01/2024

Bauverein Rheinhausen eG

DRINNEN + DRAUSSEN

DAS MITGLIEDERMAGAZIN DER BAUVEREIN RHEINHAUSEN EG

92%

WENIGER EMISSIONEN

Unsere aktuelle CO_2-Bilanz – mehr dazu auf Seite 4

INHALT

Unsere CO_2-Bilanz	04
Honig vom Bauverein	05
70 Jahre in unserer Genossenschaft	06
Genossenschaft feiert langjährige Mieter	08
Die digitale Tür zur Wohnwelt	09
IKiBu	10
Gemeinsam für mehr Sicherheit	11
Die gute Seele des Hauses	12
4 Fragen an Jasmin Glass	13
Unternehmensentwicklung	14
Fokus auf Klima, Energie, Nachhaltigkeit	16
Umfassende Sanierungsmaßnahmen	18
Rheinhauserei-Projekt	20
Eine wegweisende Veränderung	21
Transparenz für unsere Mieter	22

HERAUSGEBER:
Bauverein Rheinhausen eG
Vorstandsvorsitzender Marten Thöne, M. A.
Uhlandstraße 7
47226 Duisburg
02065 9926-0
info@bauverein-rheinhausen.de
bauverein-rheinhausen.de

Redaktion: Maria Salvaguardia

Gestaltung & Realisation:
Goldenhaus · Kommunikation & Design

Druck:
Grafische Werkstatt, Krefeld

Fotografie:
Maria Salvaguardia, Alexandra Pickartz

Bildnachweis: S. 1: ©blacksalmon, stock.adobe.com, S. 5: ©Toltemara, stock.adobe.com, S. 10: ©Hitomi, stock.adobe.com, S. 16: ©joelorenzdesign, stock.adobe.com, S. 20: ©OneLineStock, stock.adobe.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen, Männer und das Dritte Geschlecht in gleicher Weise.

Alle Abbildungen sind Bildnisse und dürfen nur mit Einwilligung der abgebildeten Personen verarbeitet oder veröffentlich werden.

Alle Nutzungsrechte der Fotos verbleiben bei den Urhebern und jedwede Verarbeitung oder Nutzung bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

Gedruckt auf Papier aus 100% Altpapier, Blauer Engel, EU Ecolabel, FSC recycled credit

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER UNSERER GENOSSENSCHAFT,

das neue Jahr ist in vollem Gange und es ist an der Zeit, mit Freude und Zuversicht in die Zukunft zu blicken! Wir freuen uns, Sie auch in diesem Jahr mit unserer Mitgliederzeitung begleiten zu dürfen. In dieser Ausgabe möchten wir nicht nur auf das Vergangene zurückblicken, sondern auch die spannenden Pläne und Initiativen für das Jahr 2024 vorstellen.

Im letzten Jahr haben wir zahlreiche Herausforderungen gemeistert und gemeinsam Erfolge erzielt, auf die wir mit Dankbarkeit zurückblicken können. Neue Möglichkeiten und Projekte stehen an, die darauf warten, von uns gemeinsam bearbeitet zu werden.

Wir laden Sie herzlich ein, sich von den Erlebnissen und Erfahrungen unserer Genossenschaft inspirieren zu lassen und gemeinsam die Wege zu erkunden, die uns im neuen Jahr erwarten.

Viel Freude beim Lesen und Entdecken
der ersten „DRINNEN+DRAUSSEN"-
Ausgabe des Jahres wünscht

Marten Thöne,
Vorstandsvorsitzender
der Bauverein Rheinhausen eG

NACHHALTIGKEIT

AUF DEM WEG IN EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT: UNSERE CO_2-BILANZ

Mit einer Reduktion von 92 % der Treibhausgasemissionen seit 1990 setzen wir nicht nur Maßstäbe im Verband Rheinland Westfalen e.V., sondern gestalten aktiv eine nachhaltige Zukunft.

Unsere Genossenschaft hat sich gerade einen Weg an die Spitze erarbeitet! Die Treibhausgasemissionen (THG) sind im Vergleich zu 1990 um ganze 92 % reduziert worden. Das ist ein riesiger Erfolg für die Genossenschaft und ein Ergebnis unseres täglichen Engagements für eine nachhaltige Zukunft.

Mit einem aktuellen durchschnittlichen Ausstoß von 11,4 kg/m²/a CO_2 bzw. 13,7 kg/m²/a THG verzeichnet unsere Genossenschaft die niedrigsten gemeldeten Werte im Verband Rheinland Westfalen e.V. Dieses herausragende Ergebnis ist ein Verdienst unserer langjährigen Bemühungen, insbesondere durch energetische Modernisierungen, die sich in den letzten 20 Jahren als äußerst wirkungsvoll erweisen.

Der rückläufige Trend zeigt sich auch im Energieverbrauch pro m² Wohn-/Nutzfläche, der von 220,5 kWh im Jahr 1990 auf bemerkenswerte 88,4 bzw. klimabereinigte 112,2 kWh im Jahr 2022 gesunken ist. Dieses verdeutlicht unsere beständige Hingabe an eine energieeffiziente und nachhaltige sowie bezahlbare Zukunft.

Trotz dieser erheblichen Fortschritte bleiben uns noch rund 20 Jahre, um die Treibhausgasemissionen auf null zu senken und die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zu erfüllen. Dieser Weg ist anspruchsvoll, doch wir sehen diesem Meilenstein mit Entschlossenheit und Engagement entgegen.

Wir freuen uns über diesen großartigen Erfolg und werden weiterhin hart daran arbeiten, unsere Umweltbelastung weiter zu reduzieren. Es ist ein bedeutender Schritt auf unserem Weg zu einer umweltbewussteren und nachhaltigeren Zukunft für uns alle.

NACHHALTIGKEIT

HONIG VOM BAUVEREIN

In diesem Jahr möchten wir Ihnen eine ganz besondere Überraschung präsentieren: Unseren eigenen genossenschaftlichen Honig. Dieser Honig wird nicht nur Ihren Gaumen erfreuen, sondern auch unser Engagement für Nachhaltigkeit und Gemeinschaft hervorheben.

Unser genossenschaftlicher Honig ist das Ergebnis einer bemerkenswerten Zusammenarbeit zwischen unseren Mitgliedern und der Natur. Auf dem Dach einer Wohnanlage haben wir Bienenvölker angesiedelt, die nicht nur die wunderschöne Umgebung mit blühenden Blumen und Pflanzen bereichern, sondern auch köstlichen Honig produzieren. Dieses nachhaltige Projekt spiegelt unsere Verpflichtung zur Förderung einer gesunden Umwelt und zur Unterstützung lokaler Biodiversität wider.

Unsere Bienenvölker werden von einem engagierten örtlichen Imker betreut. Wir verwenden keine Pestizide oder Chemikalien in der Nähe unserer Bienenstöcke und unsere Bienenvölker haben Zugang zu einer Vielzahl von Wildblumen und Pflanzen, die sie bestäuben können. Diese Bienenfreundlichkeit ist nicht nur gut für unsere Bienen, sondern auch für unsere Gemeinschaft. Durch die Bestäubung unserer Blumen und Pflanzen tragen unsere Bienen zur Erhaltung einer reichhaltigen Pflanzenvielfalt in unseren Gärten und Grünflächen bei.

Das nachhaltige Geschenk:

Wir überreichen unseren Honig als Willkommensgeschenk an neue Mieter. Dieser Honig ist nicht nur ein süßes Symbol unserer Wertschätzung, sondern auch ein Zeichen unserer Verpflichtung zur nachhaltigen Lebensweise.

Durch den Genuss unseres eigenen Honigs fördern Sie die Erhaltung der Bienenpopulation und tragen zur Unterstützung einer gesunden Umwelt bei. Darüber hinaus unterstützen Sie unsere genossenschaftliche Gemeinschaft und unsere Bemühungen, nachhaltiges Wohnen zu fördern.

PORTRÄT GÜNTER TISCHLER

70 JAHRE IN UNSERER GENOSSENSCHAFT – EIN LEBEN VOLLER DANKBARKEIT UND SICHERHEIT

Günter Tischler lebt seit 70 Jahren in seiner Genossenschaftswohnung in Rheinhausen. Er erinnert sich an seine Anfänge als Bergmann, seine Liebe und die starken Gemeinschaftsbindungen, die ihm eine sichere und angenehme Wohnsituation boten und ihm halfen, ein erfülltes und langes Leben zu führen.

Am 15. September 1953 begann für Günter Tischler eine Reise, die ihn von Berlin nach Rheinhausen führte, in seine erste Genossenschaftswohnung. Seither ist er fest hier verwurzelt und nie zurückgekehrt. Sein 70-jähriges Jubiläum als Mieter ist eine Zeit des Rückblicks, der Dankbarkeit und des Stolzes.

Ursprünglich als Bergmann hierhergekommen, folgte er dem Rat seiner Freunde. Gegenüber der Zeche befand sich ein Bauernhof, an den er sich mit Freude erinnert: „Dort gab es immer gutes Essen." Ein besonderer Tag veränderte sein Leben, als er dort eine wunderschöne Frau erblickte. Verliebt, verlobt und ganze 60 Jahre verheiratet. Ihre Geschichte begann in ihrer ersten Wohnung auf dem Flutweg.

Als ihr ursprüngliches Zuhause zurückgebaut wurde, zogen sie zur Breslauer Straße, wo er bis heute lebt. Herr Tischler erinnert sich liebevoll an zahlreiche Familienfeiern und zeigt voller Freude Bilder aus vergangenen Tagen. „Beim Bauverein hatte ich ein lebenslang angenehmes Wohnen", betont er voller Dankbarkeit. Auch die Nachbarschaft ist ihm eine Quelle der Freude. Gemeinsame Grillabende und gegenseitige Unterstützung prägen das Miteinander. „Sie sind da, wenn man sie braucht."

Obwohl er stolze 93 Jahre zählt, bewältigt Herr Tischler alles eigenständig. Er geht einkaufen und isst gern zu Mittag im Casino Bliersheim. Auf unsere Frage: „Bald erreichen Sie Ihren 100 Geburtstag. Welches Geheimnis haben Sie für ein langes Leben?" antwortet er bescheiden: „Ein ruhiges Gewissen".

Die Geschichte von Günter Tischler zeigt, wie wertvoll das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung ist. Bei uns, der Genossenschaft, steht nicht nur ein angenehmes, sondern auch ein sicheres und bezahlbares Wohnen an erster Stelle. Herr Tischler verkörpert auf einzigartige Weise die Werte von Verbundenheit und Gemeinschaft, die wir als Grundpfeiler unserer Genossenschaft schätzen. Über sieben Jahrzehnte hinweg hat er eindrucksvoll demonstriert, wie gut und sicher das Wohnen in einer Genossenschaft ist. Wir feiern sein Jubiläum in großer Dankbarkeit und mit Respekt für seine Lebensgeschichte, die uns lehrt, wie wertvoll eine gute Gemeinschaft ist.

JUBILÄUM DER VERBUNDENHEIT

GENOSSENSCHAFT FEIERT LANGJÄHRIGE MIETER

In einer herzlichen Atmosphäre, die von jeder Menge Gemeinschaftsgeist geprägt war, versammelten sich Mieter, die stolz ihr 40., 50., 60. und sogar 70. Mieterjubiläum feierten.

Das Fest, das als Zeichen der Wertschätzung für die langjährige Treue und Verbindung zu unserer Genossenschaft gedacht war, brachte Mieter unterschiedlicher Generationen und Lebenswege zusammen. Von denjenigen, die seit vier Jahrzehnten in unseren Wohnungen leben, bis hin zu den Senioren, die bereits sieben Jahrzehnte ihre Heimat in unseren Wohnungen gefunden haben, war die Vielfalt der Erlebnisse und Geschichten, die an diesem Tag geteilt wurden, beeindruckend.

Ein Höhepunkt des Abends war zweifellos der Moment, in dem wir diese langjährigen Mieter ehrten. Mit bewegenden Worten und symbolischen Gesten, wie kleinen Präsenten, drückten wir unsere aufrichtige Dankbarkeit aus.

Die Augen der Jubilare strahlten vor Stolz und Freude, als sie für ihre langjährige Verbundenheit und ihr Vertrauen bedacht wurden.

Neben der feierlichen Zeremonie bot das Fest für die Jubilare eine Gelegenheit, sich auszutauschen und Erinnerungen zu teilen. Die Atmosphäre war von Herzlichkeit und gegenseitiger Wertschätzung geprägt, während neue Verbindungen geknüpft wurden.

Das Jubiläumsfest war nicht nur eine Feier der Vergangenheit, sondern auch ein Blick in die Zukunft. Es unterstrich die fortwährende Verpflichtung der Genossenschaft, eine unterstützende und harmonische Gemeinschaft für alle Mieter zu schaffen.

Wir möchten allen Jubilaren herzlich für ihre langjährige Treue und ihren Beitrag zur Gemeinschaft danken. Ihre Präsenz und ihre Geschichten sind eine Inspiration für uns alle und zeigen, wie eine Gemeinschaft durch Verbundenheit und Zusammenhalt gestärkt wird. Wir freuen uns darauf, noch viele weitere Jahre der Zusammenarbeit und des Miteinanders zu erleben.

INNOVATION

DIE DIGITALE TÜR ZUR WOHNWELT

Neu bei uns: Hausnummernschilder mit eingebautem QR-Code! Eine moderne Verbindung zwischen Ästhetik und Funktionalität, die Ihr Zuhause direkt ins digitale Zeitalter katapultiert und Besuchern sowie Notfalldiensten direkten Zugriff auf wichtige Informationen ermöglicht. Willkommen im 21. Jahrhundert!

Das digitale Zeitalter hält Einzug in unsere Wohnhäuser, und es verwandelt nicht nur die Art und Weise, wie wir miteinander kommunizieren, sondern auch die Art und Weise, wie wir uns vorstellen. Eine faszinierende Innovation, die unser Zuhause in das 21. Jahrhundert katapultiert, sind innovative Hausnummernschilder mit eingebautem QR-Code. Diese modernen Schilder dienen nicht nur der Identifikation, sondern sie öffnen auch die digitale Tür zu Ihrer Wohnwelt. Hausnummernschilder waren schon immer mehr als nur Zahlen und Buchstaben auf einem Schild. Sie sind das erste, was Besucher, Lieferanten und Notfalldienste sehen, wenn sie Ihr Haus erreichen. Mit den neuen innovativen Hausnummernschildern verschmelzen Ästhetik und Funktionalität auf beeindruckende Weise. Die Integration von QR-Codes in Hausnummernschilder bietet zahlreiche praktische Vorteile, die weit über die reine Ästhetik hinausgehen:

Indem Besucher den QR-Code auf Ihren Hausnummern scannen, können sie direkt auf die Homepage der Bauverein Rheinhausen eG zugreifen, die Informationen, Kontaktdaten oder andere hilfreiche Hinweise umfasst. Die direkte Erreichbarkeit von Notdiensten ist gewährleistet. Interessenten können unkompliziert nach Wohnungen suchen und die Sicherheit durch den direkten Zugang der Feuerwehr zu Ansprechpartnern und wichtigen Kontaktdaten wird erhöht.

Hausnummernschilder mit integriertem QR-Code sind mehr als nur eine dekorative Ergänzung für unser Gebäudebestand. Sie sind eine praktische und innovative Möglichkeit, Ihr Zuhause mit der digitalen Welt zu verbinden.

BILDUNG UND KINDER

IKiBu

Die Duisburger Stadtbibliothek stand im November letzten Jahres wieder ganz im Zeichen der Internationalen Kinderbuchausstellung (IKiBu). Unter dem Motto „Von Natur aus schön" bot die Stadtbibliothek vom 20. bis 25. November zahlreiche Veranstaltungen und Mitmachaktionen.

Mit dem Programm möchte die Bibliothek Kinder für die Schönheit der Natur begeistern und sie ermutigen, sich für den Erhalt unserer natürlichen Umwelt einzusetzen. Wie immer enthielt der Kalender Veranstaltungen, die von Schulen und Kindertageseinrichtungen für Klassen und Gruppen gebucht werden konnten.

Das Programm

Passend zum Thema brachte die IKiBu Literatur rund um die Natur zu den Kindern – seien es die Weltmeere, der Wald oder die Arktis. Zu Gast waren neben Autorinnen und Autoren auch Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, die unter anderem von den Expeditionen der „Polarstern" oder der Rückkehr der Wölfe nach Europa berichteten.

Eine besondere Aktion erlebten Kinder der GGS Tonstraße und der GGS Lauenburger Allee: Zwei Klassen arbeiteten mit dem bekannten Bilderbuchautor und Künstler Martin Baltscheit zum Thema der IKiBu. Dabei entstanden viele kleinformatige Kunstwerke, die Martin Baltscheit anschließend auf zwei großformatige Wandbilder übertragen hat. Die Wandbilder waren im Rahmen der IKiBu zu sehen.

VERANTWORTUNG

GEMEINSAM FÜR MEHR SICHERHEIT

Genossenschaftlicher Einsatz für die Sicherheit unserer jüngsten Verkehrsteilnehmer in der dunklen Jahreszeit: Mit einer Spende von Warnwesten an die Erstklässler der örtlichen Schulen haben wir, zusammen mit dem Bauverein Friemersheim dazu beigetragen, dass Kinder im Straßenverkehr besser gesehen werden und somit sicherer unterwegs sind.

Die leuchtenden Warnwesten wurden von den strahlenden Erstklässlern mit Begeisterung entgegengenommen. Sie wurden ermutigt, die Westen stets beim Schulweg und anderen Aktivitäten im Straßenverkehr zu tragen, um ihre Sichtbarkeit zu erhöhen und somit ihre Sicherheit zu gewährleisten.

Diese großzügige Spende ist Teil des Engagements der Genossenschaft zusammen mit der Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG für die Sicherheit in der Gemeinde.

Die Schulleitungen zeigten sich dankbar für diese hilfreiche Spende. „Die Warnwesten sind ein praktisches Geschenk, das dazu beiträgt, dass unsere Kinder auf ihrem Schulweg sicherer sind. Wir sind sehr dankbar für die Unterstützung der Genossenschaft".

Die Sicherheit unserer Kinder liegt uns sehr am Herzen. Mit diesen Warnwesten möchten wir dazu beitragen, dass die Erstklässler im Straßenverkehr besser wahrgenommen werden und somit vor Unfällen geschützt sind.

MITARBEITER IM FOKUS

DIE GUTE SEELE DES HAUSES

Herr Joosten, die unverzichtbare Kraft im Verwaltungsgebäude, beeindruckt mit seiner handwerklichen Geschicklichkeit, seinem Engagement für die Gemeinschaft und seiner zuvorkommenden Art.

In jeder erfolgreichen Organisation gibt es Personen, die im Hintergrund arbeiten und dabei einen entscheidenden Beitrag zum reibungslosen Ablauf leisten. Einem solchen Menschen begegnen wir in unserem Verwaltungsgebäude. Der Hausmeister, Herr Frank Joosten, ist die gute Seele des Hauses. Sein Engagement und seine Hingabe für seine Arbeit sind beispielhaft und verdienen Anerkennung.

Seit mehr als einem Jahr ist Herr Joosten der Hausmeister des Verwaltungsgebäudes. In dieser Zeit hat er sich als unverzichtbar erwiesen, da er nicht nur für die Instandhaltung und Sauberkeit des Gebäudes sorgt, sondern auch ein wahrer Problemlöser für diejenigen ist, die seine Hilfe benötigen. Seine handwerklichen Fähigkeiten und Fertigkeiten sind beeindruckend und er ist immer bereit, neue Herausforderungen anzunehmen. Neben seinen handwerklichen Fähigkeiten zeichnet sich Herr Joosten auch durch seine freundliche und hilfsbereite Persönlichkeit aus. Einfach ein guter Typ!

Aber Herr Joosten tut noch mehr als nur seine Pflichten als Hausmeister zu erfüllen. Er hilft auch regelmäßig bei Veranstaltungen und Aktivitäten für die Bewohner und Mitarbeiter des Gebäudes. Ob es sich um ein Mieterfest, dem Schmücken des Weihnachtsbaumes oder dem Aufbau auf der Duisburger Wohnungsbörse handelt, Herr Joosten ist stets bereit, seine Zeit und Energie für die Gemeinschaft zu opfern.

Wir können uns glücklich schätzen, Herrn Joosten in unserem Team zu haben und wir sprechen ihm unseren herzlichsten Dank für all seine Bemühungen aus.

MITARBEITERIN IM FOKUS

4 FRAGEN AN JASMIN GLASS

Am 1. Oktober 2023 haben wir Frau Jasmin Glass in unserem Team willkommen geheißen, wo sie die verantwortungsvolle Position als Abteilungsleiterin des Finanz- und Rechnungswesens übernommen hat.

Wir blicken voller Freude auf die gemeinsame Zusammenarbeit und auf die positiven Veränderungen, die Frau Glass in unserer Genossenschaft bewirken wird. Gemeinsam werden wir weiterhin daran arbeiten, eine erfolgreiche und nachhaltige Zukunft für unsere Mitglieder zu gestalten und unseren Service zu erhöhen.

1 „Herzlich willkommen im Team! Könnten Sie sich kurz vorstellen und uns etwas über Ihren beruflichen Werdegang erzählen?"

„Vielen Dank – ich freue mich sehr ein Teil der Bauverein Rheinhausen eG sein zu dürfen! Als gebürtige Baden-Württembergerin habe ich sowohl meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau als auch mein Studium Bachelor of Science Real Estate im schönen „Ländle" erfolgreich abgeschlossen. Danach hat es mich nach Nordrhein-Westfalen gezogen, wo ich die vergangenen Jahre in der Wirtschaftsprüfung im Immobilienbereich tätig war."

2 „Was sind Ihre Hauptverantwortlichkeiten als Leiterin der Abteilung Rechnungswesen?"

„Meine Hauptverantwortlichkeit liegt im Wesentlichen im Bereich der Steuern, des Jahresabschlusses sowie der Wirtschafts- und Finanzplanung."

3 „Was sind Ihre beruflichen Ziele für die Zukunft Ihrer Abteilung?"

„Ein großes Ziel ist, dass wir gemeinsam Lösungen für die auf die Wohnungswirtschaft zukommenden Herausforderungen erarbeiten. Auch den weiteren Fortschritt in der Digitalisierung erachte ich als wichtig."

4 „Was sind Ihre Interessen außerhalb der Arbeit?"

„Außerhalb der Arbeit hat für mich Sport einen hohen Stellenwert. Auch Reisen an weit entfernte Orte begeistern mich."

AUS DER GENOSSENSCHAFT

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG – RAHMENBEDINGUNGEN UND PROJEKTE DER GENOSSENSCHAFT

Ein Bericht von Christoph Borchardt, Stelleninhaber des Referats Unternehmensentwicklung, zu Herausforderungen, Rahmenbedingungen und Projekten der Genossenschaft

Seit circa März 2023 existiert die neu geschaffene Stelle mit dem Titel „Unternehmensentwicklung". Eine Stelle, die in der Immobilienbranche noch nicht sehr weit verbreitet ist. Was verbirgt sich dahinter? Anstelle eines klassischen Stellenprofils, möchte ich, Christoph Borchardt, Ihnen nachfolgend konkret beschreiben, wo Tätigkeitsschwerpunkte liegen bzw. worauf sich die Arbeit in diesem Bereich zukünftig konzentriert.

Klimaschutz und Vernetzung

Die Genossenschaft stellt ein CO_2-Monitoring auf, dessen Basis eine zu entwickelnde Klimastrategie auf unserem Klimapfad zwecks Erreichung der CO_2-Neutraliät bis zum Jahr 2045 sein soll. Die Grundlage hierfür, eine CO_2-Bilanz für die Bestände der Genossenschaft, wurde soeben geschaffen. Weitere Informationen hierzu folgen im Rahmen unserer Mitgliederzeitung und unserer Homepage.

Für die Zielerreichung ist die Genossenschaft der Initiative Wohnen.2050 e.V. beigetreten, um mit anderen Wohnungsunternehmen in Austausch zu treten. Mit der gleichen Absicht wurde das Engagement in Gremien des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland und Westfalen e.V. (VdW) intensiviert, so dass das Referat Unternehmensentwicklung Teil des Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung ist.

Aufgaben und Herausforderungen

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes wird einerseits von der Erreichung der Klimaziele und andererseits vom zwischenzeitlich in der Anwendung befindlichen Portfolio-Management-System wesentlich beeinflusst. Das Portfolio-Management-System hat dabei zum Ziel, für die Bestände der Genossenschaft mittel- und langfristige Perspektiven aufzuzeigen. Neben Aufbau, Pflege und Weiterentwicklung ist es Aufgabe der Unternehmensentwicklung die Klimastrategie und die Portfoliostrategie zusammenzuführen und aufeinander abzustimmen, um faktenbasierte Grundlagen für die Entscheidungsträger der Genossenschaft zu erschaffen.

Chancen- und Risikomanagement

Eine ganzheitliche Betrachtung des Bestands erfordert zudem eine Berücksichtigung der Klimaanpassung durch Biodiversitätsflächen, naturnah gestaltete

Retentionsflächen, schattenspendende Bäumen sowie die soziale Nachhaltigkeit durch Sinnesgärten und partizipativ gestaltete Parkanlagen. Im Jahr 2021 hat die Genossenschaft mit einer sukzessiven Dachbegrünung von Flachdächern begonnen, die zusammen mit naturnah gestalteten Grünflächen in unseren Außenanlagen harmonieren. Die Erstellung und der Erhalt naturnaher Grünflächen sind für mich als Hobbyimker ein Thema, was mich auch privat beschäftigt.

Neben den mit der Wohnungsbewirtschaftung verbundenen Tätigkeiten der Genossenschaft, wird das Erreichen der CO_2-Neutralität und eine darauf ausgelegte Klimastrategie das Primärziel sein. Wie beeinflusst dies die Ausrichtung konkret?

Groben Schätzungen des VdW zufolge, wird mindestens das 1,5-fache der Bilanzsumme an zusätzlichen Geldern bis 2045 benötigt, um klimabedingte Investitionen tätigen zu können. Das wären in den nächsten 20 Jahren jährlich durchschnittlich mindestens 10 Millionen Euro zusätzlich zum geplanten Investitionsvolumen, welches zudem durch weitere, noch nicht bezifferbare notwendige Investitionen in Digitalisierungsprojekte, flankiert werden muss: Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft schreitet voran, was ich selbst im Rahmen meines berufsbegleitenden Studiums während der Corona-Pandemie erleben durfte.

Ein weiteres Projekt der Genossenschaft ist die „Rheinhauserei" welches wir Ihnen in dieser Ausgabe der DRINNEN + DRAUSSEN präsentieren.

FAZIT:

Das Referat Unternehmensentwicklung unterstützt die einzelnen Unternehmensbereiche und den Vorstand sowohl projekt- als auch unternehmensbezogen bestmöglich durch fundierte Analysen sowie Prognosen bei zukünftigen Entscheidungen.

Der Vorstand wird unter anderem auf dieser Basis Entscheidungen treffen, um den Fortbestand der Genossenschaft nachhaltig zu sichern, damit die Genossenschaft in dynamischen und unsteten Zeiten für ihre Mitglieder ein sicherer Hafen ist.

MITARBEITER IM FOKUS

FOKUS AUF KLIMA, ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Maximilian Fock, ein engagierter Teil unseres Teams, erweitert seinen Arbeitsbereich auf Klima, Energie und Nachhaltigkeit, um Lösungen zu finden, die unsere Genossenschaft energieeffizienter und umweltfreundlicher machen sollen. Die Kooperation zwischen den Arbeitsbereichen von Herrn Borchardt und Herrn Fock erstreckte sich über die gemeinsame Erstellung einer umfassenden CO_2-Bilanz für die Genossenschaft.

Diese Zusammenarbeit verdeutlicht das Engagement der Genossenschaft auf allen Ebenen für Umweltschutz und strategische Ausrichtung. In einer Zeit, in der das Bewusstsein für Klimawandel, Energie und Nachhaltigkeit immer mehr in den Vordergrund rückt, ist es für Wohnungsunternehmen essenziell, sich diesen Herausforderungen zu stellen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, erweitert unsere Wohnungsgenossenschaft ihre technische Abteilung um einen spezialisierten Bereich für Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement.

Wir sprechen mit unserem Kollegen, der seit seiner Ausbildung im Jahr 2019 ein wichtiger Teil unseres Teams ist und neben dem berufsbegleitenden Studium nun eine herausfordernde Weiterbildung absolviert.

IM INTERVIEW: MAXIMILIAN FOCK

Salvaguardia: Was hat Sie dazu bewogen, die Fortbildung im Bereich Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement zu beginnen?

Fock: Aufgrund der aktuellen Bedeutung und Dringlichkeit von Umweltthemen habe ich eine Chance erkannt, mich aktiv und bewusst einzubringen. Die Herausforderungen, die der Klimawandel und die Nachhaltigkeitsbestrebungen mit sich bringen, sind enorm. In meiner Rolle bei der Genossenschaft sehe ich großes Potenzial, wie wir als Unternehmen einen bedeutenden Einfluss auf die Umwelt ausüben können. Diese Fortbildung bietet mir die perfekte Gelegenheit, meine technischen und kaufmännischen Kenntnisse gezielt einzusetzen und mich den Herausforderungen des Umweltschutzes zu stellen.

Salvaguardia: Welche konkreten Ziele verfolgen Sie mit dieser Weiterbildung in Bezug auf unsere Genossenschaft?

Fock: Unser Hauptziel ist es, unsere Gebäude energieeffizienter zu gestalten und dabei die neuesten Standards für Nachhaltigkeit zu integrieren. Ich möchte sicherstellen, dass wir als Unternehmen nicht nur den gesetzlichen Anforderungen gerecht werden, sondern auch eine Vorreiterrolle im Bereich umweltfreundliches Wohnen einnehmen.

Salvaguardia: Wie sehen Ihre Pläne für die Umsetzung von nachhaltigen Maßnahmen in unserer Genossenschaft aus?

Fock: Wir arbeiten bereits an einem Konzept, das Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz unserer Bestandsgebäude umfasst. Dazu gehören zum Beispiel die Optimierung der Heizsysteme, die erneute Verbesserung der Gebäudehüllen und der Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Maßnahmen führen ebenfalls zu geringerem Energieverbrauch, was sich direkt in niedrigeren CO_2-Kosten niederschlägt. Diese Kosteneinsparungen kommen letztlich unseren Mietern zugute, indem sie zu einer Senkung der Nebenkosten beitragen können.

Salvaguardia: Was erhoffen Sie sich von dem Abschluss Ihrer Fortbildung im Jahr 2024?

Fock: Mit dem Abschluss meiner Fortbildung werde ich nicht nur über umfassende Kenntnisse im Bereich Klima- und Energiemanagement verfügen, sondern auch über die Fähigkeiten, diese in praktische, effektive Lösungen für unsere Genossenschaft umzusetzen. Es ist unser Ziel, dass wir als Unternehmen eine regionale Vorreiterrolle im Bereich Nachhaltigkeit einnehmen und somit einen positiven Beitrag für die Umwelt und unsere Gesellschaft leisten.

Mit dieser Entwicklung zeigt unsere Wohnungsgenossenschaft erneut, dass sie zukunftsorientiert agiert und bereit ist, innovative Wege zu gehen, um nicht nur den Wohnkomfort unserer Mitglieder zu erhöhen, sondern auch aktiv zum Umweltschutz beizutragen.

GOETHESTRASSE UND FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

UMFASSENDE SANIERUNGS-MASSNAHMEN FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT

Ein neuer Wandel gestaltet das Wohnen und Gemeinschaftsleben für Mieter der Goethestraße und Friedrich-Ebert-Straße nachhaltig und komfortabel.

Die Mieter der Goethestraße 2 bis 8 sowie Friedrich-Ebert-Straße 130 und 132 erleben derzeit einen Wandel, der die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig verbessern wird. Im November 2023 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die darauf abzielen, nicht nur die Wohnqualität zu steigern, sondern auch die Umweltfreundlichkeit und Sicherheit zu erhöhen.

Eine der zentralen Veränderungen betrifft die alten Garagen im Bereich des Innenhofes. Diese werden zurückgebaut, um Platz für elf neue, moderne und geräumige Garagen zu schaffen. Doch das ist nicht alles: Die neuen Garagen werden mit Dachbegrünungen ausgestattet, was nicht nur die Ästhetik verbessert, sondern auch zur Verbesserung des ökologischen Gleichgewichts in der Umgebung beiträgt. Unser bekannter Weg in eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Ebenfalls Teil des Sanierungsprojekts sind Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität. Es werden zusätzlich technische Möglichkeiten geschaffen, um Wallboxen zu installieren und damit die Elektromobilität zu unterstützen sowie die Umweltauswirkungen des Verkehrs zu verringern. Die Erneuerung der Außenanlagen ist ein weiterer zentraler Aspekt dieser umfassenden Sanierung. Das betrifft nicht nur die Umwelt, sondern vor allem das Wohlgefühl der Mieter. Müllplätze und Fahrradstellplätze werden modernisiert, um die Effizienz und den Komfort zu steigern. Ein eingezäunter Kinderspielplatz wird eingerichtet, um den jüngsten Bewohnern der Goethestraße und Friedrich-Ebert-Straße ein sicheres und unterhaltsames Umfeld zu bieten. Die Beleuchtungsinfrastruktur wird auf den neuesten Stand (LED-Beleuchtung) gebracht, um auch das Sicherheitsgefühl im Innenhof zu erhöhen.

Das Quartier erlebt einen positiven Wandel, der sowohl das Wohnen als auch das Gemeinschaftsleben bereichert. Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität zeigt diese Sanierung, wie innovative Ideen und eine enge Zusammenarbeit zwischen Vermieter und Mietern eine blühende und nachhaltige Gemeinschaft schaffen können.

GEMEINSCHAFT

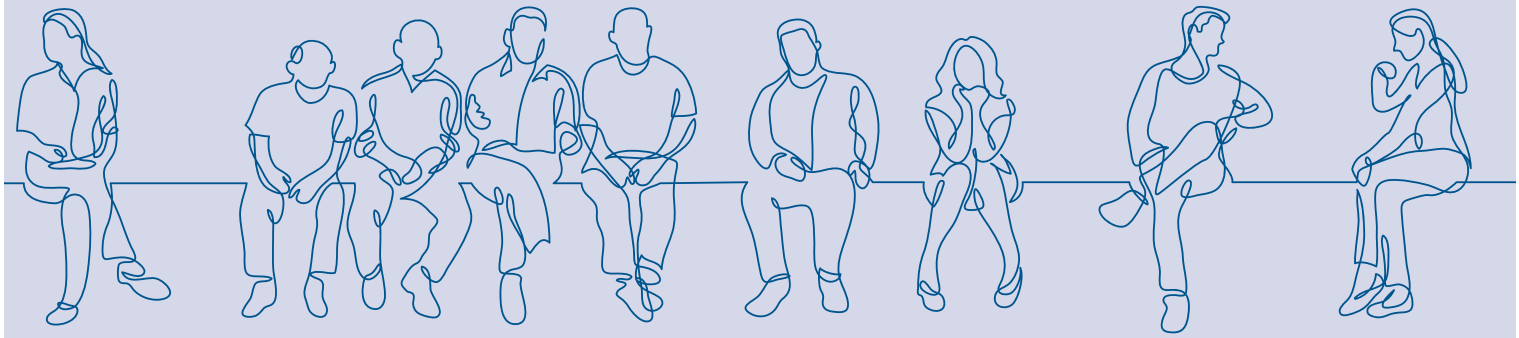
„RHEINHAUSEREI“: EIN RAUM FÜR VIELFALT UND GEMEINSCHAFT

Die „Rheinhauserei“ in der Fußgängerzone von Rheinhausen zielt darauf ab, einen Raum für Gemeinschaft und Vielfalt zu schaffen.

Ein neues Kapitel für die Fußgängerzone in Rheinhausen öffnet sich mit der „Rheinhauserei“, die von Frau Bosbach-Plonka initiiert wurde. Das Herzstück dieses Vorhabens ist ein multifunktionaler Treffpunkt in der Friedrich-Alfred-Straße 67, der Vereinen, Initiativen und einzelnen Personen zur Verfügung gestellt wird. Gegen ein geringes Entgelt können diese beispielsweise für Stunden oder Tage gemietet werden.

Das Konzept ist einfach: Ein Raum, der für verschiedene Zwecke genutzt werden kann, von Treffen und Veranstaltungen bis hin zu kulturellen Projekten und Workshops. Diese offene Plattform bietet Vereinen und Initiativen die Möglichkeit, sich zu entfalten und zu präsentieren, während sie gleichzeitig dazu beiträgt, die Fußgängerzone mit Leben zu erfüllen.

Die treibende Kraft hinter diesem Projekt ist unsere Mitarbeiterin Frau Bosbach-Plonka aus der Abteilung „Mitgliederförderung“. Für das Projekt „Rheinhauserei“ steht sie per Mail **a.bosbach-plonka@bauverein-rheinhausen.de** als Ansprechpartnerin bereit, um die Ideen und Bedürfnisse der Mieter zu unterstützen. Ihr Engagement und ihre Vision, eine lebendige und vielfältige Gemeinschaft zu fördern, sind der Motor dieses wegweisenden Projekts.



HEIZUNGSANLAGEN

EINE WEGWEISENDE VERÄNDERUNG FÜR MEHR ENERGIEEFFIZIENZ UND KOMFORT

Die Umstellung auf fortschrittliche Brennwertthermen für zehn Gaszentralheizungen markiert einen großen Schritt in Richtung Energieeffizienz und zeigt unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft – eine von vielen weiteren Verbesserungen im Dienste des Klimaschutzes!

Im Dezember letzten Jahres wurden zehn Gaszentralheizungen durch fortschrittliche Brennwertthermen ersetzt. Diese innovative Technologie zielt nicht nur darauf ab, die messbare Wärmeenergie effektiv zu nutzen, sondern schöpft zusätzlich die Wärme des entstehenden Wasserdampfes aus – eine Energiequelle, die zuvor ungenutzt blieb und durch den Schornstein verloren ging.

Der Hauptgrund für den Austausch lag in der negativen Bewertung der Gaszentralheizungen im Portfolio, speziell in Bezug auf ihre Anfälligkeit für Störungen und die verbleibende kurze Lebensdauer. Dieser Austausch erfolgte auch, um das Risiko eines vollständigen Ausfalls zu minimieren.

Durch diesen fortschrittlichen Ansatz erreicht die neue Heizungsanlage einen außergewöhnlichen Wirkungsgrad von bis zu 98 Prozent. Pro zehn Jahre Alter der Anlagen können ca. 10 Prozent Energieeinsparung erzielt werden. Die Erneuerung markiert einen bedeutenden Schritt hin zu einer erheblichen Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zur vorherigen Heizungsanlage.

Diese Anpassungen können einen großen Einfluss auf die zukünftigen Heizkosten haben.

Diese Umstellung auf eine effizientere Heizung ist auch ein Beispiel für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung.

Wir haben wichtige Klimaschutzziele bereits heute erreicht, die ursprünglich erst für das Jahr 2030 verpflichtend sind. Diese Meilensteine markieren einen bedeutsamen Erfolg auf dem Weg zu einer klimaneutralen Zukunft.

Die Verpflichtung der Genossenschaft für den Klimaschutz geht jedoch über das Erreichte hinaus. Der Fokus liegt auf kontinuierlicher Arbeit, um den Bestand weiterhin klimaneutraler zu gestalten. Durch anhaltende Anstrengungen und strategische Maßnahmen wird eine nachhaltige und umweltfreundliche Entwicklung vorangetrieben.

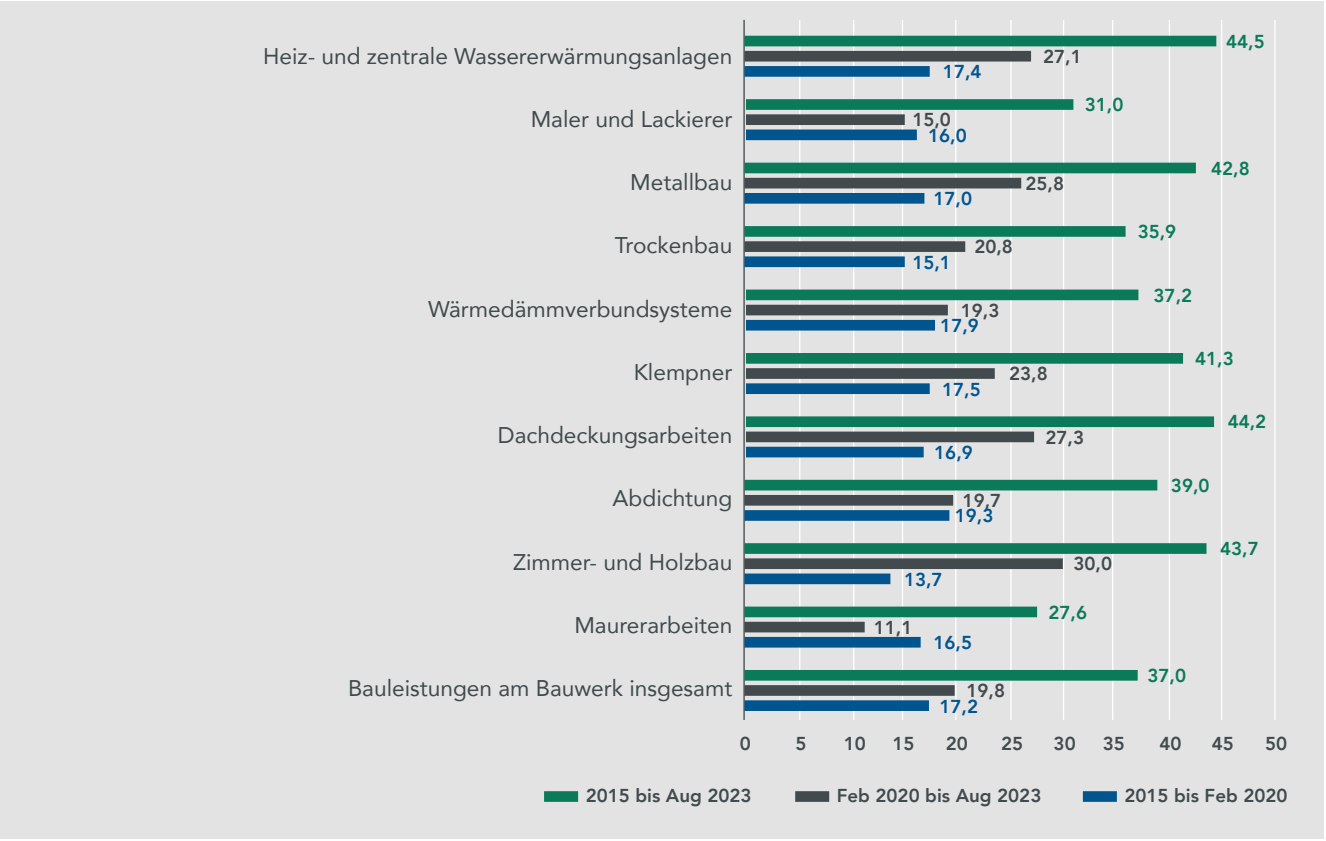
TRANSPARENZ

LIEBE MIETERINNEN UND MIETER,

in den Jahren 2022/2023 haben wir eine Anpassung der Grundmieten vornehmen müssen. Die Anpassung wird auch in diesem Jahr erforderlich. Im Sinne der Transparenz und Fairness möchten wir Ihnen einen umfassenden Einblick in die steigenden Mietpreise sowie die zu erwartenden zukünftigen Nebenkosten verschaffen. Was sind die Ursachen?

Im Vergleich zu 2020 sind sowohl die eigentlichen Baukosten als auch die Kreditzinsen erheblich angestiegen, und zwar um ein Vielfaches der allgemeinen Preissteigerungen, auch als „Inflation" bekannt. Die folgende Grafik zeigt die Preissteigerungen von einigen exemplarischen Bauleistungen sowie von Bauleistungen an Wohngebäuden insgesamt:

Preissteigerungen Bauwirtschaft 2015 bis August 2023 für Wohngebäude in %



Quelle: Datenabruf vom 4. Januar 2024 Baupreisindizes über Statistisches Bundesamt Deutschland - GENESIS-Online: Ergebnis 61261-0002 (destatis.de), eigene Berechnungen.

Der oberste Balken in jeder Kategorie zeigt die Preissteigerung über den gesamten Zeitraum von 2015 bis August 2023 an. Es wird deutlich, dass die Preise im Zeitraum Februar 2020 bis August 2023 (= 3,5 Jahre) überwiegend stärker gestiegen sind als im vorherigen Zeitraum von 2015 bis Februar 2020. Über alle Baugewerke hinweg beträgt die durchschnittliche Preissteigerung ca. 37 Prozent (siehe letzte Datenreihe). Zum Vergleich: Die Kostensteigerungen des allgemeinen Verbraucherpreisindex betrugen von 2015 bis November 2023 „nur" ca. 24 Prozent.

Hinzu kommen die gestiegenen Kreditzinsen von ca. einem Prozent zu Beginn des Jahres 2022 auf zurzeit ca. 3,5 bis 4 Prozent bis Ende des Jahres 2023. Im Jahr 2021 hat die Genossenschaft im Vergleich dazu eine Finanzierung mit weniger als einem Prozent abschließen können.

Hinzu kommt das „Hin und Her" der vergangenen Jahre um die Förderprogramme des Bundes – insbesondere die aktuelle Haushaltslage des Bundes wirft perspektivisch mehr Fragen als Antworten auf.

Diese wesentlichen Umstände führen dazu, dass – wenn die Genossenschaft Substanzverluste vermeiden möchte – diese Lücke aufgefüllt werden muss, um die Qualität der Wohnungen erhalten zu können. Darüber hinaus sind Investitionen erforderlich, um einerseits unsere langfristigen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und andererseits den Wohnungsbestand weiter zu entwickeln. Hierzu zählen beispielsweise Investitionen im Bereich des Brandschutzes. Ein Teil der Mieteinnahmen ist für notwendige Investitionen in die Zukunft der Genossenschaft eingeplant.

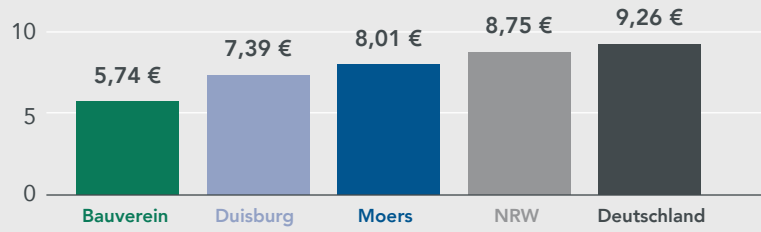
Dass es sich für die Genossenschaft und ihre Mitglieder auszahlt, vorausschauend zu planen, zeigt sich am erstmals vorliegenden Ergebnis der CO_2-Bilanz des Wohnungsbestandes. Auf Basis der Daten des Kalenderjahres 2022 können wir Ihnen die erfreuliche Mitteilung machen, dass die Genossenschaft bereits heute das Ziel des Klimaschutzgesetzes für 2030 erreicht hat und auch in den nächsten Jahren aller Voraussicht nach erreichen wird. Ausführlichere Informationen zu diesem Thema finden Sie auch im Artikel auf Seite 4.

Die vor über 20 Jahren begonnenen Energiesparmodernisierungen entfalten ihre Wirkung. Dieses unterstreicht unseren Einsatz für eine nachhaltige Zukunft und unseren langfristigen Zielen, die sich an den staatlichen Vorgaben ausrichten. Nebenbei wirkt es sich – im Hinblick auf in den nächsten Jahren kletternde CO_2-Preise – preisdämpfend auf Heizkostensteigerungen aus.

Wir sind uns der Auswirkungen von Mieterhöhungen bewusst und streben nach einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Bedarfen unserer Mieter und unseren langfristigen Zielen. Ungefähr die Hälfte unseres Immobilienbestands hat seit 2004 keine allgemeinen Mietanpassungen erfahren.

Es ist uns außerdem wichtig zu betonen, dass sich unsere Mietpreise im unteren Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten bewegen und der Durchschnittsmietpreis der Genossenschaft im Vergleich zu Duisburg, Moers, NRW und Deutschland unterdurchschnittlich ist:

Durchschnittliche Mietpreise 2023 (Nettokaltmieten) je m² Wohnfläche:



Quellen: Mietspiegel Duisburg - Mietpreisspiegel Tabelle (mietspiegeltabelle.de) Datenbank: VALUE Marktdatenbank, Mietspiegel Moers 2023 | Mieterhöhung möglich? (immoportal.com) sowie eigene Auswertung. Datenstand 05. Januar 2024.

Die durchschnittliche Monatsmiete je Quadratmeter unserer Genossenschaftswohnungen lag im Jahr 2023 um über 22 Prozent niedriger als die Durchschnittsmiete in Duisburg. In Moers betrug die Unterschreitung über 28 Prozent und bezogen auf Nordrhein-Westfalen lag diese sogar über 34 Prozent darunter.

Wir stehen Ihnen stets zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und uns über Ihre Bedenken auszutauschen. Ihr Feedback ist für uns von großer Bedeutung, und wir möchten gemeinsam Lösungen finden, die sowohl den langfristigen Zielen der Genossenschaft als auch Ihren Bedarfen gerecht werden.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung bei unseren Bemühungen, auch zukünftig eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnsituation zu gewährleisten. Für den Fortbestand und die Entwicklung der Genossenschaft ist Ihre Zustimmung zu den Mieterhöhungen daher elementar.

WIR SIND AUF DER SUCHE NACH TALENTEN

WERDEN SIE TEIL UNSERES TEAMS!

In der heutigen Zeit, in der die Gemeinschaft und Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle spielen, sind Wohngenossenschaften zu wichtigen Akteuren auf dem Immobilienmarkt geworden. Diese Organisationen, die auf Gemeinschaft, Fairness und gemeinsame Werte setzen, bieten nicht nur erschwinglichen Wohnraum, sondern fördern auch die soziale Integration und ein nachhaltiges Zusammenleben. Um diese wichtige Arbeit fortzusetzen, ist die Bauverein Rheinhausen eG auf der Suche nach talentierten und motivierten Auszubildenden.

GEMEINSAM STARK FÜR EINE BESSERE ZUKUNFT

Die Genossenschaft versteht sich als ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen, um gemeinschaftlich erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, zu verwalten und zu gestalten. Mit einer langen Geschichte der sozialen Verantwortung und der Schaffung von Wohnraum für Menschen in verschiedenen Lebenssituationen, bietet die Genossenschaft nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Gemeinschaft. Die Bauverein Rheinhausen eG sucht engagierte Menschen, die bereit sind, Teil dieses Teams zu werden und sich aktiv in die Gestaltung von nachhaltigem Wohnraum einzubringen. Als Auszubildende haben Sie die Möglichkeit, von erfahrenen Fachleuten zu lernen und gleichzeitig innovative Ideen und frischen Wind in die Organisation einzubringen.

IHRE CHANCE, EINEN UNTERSCHIED ZU MACHEN!

Eine Ausbildung bei der Bauverein Rheinhausen eG
Wie bewerben Sie sich?

Wenn Sie sich für eine Ausbildung bei der Bauverein Rheinhausen eG interessieren, senden Sie Ihre **Bewerbung an bewerbung@bauverein-rheinhausen.de.** Wir suchen motivierte und engagierte Menschen, die unsere Werte teilen und bereit sind, gemeinsam mit uns eine bessere Zukunft zu gestalten.

Als Teil des Bauverein-Teams haben Sie die Möglichkeit, Ihre Fähigkeiten zu entwickeln, ein Netzwerk aufzubauen und einen positiven Einfluss auf die Gemeinschaft zu nehmen. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

Mehr Infos zu uns:
bauverein-rheinhausen.de

Bauverein Rheinhausen eG