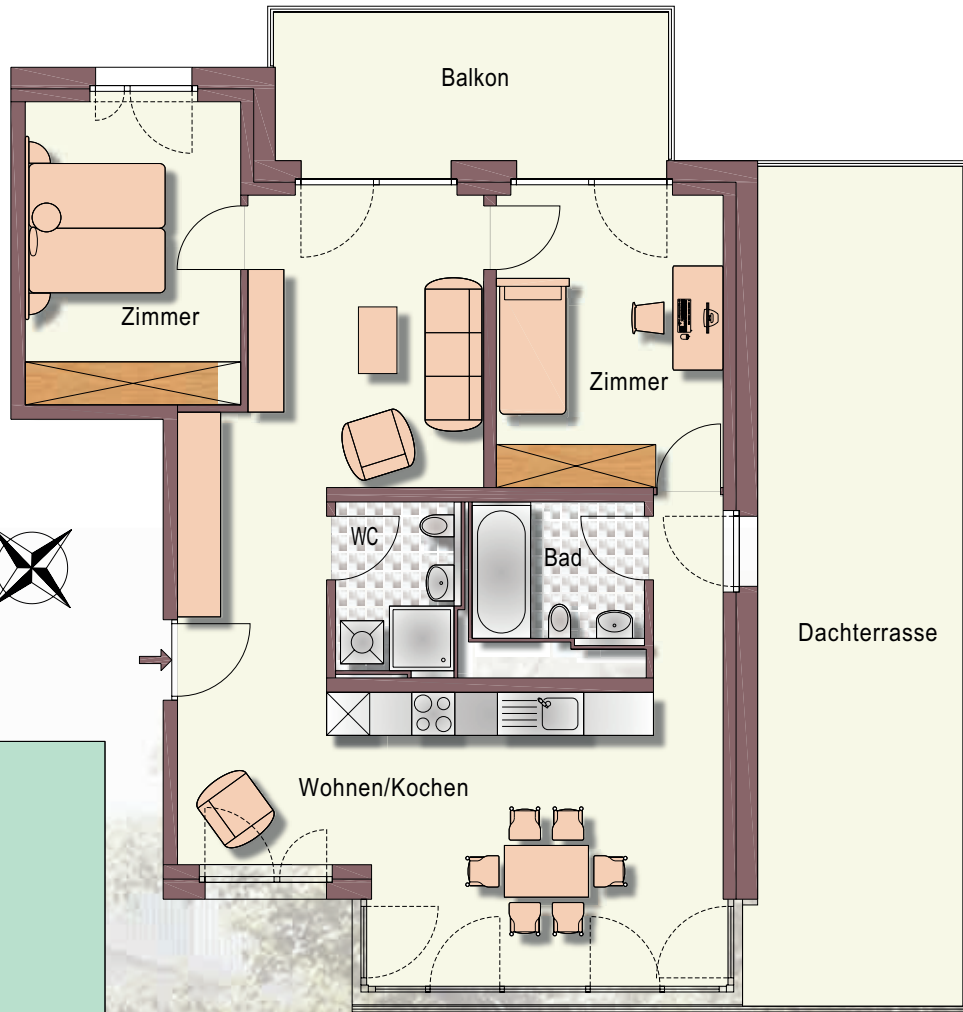
### Wohnung Nr. 44, 3 Zimmer, 1. OG rechts



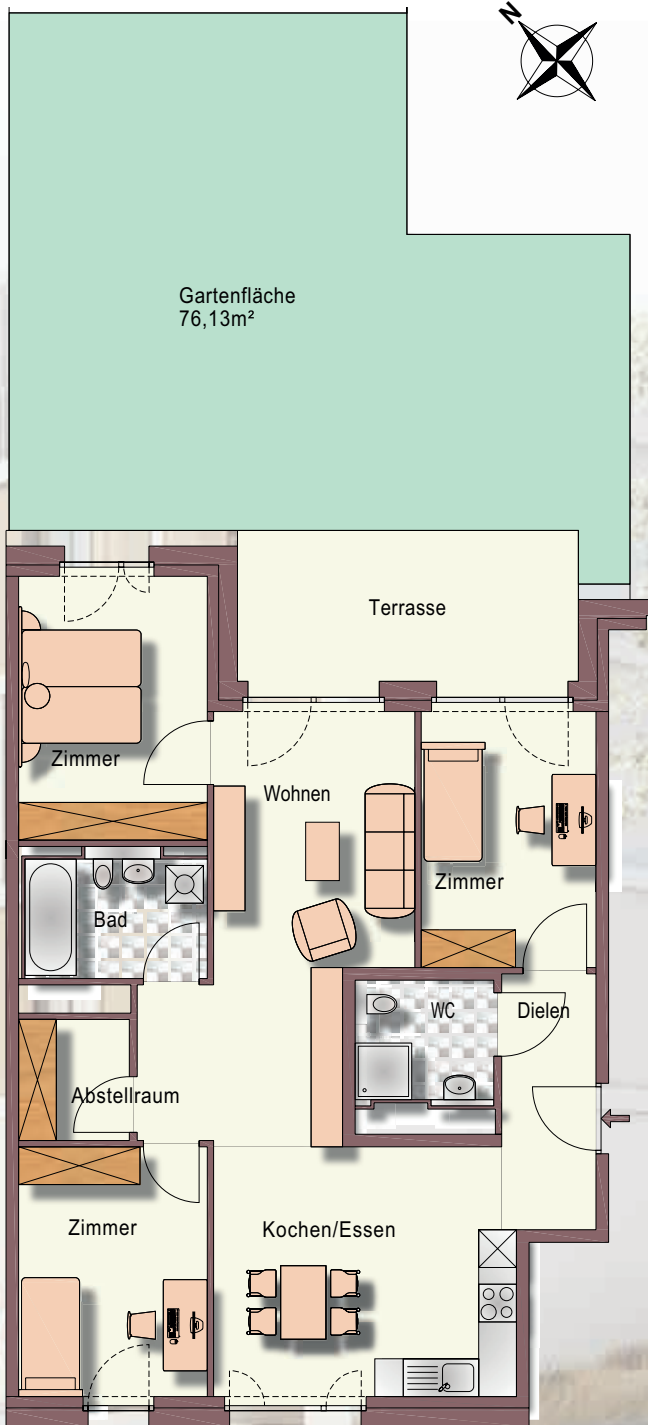


Praxedis-Gärten oder unter  
praxedis.hegau.com

Wohnung Nr. 73, 3 Zimmer, DG rechts



Wohnung Nr. 57, 4 Zimmer, EG links



**Jetzt vormerken lassen!**

Bei Interesse an einer der Miet-  
wohnungen in den Praxedis-  
Gärten wenden Sie sich bitte an:  
**Ralf Ritter, Abteilungsleiter**  
Bestandsmanagement  
eigener Bestand,  
Tel. 07731 932415 oder  
E-Mail [r.ritter@hegau.com](mailto:r.ritter@hegau.com)



# Praxedis-Gärten Online



**Praxedis-Gärten**

@Baugenossenschaft.Hegau · Immobilien



[Mehr dazu](#)

[praxedis.hegau.com](http://praxedis.hegau.com)

[Startseite](#)

[Fotos](#)

[Videos](#)

[Mehr](#)

[Gefällt mir](#)

[Nachricht senden](#)



Wer den Baufortschritt quasi in Echtzeit verfolgen und sich keine Neuigkeiten von den Praxedis-Gärten entgehen lassen möchte, wird auf **Facebook** fündig.

Und auch die Seite „[praxedis.hegau.com](http://praxedis.hegau.com)“ wird demnächst online sein und versorgt Interessenten mit allen relevanten Informationen. Geben Sie der Seite Ihr Like und verpassen Sie keine Neuigkeit aus der Romeiasstraße in Singen.

Detaillierte Infos demnächst unter [praxedis.hegau.com](http://praxedis.hegau.com)



## 50 Jahre Wohnen mit uns!

**Wohnen in einer Genossenschaftswohnung bedeutet lebenslanges Wohnrecht. Denn anders als auf dem privaten Mietmarkt gibt es für Genossenschaftsmitglieder keine Kündigung wegen Eigenbedarfs.**

Die Baugenossenschaft HEGAU bedankt sich bei ihren langjährigen Mietern für die Treue.

Wein und Blumen haben folgende HEGAU-Mieter erhalten:

## Gemeinsam für andere eintreten – HEGAU unterstützt lokale und internationale Projekte

**Genossenschaften sind starke Gemeinschaften, die zum Wohle aller Mitglieder handeln. Diesen Gemeinsinn pflegt die HEGAU über den eigenen Tellerrand hinaus. Sie unterstützt jedes Jahr zahlreiche Projekte, die Menschen in der Region und der ganzen Welt ein besseres Leben sowie Heimat ermöglichen.**

Auch 2020 hat die HEGAU die Vesperkirche, die coronabedingt ausfallen musste, bedacht. Von dem Geld sollen Gäste der Singener Tafel profitieren, ein gutes Essen und Gemeinschaft erleben dürfen. Das Kinderhaus Langenrain in Singen hat ebenfalls eine Spende erhalten. Und mit der Spende an den Verein Mlango, wird in Malawi über 4.000 Kindern das Schulesen finanziert.

In der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen) hat die HEGAU eine langjährige Partnerin, die in Afrika, Asien und Südamerika Projekte mit Perspektive fördert. 2020 unterstützte die HEGAU so einen Werkstattbus in Tansania. Dieser fährt in Armenviertel und bietet alles für die Ausbildung junger Menschen am Computer oder im Frisörhandwerk. Ein Praktikum in einem kleinen Betrieb schließt sich daran an. Zwei Drittel der Auszubildenden haben inzwischen einen festen Job gefunden.

In Malawi ermöglicht die DESWOS den Bau von Trockentoiletten für Kleinbauern und die Ausbildung von Handwerkern mit dem dazu nötigen Know-how. Auch Schultoiletten werden geschaffen und die Familien in Körperhygiene geschult. So soll die hohe Kindersterblichkeit aufgrund von Infektionskrankheiten sinken.

In Nepal entsteht in einem abgelegenen Tal des Himalaya-Gebirges ein Gesundheitszentrum für 6.000 Menschen. Es erspart Schwangeren oder Kranken lange und gefährliche Fußmärsche ins nächste Krankenhaus.

Blanker Hunger quält die Narikurava-Nomaden in Indien. Sie leiden unter Ausgrenzung und dürfen wegen der Corona-

Manuel Jimenez-Palma aus Stockach, Gerlinde Ecklin, Manfred Kuptz und Milarda Koch aus Singen sowie Werner Vielitz aus Gottmadingen.

Sie alle leben seit rund 50 Jahren in einer HEGAU-Wohnung. Ende 1970 bis Anfang 1971 sind diese Mieter und Mitglieder eingezogen und halten bis heute der HEGAU die Treue.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen!



Pandemie nicht mehr als Tagelöhner arbeiten. Die DESWOS versorgt sie – unter Einhaltung aller Abstandsregeln - mit Grundnahrungsmitteln.

1.200 € hat die HEGAU 2020 für DESWOS-Projekte aufgebracht, 2.250 € hat die Genossenschaft im Namen ihrer Mitglieder insgesamt für gemeinnützige Projekte gespendet und so den Schwächsten eine Perspektive mitermöglicht.



DESWOS



# Der HEGAU-Weg zahlt sich aus – Heizen ohne CO<sub>2</sub>-Abgabe



**Es lohnt sich, seiner Zeit voraus zu sein. Die Baugenossenschaft HEGAU setzt seit bald zwei Jahrzehnten auf erneuerbare Energien. Inzwischen beheizt sie fast 70 Prozent ihres Bestandes mithilfe von Hackschnitzel- oder Pelletanlagen.**

Geheizt wird mit regionalem, nachwachsendem Rohstoff Holz. Damit hebt sich die HEGAU von Vielen ab. Für die Bewohner zahlt sich das doppelt aus.

Denn seit 1. Januar 2021 verteuern sich Heizöl, Heizgas und Kraftstoffe wegen der neuen CO<sub>2</sub>-Abgabe in Deutschland. Der Ausstoß von Kohlendioxid wird mit 25 Euro pro Tonne besteuert. In den folgenden Jahren steigt der Preis schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 an. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von bis zu 65 Euro gelten.

Die Abgabe gilt aber nicht für ressourcenschonende Brennstoffe wie Hackschnitzel oder Pellets. Davon profitiert die Mehrheit der HEGAU-Bewohner. Weil ihre Wohnungen mittels des nachwachsenden Rohstoffes Holz beheizt werden, fällt keine CO<sub>2</sub>-Abgabe an.

Im vergangenen Geschäftsjahr baute ihre Tochtergesellschaft, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH,

vier weitere Wärmeversorgungsanlagen als monovalente Holzpellet- beziehungsweise bivalente Holzpellet-/Gasanlagen im Wohnungsbestand der HEGAU dazu. Die Gaskomponente deckt Verbrauchsspitzen ab und sichert die Wärmeversorgung im Notfall.

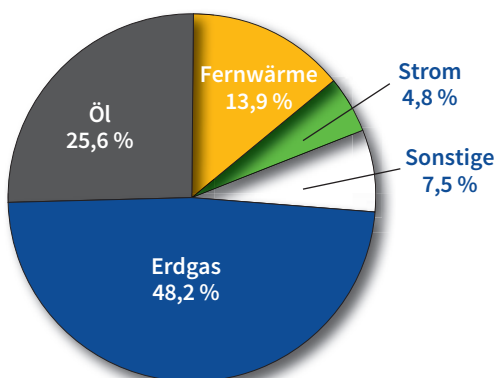
Die HEGAU-Tochter installierte 2020 auch fünf Fotovoltaikanlagen auf den Gebäuden der Weinburg in Radolfzell. Das Neubau-Projekt Praxedis-Gärten in Singen erhält ebenfalls eine Pelletheizung. Die künftigen Bewohner kommen in den Genuss einer Heizkostenfltrate. Die Heizkosten sind im Mietpreis inbegriffen.

Motivation der Genossenschaft für diesen Weg beim Thema Heizen war stets Nachhaltigkeit, klimaneutrales Heizen, die Unabhängigkeit von krisenempfindlichen internationalen Öl- und Gaspreisen und die Förderung der einheimischen Wirtschaft.

Das vorausschauende Handeln der HEGAU wird belohnt, natürlich wird sie den eingeschlagenen Weg auch bei künftigen Neubau- und Modernisierungsprojekten weiterverfolgen. Im Sinne ihrer Mitglieder und im Sinne unseres Klimas.

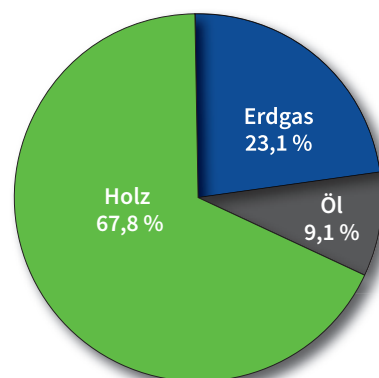
## SO HEIZT DEUTSCHLAND IM VERGLEICH ZUR HEGAU

Deutschland:



Quelle: bdew Energie. Wasser. Leben. 10/2019

Baugenossenschaft HEGAU eG:



Quelle: Baugenossenschaft HEGAU eG, 12/2019





## Fit für die Zukunft – neue Heizanlage in der Überlinger Straße

**383 HEGAU-Wohnungen, 47 Wohnungen privater Eigentümer und die Pfarrgemeinde St. Elisabeth hat die Heizanlage der HEGAU in der Überlinger Straße über Jahrzehnte zuverlässig mit Wärme versorgt.**

Für die Spitzenlast – wenn viel warmes Wasser benötigt wird oder die Bewohner wegen sehr niedriger Außentemperaturen mehr heizen – stand ein Ölkessel mit 1250 KW aus dem Jahr 1993 bereit. Die Grundversorgung übernahm ein Hackgutkessel mit 980 KW aus dem Jahr 2003 samt Elektrofilter.

In Vorbereitung auf das geplante Neubauprojekt Überlinger Höfe, das 64 weitere Mietwohnungen in fünf neuen Gebäuden in dem Gebiet umfasst, wird die Heizanlage nun auf den technisch neuesten und effizientesten Stand gebracht. Im Dezember 2020 wurde bereits der Ölkessel demontiert und durch einen Gaskessel mit einer modulierbaren Leistung von 350 bis 1300 KW ersetzt. Der 100 000 Liter fassende Öltank wurde umweltgerecht stillgelegt.

„Von der bestehenden Hackschnitzelanlage verabschiedet man sich nach Ablauf der normalen Lebensdauer wegen ihres über die Jahre steigenden Reparaturaufkommens“, erläutert Udo Tischer, Technische Projektsteuerung der HEGAU. Am Ende der Heizperiode wird sie nun durch ein neues Modell der Firma MAWERA mit 850 KW ersetzt. Der Abbruch des alten und Einbau des neuen Kessels sollte Mitte, Ende Mai abgeschlossen sein, rechnet Tischer. Nach einer Phase der Einregulierung dürfte die komplette Anlage im Juni in Betrieb sein. Die angeschlossenen Haushalte sind in der Übergangsphase durch die Gasheizung sicher mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Wer die Leistung der zwei neuen Heizkessel zusammenrechnet, fragt sich jetzt sicher: Weniger Leistung für mehr Wohnungen – wie soll das gehen? Es geht.

„Die Gesamtkapazität der neuen Komplettanlage (Hackgut und Gas ) unterschreitet den bisherigen Leistungswert“, bestätigt Tischer. Das sei aber nur die Konsequenz aus den Dämmarbeiten am Gebäudebestand Überlinger Straße 7 bis 15 in den Jahren 2012 bis 2015 und dem dadurch verminderten Wärmebedarf in den 210 Wohnungen sowie aus dem

energiesparenden KfW-40-Standard des geplanten Neubauprojekts Überlinger Höfe.

Das klimagerechte Handeln der HEGAU zahlt sich also – auch hinsichtlich der neuen CO<sub>2</sub>-Abgabe (siehe Seite 8).



Demontage und Ausbau des alten Ölkessels



Mit dem Kran wird die alte Heizanlage auf den LKW gehievt



## Neues Gesetz zum Wohnungseigentum – das ändert sich für Eigentümer, Mieter und Verwalter

**Seit Dezember 2020 ist das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEG) in Kraft. Es enthält etliche Neuerungen für Eigentümer, Verwalter und Mieter.**

Ein Überblick: Bei **Modernisierung** und **baulichen Veränderungen** waren bisher unterschiedliche Mehrheiten je nach Art der Maßnahmen (Instandsetzung, Modernisierung, modernisierende Instandsetzung) nötig. Nun reicht für bauliche Veränderungen ein Mehrheitsbeschluss der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen. So soll das neue Gesetz Modernisierungsstaus entgegenwirken. Bei baulichen Veränderungen werden die Kosten allerdings nur auf die Eigentümer verteilt, die der Maßnahme zustimmen.

Davon gibt es **zwei Ausnahmen**: Die Kosten werden auf alle Eigentümer verteilt, wenn sich die Maßnahme rasch amortisiert (Beispiel Photovoltaikanlage) oder wenn die Eigentümerversammlung eine Maßnahme zu nicht unverhältnismäßig hohen Kosten mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (§ 21 WEG) beschließt.

Neu ist auch: Jeder Wohnungseigentümer kann auf eigene Kosten bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums verlangen, die der **Barrierefreiheit**, der **E-Mobilität**, dem **Einbruchschutz** oder dem **Zugang zu schnellem Internet** dienen. Dieses Recht haben auch Mieter gegenüber dem Vermieter. Andere Eigentümer, die sich erst im Nachgang dafür entscheiden, solche Verbesserungen mitnutzen zu wollen, können dies durch Kostenbeteiligung erreichen. Beispiel: Treppenlift.

Der **Wohnungsverwalter** vertritt die Eigentümergemeinschaft künftig nach außen. Seine Geschäfte binden die Eigentümer. Diese bestimmen jedoch, bis zu welcher Obergrenze beispielsweise Aufträge vom Verwalter vergeben werden dürfen. Die Eigentümergemeinschaft hat die Möglichkeit, einen ehrenamtlichen Verwaltungsbeirat zu schaffen, der den Verwalter kontrolliert. Ab acht Wohneinheiten kann sie von 2022 an ein Zertifikat der Industrie- und Handelskam-

mer vom Verwalter verlangen. Bei bereits bestehenden Verwaltern gilt eine Übergangsfrist von 44 Monaten. Die Eigentümergemeinschaft kann den Verwalter auch ohne Angabe von Gründen entlassen. Allerdings muss sie ihn dann in der Freistellung für weitere sechs Monate bezahlen. „Hierdurch wird ein Ausgleich geschaffen, da ansonsten eine einseitige Benachteiligung eines Vertragspartners - des Verwalters - entstanden wäre.“

An **Eigentümerversammlungen** teilzunehmen, gewinnt durch das neue Gesetz an Bedeutung. Bisher konnte man Beschlüsse unmöglich machen, indem man die Versammlung verlassen oder nicht daran teilgenommen hat. So konnten Beschlüsse, die z. B. eine doppelt qualifizierte Mehrheit aller Eigentümer benötigten, unterlaufen werden, wenn gar keine 75 % der Eigentümer anwesend waren. Teils waren Versammlungen – aufgrund mangelnder Teilnahme - von Anfang an nicht beschlussfähig und Eigentümer mussten nach Hause geschickt werden. Eigentümerversammlungen sind künftig immer beschlussfähig – ab einer Person also. Die Ladefrist ist von zwei auf drei Wochen verlängert worden. Die Eigentümer dürfen künftig auch eine virtuelle Beteiligung an den Eigentümerversammlungen zulassen. Ein genau bestimmtes Thema - beispielsweise die Entscheidung zwischen drei Angeboten - kann in einem Umlaufbeschluss per Post oder E-Mail mehrheitlich - nicht allstimmig wie bisher - im Nachgang einer Sitzung beschlossen werden.

Bisher konnten Eigentümer **Sondereigentum** lediglich am gemeinsamen Gebäude erwerben – etwa einen Kellerraum. Das neue Gesetz weitet diese Möglichkeit auf Gärten, Terrassen und Stellplätze aus. Bestehendes **Sondernutzungsrecht** an Teilen des gemeinsamen Grundstücks - beispielsweise als Garten - bleibt bestehen. Es kann nicht durch einen Mehrheitsbeschluss entzogen werden. In der Praxis ist diese Regelung bei Eigentümerwechseln wichtig für den Nutzer.

**Das ändert sich für Mieter**: Neu bei der Nebenkostenabrechnung gilt - statt der Wohnfläche - künftig der Miteigentumsanteil an der Wohnungseigentümergemeinschaft als Abrechnungsmaßstab. Vermieter müssen die Hausgeldabrechnung nicht mehr auf Quadratmeter umrechnen. Mieter

müssen außerdem die durch das neue Gesetz erleichterten Modernisierungen akzeptieren.

Die Gemeinschaft kann **Eigentümer ausschließen**: Das neue WEG-Gesetz bietet tatsächlich die Möglichkeit, einen Eigentümer zur Aufgabe seiner Wohnung zu zwingen. Begründet wird das so: Die Wohneigentümer sind eine Zwangsgemeinschaft. Benimmt sich einer der Eigentümer dauerhaft störend, kann er von der Gemeinschaft ausgeschlossen werden.

Sein grundrechtlich geschütztes Eigentumsrecht wird eingeschränkt, wenn er die Eigentumsrechte der anderen schädigt. Verstößt ein Wohnungseigentümer trotz Abmahnungen wiederholt gröblich gegen die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft, so kann ihm sein Eigentum entzogen werden (§17 Abs.2 WEG-neu). Der Eigentümer kann also gezwungen werden, seine Wohnung zu verkaufen. Beschließen kann dies eine qualifizierte Mehrheit aller Eigentümer des gesamten Objekts.



## Das eigene Hab und Gut schützen mit einer Hausratversicherung

**Wasserschaden, Blitzeinschlag, Feuer – wer zahlt, wenn Technik oder Einrichtung leiden? Ein Blitzschlag in der Nähe – der Router für Telefon und Internet funktioniert nicht mehr. Ein unentdeckter Wasserrohrbruch in der Nachbarswohnung – Möbel verschimmeln an der Wand. Ein Küchenbrand – der Geruch macht Teppiche und Textilien unbrauchbar.**

Es ist ein großer Irrtum, wenn Mieter glauben, dass die Gebäudeversicherung oder der Vermieter für die Schäden an technischen Geräten und Möbeln aufkommen. Denn das ist nicht der Fall. Schäden am beweglichen Hab und Gut müssen, auch wenn sie durch höhere Gewalt, technischen Defekt oder Verschleiß verursacht sind, selbst getragen – oder aber versichert werden. Um zu entscheiden, was zum Gebäude und was zum Hausrat gehört, haben die Versicherer einen einfachen Merksatz, der das klärt: „Man dreht ein Haus auf den Kopf – alles was herausfällt, ist Hausrat.“

Ralf Ritter, Leiter Bestandsmanagement der HEGAU, rät dringend dazu, eine Hausratversicherung abzuschließen. Diese übernimmt nicht nur solche Schäden wie oben genannt. Sie ersetzt von Kleidung, Möbel, Technik bis hin zu Tierfutter den gesamten Besitz. Selbst Bargeld und Wertgegenstände sind teilweise mit abgedeckt. Die Versicherungen übernehmen oft sogar die Hotelkosten, wenn die Wohnung saniert werden muss. Sie deckt auch das WG-Zimmer eines studierenden Kindes und gestohlenen Reisgepäck ab. Auch vor den Folgen von

Einbruch und Diebstahl ist man mit einer Hausratversicherung geschützt. Erfreulich außerdem: Hat man die Top- oder Optimalversion gewählt, bezahlt der Versicherer den Neuwert eines zerstörten oder entwendeten Gegenstands. Abnutzung spielt keine Rolle.

Hausratversicherungen sind nicht teuer. Für eine durchschnittliche 80-Quadratmeterwohnung in Singen werden beispielsweise um die 50 Euro im Jahr fällig.

Bei allen Vorteilen gibt es aber auch Fallstricke, die zu beachten sind.

**Der Wert des versicherten Hausrats muss korrekt – nicht zu niedrig – angegeben werden.** Die Wertermittlung geschieht durch eine Auflistung samt der Kassenbelege oder aber durch Pauschalberechnungen: Quadratmeterzahl mal Faktor 650. Wer besonders hochpreisige Möbel oder andere sehr wertvolle Gegenstände hat, sollte das bei Versicherungsabschluss berücksichtigen lassen. Denn wenn eine Wohnung beispielsweise mit 80 000 Euro versichert ist, die Einrichtung aber einen Wert von 100 000 Euro hat, erstattet die Versicherung für jeden Gegenstand nur 80 Prozent.

**Fahrlässigkeit führt dazu, dass die Versicherung nicht zahlt.** Wer beispielsweise in den Urlaub fährt und seine Wohnungstür nur zuzieht, nicht abschließt, kann bei Einbruch leer ausgehen. Inzwischen bieten Versicherungen aber auch bei Fahrlässigkeit Schutz an, der sich allerdings im Preis niederschlägt. Ein sicher gut investierter Aufschlag.

# KINDERMALWETTBEWERB



Liebe Kinder,

**über ein Jahr müsst ihr nun schon tapfer sein. Ihr müsst Abstand halten, dürft eure Klasse oder Kitagruppe immer wieder nicht sehen. Noch ist nicht alles wieder so einfach und frei wie früher.**

Wir von der HEGAU wollen euch deshalb aufmuntern und auf andere Gedanken bringen. Wir organisieren für alle Kinder und Jugendlichen, die mit uns wohnen, einen Malwettbewerb. Mitmachen ist ganz einfach: Zeichnet oder malt ein Bild, das zeigt, auf was ihr euch am meisten freut, wenn die Pandemie vorbei ist. Vielleicht ist das eine Reise in ein fernes Land, der Besuch bei Menschen, die ihr besonders mögt, oder einfach der Moment, wenn ihr wieder mit euren Freunden ins Freibad dürft. Vielleicht habt ihr während des Lock-downs auch etwas Besonderes getan oder erlebt. Habt ihr Familienzuwachs bekommen, etwas Neues gelernt oder mit euren Eltern etwas Außergewöhnliches unternommen? Auch solche Bilder sind willkommen.

Für die schönsten Einsendungen belohnen wir euch mit Spielsachen für drinnen und draußen oder mit einem Familienausflug in einen Freizeitpark. Außerdem möchten wir eure Bilder in diesem Magazin „Wir Hegauer“ zeigen.

## Wichtig:

- Einsendeschluss ist der **15. Mai 2021**
- Schreibt bitte euren Vor- und Nachnamen, eure Adresse, euer Alter und ein paar Worte, was ihr gemalt habt, auf die Rückseite
- Papier und Stifte dürft ihr selbst wählen.

Schickt eure Bilder ins HEGAU-Mitgliederzentrum, Alpenstraße 17, 78224 Singen oder werft sie dort einfach in den Briefkasten.

**Wir freuen uns auf eure Bilder und Zeichnungen!**

