

WUWU

2 | 2023

Mitgliedermagazin



ERKRATH

Klimaroadmap
Projekte 2023 – 2024

⋮
⋮

Mitgliederver-
sammlung 2023

⋮
⋮

Mieterumfrage
im Jahr 2024

70 Jahre WBG Erkrath

„Die WBG Erkrath eG wird stolze 70 Jahre alt! Treibende Kraft bei der Gründung war insbesondere der damalige Gemeindedirektor Herr Albert Peters, ein Neubürger unserer Stadt. Er rief die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG gemeinsam mit Bürgermeister Alexander Bendt am 04.09.1953 ins Leben. Unsere ersten 31 Wohnungen entstanden am Rathelbecker Weg (heute Schinkelstraße 1–9) und an der Beethovenstraße 24/26. Unseren heutigen Bestand haben wir im Wesentlichen bis in die 70er-Jahre gebaut oder durch Zukauf vergrößert.“



Liebe Mitglieder, liebe Freunde unserer Genossenschaft,

ich freue mich sehr, dass ich für diese Ausgabe unseres Mitgliedermagazins das Vorwort schreiben durfte. Als Aufsichtsratsvorsitzender ist es eine gute Gelegenheit, Ihnen allen einmal für die jahrelange Treue zur WBG Erkrath sowie dem Verwaltungsteam und dem Vorstand für eine exzellente Arbeit zu danken.



Es gibt viele Dinge, die uns als WBG Erkrath umtreiben. Angefangen bei der aktuell erstellten Klima-Roadmap (lesen Sie gern mehr in dieser Ausgabe), den in der Umsetzung befindlichen Sanierungen und all den generellen Bestrebungen zum Umdenken in punkto regenerativer Energien. Mit der genossenschaftsinternen Klimastrategie wird es möglich, die Klimaschutzziele effizient anzugehen. Für Sie als Mieter und Mitglieder wird so ein nachhaltiges Agieren möglich und unsere Genossenschaft für die Zukunft gestärkt.

Ich selbst durfte von 2012–2017 unsere WBG Erkrath seinerzeit „lenken“ und weiß daher um die enormen Aufgaben und vielseitigen Anstrengungen, die seitens des Verwaltungsteams und des Vorstandes geleistet werden. Als selbst aktiver Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft in Hagen sind mir die aktuellen Herausforderungen natürlich auch in eigener Verantwortung bestens bekannt. Von daher kann ich so manche fachliche wie berufspraktische Erfahrung mit einbringen.

Und so macht es eine Menge Spaß, die WBG in Erkrath (weiterhin) begleiten zu dürfen und mit unserem Aufsichtsrat verlässliche und gute Entscheidungen zu treffen. Alle Aufsichtsratsmitglieder erfüllen ihre Aufgabe vorbildlich, sind fit in den Themen und bilden sich zudem genossenschaftsrechtlich regelmäßig weiter. Neben Diskussionen, Besprechungen und manchmal auch Kontroversen meistern wir Stück für Stück, in einem guten harmonischen Zusammenspiel mit dem Vorstand, unsere genossenschaftlichen Herausforderungen. Ein Teil der WBG zu sein, macht mich daher sehr stolz.

Und Sie liebe Mitglieder und Freunde der WBG sind es, die für uns im Mittelpunkt aller Bemühungen stehen. Durch Ihr Vertrauen in Vorstand, Verwaltungsteam und Aufsichtsrat ermöglichen Sie uns das „WIR“ zu leben, zu gestalten und zu fördern. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen dieser neuen Ausgabe des „Wir-Magazins“. Da sich das Jahr bereits dem Ende zuneigt, möchte ich Ihnen und Ihren Familien gleichzeitig bereits eine schöne Adventszeit, „Frohe Weihnachten“ sowie alles Gute für 2024 wünschen.

Spätestens, wenn im kommenden Jahr die Mitgliederversammlung ansteht, wozu ich Sie alle bereits jetzt herzlich einlade, werde ich hoffentlich wieder viele bekannte Gesichter sehen.

Alles Gute.

Ihr

Dr. Michael Henseler

Aufsichtsratsvorsitzender

Klimaroadmap

Am 12. Januar 2023 starteten wir die umfangreiche Analyse unseres Gebäudebestandes, um auf dieser Basis eine Dekarbonisierungsstrategie zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität unseres Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 zu erarbeiten.

Nach umfassender Datensammlung, einigen Workshops und teilweisen Ausmessungen einzelner Gebäudekomponenten haben wir nicht nur ein besseres Gefühl für den Zustand unseres Gebäudebestandes bekommen. Wir konnten hierdurch auch eine Strategie ableiten, nach der wir unseren Gebäudebestand am sinnvollsten bis zum Jahr 2045 entwickeln, um bis zur letztlichen Klimaneutralität so wenig CO₂ wie möglich in die Atmosphäre zu emittieren.

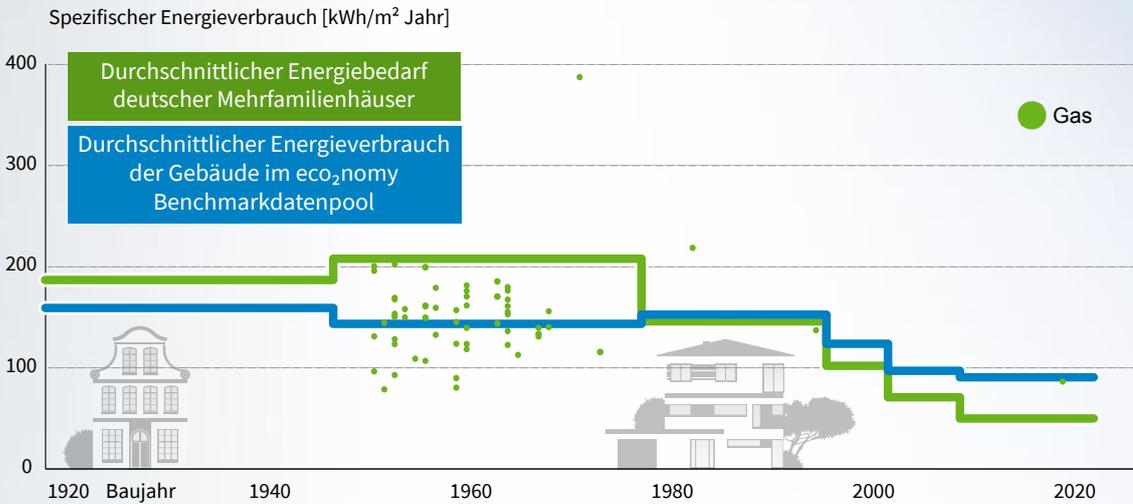
Die Ergebnisse unserer Bestandsanalyse im Überblick:

- Betrachtungsumfang: 71 Gebäude, 1.006 Wohnungen, 63.576 m² beheizte Wohnfläche, 771 m² beheizte Gewerbefläche
- Absoluter Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser (2019 – 2021): 9.568 MWh/Jahr
- Spezifischer Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser: 149 kWh/m²Jahr (GdW Benchmark zum Vergleich: 133 kWh/m²Jahr)
- Absolute CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser: 2.296 Tonnen/Jahr
- Spezifische CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser: 35,7 kg/m²Jahr (GdW Benchmark zum Vergleich: 33 kg/m²Jahr)
- Vermiedene CO₂-Emissionen durch Photovoltaik-Stromproduktion (Nutzung im Gebäude sowie Netzeinspeisung): 31 Tonnen/Jahr

2045

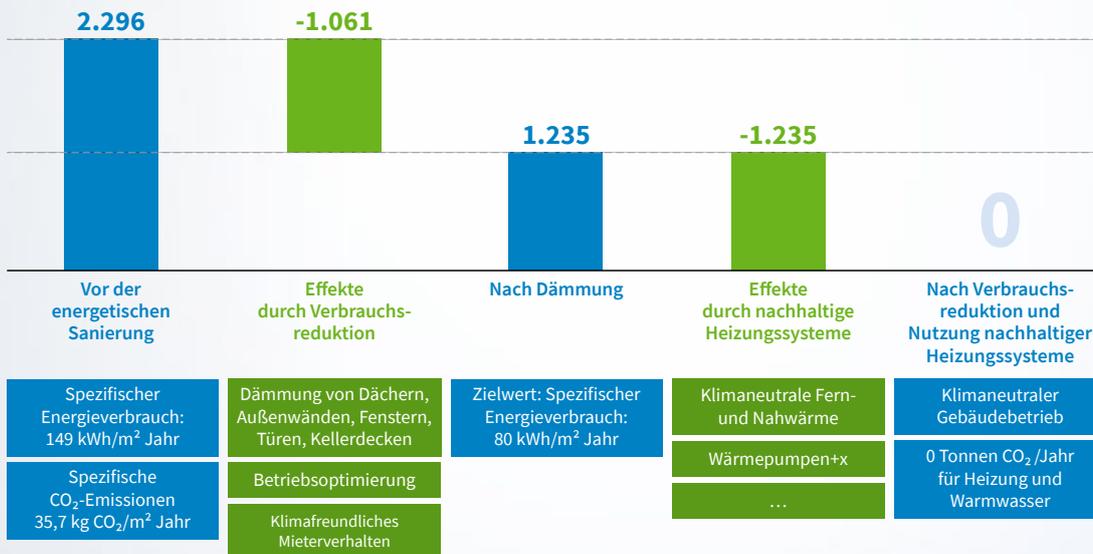
Spezifische Energieverbräuche

in Abhängigkeit vom Baujahr der Gebäude



Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bis 2045

CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂/Jahr



Hinweis: Ggf. zusätzliche Effekte durch Abriss/ klimaneutralen Ersatzneubau sowie Verkauf von Gebäuden



Damit haben wir zwei von drei Schritten bereits erledigt. Die Portfolioanalyse und die Erstellung der Klima-Roadmap liegen hinter uns. Nun haben wir „nur“ noch die Umsetzung vor der Brust.

Wie Sie sicherlich in der öffentlichen Berichterstattung wahrgenommen haben, sind die Bedingungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr so attraktiv wie noch vor wenigen Jahren. Gleichwohl können wir in Erkrath

auf eine solide Gebäudestruktur als Ergebnis jahrzehntelanger guter Arbeit zurückgreifen, was unsere Arbeit erheblich erleichtert.

Selbstverständlich werden wir Sie über die Entwicklung unserer Klimastrategie über diverse Kanäle fortlaufend informieren. Die Projekte zum Start der Umsetzung unserer Klimastrategie können Sie den nachfolgenden Ausführungen zur Investitionsplanung 2024 entnehmen.

Projekte 2023

Falkenstraße 5a

Etwas zeitlich versetzt zur Fasanenstraße 2a haben wir mit der Modernisierung der Falkenstraße 5a begonnen und beabsichtigen, die Maßnahme in diesem Jahr zu beenden.

Im Gegensatz zur Fasanenstraße 2a beschränken wir uns in diesem Projekt zunächst auf die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke) und den hydraulischen Abgleich der Heizungsstrukturen. Die im Eigentum der Stadtwerke Erkrath stehende Gaszentralheizung wird zumindest für die Laufzeit der noch bestehenden Contracting-Verträge weiterbetrieben.

Außerdem vergrößern wir die Balkone der linken Gebäudeseite und trennen eine der zwei Gewerbeeinheiten, sodass wir hier künftig über drei gewerbliche Einheiten verfügen.

Fasanenstraße 2a

Installation und Inbetriebnahme der ersten Wärmepumpe in unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Wir befinden uns in den letzten Zügen unserer Modernisierung in der Fasanenstraße 2a. Hier schaffen wir mit öffentlichen Mitteln ein Effizienzhaus 70 zu sozialverträglichen Mieten.

In diesem Rahmen haben wir unsere erste Wärmepumpe installiert und in Betrieb genommen.

Die Wärmepumpe bringt verschiedene Vorteile mit sich. Zum einen ermöglicht sie eine umweltfreundliche und nachhaltige Wärmeerzeugung. Denn Sie nutzt natürliche Energie aus der Umwelt, wie beispielsweise der Umgebungswärme, um Heizwärme für das Gebäude zu erzeugen. Dadurch reduzieren wir mit stetig ansteigendem Anteil regenerativer Energien im Strommix unseren CO₂-Ausstoß und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Des Weiteren wird die Einsparung fossiler Energien durch die Unterstützung der neu montierten Photovoltaikanlage weiter gesteigert.



Kalkumer Feld 29 – 31

Im Kalkumer Feld nennen wir insgesamt 100 Wohneinheiten unser Eigen. Die letzten acht Einheiten des Quartiers im Gebäude Kalkumer Feld 29 – 31 erhalten in diesem Jahr eine zentrale Heizungsstruktur. Anders als in den anderen Gebäuden werden hier jedoch Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert und keine Gaszentralheizung. Zudem wird in diesem Zusammenhang eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert, sodass das Gebäude künftig regenerativen Strom produziert und über die Versorgung der Wärmepumpe zur Einsparung fossiler Energie beiträgt.

Vogelviertel

Die lange geplante Modernisierung unserer drei Heizzentralen für Wärme und Warmwasser sollte bereits im Jahr 2022 stattfinden.

Hier sollten die in die Jahre gekommenen und störungsanfälligen Blockheizkraftwerke gegen eine hybride Lösung aus Wärmepumpen und Gasbrennwertkesseln für die Spitzenlast in Verbindung mit Photovoltaik-Anlagen ersetzt werden.

Leider haben wir für die Ausführung im Jahr 2022 keine ernstzunehmenden Angebote infolge unserer Ausschreibung erhalten, sodass wir für die Ausführung im Jahr 2023 nochmals ausschreiben mussten. Nach mehreren Vergabegesprächen konnten wir letztlich einen Betrieb für

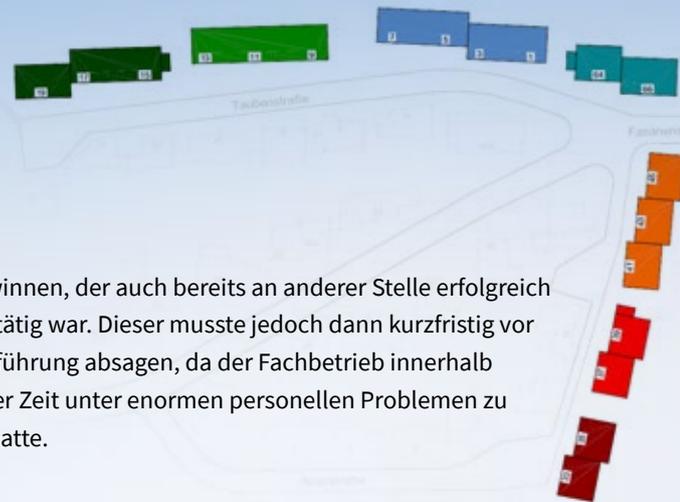
uns gewinnen, der auch bereits an anderer Stelle erfolgreich für uns tätig war. Dieser musste jedoch dann kurzfristig vor der Ausführung absagen, da der Fachbetrieb innerhalb kürzester Zeit unter enormen personellen Problemen zu leiden hatte.

Dies hat unsere Planung erneut durcheinandergeworfen und die Ausführung musste in das Jahr 2024 verschoben werden, da nach wie vor volle Auftragsbücher bei den Fachbetrieben und Wartezeiten für Wärmepumpen die Umsetzung der Maßnahme in den Winter zur Folge gehabt hätten.

Allerdings konnten wir die Bewohner der 100 Einheiten im Vogelviertel dahingehend beruhigen, dass wir in diesem Jahr zumindest die drei neuen Gasbrennwertgeräte montiert haben, um die Wärme- und Warmwasserversorgung nachhaltig zu gewährleisten.

Im kommenden Jahr sollen dann die Wärmepumpen und die Photovoltaik-Anlagen nachgerüstet werden und die Anpassungen der Heizkörper und der Wärmetauscher in den Wohnungen sowie die hydraulischen Abgleiche erfolgen.

Aller guten Dinge sind 3.



Projekte 2024

Bachstraße 7

Seit einigen Monaten arbeiten wir intensiv mit den begleitenden Planern an der Umsetzung der Großmodernisierung des Gebäudes Bachstraße 7. Die Entmietung ist bis auf einen Fall abgeschlossen, was für die Umsetzung der Maßnahme unproblematisch ist.

Die Rückgabe der Wohnungen, die wir der Stadt zur Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt haben, erfolgt ebenfalls planmäßig.

Geplant ist, die 42 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln zu modernisieren und einen Effizienzhausstandard 55 zu erreichen. Mit dieser Maßnahme reduzieren wir den Endenergiebedarf des Gebäudes von über 520.000 kWh im Jahr auf rund 46.000 kWh.

Das heißt in CO₂-Emissionen:

Vorher: 117 t/a

Nachher: 26 t/a

Die Maßnahme soll im ersten Quartal 2024 beginnen und Mitte 2025 abgeschlossen sein.



Düsseldorf Unterbach

Die drei Gebäude mit vier Hauseingängen in Düsseldorf Unterbach, die sich im Wesentlichen im ursprünglichen Bauzustand der 1950er Jahre befinden, sollen im Jahr 2024 umfassend modernisiert werden.

Die Gebäude der Brinellstraße 10, Nettetalstraße 24–26 sowie Auf´m Hitzberg 1 erhalten kommandes Jahr eine zeitgemäße und zukunftsfähige Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach und Kellerdecke) und werden mit einer neuen Form der Energieversorgung ausgestattet. Künftig erzeugen die Gebäude über eine neue Photovoltaik-Anlage regenerativen Strom, der auch für den Betrieb der neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe genutzt wird. Da die Gebäude bereits über eine zentrale Heizungsstruktur auf Gas-Basis verfügen, wird sich der Eingriff im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung in Grenzen halten.

Kreuzstraße 24 – 26

Unser stadtnah gelegenes Gebäude Kreuzstraße 24 – 26 verfügt in unserem Gebäudebestand über einen der schlechtesten Energieausweise – trotz gedämmter Fassade.

Im kommenden Jahr werden wir die Ursachen für den schlechten Energieausweiswert beheben. Neben der Erneuerung und Dämmung des Daches werden die unterschiedlichen Einzelheizungen gegen eine Zentralheizung ausgetauscht. Auch hier wird die Wärme künftig über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt. Zudem werden wir die Fenster erneuern und die vorhandene Fassade optisch aufwerten.

Durch diese Maßnahme erreichen wir ein Effizienzhaus 85 und reduzieren den Endenergiebedarf von zurzeit 269 kWh/m²a auf 53 kWh/m²a. Für das Gebäude bedeutet das eine jährliche Einsparung von knapp 39.000 kWh Endenergie und rund 43 t CO₂.



Der *Ton* macht die Musik!

Es gibt zahlreiche Gründe, weshalb man sich über die Nachbarn ärgern kann.

Die Musik ist zu laut, das Treppenhaus ist nicht ausreichend gereinigt und die Mülltrennung funktioniert ebenfalls nicht. Natürlich haben wir ein offenes Ohr für diese Angelegenheiten, aber wir können aus der Ferne nicht immer eine optimale Lösung herbeizaubern.

Viele Hausgemeinschaften sprechen den Nachbarn bei Problemen direkt an und können auf diesem Wege die Probleme schnell und unkompliziert aus der Welt schaffen. Leider kommt es hin und wieder vor, dass Ihre Nachbarn einen anderen Tagesrhythmus oder vielleicht sogar eine andere Sprache sprechen, sodass man weniger oder gar nicht mehr miteinander spricht. Die Probleme werden oftmals nicht mehr untereinander geklärt, sondern direkt an die WBG weitergegeben. Die Erfahrung jedoch zeigt, dass man durch freundliches Sprechen miteinander viel mehr erreichen kann, als mit einem Brief von der WBG.

Ein solches Aufeinander-Zugehen erfordert Mut und ist nicht immer ganz einfach. Wir geben Ihnen deshalb ein paar Tipps an die Hand, damit das klärende Gespräch zielführend ist.

Tipp 1: Sprechen Sie nicht miteinander, wenn Sie wütend sind

Wenn Sie wutentbrannt an der Nachbarstür klingeln, wird das Gespräch wenig zur Klärung beitragen. Notieren Sie sich stattdessen den Grund für Ihren Ärger und sprechen den Nachbarn am nächsten Tag an. Beide Parteien haben inzwischen Abstand zu dem Sachverhalt vom Vortag und können ruhig und zielführend miteinander sprechen.

Tipp 2: Versetzen Sie sich in die Lage Ihres Nachbarn

Haben Sie Verständnis für die Lage des anderen. Eine alleinerziehende Mutter mit kleinen Kindern und einem Teilzeitjob kann sich vermutlich nicht mit derselben Sorgfalt um ein geputztes Treppenhaus kümmern, wie dies vielleicht ein Rentner kann.

Tipp 3: Finden Sie die richtigen Worte

Wenn Sie möchten, dass Ihr Nachbar sein Verhalten in Zukunft ändert, erklären Sie ihm immer, wie Sie dabei empfinden. „Ich kann abends nicht schlafen, denn ich höre die Musik in meiner gesamten Wohnung“ anstelle von „Hören Sie auf, die Musik ständig so laut zu drehen!“.

Tipp 4: Nehmen Sie Kritik nicht persönlich

Nicht jedem fällt es leicht, konstruktive Kritik anzunehmen. Vor allem Menschen, die verunsichert sind, fühlen sich oftmals schnell angegriffen. Denken Sie daran: Die geäußerte Kritik hat nichts mit Ihrer Person zu tun, sondern mit dem entsprechenden Sachverhalt.

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Sofern Ihr Nachbar sein Verhalten nicht ändern möchte, obwohl Sie ihn bereits mehrfach darauf aufmerksam gemacht haben, können Sie sich selbstverständlich an uns wenden.

Wichtig ist, dass die Beschwerden immer schriftlich zugehen, damit wir diese bearbeiten können. Wenn es sich um Beschwerden in Form von Ruhestörungen handelt, ist ein Lärmprotokoll erforderlich. Das Lärmprotokoll finden Sie auf www.wbg-erkrath.de unter der Kategorie „Downloads“.



Vorsorgevollmacht

für den Notfall abgesichert

Unfall, Schlaganfall oder Demenz - plötzlich ist man nicht mehr in der Lage, für sich selbst Entscheidungen zu treffen oder diese zu kommunizieren. Wer kündigt die Wohnung? Wer schließt den Vertrag mit einem Pflegeheim? Ohne spezielle Vollmacht haben weder Freunde noch Angehörige das Recht, stellvertretend zu handeln oder zu entscheiden. Fehlt eine solche Vollmacht, bestellt das Betreuungsgericht einen gesetzlichen Betreuer. Das kann ein Angehöriger sein, muss es aber nicht. Somit ist es wichtig, bereits im Vorhinein eine vertraute Person für den Notfall zu bevollmächtigen. Hier kommt die sogenannte Vorsorgevollmacht ins Spiel.

Wie erstelle ich eine Vorsorgevollmacht?

Für Vorsorgevollmachten gibt es keine Formvorschriften. Es ist jedoch empfehlenswert, eine Vorsorgevollmacht schriftlich aufzusetzen, um die Bevollmächtigung nachweisen zu können. Gute Vordrucke zum Ausfüllen findet man beispielsweise auf der Seite des Bundesjustizministeriums. Von bestimmten Fällen abgesehen, wie zum Beispiel der Verfügung über ein Grundstück, ist ein Notar für die rechtliche Wirksamkeit nicht notwendig.

Was kann man in der Vorsorgevollmacht regeln?

Die Vorsorgevollmacht kann umfassend sein oder lediglich einzelne Bereiche des Lebens, wie zum Beispiel die Vertragsangelegenheiten oder die Gesundheitsvorsorge, regeln. In der Vollmacht könnte auch ausschließlich festgelegt werden, dass eine Person für das Finden eines Pflegeplatzes bevollmächtigt wird.

Wann gilt eine Vorsorgevollmacht?

Im sogenannten „Außenverhältnis“ ist die Vollmacht sofort wirksam. Der Bevollmächtigte kann daher nach außen jederzeit tätig werden. Im sogenannten „Innenverhältnis“, also zwischen Ihnen und dem Bevollmächtigten, sollten Sie daher vereinbaren, dass der Bevollmächtigte erst tätig werden soll, wenn der Ernstfall eingetreten ist.

Not-Vertretungsrecht für Eheleute und eingetragene Lebenspartner

Seit dem 1. Januar 2023 gilt ein neues Not-Vertretungsrecht für Eheleute und eingetragene Lebenspartner in Gesundheitsfragen. Das bedeutet: Auch wenn keine Vollsorgevollmacht erstellt worden ist, kann der Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner sechs Monate lang Entscheidungen übernehmen. Für diese sechs Monate gilt dann auch nicht die Schweigepflicht des behandelnden Arztes. Da die Not-Vertretung maximal ein halbes Jahr dauern darf, ist der Abschluss einer Vorsorgevollmacht auch weiterhin wichtig.



Gewinner letztes Rätsel



Christin Pireddu



Heike Kößling



Josie Schumacher



Patricia Heckmann

Mieterumfrage im Jahr 2024

Die Zufriedenheit und Meinung unserer Mieterinnen und Mieter ist uns besonders wichtig. Aufgrund dessen haben wir im Jahr 2019 in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Jörg Erpenbach von der FOM (Hochschule für Ökonomie und Management) erstmalig eine Mieterumfrage durchgeführt.

Die wichtigsten Ergebnisse der Umfrage aus dem Jahr 2019 im Überblick:

- 84 % unserer Mieterinnen und Mieter sind mit Ihrer Wohnsituation Zufrieden
- 90 % aller Befragten würden wieder in eine Wohnung der WBG Erkrath ziehen
- 70 % der befragten Haushalte wohnen seit über 10 Jahren in einer Wohnung der WBG Erkrath
- 53 % der Befragten sind sogar seit über 20 Jahren mit der WBG Erkrath verbunden
- 78 % unserer Mieterinnen und Mieter sind mit der Kundenbetreuung und den Erreichbarkeiten der WBG Erkrath zufrieden
- 33 % der befragten Haushalte planen in den nächsten Jahren einen Wohnungswechsel. Ein häufig genannter Grund dafür ist ein angedachter Umzug in eine größere Wohnung oder eine Wohnanlage für ältere Menschen.
- 74 % aller Haushalte fühlen sich in ihrer Nachbarschaft sehr wohl
- 84 % der befragten Haushalte sind die notwendigen Ansprechpartner bei der WBG bekannt

- 76 % sind der Meinung, dass Reparaturen fachmännisch und schnell durchgeführt werden
- 80 % aller Haushalte halten den Genossenschaftsgedanken für zeitgemäß und verbinden damit vor allem preiswertes Wohnen, feste Ansprechpartner und schnelle Hilfe
- 75 % unserer Mieter lesen regelmäßig unsere Mitgliederzeitschrift und bezeichnen es als wichtiges Kommunikationsinstrument der Genossenschaft

Wir möchten auch weiterhin daran arbeiten, vorhandene Stärken der WBG auszubauen, die von Ihnen geäußerte Kritik aufzugreifen, Prozesse zu optimieren und die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter zu steigern. Im kommenden Jahr 2024 sind unsere aktiven Mieter deshalb erneut gefragt. Sie erhalten einen umfangreichen Fragebogen mit der Bitte, diesen ehrlich sowie kritisch auszufüllen und uns zukommen zu lassen.

Wir freuen uns auf eine zahlreiche Teilnahme an unserer Mieterumfrage 2024!



Hier wird bald gesummt und gebrummt ...

Einige Mieter haben sich vielleicht schon gefragt: Was soll denn der Streifen Erde auf den Wiesenflächen? Was hat die Firma Mago denn dort gemacht?

Wir haben auf den Wunsch unserer Mieter reagiert und in einigen Objekten Wildblumenwiesen anlegen lassen. Denn auch wir finden, dass eine Wildblumenwiese nicht nur schön zum Ansehen, sondern auch ökologisch wertvoll ist, da sie zur Bestäubung von Pflanzen beiträgt und somit zur Erhaltung der Artenvielfalt beiträgt. Sie ist pflegeleicht und benötigt weniger Wasser als Rasen. Wildblumenwiesen sind eine nachhaltige und naturnahe Alternative, um den Gärten mehr Leben und Farbe zu verleihen.

Die angelegten Felder werden von uns noch mit Hinweisschildern versehen, damit diese auch für alle als solche erkennbar sind.

Wir bedanken uns bei der Firma Mago, die die Wildblumenwiesen angelegt hat, und hoffen, dass Sie sich genauso auf das bunte Frühjahr freuen wie wir!





Mitgliederversammlung

2023

70 Jahre WBG Erkrath

Am 29. Juni 2023 fand unsere diesjährige Mitgliederversammlung statt. Insgesamt folgten 75 Mitglieder (elf weitere Mitglieder ließen sich vertreten) aufmerksam den Ausführungen des Vorstandes und Aufsichtsrates zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2022.

Neben den zustimmenden Kenntnisnahmen der Berichte über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 sowie der Vorstands- und der Aufsichtsratsaktivitäten im Jahr 2022 fasste die Mitgliederversammlung die folgenden „gewöhnlichen“ Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang)
- Einstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 657.331,39 Euro in „Andere Ergebnismrücklagen)
- Entlastung des Vorstandes
- Entlastung des Aufsichtsrates
- (Wieder-)Wahl der Aufsichtsratsmitglieder Thomas Graf und Ulrich Schimschock

In diesem Jahr wurden zudem zwei außerordentliche Beschlüsse gefasst.

So stimmte die Mitgliederversammlung mehrheitlich der Anpassung unserer Satzung auf Empfehlung des wohnungswirtschaftlichen Dachverbandes GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zu.

Neben redaktionellen Anpassungen von einzelnen Satzungspassagen wurden insbesondere die Möglichkeiten für digitale oder hybride Sitzungen des Vorstandes und/oder des Aufsichtsrates sowie für Mitgliederversammlungen geschaffen. Diese Schaffung von Flexibilität ist gerade in Ausnahmesituationen ausdrücklich zu begrüßen, wenngleich die Gremien Vorstand und Aufsichtsrat die Meinung vertreten, dass Präsenzveranstaltungen stets die Regel sein sollten.

Die Eintragung der der neuen Satzung im Genossenschaftsregister erfolgte am 10. Oktober 2023.

Darüber hinaus erfordert es der § 49 GenG, dass die Mitgliederversammlung ihre Zustimmung für Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern erteilt. Ratenzahlungsvereinbarungen und auch Stundungen sind typische Vorgänge für einen Vermieter. Dass Mieter aus vielen Gründen in die Situation geraten können, dass Sie mit der Mietzahlung rückständig werden, ist für uns ein gewöhnlicher Vorgang. Insbesondere während der Pandemie waren Stundungsanträge zwar selten aber nicht ungewöhnlich. Somit hat uns die Mitgliederversammlung nun auch offiziell ermächtigt, derartige Vorgänge wie gewohnt bis zu einer Höhe von maximal sechs monatlichen Entgelten im Rahmen von Ratenzahlungs- und Stundungsvereinbarungen abzuwickeln.

Außerdem gab es in diesem Jahr etwas zu feiern. Vor 70 Jahren haben sich die Gründungsmitglieder entschlossen, gemeinsam das zu tun, wozu jeder Einzelne nicht in der Lage gewesen wäre. Nämlich bezahlbaren Wohnraum schaffen, erhalten und sozialverträglich sowie mitgliederorientiert vermieten.

Der Vorstand und Aufsichtsrat hatten seinerzeit vor dem Hintergrund des Angriffskrieges in der Ukraine entschieden, die für eine größere Feierlichkeit nötigen Mittel in die Bewohnbarkeit bewusst leergezogener Wohnungen zu investieren. Hierdurch konnten wir den Schutzsuchenden gemeinsam mit der Stadt und lokalen Partnern würdevolle Unterkünfte bieten. Nichtsdestotrotz konnten wir nach der Versammlung auch ohne eine große Veranstaltung mit allen Geschäftspartnern und Freunden unserer Genossenschaft eine sehr nette Zeit mit den anwesenden Mitgliedern verbringen und die letzten 70 Jahre Revue passieren lassen.

5 Fragen an ...

Ivo Vuicic, Kaufmännischer Leiter der WBG Erkrath eG

Seit April 2021 besetzt Ivo Vuicic den Posten der Kaufmännischen Leitung bei der WBG Erkrath eG. Wir haben ihn gefragt, was seinen Arbeitsbereich ausmacht, wie zufrieden er im Unternehmen ist und wie er seine Freizeit gestaltet.

1. Können Sie uns Ihren Weg zur WBG Erkrath eG beschreiben?

Infolge meiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Bauverein Gevelsberg eG begann ich im Jahr 2017 ein Wirtschaftsstudium an der Bergischen Universität Wuppertal. In den darauffolgenden Jahren versuchte ich, alle Facetten des Studentendaseins zu erleben. Die Mitgliedschaft in verschiedensten Hochschulgremien, die intensiven Vorlesungs- und Klausurenphasen, aber auch die Teilnahme an den berühmten Studentenpartys bildeten meinen Alltag. Kurz nachdem ich eine ehrenamtliche Vorstandspolition bei einer Stiftung für Afrikaprojekte angetreten habe, wurde ich auf die neu geschaffene Stelle bei der WBG Erkrath eG aufmerksam. Die Bewerbung war erfolgreich, so dass ich seit April 2021 ein stolzer Teil unseres Teams bin. Mein Bachelorstudium konnte ich im September 2021 erfolgreich beenden.

2. Wie Sie schon sagten, wurde Ihre Position im Jahr 2021 neu geschaffen. Welche Bereiche verantworten Sie?

Mein Verantwortungsbereich umfasst die Abteilungen „Kaufmännische Wohnungsverwaltung“ und „Rechnungswesen“. Hier wirke ich sowohl strategisch als auch operativ auf unsere alltägliche Verwaltung ein. Auf Grundlage unserer Satzung und in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstand versuche ich, unsere Verwaltungsarbeit in den richtigen Bahnen zu behalten und auf die zukünftigen Herausforderungen vorzubereiten. Zudem greife ich auch alltäglich in das operationale Geschäft ein, indem ich die Bereiche Finanzbuchhaltung, Versicherungswesen und Controlling bearbeite sowie Problemstellungen im Vermietungsbereich löse. Einige Monate des Jahres stehen darüber hinaus im Zeichen der Jahresabschlusserstellung.



3. Wie zufrieden sind Sie im Unternehmen?

Sehr zufrieden. Seitdem ich im Unternehmen bin, bemerke ich einen stetigen Fortschritt. Wir begegnen den Herausforderungen unseres Wirtschaftszweigs überlegt und engagiert. Trotz schwieriger Problemstellungen, die uns die Gesetzgebung aufbürdet, schaffen wir den Spagat zwischen ökologischem, wirtschaftlichem und sozialem Handeln, so dass die Verfolgung des genossenschaftlichen Grundgedankens gewahrt bleibt. Das Meistern dieses Spagats ist mir wichtig und macht mir große Freude. Für das große Vertrauen, das mir der Vorstand hierbei entgegenbringt, bin ich sehr dankbar. Aufgrund der großartigen Arbeit der Damen meiner Abteilungen habe ich aber auch in meiner Position oftmals leichtes Spiel.

4. Wie schaffen Sie einen Ausgleich zu Ihrer alltäglichen Arbeit im Unternehmen?

Ich liebe es zu reisen und neue Städte sowie Länder zu entdecken. Dafür nutze ich auch ab und zu ein Wochenende. Weiterhin mache ich gerne regelmäßige Sport, gebe Torwarttraining im Fußballverein, spiele zuhause an meinem Schlagzeug und genieße das Treiben im Wuppertaler Luisenviertel mit meinen Freunden.

5. Reisen ist wohl Ihre Leidenschaft. Haben Sie hierfür einen Geheimtipp?

Keinen Geheimtipp, aber nahezu ein Herzensanliegen: Meine wunderschöne zweite Heimat Kroatien ist immer einen Besuch wert. Hier würde ich vor allem die Städte Rovinj, Šibenik, Trogir und Dubrovnik empfehlen. Aber sich auch über die Grenzen nach Montenegro und Bosnien zu wagen, ist wirklich lohnenswert.

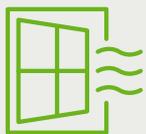
Bewusst heizen und lüften

ist kein Zauberwerk

Mit unseren Tipps teure Heizenergie sparen

Richtiges Heizen und Lüften spart Geld, schützt vor Schimmel und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Vor allem jetzt – in Zeiten galoppierender Energiepreise – sollten Sie dem Thema besondere Beachtung schenken. Wir haben Ihnen hilfreiche Tipps zusammengestellt.

Stoßlüften ist eine effektive und energiesparende Methode, um für frische Luft in Ihrer Wohnung zu sorgen. Wenn Durchzug möglich ist, reichen dreimal zwei Minuten täglich. Ansonsten raten Experten zu dreimal täglich 10 Minuten. So hält sich die Wärme in den Wänden und Möbeln und es ist nach dem Lüften schnell wieder angenehm warm im Zimmer. **Wichtig: Drehen Sie die Thermostate Ihrer Heizung beim Lüften herunter.**



Fenster auf Kipp? Nein, danke!

Vermeiden Sie unbedingt längeres Kipplüften. Dadurch kühlen Räume unnötig aus und auf den kalten Wänden schlägt sich Feuchtigkeit nieder. Das sind perfekte Bedingungen für Schimmelbildung.

Warum regelmäßiges Lüften so wichtig ist, verdeutlicht folgende Zahl: In einem Haushalt mit vier Personen entstehen pro Tag etwa 12 Liter Wasserdampf – durchs Atmen, Schwitzen, Kochen oder Duschen. Bleibt die Feuchtigkeit in der Wohnung, steigt die Schimmelgefahr.



Heizkörper nicht verdecken

Damit Ihre Heizkörper optimal Wärme abgeben können, sollten Sie sie nicht abschirmen, z. B. mit langen Gardinen bzw. Vorhängen oder Möbeln. Unverdeckt arbeiten sie am effektivsten: Die Wärme kann sich perfekt im Raum verteilen.

Sollten Ihre Fenster über Rollläden und Jalousien verfügen, lassen Sie diese herunter, wenn es dunkel ist oder Sie ein Zimmer nicht benutzen. So lässt sich der Wärmeverlust an den Fenstern um bis zu 20 Prozent reduzieren.



Ideale Temperaturen im Überblick

Sie entscheiden, wie warm Sie es haben möchten. Im Wohnzimmer ist es bei 20 Grad Celsius gemütlich. Um diese Temperatur zu erreichen, stellen Sie das Thermostatventil auf Stufe 3. In der Küche reichen normalerweise rund 18 Grad, im Schlafzimmer 16 bis 18 Grad Celsius. In Kinderzimmer und Bad darf es gerne ein wenig wärmer sein, also 22 Grad Celsius. Nachts können Sie die Heizung im Wohn- oder Kinderzimmer um 4 bis 5 Grad Celsius senken.

Übrigens: Jedes Grad weniger senkt die Heizkosten um 6 Prozent. Unter 16 Grad Celsius sollten Sie aber nicht gehen, sonst steigt das Schimmelrisiko.



Schnelle Kekse



Für diese Kekse ohne Ei braucht man nur 3 Standardzutaten.
Sie sind schnell gemacht und sowohl pur als auch verfeinert lecker.



- Vorbereitung 15 Minuten • Backzeit 10 Minuten
- Kühlzeit 30 Minuten • Menge: 60 Kekse

Zutaten

- 220 Gramm Weizenmehl • 110 Gramm Zucker
- 150 Gramm Butter kalt in kleinen Stückchen



Zubereitung

1. Mehl, Zucker und Butter zu einem Teig verkneten, am besten erst mit der Küchenmaschine, dann noch mal kurz mit den Händen nacharbeiten. Der Teig erscheint erstmal bröselig, wird dann aber zu einer Art Streuseln und zuletzt schön homogen. Notfalls noch 1 TL Eiswasser zugeben.
2. Den Teig zu zwei Kugeln formen und diese ca. 30 Minuten in den Kühlschrank, gerne länger. Nach der Kühlzeit den Backofen auf 175 Grad Ober- und

Unterhitze vorheizen. Zwei Bleche mit Backpapier belegen.

3. Die erste Teigkugel aus dem Kühlschrank und kurz Zimmertemperatur annehmen lassen. Mit der Hand leicht flachdrücken. Dann auf einer leicht bemehlten Arbeitsfläche oder noch besser zwischen Folie ausrollen. Ca. 30 Kekse (je nach Größe) nach Belieben ausstechen oder mit einem scharfen Messer in Rauten schneiden.
4. Kekse mit etwas Abstand auf das Blech geben und ca. 10–12 Minuten backen. Mit dem restlichen Teig auf dem zweiten Blech ebenso verfahren.

Anmerkungen

- Zum Aromatisieren des Teigs kann man etwas Vanille, Zimt oder Zitronenabrieb zufügen.
- Je kühler die Kekse und das Blech, desto stabiler bleibt die Form nach dem Backen.

Schnelle 3-Zutaten-Kekse | Backen macht glücklich (backenmachtluecklich.de)

Adventskalender-Gewinnspiel: 24 Türchen warten auf erfolgreiche Rätsler

Diesmal dreht sich bei unserem Rätsel alles um den Advent. Deshalb wird es auch 24 Gewinner geben: Unter allen Teilnehmern, die das richtige Lösungswort einschicken, verlosen wir die 24 Türchen unseres WBG-Erkrath-Adventskalenders. Der hängt in unserer Geschäftsstelle. Die Türchen warten darauf, vom jeweiligen Gewinner geöffnet zu werden. Lassen Sie sich überraschen und rätseln Sie mit. Wir wünschen Ihnen viel Glück!

großer Essraum, Kantine	Effekten- oder Wertpapierkäufer	eh. Behörde f. Studenten Dachdeckmaterial	Verfasser von „Der Name der Rose“	finnischer Laufsportler † (Paavo)	Minister des ehem. türkischen Sultans	Handelsbrauch, Gewohnheit	Gewinn bei einem Wettbewerb	Bootsrennen	durcheinander	Rehabilitation (Kzw.) vorführen, vorweisen
Emporkömmling, Neureicher		3				Turnübung Autoversicherung				
rumän. Musiker †					Vorhangart ausgelernerter Handwerker				Waldtier	
Zeitnot			12						Geflügelprodukt	
			Gelage unbestimmter Artikel				Quellnymph Nordeuropäer			
südfranz. Hafen				Längengrad abgesteckte Strecke					Techniker (Abk.)	Backhohlraum im Küchenherd
Vorgehensweise										
		storchähn. Vogel				11	Bezeichnung für Esel oder Kamel			
bras. Rennfahrer †		Verbundlinie			Winkel im Raum			japanischer Kaisertitel		
Gewicht der Hüllen					Tagfalter			dreist	4	
			Autokz von Halle Materieteilchen				Beginn tropische Bodenfrucht			umgestalten
		8							5	
Teil einer Pflanze	Art von Weissager amer. Tänzer † (Fred)					2		baskisches Ballspiel		Ampere-stunde (Abk.) Doppelkopfpartei
				Sumpfpflanze genug! (italien.)				erzählender Dichter		
								Atmungsorgan		
Doppelrumpf-Segelboot	Bodenfläche	jap. Kimonogürtel			sanft, süß (Musik)					eins (englisch) Fluss in Armenien
		Singvogel			Heilpflanze					
							dt. Dichter † („Des Sängers Fluch“)			
									13	
EDV-Begriff			Ort in Südtirol							
ohne Zuhause		1	Autokz. v. Ansbach					die Position ermitteln		6
								Saiteninstrument		
Stierkampfplatz					Zitterpappel					
									Gummiharz als indisches Gewürz	
Autokennzeichen von Leer			1	2	3	4	5	6	7	8
			2425417							9
										10
										11
										12
										13

Und so geht's:

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und senden Sie das Lösungswort mit dem Betreff „Kreuzworträtsel 2/2023“ per E-Mail oder Postkarte an info@wbg-erkrath.de bzw. an WBG Erkrath, Schlüterstraße 9, 40699 Erkrath. Einsendeschluss ist der 1. Dezember 2023.

Mitarbeiter der WBG Erkrath sowie deren Verwandte und Angehörige sind von der Teilnahme am Gewinnspiel ausgeschlossen.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Ihr Kontakt zur WBG Erkrath

Service-Telefonnummern und E-Mail-Adressen

Vorstand

Christian Frank 0211 209949-0
info@wbg-erkath.de

Technische Leitung

Andrea Di Tavi 0211 209949-13
ditavi@wbg-erkath.de

Modernisierung und Instandhaltung

Roland Rittner 0211 209949-19
rittner@wbg-erkath.de

Technische Wohnungsverwaltung/Empfang/ Telefonzentrale

Susanne Mertes 0211 209949-0
mertes@wbg-erkath.de

Yvonne Bätzgen 0211 209949-0
y.baetzgen@wbg-erkath.de

Kaufmännische Leitung

Ivo Vuicic 0211 209949-21
vuicic@wbg-erkath.de

Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Mahn- und Klagewesen

Heike Heider 0211 209949-22
heider@wbg-erkath.de

Vermietung/Wohnungsverwaltung/ Mitgliederbetreuung/Wohnungsabnahmen und -übergaben

Monique Heil 0211 209949-10
heil@wbg-erkath.de

Maike Benneckenstein 0211 209949-24
benneckenstein@wbg-erkath.de

Facility Management/Hauswart

Dirk Bätzgen 0211 209949-18
baetzgen@wbg-erkath.de

Hotline Fa. Techem (Rauchmelder-Störungen)

Firma Techem 0800 2001264

Kabelfernsehen – Unitymedia ist jetzt Vodafone

Beratung und Bestellung 0221 46619105

Entstörung, Installationshilfe,
techn. Support (24 h/7 Tage) 0221 46619112

Unsere Öffnungszeiten

Persönliche Sprechzeiten vor Ort

Nach vorheriger Terminabsprache

Telefonische Sprechzeiten

Montag bis Mittwoch 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

Donnerstag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Reparaturen sind uns grundsätzlich telefonisch zu melden.

Außerhalb der Geschäftszeiten gelten folgende Notrufnummern*:

Notdienst für Heizungsausfälle Contracting-Anlagen (SWE Erkrath)

Frau Illgner – SWE Erkrath 02104 9436020

Am Brockerberg 6, 8, 10, 12; Falkenstraße 5a

Zuständig: Firma Kaiser 02104 7858

Waldfrieden 15 + 16; Schlüterstraße 5–21

Zuständig: Firma Krings 0211 246044

Notdienst für alle anderen Heizungsanlagen

Firma Grätz 0171 2030445

Sanitärnotdienst

Firma Grätz 0171 2030445

Rohrverstopfungen sowie außergewöhnliche Wassereintritte in Kellern

Firma Arnholdt 0173 6086983

Notrufnummern der Stadtwerke Erkrath

Störungsdienst Strom 02104 9436001

Störungsdienst Gas/Wasser 02104 9436000

Notrufnummern der Stadtwerke Düsseldorf

Störungsdienst Strom 0211 8212626

Störungsdienst Gas/Wasser 0211 8216681

Schlüsseldienst

Firma Riegelwerk 0172 8478015

Für die Häuser Am Brockerberg 6, 8, 10, 12, 16; Am Rosenberg 4 + 6

Ansprechpartner außerhalb unserer Geschäftszeiten
ist außerdem der Hausmeister

Thomas Graf 0175 5961396

Aufzugsnotdienst

Firma Otis 0800 20304050

Firma Thyssenkrupp 0800 3657240

Firma Kone 0800 8801188

* Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die Notrufnummern nur für absolute Notfälle gedacht sind. Sollten uns Bagatelldrechnungen mit Überstunden- oder Feiertagszuschlag erreichen, sehen wir uns leider gezwungen, diese an Sie weiterzubelasten.

Wir



Wir – Das Mitgliedermagazin der WBG Erkrath

Impressum

**Wir – Das Mitgliedermagazin
der WBG Erkrath**
Ausgabe 2 | 2023

Herausgeber
WBG Erkrath eG
Schlüterstraße 9
40699 Erkrath
Tel.: 0211 209949-0

• Fax: 0211 209949-11
• info@wbg-erkath.de
• www.wbg-erkath.de

• **Verantwortlich für den Inhalt**
• Christian Frank

• **Redaktionsteam**
• Maïke Benneckenstein, Christian Frank

• **Konzept, Gestaltung**
• [smply.gd GmbH](http://smply.gd)
• www.smply.gd

• **Fotografie / Visualisierung**
• WBG Erkrath, Adobe Stock,
• Hellmeister-Architekten

