

Dezember 2022

SCHWELMER & SOZIALE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Wir sind eine starke Gemeinschaft.

*Wir wünschen ein schönes
Weihnachtsfest
und ein gesundes
neues Jahr mit
viel Kraft und Zuversicht.*



Vorwort des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

zunächst hoffe ich, dass Sie wohlauf sind und bisher unbeschadet durch diese schwierige Zeit gekommen sind. Eine Zeit, die zunehmend durch Krisen belastet ist. Neben der COVID-19-Pandemie spüren wir nun auch noch die Folgen des Ukraine-Krieges. Die täglichen Nachrichten und Bilder aus der Ukraine sind immer wieder aufs Neue erschreckend. Das Leid der Menschen macht uns tief betroffen. Die Menschen verdienen unsere Unterstützung.

In Deutschland belasten hohe Energiepreise, steigende Preise aufgrund hoher Inflation und Sorgen um die Versorgungssicherheit mit Strom und Wärme auch jeden von uns. In dieser Zeit gilt es zusammenzustehen und den Bedürftigen zu helfen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Hilfsmaßnahmen können nur einen Teil dazu beitragen (siehe hierzu Bericht auf den Seiten 4/5). Es liegt auch an uns, mit bewusstem Verhalten Energie einzusparen. Dies kommt im Übrigen auch dem Klimaschutz zu Gute. Tipps zur Energieeinsparung finden Sie auf den Seiten 16/17.

Viele Ängste und Sorgen können wir Ihnen leider nicht nehmen. Als Genossenschaft können wir aber mit günstigen Mieten für bezahlbares und

sicheres Wohnen unserer Mitglieder sorgen. Sollten Sie dennoch in Not geraten, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an, damit wir gemeinsam Lösungen suchen und finden können.

Auch wenn in diesem Jahr aus Fürsorge wieder liebgewonnene Veranstaltungen ausfallen mussten, haben wir uns sehr gefreut, unsere Vertreterinnen und Vertreter im Sommer dieses Jahres nach fast drei Jahren endlich wieder persönlich begrüßen zu dürfen. Der herzliche Dank gilt allen Vertreterinnen und Vertretern für ihre Unterstützung. Den Bericht über die Vertreterversammlung können Sie auf den Seiten 6 bis 10 lesen. Wir sind stolz darauf, dass der erfreuliche Jahresüberschuss von 2,6 Mio. Euro den Beschluss einer Dividende mit dem zulässigen Höchstsatz von vier Prozent möglich machte. Auch dies ist ein kleiner Beitrag in schwierigen Zeiten.

Eine personelle Veränderung hat es dieses Jahr im Vorstand gegeben. Hans Hammerschmidt ist im November aus dem Vorstand ausgeschieden. Leider konnte er satzungsbedingt nach Auslauf seiner Bestellungsperiode nicht mehr wiederbestellt werden. Seine über 42-jährigen Verdienste in der Genossenschaft werden auf Seite 12/13 gewürdigt.

Im neuen Jahr stehen nach fünf Jahren wieder die Wahlen zur Vertreterversammlung an (siehe Bericht auf Seite 11). Ich bitte Sie schon jetzt, sich aktiv an den Wahlen zu beteiligen und damit das demokratische Grundprinzip der Genossenschaft zu stärken.

Das Weihnachtsfest und den Jahreswechsel werden wir leider auch diesmal nicht so unbeschwert verbringen können, wie wir es uns gewünscht und erhofft haben. Gerade deswegen wünsche ich Ihnen auch in diesem Jahr ein friedliches und schönes Weihnachtsfest im Kreise Ihrer Lieben. Für das neue Jahr bleibt der wichtigste Wunsch, dass Sie gesund bleiben und gut durch die Krise kommen. Lassen Sie uns gemeinsam mit Mut und Zuversicht in das neue Jahr 2023 starten.

In diesem Sinne:

Herzliche Grüße und geben Sie bitte auf sich acht.

Berndt E. Erlenkötter

Ihr
Berndt Erlenkötter
Vorstandsvorsitzender

Die Wohngeldreform

Die Wohngeldreform ist Teil der Entlastungspakete der Bundesregierung. Die Bundesregierung hat den Entwurf dieser größten Wohngeld-Novelle - das „Wohngeld-Plus-Gesetz“ - Ende September auf den Weg gebracht.

Nach dem Bundestagsbeschluss am 10. November hat abschließend auch der Bundesrat am 25. November der Wohngeld-Novelle der Bundesregierung zugestimmt.

Wohngeld wird als Zuschuss zu den Wohnkosten für einkommensschwächere Haushalte knapp oberhalb der Grundsicherung gezahlt. Es leistet für diese Haushalte einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Wohnkostenbelastung.

Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Daher können MieterInnen sowie auch EigentümerInnen mit geringeren Einkommen Wohngeld erhalten. Aktuell beziehen in Deutschland rund 600.000 Haushalte in Deutschland Wohngeld.

40 Prozent der Wohngeldbeziehenden sind Familien (darunter viele Alleinerziehende), 48 Prozent sind Haushalte von Rentnerinnen und Rentnern.

Die Wohngeld-Plus-Reform besteht aus drei Komponenten:

1. Allgemeine

Leistungsverbesserung

Rund 1,4 Millionen Haushalte mit kleinen Einkommen bekommen durch die Reform erstmalig oder erneut einen Wohngeldanspruch. Damit entlastet das Wohngeld ab 2023 zielgerichtet rund zwei Millionen Haushalte statt wie bislang rund 600 000.

Insgesamt werden drei Gruppen von der Wohngelderhöhung durch die dauerhafte Heizkostenkomponente, die Klimakomponente und die Anpassung des Einkommensparameters in der Wohngeldformel profitieren:

- Rund 600.000 Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2023 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten.

- Rund 1.040.000 Haushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die aufgrund der Wohngeldverbesserung im Jahr 2023 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden.

- Rund 380.000 Haushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen haben.

2. Dauerhafte Heizkomponente

Die Heizkostenkomponente wird ein fortlaufender Leistungsbaustein im Wohngeld werden. Die Höhe der Heizkostenkomponente ist so gewählt, dass im Durchschnitt aller Empfängerinnen und Empfänger die durch eine Preisverdoppelung gegenüber 2020 entstehenden Mehrbelastungen ausgeglichen werden.

Dies führt in der Wohngeldberechnung im Schnitt zu 1,20 Euro je qm mehr Wohngeld. Als Pauschale angelegt, setzt die Komponente zudem auch Anreize zur Sparsamkeit.

3. Klimakomponente

Die Klimakomponente soll höhere Mieten durch energetische Sanierungen des Gebäudebestands und energieeffiziente Neubauten zur Erreichung der Klimaschutzziele pauschal abfedern.

Es wird ein Zuschlag auf die Miethöchstbeträge des Wohngeldes von 0,40 Euro je qm vorgesehen. Die bürokratiearme Lösung sieht einen gesamtwirtschaftlichen Pauschalansatz ohne Nachweiserfordernis in der Wohngeld-Administration vor.

Wohngeld wird auf Antrag beim örtlich zuständigen Wohngeldamt bewilligt.

Die Höhe des Wohngeldes berechnet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete des Wohnraums oder der Belastung bei selbstgenutztem Wohneigentum sowie dem Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder.

Quelle: BMWFSB



Sie können aber auch im Internet mit Hilfe des Wohngeld-Rechners prüfen, ob Sie die Voraussetzungen zum Erhalt von Wohngeld gemäß Ihren Angaben erfüllen. Für NRW gibt es dort auch die Möglichkeit, das Wohngeld direkt online zu beantragen. Über folgenden Link gelangen Sie direkt auf die Seite: <https://www.wohngeldrechner.nrw.de>. Sollten Sie Fragen dazu haben, sprechen Sie uns gerne an.



Quelle: Bundesregierung

Strom- und Gaspreisbremse

Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen sollen mit einer günstigeren Basisversorgung von den stark gestiegenen Gas- und Stromkosten entlastet werden. Dafür will die Bundesregierung mit Preisbremsen sorgen.

Soforthilfe:

Als Soforthilfe übernimmt der Bund den Dezember-Abschlag für Gas und Wärme für private sowie kleine und mittlere gewerbliche Kunden. Der Bundestag hat dazu das Gesetz über die Dezember-Soforthilfe am 10. November beschlossen. Der Bundesrat gab seine Zustimmung im Rahmen einer Sondersitzung am 14. November. Das Gesetz ist am 19. November in Kraft getreten.

In einem nächsten Schritt folgen die Gesetzentwürfe zur Umsetzung der Preisbremsen für Strom und Gas.

Wie funktioniert die Soforthilfe im Dezember?

Das Gesetz regelt konkret, wie Verbraucherinnen und Verbraucher bei den Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme für den Monat Dezember 2022 entlastet werden. Für Bezieherinnen und Bezieher von Erd-

gas heißt das zunächst, dass im Dezember die Pflicht entfällt, vertraglich vereinbarte Voraus- oder Abschlagszahlungen zu leisten. Dennoch gezahlte Beträge müssen Erdgaslieferanten in der nächsten Rechnung berücksichtigen.

Wer hat Anspruch auf die Soforthilfe?

Ebenfalls bezuschusst wird der Bezug von Erdgas in Mietwohnungen oder durch Wohnungseigentümergeinschaften.

Welche Regelungen gelten für Mieterinnen und Mieter?

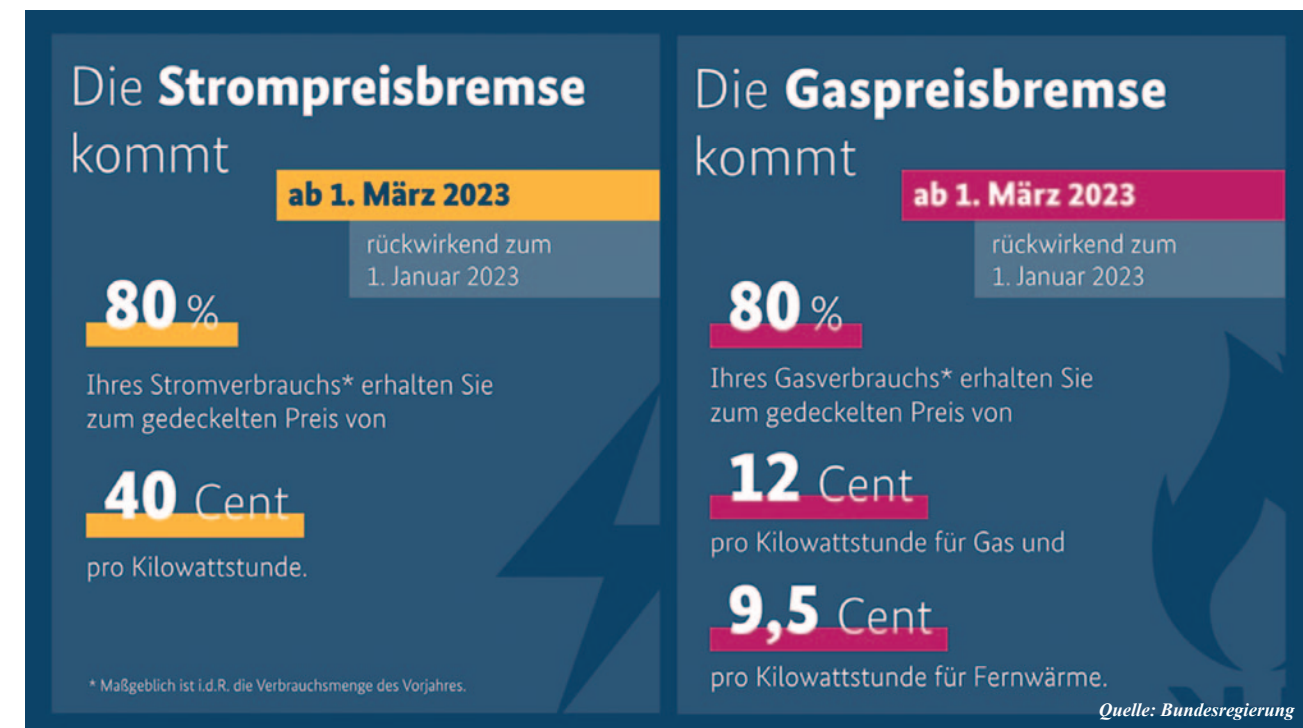
Mieterinnen und Mieter will die Bundesregierung insbesondere zu dem Zeitpunkt unterstützen, wenn sie durch die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 besonders intensiv belastet werden. Das Gesetz sieht deshalb vor, dass Vermieterinnen und Vermieter die Entlastung in der Regel mit der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung an Mieterinnen und Mieter weitergeben und etwaige bereits im Dezember geleistete Überzahlungen entsprechend berücksichtigen.

Wie funktioniert die finanzielle Entlastung bei der Versorgung mit Wärme?

Wärmeversorgungsunternehmen müssen ihre Kunden für deren Dezember-Zahlungen finanziell entschädigen – entweder durch einen Verzicht auf eine im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung oder durch eine direkte Zahlung an Kundinnen und Kunden. Auch eine Kombination aus beiden Elementen ist möglich. Diese Regelung betrifft die MieterInnen, die mit dem Energieversorger direkte Wärmelieferungsverträge geschlossen haben, wie z.B. bei Gasetagenheizungen.

Preisbremsen für Strom und Gas kommen 2023

Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen sollen dann 2023 mit Preisbremsen für Gas und Strom spürbar von den stark gestiegenen Kosten entlastet werden: Sie können eine Basisversorgung zu günstigeren Preisen nutzen. Ziel ist es, die Energiekosten bezahlbar zu halten und zugleich eine sichere Versorgung mit Gas zu gewährleisten, damit Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Industrie und Mit-



telstand heil durch diese Krise kommen. Damit die Motivation zum Energiesparen bleibt, greift ab einem gewissen Verbrauch der Marktpreis. Die Bundesregierung greift für die Preisbremsen die Vorschläge der unabhängigen „ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme“ auf.

Strompreisbremse:

Sie soll ab Januar 2023 dazu beitragen, dass die Stromkosten insgesamt sinken. Der Strompreis für private Verbraucher sowie kleine Unternehmen wird daher bei 40 Cent pro Kilowattstunde brutto gedeckelt. Dies gilt für den Basisbedarf von 80 Prozent

des historischen Verbrauchs – in der Regel gemessen am Vorjahr. Nur für den übrigen Verbrauch, der darüber hinausgeht, muss dann der reguläre Marktpreis gezahlt werden.

Die Strompreisbremse gilt für alle Stromkundinnen und Stromkunden zu Beginn des Jahres 2023. Die Auszahlung der Entlastungsbeträge für Januar und Februar 2023 erfolgt mit Rücksicht auf die Versorgungsunternehmen aber erst im März 2023.

Gaspreisbremse:

Für private Haushalte, kleine und mittlere Unternehmen (unter 1,5 Millionen Kilowattstunden Gasverbrauch

im Jahr) sowie für Vereine soll der Gaspreis bei 12 Cent pro Kilowattstunde brutto gedeckelt werden.

Für Fernwärme beträgt der gedeckelte Preis 9,5 Cent je Kilowattstunde brutto. Das heißt: Für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gilt der niedrigere Preis. Für den restlichen Verbrauch muss der normale Marktpreis gezahlt werden.

Die Gas- und Wärmepreisbremse startet ab März 2023 und umfasst auch rückwirkend die Monate Januar und Februar.

Quelle: Bundesregierung

Was bedeutet das für Sie?

Die genauen Ausführungsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten müssen vom Gesetzgeber noch festgelegt werden. Mit der Deckelung der Gaspreise wird auf jeden Fall eine Entlastung geschaffen, die abhängig von den individuellen Umständen möglicherweise noch zu versteuern ist. Allerdings müssen wir in 2023 trotz Gaspreisdeckel im Vergleich zum Vorjahr mit mehr als doppelt so hohen Heizkosten rechnen. Um hohen Nachforderungen für das Abrechnungsjahr 2023 entgegen zu wirken, beabsichtigen wir daher im neuen Jahr die Vorauszahlungen neu zu kalkulieren und werden Sie hierzu dann gegebenenfalls kontaktieren.

Zunächst muss der Gesetzgeber noch die Ausführungsbestimmungen abschließend entscheiden und bekanntgeben. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass die Umsetzung der Sonderregelungen in der Heizkostenabrechnung in 2023 sehr aufwändig ist und zu einer Verzögerung bei der Erstellung der Abrechnungen führen wird. Auch Versorgungsunternehmen haben bereits aus diesem Grund spätere Rechnungsstellungen angekündigt.

Voraussichtlich werden Sie daher im nächsten Jahr Ihre Nebenkostenabrechnung nicht so frühzeitig wie gewohnt erhalten. Es würde zu unserer Entlastung beitragen, wenn Sie von diesbezüglichen Anfragen absehen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.



Endlich wieder als Präsenzveranstaltung Vertreterversammlung 2022 im LEO-Theater

„Es ist jetzt fast drei Jahre her, dass wir uns im Rahmen einer Vertreterversammlung gesehen haben. Drei Jahre – das ist unvorstellbar“, stellte Genossenschaftsvorstandsvorsitzender Berndt Erlenkötter fest, als er am 22. Juni die Vertreterinnen und Vertreter der Schwelmer & Soziale endlich wieder persönlich zur jährlichen Versammlung begrüßen konnte. Diesmal im LEO-Theater im zentral gelegenen Ibach-Haus: „Die Räume sind für uns gut geeignet, um den AHA-Regeln gemäß Abstand zu halten und verfügen zudem über effektive Luftreinigungsanlagen“, erklärte Aufsichtsratsvorsitzender Lothar Feldmann in seiner Eröffnungsrede. „Abstand zu halten ist nicht unser Ziel, aber es muss ja sein. Ich freue mich, dass die Corona-Schutzverordnung unser Treffen wieder zulässt.“ Er dankte den Vertreterinnen und Vertretern für die sehr hohe Beteiligungs-

quote bei den letzten beiden Versammlungen, die pandemiebedingt virtuell im schriftlichen Verfahren abgehalten wurden: „85 Prozent haben daran teilgenommen, so dass wir die wichtigsten Beschlüsse für unsere

Mitglieder fassen konnten.“ Vor Ort konnte Feldmann 51 der 98 Mitglieder der Vertreterversammlung im LEO-Theater begrüßen. Er übergab anschließend an den Vorstandsvorsitzenden Berndt Erlenkötter.



Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

In seinem Geschäftsbericht für das abgelaufene Jahr dankte Erlenkötter allen Vertretern, Mitgliedern und Mietern, die viel Verständnis für die Einschränkungen während der Pandemie zeigten. Der Dank galt auch den Mitarbeitenden, die in der geschlossenen Geschäftsstelle weiterhin persönliche Treffen mit Termin ermöglicht hatten. „Rückblickend hat sich das absolut bewährt“, zog er Bilanz, „jede Krise hat eben auch ihr Gutes. Wir werden das vorläufig beibehalten: Die Mieter haben keine Wartezeiten, ihr Ansprechpartner hat Zeit für sie und konnte sich auf das Thema vorbereiten.“



beschränkung hinausgegangen. „Bei coronoanbedingten Rückständen haben wir grundsätzlich auf Kündigungen verzichtet, intensiv zu staatlichen Hilfeleistungen beraten und individuelle Stundungs- und Ratenvereinbarungen getroffen. Dadurch konnten wir viele Mietausfälle und Härtefälle vermeiden, so dass dies weniger als ein Prozent der Mietrückstände betraf. Das ist eine gute Zahl.“

Auch wenn die jüngste Entwicklung in der Ukraine nicht ins Jahr 2021 gehört, sondern 2022 betrifft: Insgesamt elf Wohnungen unterschiedlicher Größe wurden direkt an Flüchtlinge vermietet, die meisten von ihnen an Frauen mit Kindern. „Als Ersthilfe haben wir im Bedarfsfall das Notwendigste zum Wohnen und Leben bereitgestellt“, so der Vorstandsvorsitzende, „auch kamen auf Initiative der Belegschaft viele Sachspenden zusammen, die wir in Räumlichkeiten in der Pott-hoffstraße lagern und verteilen konnten.“

Vermietungen, Mitgliederzahl und Anteile

Mit über 200 Neuvermietungen konnten in 2021 die Wohnungsleerstände reduziert werden. „Die Fluktuationsquote ist auf 6,5 Prozent gesunken, ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft sogar auf 5,5 Prozent. Auch branchenübergreifend ist das ein sehr guter Wert.“ Die geringfügig gesunkenen Mitgliederzahlen (36 Mitglieder) seien vor allem der demografischen Entwicklung geschuldet: Rund ein Drittel der Abgänge seien durch 84 Sterbefälle von meist älteren Mitgliedern entstanden. 734 Geschäftsanteile weniger als in 2020 waren zu verzeichnen, dies sei auch der beschlossenen Reglementierung bei der Zeichnung von Anteilen geschuldet.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten

Die Modernisierungen schlugen etwas geringer zu Buche als 2020. Mit rund 1,6 Mio. € betrafen sie vor allem die Einzelmodernisierung von Wohnungen.

Der Vorstandsvorsitzende: „Die Investition für eine Durchschnittswohnung lag zwischen 25.000 und 30.000 Euro.“ Für Instandhaltungen dagegen hat die Genossenschaft 2021 mehr aufgewendet. Allein für die Sanierung von 32 Balkonen in der John-F.-Kennedy-Straße flossen 280.000 Euro. Insgesamt wurden für die Instandhaltung und Modernisierung pro Quadratmeter Wohnfläche fast 27,50 Euro investiert, das sind über 5,2 Millionen Euro.

Rauchwarnmelder ausgetauscht

Eine größere Aktion war auch der Austausch der 2015 in sämtlichen Wohnungen der Genossenschaft installierten Rauchwarnmelder, die sich als zu störanfällig erwiesen hatten. „2021 haben wir beschlossen, die Reißleine zu ziehen und mit der Firma Techem einen neuen Anbieter gefunden. Die wirtschaftlichen Auswirkungen konnten durch entsprechende Vereinbarungen in der Gesamtbetrachtung ausgeglichen gestaltet werden.“ Die rund 11.000 neuen Geräte werden nicht mehr durch Mitarbeiter des Herstellers im Rahmen einer Begehung geprüft. Stattdessen sind in den Treppenhäusern Datensammler installiert, die per Funk mit den Anlagen in Verbindung stehen. Erlenkötter: „Wir haben jetzt deutlich weniger Störfälle.“



Brunnenhof: Vertrieb erfolgreich abgeschlossen

Der Verkauf der 23 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer Gesamtfläche von über 10.000 m² am Brunnenhof konnte in 2021 abgeschlossen werden.



Die Erschließungsstraße soll spätestens in 2023 fertiggestellt sein und der Stadt übergeben werden. Erlenkötter: „Die Verkaufserlöse bilden eine gute Grundlage für weitere Investitionen in die Häuser und Wohnungen unserer Genossenschaft.“

Bestes Jahresergebnis in der Geschichte

Und so kann die Genossenschaft zum wiederholten Male stolz auf das beste Jahresergebnis in ihrer Geschichte blicken, das für 2021 einen Jahresüberschuss von 2.596.807,11 Euro aufweist.

„2,3 der rund 2,6 Millionen Euro haben wir im operativen Bereich erwirtschaftet“, so Erlenkötter, „also sozusagen im Tagesgeschäft.“

Die alljährliche Steigerung der operativen Ergebnisse werde sich jedoch „nicht so fortsetzen, weil wir die Absicht haben, die erwirtschafteten Gewinne verstärkt zu investieren.“

Die Steigerung des Eigenkapitals um 2,1 Millionen Euro in 2021 sei mehr als eine bloße Kennziffer, so Erlenkötter: „Dank der Eigenkapitalquote von nunmehr 33,8 Prozent haben wir jetzt für zukünftige Investitionen ganz andere Möglichkeiten.“ 2009 lag die Eigenkapitalquote der Schwelmer & Soziale bei 17,6 Prozent und ist seither kontinuierlich gestiegen. „Das ist auch für Finanzierungen gut, denn die Banken erwarten dabei in der Regel 20 bis 30 Prozent Eigenkapital.“

Auch die Senkung der Verbindlich-

keiten um fast vier Millionen Euro in 2021 verbessert die Finanzstruktur der Genossenschaft. Insgesamt konnten seit 2009 über 40 Mio. € an Verbindlichkeiten zurückgeführt werden.

Auch die Tochtergesellschaft Schwelmer Wohnungsbau GmbH konnte 2021 wieder positives vermelden: Im zweiten Jahr in Folge konnte wieder ein Jahresüberschuss erzielt werden. Dieser betrug stolze 258 T€.

Dividende:

Vier Prozent für unsere Mitglieder

Vom Jahresüberschuss gehen 260.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage.

Vom verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.336.807,11 Euro können wieder vier Prozent Dividende an die Mitglieder der Genossenschaft ausgeschüttet werden – das ist der höchste Satz, den die Satzung zulässt. Insgesamt 396.485,33 Euro gehen also an die Mitglieder zurück, und das in Zeiten von Negativzinsen am Kapitalmarkt.

Unterm Strich bleiben 1.940.321,78 Euro übrig für die freie Rücklage, was insgesamt zu Rücklagen in Höhe von rund 27 Mio. Euro führt.

Vorstandsvorsitzender Erlenkötter: „Es ist mir an dieser Stelle ein Bedürfnis, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit zu danken, ebenso dem Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit und auch den Vertreterinnen und Vertretern für ihre Unterstützung.“

Quartier Barmer Straße: Bezahlbares Wohnen und Unterstützung in allen Lebensphasen

Die Entwicklung des Quartiers Barmer Straße ist das große Zukunftsvorhaben der Schwelmer & Soziale. Auf einer Grundstücksfläche von rund 7.000 qm sollen die Häuser Barmer Straße 26–40a zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.

Nach ersten Vorplanungen mit einem Architekturbüro sollen hier drei Wohngebäude und ein Sozialgebäude entstehen.

Für das Sozialgebäude ist eine Kooperation mit der Evangelische Stiftung Volmarstein als Sozialträger geplant, die hier sowohl betreute und gemeinschaftliche Wohnformen als auch eine Tagespflege anbieten kann. Auch Begegnungsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen sind vorgesehen. Da sich in Luftlinie von 700m zu diesem Standort rund 1.200 Wohnungen der Genossenschaft befinden, sollen gemeinsam mit der Evangelische Stiftung Volmarstein auch für die Mieter dieser Wohnungen Pflege- und Serviceleistungen angeboten werden. Ziel ist dabei, den Menschen durch Unterstützungsleistungen in allen Lebensphasen den Verbleib in ihrem gewohnten Umfeld so lange es geht zu ermöglichen. Denn das ist der erklärte Wunsch vieler Menschen. Die abschließende Realisierung des Projektes hängt natürlich von baurechtlichen Fragen und den dann geltenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab,

die sich zurzeit krisenbedingt als sehr schwierig darstellen.

Grundsätzlich muss mit einem Realisierungszeitraum von 4 bis 5 Jahren gerechnet werden. Deshalb ist auch beabsichtigt, mit der Evangelische Stiftung Volmarstein einen Teil der geplanten Serviceleistung vorzeitig schon in 2023 in Verbindung mit der Einrichtung einer Tagespflege an einem Übergangsort anzubieten. In den Wohngebäuden soll bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen entstehen.

Das Investitionsvolumen des gesamten Projektes beträgt nach heutiger Einschätzung rund 25 Millionen Euro – „da können Sie sehen, wie wichtig die Sache mit dem Eigenkapital ist“, so Erlenkötter. „Wir mussten zunächst die finanziellen Grundlagen schaffen und einen leistungsfähigen Partner finden, beides ist inzwischen geschehen.“ Das Projekt habe Modellcharakter: „Meines Wissens gibt es in dieser Komplexität so etwas im EN-Kreis noch nicht. Im nächsten Schritt werden nun die baurechtlichen Fragen und die Fördermöglichkeiten geprüft.“

Aktuelles und Ausblick

Nach dem Geschäftsbericht für 2021 skizzierte Berndt Erlenkötter die gegenwärtige Situation und wagte auch einen Ausblick: „Es sind leider Krisenjahre. Das Thema Klimawandel ist nicht länger nur Statistik, es kommt im Leben an – zu sehen an der Flutkatastrophe, von der wir in Schwelm glücklicherweise weitgehend verschont geblieben sind.“

Beim Thema Energie geht es längst nicht nur darum, wie teuer, sondern auch wie sicher die Versorgung ist. Im Hinblick auf die CO₂-Bilanz wird die Schaffung und Nutzung regenerativer Energien immer wichtiger, Photovoltaik auf Dächern und die Nutzung von Wärmepumpen gilt es auszubauen. Zum Stichwort E-Mobilität: Wir können in unseren Tiefgaragen nicht für alle Fahrzeuge Ladestationen anbieten, da die Kapazitäten der Stromkabel sowohl im als auch außerhalb des Hauses dies nicht hergeben. Wir sind mit der AVU im Gespräch, um nach Möglichkeit auch Außenladeplätze für unsere Mieter einzurichten.

Stichwort Telekommunikationsgesetz:



Wir begrüßen, dass der Glasfaserausbau gefördert wird, und suchen für unsere Immobilien einen Partner, mit dem wir ihn für unseren gesamten Bestand einheitlich realisieren können – als großer Wohnanbieter ist uns mit Einzellösungen nicht gedient.

Die Grundsteuerreform fordert uns in der Aufbereitung von Daten enorm, auf die Auswirkungen in der Grundsteuererhebung sind wir sehr gespannt.

Zum Stichwort Zinswende: Steigende Finanzierungskosten und Inflation von acht Prozent kommen bei den Menschen im Geldbeutel an.

Da kommt der Bezahlbarkeit von Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. 2021 lagen unsere Durchschnittsmieten bei 5,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, 4,55 Euro waren es in 2010 – also im Durchschnitt eine moderate Erhöhung um 5 Cent pro Quadratmeter im Jahr.

Die kalten Betriebskosten pro Quadratmeter betrugen 2021 für unsere Mieter im Schnitt 1,84 Euro – weit unter dem NRW-Schnitt von 2,28 Euro. Sie sehen: In der Genossenschaft kann man gut und günstig wohnen und wir gehen gerade in diesen schwierigen Zeiten sehr verantwortungsvoll und moderat mit dem Thema Mieterhöhungen um.

Aber auch wir werden aufgrund von Preissteigerungen und Investitionsbedarfen perspektivisch auf Mietanpassungen nicht verzichten können, dabei aber unsere soziale Verantwortung nicht vergessen.“

Aktivitäten des Aufsichtsrates

Über die Aktivitäten des Aufsichtsrates berichtete Vorsitzender Lothar Feldmann: 2021 habe das Gremium neun gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt, sechs davon mit Video-/Telefonkonferenzen, und sei umfassend über alle Geschäftsvorgänge unterrichtet worden.

Themen waren unter anderem Jahresabschluss und Prüfungsbericht, Wirtschafts- und Finanzplan, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Projektentwicklungen.

Der Aufsichtsrat sei in allen wichtigen Fragen unterrichtet worden und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Feldmann: „Den Erklärungen des Vorstandes in seinem Jahresbericht wird zugestimmt.“

Entlastung und Verteilung des Bilanzgewinns

Im Anschluss beschloss die Vertreterversammlung durch Abstimmung

- die Feststellung des Jahresabschlusses 2021
- die Verteilung des Bilanzgewinns 2021 in Form einer vierprozentigen Dividende an die Mitglieder der Genossenschaft (396.485,33 Euro) sowie eine Zuweisung an die freie Rücklage in Höhe von 1.940.321,78 Euro
- die Entlastung des Vorstandes
- die Entlastung des Aufsichtsrates.

Alle Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

Wahlen zum Aufsichtsrat

Im Anschluss standen noch die turnusmäßigen jährlichen Wahlen zum Aufsichtsrat an: In jedem Jahr scheidet satzungsgemäß ein Drittel der zwölf Mitglieder aus, so dass innerhalb von drei Jahren der gesamte Aufsichtsrat neu gewählt ist. Für 2022 standen Britta Kruse, Lars Bachler, Willi Schäfers und Lothar Feldmann zur Wiederwahl und wurden von der Vertreterversammlung auch jeweils einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. 2020 und 2021 hatten keine turnusmäßigen Wahlen stattfinden können und die Versammlung beschloss, diese jeweils nur für den Rest ihrer jeweils dreijährigen Wahlperiode nachzuholen, um im Turnus zu bleiben. Und so wurden für 2021 Heinrich W. Maas, Axel Marten und Birgit Theis jeweils einstimmig wiedergewählt. Harald Gerbracht stand nicht mehr zur Wahl zur Verfügung. Ihm dankte Aufsichtsratsvorsitzender Lothar Feldmann für seine 17-jährige Tätigkeit im Aufsichtsrat und wünschte ihm alles Gute.

Eine weitere Nominierung gab es nicht, so dass die Vertreterversammlung dem Vorschlag des Aufsichtsrates nachkam und Dipl.-Ing. Udo W. Stichling einstimmig zu Gerbracht's Nachfolger wählte.

Für 2020 verfuhr man ebenso: Auch Sascha Hiby, Thomas Mehren, Birgit Thielecke (bei drei Enthaltungen) und Claudia Pavic wurden jeweils einstimmig wiedergewählt.

Wahlvorstand für die Vertreterwahl 2023

Schon im kommenden Jahr stehen wieder Neuwahlen für die Vertreterversammlung an. Hierfür wird ein 15 köpfiger Wahlvorstand gebildet, der sich satzungsgemäß folgendermaßen zusammensetzt:

- Zwei Mitglieder vom Vorstand bestellt – Berndt Erlenkötter, Harald Röllecke
- Fünf Mitglieder vom Aufsichtsrat bestellt – Sascha Hiby, Udo W. Stichling, Claudia Pavic, Willi Schäfers, Birgit Thielecke
- Acht von der Vertreterversammlung gewählte Mitglieder – Nicole Brüggemann, Thomas Emmerich, Manfred Fuchs, Carmen Gerkau, Jürgen Hallepape,



Der neue Aufsichtsrat unserer Genossenschaft

Peter Hiller, Daniela Weithe und Horst Wilkesmann sowie als Ersatzmitglieder Roland Kommerasch und Tanja Engelsberger.

Lothar Feldmann appellierte an die Versammelten, wieder zu kandidieren und wies darauf hin, dass per Satzungsänderung inzwischen auch die Altersgrenze für die Mitgliedschaft in der Vertreterversammlung gefallen ist.

Neu im Aufsichtsrat



Dipl.-Ing. Udo W. Stichling führt als Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Beratender Ingenieur und Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertung in dritter Generation ein Vermessungsbüro in Oberbarmen. Etwa 15 Jahre lang war er Mitglied im Prüfungsausschuss für Vermessungstechniker-Auszubildende in Düsseldorf. Er ist in Schwelm ge-

boren und hier aufgewachsen, ist verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder.

„Für mich ist Schwelm meine Heimat“, sagte er bei seiner Vorstellung vor der Vertreterversammlung, „ich hoffe, dass ich mit meinem regionalem und fachlichem Wissen zum Gelingen der Aufsichtsratsarbeit beitragen kann.“

Hans Hammerschmidt verabschiedet

Abschließend würdigte Aufsichtsratsvorsitzender Lothar Feldmann die über 42-jährigen Verdienste vom Vorstandsmitglied Hans Hammerschmidt, der nach Auslauf seiner Bestellungsperiode am 27.11.2022 satzungsbedingt aus dem Vorstand ausscheidet. (siehe Seite 12/13).

Die in 2019 geänderte Satzung sieht für die Besetzung des Vorstandes mindestens zwei Personen vor, so dass sich aus dem Ausscheiden von Herrn Hammerschmidt nicht zwingend das Erfordernis einer Nachbesetzung ergibt und der Vorstand von Herrn Erlenkötter und Herrn Röllecke weitergeführt wird.



Vertreterwahl 2023

Beteiligen auch Sie sich an den Wahlen



Neben Vorstand und Aufsichtsrat ist auch die Vertreterversammlung wichtiger Bestandteil einer jeden Genossenschaft.

Sie setzt sich zusammen aus den von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern/innen, die sämtliche Quartiere repräsentieren und alle fünf Jahre neu gewählt werden. Die Vertreterversammlung der Schwelmer & Soziale besteht aktuell aus 98 Personen, die bei der Vertreterwahl 2018 gewählt wurden.

Als Ansprechpartner vor Ort sind die Vertreter sozusagen das Bindeglied zwischen den Mitgliedern der Genossenschaft sowie Vorstand und Aufsichtsrat.

Ihre Aufgabe ist es, unter anderem an den Vertreterversammlungen teilzunehmen und über die im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten zu beschließen, sich über neue Entwicklungen zu informieren, ihr Wissen in die Quartiere zu tragen und Anregungen an Vorstand und Aufsichtsrat weiterzugeben.

Sie treffen sich hierzu im Juni jeden Jahres. Dann beraten sie über das abgelaufene Geschäftsjahr und beschließen über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Festlegung der Dividende.

Hierzu wird ihnen im Vorfeld der Versammlung ein ausführlicher Jahresbericht zugesandt, so dass sie sich in Ruhe über alles informieren können. Zu ihren Aufgaben gehört auch die Wahl der Mitglieder für den Aufsichtsrat und die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Regel gibt es im Winter noch eine Informationsveranstaltung zu einem aktuellen Thema.

Den ausführlichen Bericht über die Vertreterversammlung im Sommer 2022 lesen Sie auf den Seiten 6 – 10. Da im kommenden Jahr die fünfjährige „Amtszeit“ der 2018 gewählten Vertreterinnen und Vertreter endet, stehen im kommenden Jahr Neuwahlen an.

Hierzu können die Mitglieder aus den Quartieren ihre Wunschkandidaten vorschlagen.

Später wird dann per Briefwahl entschieden. Organisiert und überwacht wird dieser Vorgang durch einen 15-köpfigen Wahlvorstand, dessen Zusammensetzung die Satzung festlegt. Über das genaue Wahl-Verfahren wird der Wahlvorstand die Mitglieder der Genossenschaft noch informieren.

Voraussichtlich im Januar werden sie angeschrieben und um Vorschläge für Kandidaten gebeten.

Danach liegen die vom Wahlvorstand geprüften und zugelassenen Kandidatenlisten in der Geschäftsstelle zur Einsicht aus.

Die neu gewählten Mitglieder treten nach der Vertreterversammlung im Sommer 2023 ihr Amt an.

Wir bitten unsere Mitglieder schon jetzt um eine rege Beteiligung bei den Wahlen. Sie unterstützen damit das demokratische Grundprinzip unserer Genossenschaft.

Hans Hammerschmidt scheidet aus dem Vorstand aus

Unser langjähriges Vorstandsmitglied Hans Hammerschmidt ist am 27. November aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden. Im Alter von 76 Jahren kann er satzungsbedingt leider nicht mehr neu bestellt werden.

Für viele Schwelmer ist Hans Hammerschmidt seit über 42 Jahren ein bekanntes Gesicht der Genossenschaft: ließ er es sich doch beispielsweise nicht nehmen, im Namen der Genossenschaft persönlich bei unseren Mietern zur Gratulation vorbei zu schauen, wenn es Gold- oder Diamanthochzeiten oder Ähnliches zu feiern gab. Noch vor ein paar Tagen vertrat er uns bei der Ziehung der Startnummern zum Schwelmer Heimatfestzug 2023.

„Begonnen hat alles im Jahr 1980 in der Sparkassenfiliale Möllenkotten“, erinnert sich Hammerschmidt. Dort war er, der mit seinen Eltern seit seinem fünften Lebensjahr bereits in einer Genossenschaftswohnung lebte, seinerzeit als Filialleiter tätig.

Er bekam eines Tages Besuch des Aufsichtsrats-Vorsitzenden der damaligen Schwelmer Wohnungsgenossenschaft. „Der Mann stellte sich kurz vor und fragte mich, ob ich nicht Interesse hätte, im Aufsichtsrat mitzuarbeiten, ich würde mich ja mit Finanzen gut auskennen.“ Hammerschmidt sagte nach kurzer Überlegung zu und wurde ein Jahr später gleich zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Schwelmer Wohnungsgenossenschaft gewählt.

1992 wechselte er dann in den Vorstand der mittlerweile fusionierten „Schwelmer und Soziale“ Wohnungsgenossenschaft.

In den vergangenen Jahren lenkte er als nebenberuflicher Vorstand gemeinsam mit den Vorstands-Kollegen Berndt Erlenkötter und Harald Röhlke die Geschicke der Genossenschaft.

Beim Blick zurück ist ihm der soziale Bezug und das Miteinander in der Ge-

nosenschaft immer am Wichtigsten gewesen. Gutes und bezahlbares Wohnen war und ist sein Leitfaden.

„Gutes Wohnen beginnt nicht an der Wohnungstür, wenn man hinein geht“, sagt er, „vielmehr geht gutes Wohnen auch in die andere Richtung“.

Er meint damit das Wohnumfeld und das Miteinander in den Quartieren. Hammerschmidt war beteiligt an der Umgestaltung des Quartiers Hagener Straße/Ulmenweg/Oelkinghauser Straße. Hier entstanden zwischen den Häusern große Flächen, auf denen sich die Bewohner treffen, feiern oder ganz einfach mal einen Kaffee zusammen trinken konnten.

Seine Freizeit verbringt Hans Hammerschmidt, der sich sein Leben lang in Sportvereinen und Verbänden sozial und ehrenamtlich engagiert hat, gerne auf den Wanderwegen rund um Schwelm, oder einfach mal ganz gemütlich zusammen mit seiner Frau Anne beim Frühstück auswärts in einem Restaurant.

Langweilig wird dem zweifachen Vater und vierfachen Großvater, dem man sein Alter keinesfalls ansieht, jedenfalls nicht.

„Sein Wirken in der Genossenschaft zum Wohle der Mitglieder verdient höchste Anerkennung“ lobt Vorstandsvorsitzender Berndt Erlenkötter das Engagement von Hans Hammerschmidt.

„Die soziale Ausrichtung der Genossenschaft liegt ihm immer besonders am Herzen. Und im Vorstand war er mit seinem historischen Wissen und seinem Sachverstand eine große Bereicherung.“

Dafür danken wir ihm sehr. Hans Hammerschmidt wird im Vorstand auch als Mensch und Persönlichkeit fehlen. Aber ich bin sicher, dass er uns und der Genossenschaft weiter verbunden bleibt. Für die Zukunft wünschen wir ihm und seiner Familie alles Gute und vor allen Dingen Gesundheit“.





Schwelm, Heimatfest 1956: In der Gaststätte „Westfalehof“ am Neumarkt kippt die 17 Jahre alte Leni einem fremden Mann ihr Glas Apfelsaft über die Hose.

„Der Apfelsaft-Trick hat funktioniert“, stellt die heute 83-jährige trocken fest. Und der „fremde Mann“ aus dem Westfalehof ergänzt: „Wir haben uns damals angesehen und es war sofort um uns geschehen.“

Die Wirkung des Apfelsafts hält tatsächlich bis heute an, denn Leni und ihr sechs Jahre älterer Ehemann Willi Folle sind jetzt seit 60 Jahren glücklich verheiratet und konnten Ende Mai ihre diamantene Hochzeit feiern.

Sie wohnen in der Jesinghauser Straße und fühlen sich wohl in der Genossenschaftswohnung.

Am liebsten ist das „Gartenmädchen“, wie sie sich selbst bezeichnet, mit ih-

rem Mann in ihrem kleinen Garten. Hier haben sie selbst Gemüse und Obst angepflanzt oder sitzen einfach mal gerne im Grünen und entspannen. Das Diamanthochzeitspaar hat zwei Kinder und ein Enkelkind. Zum Ehejubiläum gab es sogar eine Messe in St. Marien und eine Feier mit 45 Gästen in einer Gaststätte.



Durch die Datenschutzgesetze erhalten wir von der Stadtverwaltung keine Informationen mehr zu Jubiläen unserer Mitglieder. Damit wir auch künftig unsere Glückwünsche überbringen können, sind wir auf Hinweise der Jubilare oder von Nachbarn angewiesen.

Bitte informieren Sie uns.

Ansprechpartner ist Roland Kommerasch,

Telefon 02336 919340

E-Mail: r.kommerasch@schwelmer-wohnen.de



Das seltene Fest der eisernen Hochzeit konnten unsere Mieter Rosemarie und Friedhelm Wahle aus der Pastor-Nonne-Straße am 3. August feiern. Sie lernten sich kurz nach dem Krieg kennen, als die junge „Rose“ mit ihrer Familie nach der Flucht aus Niederschlesien in Schwelm ankam. Gefunkt hat es aber erst etwas später. „Ich habe damals auf ihrer Konfirmation Akkordeon gespielt“, berichtet der

Ehemann, „aber ich hatte zu der Zeit noch eine andere Freundin.“ Als er dann regelmäßig mit Rose's Bruder Fußball trainierte, wuchs neben dem Interesse am Ballsport auch das Interesse an der kleinen Schwester... Sportlich waren sie beide während der 65 Ehejahre eigentlich immer: Während Friedhelm in der Mannschaft von Schwelm 06 Fußball spielte, war seine Frau als Turnerin bei „Rote Erde“ er-

folgreich. „Heute schieben wir aber eher eine ruhige Kugel – wir kegeln gemeinsam“, lacht die 86-jährige. Und der 88-jährige spielt mit dem Computer Online-Schach gegen andere Spieler irgendwo auf der Welt. Sie haben eine Tochter und zwei Enkel und „wir warten gerade noch auf Urenkel“. Was sie sich für die Zukunft wünschen? „Einigermassen Gesundheit!“ – Das wünschen wir den beiden auch.

Schwelm blüht jetzt auch in der Blumenstraße auf

Unter dem Motto „Schwelm blüht auf“ wurden unsere Gärtner bei der Pflege der Außenanlagen von Mietern in der Blumenstraße angesprochen, ob man hier nicht hinter den Häusern ein Stück brachliegenden Grundstücksstreifen in eine blühende Sommerwiese für unsere heimischen Insekten umwandeln könnte. Die tolle Idee griffen unsere Gärtner sofort auf und nach kurzer Rücksprache im Büro wurde im Februar diesen Jahres der Auftrag zur Ausführung der Arbeiten erteilt.

Im März wurden dann die erforderlichen Arbeiten ausgeführt und die Wildblumensaat eingesät. Jetzt hieß es nur noch warten bis die Saat aufgeht. Ein schöner Anblick und eine prima Anlaufstelle für unsere Insekten.



Energiespartipps

Nur zu gut spüren wir alle mittlerweile, wie sehr sich die weltpolitische und wirtschaftliche Lage auf unser tägliches Leben auswirken. Neben den erhöhten Kosten für die Waren des täglichen Lebens, erleben wir seit Monaten einen drastischen Anstieg der Energiekosten.

Auch wenn die Bundesregierung bereits mehrere Entlastungspakete beschlossen hat, um die Auswirkungen der aktuellen Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich der Energiepreise, aufzufangen, möchten wir Ihnen im Folgenden Möglichkeiten aufzeigen, wie Sie selbst in Ihrer Wohnung mit kleinen Veränderungen, Energie und somit bares Geld sparen können.



Richtig Heizen:

- Um bei der Heizung Energie zu sparen, müssen wir nicht frieren. Denn bereits ein Grad weniger spart bis zu sechs Prozent Energie. Also runter mit der Temperatur abends im Wohnzimmer. Und auch im Schlafzimmer darf es kühler sein. Das hilft Energiekosten im Schlaf zu senken.

- Bei Heizkörpern gilt das Motto: Sie brauchen Luft um sich – aber nicht in sich. Damit unsere Heizkörper energiesparend heizen, sollten wir sie nicht verdecken. Also kein Sofa direkt an den Heizkörper stellen.

Auch Vorhänge sollten die Heizung nicht überdecken. Nur so kann der Heizkörper effizient arbeiten, was Heizkosten spart. Bis zu zwölf Prozent können hier eingespart werden! Auch regelmäßiges Entlüften bedeutet, Heizenergie zu sparen, denn regelmäßiges Entlüften kann 1,5 Pro-

zent der jährlichen Heizkosten senken.

- Bis zu fünf Prozent an Heizkosten im Haus oder in der Wohnung können wir vermeiden, indem wir die Türen zwischen unseren Räumen schließen. Das gilt besonders für die Tür zum Schlafzimmer, das viele von uns nachts eher kühler mögen.

Auch Türen zum Flur oder zum Keller und Dachboden sollten immer geschlossen bleiben, damit Wärme nicht unnötig entweicht.

- Heizkörper nicht dauerhaft auf null stellen: Drehen Sie die Heizkörper in regelmäßig benutzten Räumen während der Heizperiode nie ganz ab. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen. Der Raum bleibt dann auch bei kurzzeitigem Erwärmen unbehaglich.

Richtig Lüften:

- So lüften wir effizient: Heizung kurz ausschalten, Fenster weit öffnen, Innentüren ebenfalls aufmachen – und so einmal ordentlich für fünf bis zehn Minuten durch- und im Idealfall mit geöffneten Türen querlüften.

- Fenster nicht dauerhaft gekippt lassen.

- Gekippte Fenster verschwenden Energie, wenn sie lange Zeit gekippt bleiben. Effizienter ist es, die Fenster mehrmals am Tag für einige Minuten zum Stoßlüften ganz zu öffnen, am besten mehrere gleichzeitig. Das sorgt für einen schnellen Luftaustausch. Bei Frost reichen maximal fünf Minuten, in der Übergangszeit 10 bis 15 Minuten. Im Schlafzimmer vor dem Schlafengehen und nach dem Aufstehen lüften

- So wird verhindert, dass sich die beim Schlafen freigewordene Feuchte dauerhaft in die Wände und Möbel einspeichert. In Küche und Bad größere Mengen an Wasserdampf durch Kochen und Duschen sofort durch Fensteröffnung ins Freie lüften.

Richtig Waschen/Duschen:

Energiesparend duschen:

- Wassersparende Duschköpfe haben einen kleineren Kopf und bündeln das Wasser. So verbrauchen sie weniger

als der reguläre Duschkopf oder gar eine Regendusche. Oft haben sie einen Durchflussbegrenzer gleich mit eingebaut. Eine saubere Sache – die bis zu 30 Prozent Warmwasserkosten spart.

- Für angenehm warmes Duschwasser muss der Warmwasser-Aufbereiter viel Energie aufwenden. Reduzieren wir unsere Duschzeit auf höchstens fünf Minuten und senken die Wassertemperatur etwas, sparen wir nicht nur Warmwasser, sondern auch Energie. Das tut nicht nur der Umwelt, sondern auch unserer Haut gut, wie Hautärztinnen und Hautärzte empfehlen.

- Seife entfernt Schmutz auch ohne Warmwasser. Zum Händewaschen können wir daher getrost auch kaltes Wasser nutzen. Das senkt den Energieverbrauch im Alltag mit wenigen Handgriffen.

- Im Vergleich zur Handwäsche ist der Geschirrspüler tatsächlich nachhaltiger. Mit ihm können wir bis zu 50 Prozent der Energie und 30 Prozent des Wassers einsparen. Denn die Maschine nutzt das Wasser sparsamer als die Spülhände. Wir lassen mehr Wasser ins Becken einlaufen, als die Maschine nutzt. Noch effizienter wird es mit dem Ökoprogramm anstelle des Kurzprogramms.

Strom sparen:

Große Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik sind die größten Energiefresser

Informationstechnik,	
TV, Audio:	28 %
Waschen und Trocknen:	14 %
Licht:	13 %
Kühl- und Gefriergeräte:	11 %
Kochen:	9 %
Spülen:	8 %
Sonstiges:	17 %

- Licht und Elektrogeräte beim Verlassen des Raums ausschalten. Überlegen Sie immer genau, ob das Licht gerade wirklich überall brennen muss und Sie das laufende Elektrogerät aktuell benötigen. Bei längerem Verlassen des Raumes immer daran denken, das Licht auszuschalten.



- Die Beleuchtung macht am Energieverbrauch des ganzen Haushalts weniger aus, als wir denken. Wenn wir alte Glüh- und Halogenlampen durch neue LEDs austauschen, können wir bis zu 80 Prozent des Energieverbrauchs einsparen. Beim Kauf immer auf das EU-Energielabel achten – das leuchtet den Weg zu mehr Energieeffizienz.



- Elektrogeräte nicht im Standby-Modus lassen
- Lassen Sie Fernseher und andere Elektrogeräte nach der Nutzung nicht im Standby-Modus, sondern schalten Sie sie ganz aus. Ladegeräte können übrigens auch dann Strom verbrauchen, wenn sie nur in der Steckdose stecken, aber kein Gerät angeschlossen ist. Am einfachsten sind Steckerleisten, die über einen Ausschalter verfügen.
- Oftmals ist der Kühlschrank zu kalt eingestellt. Durchschnittlich 5,8 Grad

zeigt das Thermometer an. Das ist zu kalt – denn schon sieben Grad reichen aus, um Lebensmittel und Getränke verlässlich zu kühlen. Bereits ein Grad hochschalten zahlt sich aus: Das senkt die Stromkosten um sechs Prozent. Im Gefrierfach sind übrigens minus 18 Grad vollkommen ausreichend.

- Ist die Waschmaschine in die Jahre gekommen, entwickelt sie sich oft zum Stromfresser. Moderne Maschinen waschen meist effizienter. Daher beim Kauf gleich in eine bessere Energieeffizienzklasse investieren und den Stromverbrauch nachhaltig reduzieren.

- Moderne Maschinen passen die benötigte Energie- und Wassermenge automatisch an die Wäsche an, die sich in der Trommel befindet. Und sie haben meist viele Spezialprogramme, die auf die einzelnen Fasern genau abgestimmt sind. Saubere Sache!

- Beim Kochen / Backen Strom sparen

- Deckel auf den Topf setzen: Kochen mit Deckel kann den Energieverbrauch um bis zu zwei Drittel reduzieren.

- Herd früher ausschalten: Wenn wir bereits kurz vor Ende des Garvorgangs den Herd ausstellen, sparen wir Energie (außer beim Induktionsherd).

Die Restwärme ist meist stärker als angenommen.

- Klimafreundlich backen: Umluft-Funktion nutzen. Das kann bis zu 15 Prozent Energie einsparen.

- Auf Vorheizen verzichten: Damit können wir bis zu acht Prozent Strom sparen.

- Mit niedriger Temperatur backen und mehrere Ebenen im Ofen gleichzeitig nutzen.

- Ein zu großer Fernseher dominiert nicht nur den Raum, sondern macht auch auf der Stromrechnung ein unschönes Bild. Mit jedem Zoll mehr steigt der Stromverbrauch. Deshalb ist eine gute Möglichkeit Strom zu sparen, bei neuen Geräten genau zu überlegen, welche Größe wir tatsächlich benötigen.

Wie bei der Waschmaschine gilt auch beim Fernseher: Altgeräte sind wahre Stromfresser

- Strom sparen im Arbeitsalltag: Kann es auch ein Laptop fürs Homeoffice sein? Denn kleinere Geräte verbrauchen weniger Energie als ein Desktop-PC. Noch energieeffizienter sind Tablets. Daher sollten wir beim Kauf eines neuen Geräts überlegen, was der Computer alles wirklich können muss – und was nicht.

Quelle: BMWK, VdW

Ausbau Glasfasernetz

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts wird neben vielen Aspekten auch die Förderung des Glasfaserausbaus in Mietshäusern geregelt.

Aktuell sind Glasfasernetzanbieter auch in Schwelm sehr aktiv und versuchen ihre Netze mit befristet kostenfreien Anschlüssen auszubauen. Aus heutiger Sicht betrifft dies allerdings nur einen kleinen Teil unserer Wohnungsbestände. Als Genossenschaft haben wir natürlich das Interesse daran, eine einheitliche technische Ausstattung unserer Häuser zu realisieren sowie bestmögliche und günstige Leistungsangebote für die Versorgung unserer Mieter zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, befinden wir uns mit verschiedenen Anbietern in Sondierungsgesprächen.

Aus unserer Sicht besteht hier also für Sie keine unmittelbare Handlungsnotwendigkeit, wenn Sie auf die Beauftragung von Glasfaseranschlüssen angesprochen werden. Der Abschluss von Verträgen an der Haustür sollte grundsätzlich sehr gut überlegt sein. Bei Fragen können Sie uns gerne ansprechen.

Wir werden Sie über die weiteren Entwicklungen auf dem Laufenden halten.



Grundsteuerreform (Abgabefrist 31.01.2023)

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit ihr werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist also wichtig für jeden von uns. Bei Mietverhältnissen wird die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenaufrechnungen auf die Mieter umgelegt.

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus 2019 wurde eine gesetzliche Neuregelung geschaffen. Dabei haben die Länder die Möglichkeit erhalten, mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz abzuweichen. Einige Länder haben davon Gebrauch gemacht.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder (weitestgehend unverändert) das Bundesmodell an. Unterschiedliche Landesregelungen betreffen allein den Bereich des Grundvermögens.

Unabhängig von der Rechtslage im jeweiligen Land müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz in Deutschland bis zum 31. Oktober 2022 eine Erklärung beim zuständigen Finanzamt einreichen, in welcher Sie Angaben zu Ihrem Grundbesitz auf den Stichtag 1. Januar 2022 machen.

Am 13.10.2022 haben die Finanzminister der Länder entschieden, dass die Abgabefrist einmalig von Ende Oktober bis Ende Januar 2023 verlängert wird.

Was ist die Grundsteuer?

Aus alt, mach neu

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie ist von den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundbesitz (Grundstücke, Eigentumswohnungen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) jährlich zu zahlen. Bisher wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten berechnet. Diese Werte stammen aus dem Jahr 1964 (betrifft die alten Bundesländer) bzw. aus dem Jahr 1935 (betrifft die neuen

Bundesländer). Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wird durch diese Werte nicht widerspiegelt und gleichartige Grundstücke werden unterschiedlich behandelt. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig erklärt. Zugleich forderte das Bundesverfassungsgericht eine gesetzliche Neuregelung der Grundsteuer. Dem ist der Gesetzgeber mit dem im November 2019 verabschiedeten Grundsteuer-Reformgesetz nachgekommen, welches eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten erfordert.

Zu diesem Zweck werden die Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 erstmals festgestellt. Diese Werte finden dann für die Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

Bis dahin ist die Grundsteuer wie bisher auf Grundlage der bisherigen Rechtslage zu zahlen.

Die erforderliche Datenerhebung erfolgt durch elektronische Steuererklärung (§ 228 Absatz 6 Satz 1 BewG).

Arbeitsjubilare bei der Genossenschaft

Gleich zwei Arbeitsjubilare im Team der Genossenschaft können auf jeweils 25 Jahre Tätigkeit bei uns zurück blicken:

Renate Kumpmann hat im August 1997 als Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei uns angefangen. „Die ersten Arbeitstage waren schon sehr spannend, denn genau an den Tagen bezog die Geschäftsstelle die neuen Räume an der Obermauerstraße.“

Hier war sie zunächst in der Technischen Abteilung tätig. „Architektur, Bauen und Wohnen hat mich immer schon interessiert“, berichtet sie. „Ich finde die Gemeinschaft in der Genossenschaft ein tolles Konzept, deshalb habe ich mich als „Wetteranerin“ hier in Schwelm beworben.“

Bei der Arbeit in unserer Verwaltung gefällt ihr besonders das selbstständige Arbeiten, wie sie sagt.

Die 46-jährige ist verheiratet und hat zwei Kinder. Nach der Babypause arbeitet sie nun wieder stundenweise in der Buchhaltung. In ihrer Freizeit hält sie sich mit Laufen und Fahrradfahren fit.

Timo Hillringhaus arbeitet seit dem 1. Juni 1997 als Gärtner in unserem Regiebetrieb. Seine Lehre absolvierte der 46-jährige davor beim Landesstraßenbauamt in Hagen. „In meiner Lehre haben wir viel mit großen LKW an Autobahnen gearbeitet, aber ich

wollte lieber mit meinen eigenen Händen Grünpflege machen“, sagt er. Deshalb bewarb er sich damals bei der Genossenschaft.

Hier macht er neben den vielen Aufgaben der Gärtner wie Hecken schneiden und Pflastern am liebsten die Baumpflege: wenn er mit dem Hubsteiger nach oben fährt und beispielsweise morsche Zweige entfernt. „Sogar der Winterdienst auf den Grundstücken der Genossenschaft macht

mir Spaß, auch wenn man dafür am Wochenende mal raus muss.“

Unsere Mieter sehen ihn wahrscheinlich oft, wenn er mit dem Aufsitzrasenmäher auf den Grünflächen zwischen den Häusern herum knattert. „Dabei mag ich besonders den Kontakt zu den älteren Mietern. Man wechselt ein paar freundliche Worte und manche bringen uns sogar Wasser oder Kaffee an den Rasenmäher – danke dafür!“





Saisonabschluss auf den Spielplätzen

Schon seit einigen Jahren betreut das mobile Team des Schwelmer Jugendzentrums in der warmen Jahreszeit die Spielplätze in der Stadt.

„Von April bis September sind wir mit unseren Spiel- und Bastelangeboten jeden Tag woanders“, erklärt Teamleiter Jens Barnstein, „und immer donnerstags zwischen 16 und 18 Uhr gibt es Spiel- und Bastelangebote auf dem Spielplatz hinter der Potthoffstraße.“

Dort war zum Abschluss der Saison am letzten Donnerstag im September noch ein Kinderfest geplant, das wegen des angekündigten Regens abgesagt wurde. „Dann blieb es trocken“, erinnert sich Barnstein, „und wir sind doch hingefahren und haben eine kleine Variante des geplanten Festes durchgezogen.“

Es gab ein Bastelprogramm und vegetarische Burger, die die Kinder eigentlich selbst belegen sollten. Die

habe ich vorher schon im Jugendzentrum fertig zubereitet, falls es plötzlich zu regnen anfängt.“ Und am Ende waren doch fast 30 Kinder da.

Zwei Tage später in der „Bratpfanne“ waren es zehn, die der Einladung auf dem Aushang in ihren Hausfluren folgten und am Samstag bei Nieselregen auf den Spielplatz zwischen Kant- und Hegelstraße kamen.

Den lustigen Namen hat das Wohnquartier im Volksmund wegen seiner ungewöhnlichen Form erhalten: Auf dem Stadtplan sieht der Straßenzug tatsächlich wie das Kochgeschirr aus. Auch hier wurde fröhlich gebastelt und erzählt. „Warum sind Sie nicht öfter hier?“ wollte Mohamed wissen, der aufs Gymnasium geht.

„Wir haben an drei Tagen die Woche schon feste Anlaufstellen auf anderen Spielplätzen“, erklärte Streetworker Barnstein, „dazu kommt noch eine Reihe anderer Veranstaltungen und

Angebote. Wir kommen nächstes Jahr aber wieder und ihr könnt im Jugendzentrum vorbeischaun.“

**SCHWELMER
& SOZIALE**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Wir sind eine starke Gemeinschaft.

Impressum

Verantwortlich für diese Ausgabe:

Berndt Erlenkötter, Nicole Brüggemann,
Roland Kommerasch, Tanja Engelsberger,
Marc Hager

Schwelmer & Soziale
Wohnungsgenossenschaft eG
Obermauerstraße 7 – 9
58332 Schwelm

Telefon: 02336 9193-0

Telefax: 02336 919393

E-Mail: info@schwelmer-wohnen.de

Internet: www.schwelmer-wohnen.de

Fotos: Bernd Henkel (www.berndhenkel.com)

Texte: Carmen Möller-Sendler

Layout: a.v.t. GmbH