

bwblreport

117 | 63. Jahrgang | Dezember 2020 |
Magazin der
Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG,
Düsseldorf



Frisch im Netz

Die neue BWB-Website

Ausbildung in der Wohnungswirtschaft

Eine gute Wahl treffen

Kaffeespezialitäten

Dolce für Vita zu Hause





Liebe Leserin, Lieber Leser,

erinnern Sie sich an die Fernsehbilder in früheren Tagen aus Asien, die tausende Menschen mit einem Mund-Nasen-Schutz zeigten? Das war befremdlich, aber sehr weit weg – und insgeheim hoffte man, dass uns so etwas nicht erreicht. Unversehens sind jetzt auch wir einer gefährlichen

Infektionskrankheit ausgesetzt, die gleichermaßen das private sowie das gesellschaftliche und kulturelle Leben, das Arbeits- und Wirtschaftsleben auf den Kopf stellt: Die „Corona-Pandemie“. Es verwundert nicht wirklich, dass „Corona-Pandemie“ von der Gesellschaft für Deutsche Sprache zum Wort des Jahres gekürt wurde. Noch nie habe ein Begriff die Liste der Wörter des Jahres dermaßen dominiert wie in diesem Jahr, so die Gesellschaft. Auf dem zweiten Platz landete „Lockdown“. Selbstverständlich hat diese Pandemie auch vielfältige Konsequenzen für unsere Genossenschaft.

Bei allen diesbezüglichen Überlegungen und zu treffenden Entscheidungen stand und steht die Gesundheit unserer Mitglieder, Mitarbeiter und Geschäftspartner an absolut oberster Stelle. Dem ordnet sich alles unter. Gilt es doch, die Ausbreitung des Virus bestmöglich zu unterbinden. Die Auswirkungen waren vielfältigster Art. So konnte die Stimmenauszählung zur diesjährigen Vertreterwahl in einer Phase des Rückgangs des Infektionsgeschehens statt Anfang April erst im September stattfinden. Das gleiche Schicksal ereilte die Vertreterversammlung, die auch erst im September – ebenfalls unter Beachtung eines umfassenden Hygienekonzeptes – stattfinden konnte. Die ursprünglich geplanten Treffen der Hausvertrauensleute mussten leider aus Vorsichts- und Kostengründen sogar komplett entfallen. Außerdem wurde im März die Geschäftsstelle geschlossen, heute sind immer noch die Sprechstunden ausgesetzt. Nach wie vor sind uns die persönlichen Kontakte wichtig, doch in dieser Situation müssen sie auf ein unabdingbares Minimum reduziert werden. Aus diesem Grund haben wir auch die erteilten Aufträge zum Austausch der zumeist zehn Jahre alten Rauchwarnmelder (die allerdings noch ordnungsgemäß arbeiten) und zur Modernisierung der Breitbandkabelnetze auf Eis gelegt.

Im Rahmen der Kontaktvermeidung folgt alles der Devise: Was gemacht werden muss, wird – natürlich unter Beachtung der AHA-Regeln - umgesetzt. Was warten und verschoben werden kann, wird zu einem späteren Zeitpunkt erledigt. Sollte tatsächlich ein Rauchwarnmelder

ausfallen (kündigt sich durch einen Dauerpiepton an), wird dieses Gerät umgehend ausgetauscht! Auch hier gilt: Ihre Sicherheit und Ihre Gesundheit gehen vor! Die Corona-Pandemie hatte noch weitere Folgen, über die dieser BWB-Report berichtet – lesen Sie hierzu z.B. den Artikel „Wie gewohnt und doch ganz anders“ auf den Seiten 6 und 7. Und einmal mehr bewährte sich der Genossenschaftsgedanke, die gelebte Solidarität. Immer wieder erreichten uns Berichte von gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe wie etwa Einkaufs-, Hol- und Bringdienste. In diesem Zusammenhang bedanke ich mich recht herzlich bei allen Mitgliedern, die fast immer Verständnis dafür aufbringen konnten, wenn trotz aller Bemühungen seitens der Genossenschaft es doch mal zu gewissen Verzögerungen kam. Mein herzlicher Dank gilt auch dem gesamten Team der BWB, das sich innerhalb kürzester Zeit erfolgreich auf die neuen Anforderungen eingestellt hat.

Noch einige Worte zur Vertreterwahl: Die nunmehr 100 Mitglieder große Vertreterversammlung zeugt von Kontinuität und Dynamik, gehörten doch rd. 60% der gewählten VertreterInnen bereits der vorherigen Versammlung an. Eine Liste der VertreterInnen kann übrigens von jedem Mitglied jederzeit bei der Genossenschaft angefordert werden. Ich bedanke mich bei allen, die an der Wahl teilgenommen haben und so ein wichtiges Stück Genossenschaft mit Leben füllten.

Sie halten nun den neuesten BWB Report in Ihren Händen, der sich nicht nur mit der Pandemie beschäftigt. Ihrer besonderen Aufmerksamkeit empfehle ich in diesem Zusammenhang den Berichten auf den Seiten 14 und 15 über unseren neuen Internetauftritt und das neue Mitgliederportal MEINE BWB. Schauen Sie mal rein! Anregungen und Kritik sind jederzeit gerne willkommen.

In dieser besonderen und schwierigen Zeit, die sich wohl auch auf unser Weihnachtsfest und den Jahreswechsel auswirken wird, wünsche ich Ihnen gerade und dennoch eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten und erfolgreichen Übergang in ein hoffentlich besseres 2021. Die Chancen stehen gut, denn bald beginnt die Impfung gegen das SARS-CoV-2-Virus ...

Machen Sie das Beste aus allem.
Und bitte, bleiben Sie gesund!

Ihr Stefan Grey



Neubauprojekte 4–5



BWB-Wohnung 3



Azubi bei der BWB 8



Abfall- management 11



Instandhaltung & Modernisierung 12



Familienrätsel 24



Geburtstagskinder 27

Editorial (siehe linke Seite)

Neubauprojekte

- 4 Neuenhof-Gärten und Schlösser-Areale I und II

Mitglieder

- 2 Termine
- 3 BWB-Wohnung: In Krisenzeiten ein sicherer Hafen
- 26 Miteinander – Füreinander
- 27 Unsere Geburtstagskinder

Die BWB berichtet

- 6 Für Sie im Einsatz: Unsere Service-Teams
- 8 Azubis bei der BWB
- 10 Homeoffice & Datenschutz
- 11 Abfallmanagement
- 3 + 12 Instandhaltung und Modernisierung 2020
- 14 Die neue BWB-Website
- 16 Freiluftkonzert im Wohnhof Stockum
- 18 Vertreterversammlung 2020
- 21 Tätigkeit des Aufsichtsrats
- 21 Gesetzliche Prüfung
- 30 Bilanz zum 31.12.2019
- 32 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

BWB intern

- 22 Wohnungsbestand der BWB
- 23 Mitgliederbewegung
- 23 Treffen der Hausvertrauensleute

Dies und Das

- 17 Dolce für Vita zu Hause
- 24 Preisrätsel & Rätselgewinner
- 25 Familienrätsel
- 28 Was bei uns im Herbst so herumfliegt

Herausgeber: Vorstand der
BWB Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG
Kaiserstraße 46 · 40479 Düsseldorf
Telefon 0211 49 75-0 · Fax 0211 49 75-92
Verantwortlich: Stephan Grey
Redaktion: Stephan Grey, Elena Leonhardt

Bildnachweis
U1, 1, 3, 8, 9, 10, 11, 17, 25, U4 – shutterstock.com
S. 1, 3, 4, 5, 12, 13, 22, 27, 28, 29, 30 – Gestaltanstalt
alle weiteren BWB
Layout: Gestaltanstalt, Düsseldorf
Druck: Das Druckhaus, Korschenbroich
Auflage: 8.000 Exemplare

Wohnhof Stockum: neue Fassade zum 20. Geburtstag

Wo sich bereits früh abzeichnete, dass die neue Situation Probleme bei der Umsetzung einer geplanten Instandhaltungsmaßnahme mit sich bringen würde, war Flexibilität bei der Programmanpassung gefragt. So hielten es die Verantwortlichen bei der BWB angesichts der hohen Infektionszahlen zu Beginn des Lockdowns im Frühjahr und während des Teil-Lockdowns im Herbst nicht für ratsam, den BWB-Mitgliedern Wohnungsbegehungen zuzumuten. Die wären aber z.B. bei der vorgesehenen energetischen Sanierung der Häuser Am Binnenwasser 7-11 notwendig gewesen. Um die Bewohner keinem Risiko auszusetzen, wurde dieses Vorhaben jetzt in das Instandhaltungsprogramm 2021 verschoben.

Mit dem dafür im Jahr 2020 bereitgestellten Geld konnte nun die Fassade des Wohnhofs Stockum 20 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes saniert werden. Diese Arbeiten waren zunächst für 2021 geplant; angesichts der vorgesehenen Feiern zum 20. Jubiläum des Wohnhofs sollte der Bau nicht hinter den für die Fassadensanierung notwendigen Gerüsten verschwinden. Da aber alle Jubiläumsaktivitäten wegen der Pandemie abgesagt werden mussten, nutzte man die Gelegenheit, diese Außenarbeiten vorzuziehen. So kann sich der Wohnhof zu seinem 21. „Geburtstag“ in einer generalüberholten Außenhaut präsentieren. Außerdem wurden weitere kleinere Maßnahmen aus dem Programm 2021 vorgezogen wie z.B. im BWB-Objekt in der Heinrich-Könn-Straße, wo kurzfristig ebenfalls eine Fassadensanierung stattfand.

Obwohl wegen der Pandemie einiges bei der Umsetzung der diesjährigen Instandhaltungen und Modernisierungen umgestellt werden musste und manche Projekte auch Überraschungen hinsichtlich des Umfangs und der Kosten bereithielten, ist es dennoch gelungen, mit Ausgaben von rund 7,4 Millionen Euro den vorab gesteckten finanziellen Rahmen in etwa einzuhalten. Für das kommende Jahr wollen Aufsichtsrat und Vorstand weiter auf gewohnt hohem Niveau in die Bestandserhaltung investieren. Priorität erhalten dabei die in diesem Jahr verschobenen Programmpunkte. So war beispielsweise für Herbst 2020 vorgesehen, die Rauchwarnmelder nach und nach in allen Wohnungen auszutauschen und das Warnsystem auf vernetzte Funkmelder umstellen zu lassen. Sobald das Infektionsgeschehen rückläufig ist und der Austausch der Geräte ohne Gefährdung für die Bewohner durchgeführt werden kann, wird mit dem Einbau der neuen Rauchwarnmelder begonnen. ◀

**Mehr zu Instandhaltung & Modernisierung
auf den Seiten 12 und 13**

24.12.2020 – 01.01.2021

BWB-Geschäftsstelle geschlossen

Von Donnerstag, 24.12.2020 bis Freitag, 01.01.2021 bleibt die Geschäftsstelle der BWB geschlossen.

In dringenden Notfällen beauftragen Sie bitte ausschließlich die Ihnen bekannten Vertragshandwerker der BWB. Diese finden Sie auf der Einlage in diesem BWB-Report, wo auch die Telefonnummern der für Sie zuständigen Service-Team-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter der BWB notiert sind.

Bitte beauftragen Sie ausschließlich diese Vertragshandwerker und die weiter hinten im BWB-Report inserierenden Handwerker, da wir im Notfall nur die Kosten erstatten, die bei Beauftragung der benannten Unternehmen entstehen.

Sie haben ein Anliegen bezüglich Ihrer Mitgliedschaft oder Ihrer Wohnung und wissen nicht, wer bei der BWB dafür zuständig ist? Dann hilft Ihnen die Übersicht weiter, die diesem BWB-Report beigelegt ist.

Alle Ansprechpartner in der BWB-Geschäftsstelle und eine Übersicht der Service-Handwerker haben wir für Sie wieder auf dem Einleger zusammengestellt. Dort finden Sie auf der Rückseite außerdem die Kontaktdaten der Kooperationspartner, die Ihnen bei speziellen Fragen zum Leben und Wohnen im Alter weiterhelfen können.

Termine

Vertreterversammlung

16.06.2021 – Der Versammlungsort wird noch bekannt gegeben.

Treffen der Hausvertrauensleute

Aufgrund der ungewissen weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie können jetzt noch keine Termine für die Treffen der Hausvertrauensleute in 2021 genannt werden.

Alle Hausvertrauensleute werden rechtzeitig individuell informiert, sobald die Möglichkeit besteht, die Treffen durchzuführen.

Ausflüge 2021

Auch für die Ausflüge im kommenden Jahr können aufgrund der ungewissen weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie noch keine Termine genannt werden.



Ihre BWB-Wohnung:

In Krisenzeiten ein sicherer Hafen!

Die vergangenen Monate haben gezeigt, wie schnell das gewohnte Leben aus den Fugen geraten kann. Während des Lockdowns im Frühjahr haben wir alle erfahren, dass in so einer Ausnahmesituation die eigene Wohnung zu einem ganz besonders wertvollen Gut und einem wichtigen Rückzugsort werden kann.

Um so schlimmer ist es allerdings, wenn von dem Coronavirus neben der Gesundheit zudem die wirtschaftliche Existenz bedroht ist. Was tun, wenn etwa wegen Kurzarbeit, Arbeitsplatzverlust oder Umsatzeinbrüchen die monatlichen Mietzahlungen nicht mehr geleistet werden können?

Die Bundesregierung hatte im März 2020 ein Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht auf den Weg gebracht, das Mietern, die im Zuge der Pandemie in eine finanzielle Notlage geraten sind, einen besonderen Kündigungsschutz gewährt. So sollen etwa Mietrückstände aus der Zeit von April bis Juni 2020, die vom Mieter glaubhaft nachgewiesen auf die Krise zurückzuführen sind, nicht als Kündigungsgrund herangezogen werden können. Für die Genossenschaft als Vermieter ist dieses Gesetz natürlich ebenfalls bindend.

Allerdings bietet die BWB als Solidargemeinschaft ihren Mietern, die alle Genossenschaftsmitglieder sind, zusätzliche Hilfen bei Zahlungsschwierigkeiten und steht ihnen ganz unabhängig von der Pandemie jederzeit zur Seite. Ansprechpartnerin in so einer Situation ist *Silvia Kessler* in der Stabstelle Mahn- und Klagewesen. Der Name für diese Stelle ist hier gerade nicht Programm, denn Zahlungen anzunehmen oder gar offene Forderungen einzuklagen und eine Wohnung zu kündigen kommt recht selten vor bei der BWB und ist immer der allerletzte Schritt. „Das passiert nur dann, wenn ein

Mitglied den Kontakt verweigert und Mietschulden weiter auflaufen lässt. In so einem Fall muss die Genossenschaft im Sinne aller anderen pünktlich zahlenden Mitglieder Schaden von der Solidargemeinschaft abwenden und ein Mietverhältnis kündigen“,

berichtet die langjährige Mitarbeiterin. Ihre Hauptaufgabe besteht vor allem darin, Mitgliedern in finanziellen Notlagen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Wenn ein Zahlungsrückstand bevorsteht oder bereits entstanden ist, sucht sie gemeinsam mit dem Mitglied nach Möglichkeiten, aus der Misere herauszukommen. Sie hilft beispielsweise dabei, einen Antrag auf Mietstundung zu stellen oder einen Ratenzahlungsplan auszuarbeiten, sie vermittelt den Kontakt zu Beratungsstellen und Ämtern oder informiert über staatliche Hilfen.

Inzwischen ist die zweite Corona-Welle in NRW und damit auch in Düsseldorf angekommen. Seit November musste das öffentliche Leben wieder deutlich heruntergefahren werden. Welche wirtschaftlichen Auswirkungen damit in den kommenden Monaten verbunden sind, kann aktuell niemand abschätzen. BWB-Mitglieder dürfen aber darauf vertrauen, dass ihre Wohnungen weiterhin ihr sicherer Hafen bleiben wird. Wer finanzielle Engpässe befürchtet, egal ob pandemiebedingt oder aus einem anderen Grund, sollte sich rechtzeitig mit *Silvia Kessler* in Verbindung setzen und gemeinsam mit ihr beraten, welche Möglichkeiten bestehen, eine langfristige Zahlungsfähigkeit zu erreichen und dauerhaft den Erhalt der Wohnung zu sichern.

Auch wenn derzeit die Sprechstunden in der Geschäftsstelle ausgesetzt sind, steht Ihnen *Silvia Kessler* während der Geschäftszeiten unter der gewohnten Telefonnummer 0211 4975-31 für eine individuelle telefonische Beratung zur Verfügung. ◀

Neuenhof-Gärten Düsseldorf-Rath

Das Gemeinschaftsbauvorhaben mit dem Caritasverband Düsseldorf e.V. – hat sich prächtig weiterentwickelt, wie die Bilder zeigen. Leider stellten sich einige technische und pandemiebedingte Verzögerungen ein, sodass statt des vorgesehenen Bezugs der Wohnungen Ende 2020, der Fertigstellungstermin nunmehr auf den 1. März 2021 terminiert ist.

Neben einem Pflegezentrum, welches die BWB in Form einer Baubetreuung für den Caritasverband errichtet, entstehen auf dem angrenzenden im Eigentum der BWB befindlichen Grundstück drei Gebäude mit insgesamt 37 barrierefreien Wohnungen mit 9 Zweiraum-, 17 Dreiraum-, 10 Vierraum- und einer Fünfraum-Wohnung. Daneben baut die Genossenschaft eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum, beide werden von der Diakonie betrieben. Eine Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen rundet die Baumaßnahme ab. Sämtliche Obergeschosswohnungen sind mit einem Aufzug zu erreichen. Die Vermietung ist ange laufen und das Interesse seitens der BWB-Mitglieder ist sehr hoch, wie die ersten Ausschreibungen und Besichtigungstermine gezeigt haben.

Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf

Nach Plan und im vorgesehenen Kostenrahmen entwickelt sich das Projekt Schlösser-Areal I in Düsseldorf-Derendorf, das gemeinsam mit den beiden Partnergenossenschaften, der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG, realisiert wird. In der Summe werden 134 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 12.091,70 m², eine Tiefgarage mit 82 Stellplätzen sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder errichtet. Erfreulicherweise sind bisher so gut wie keine Verzögerungen im Bauablauf entstanden, sodass auch der ursprünglich angestrebte Bezugs termin Oktober 2021 nach gegenwärtigem Stand gehalten werden kann.

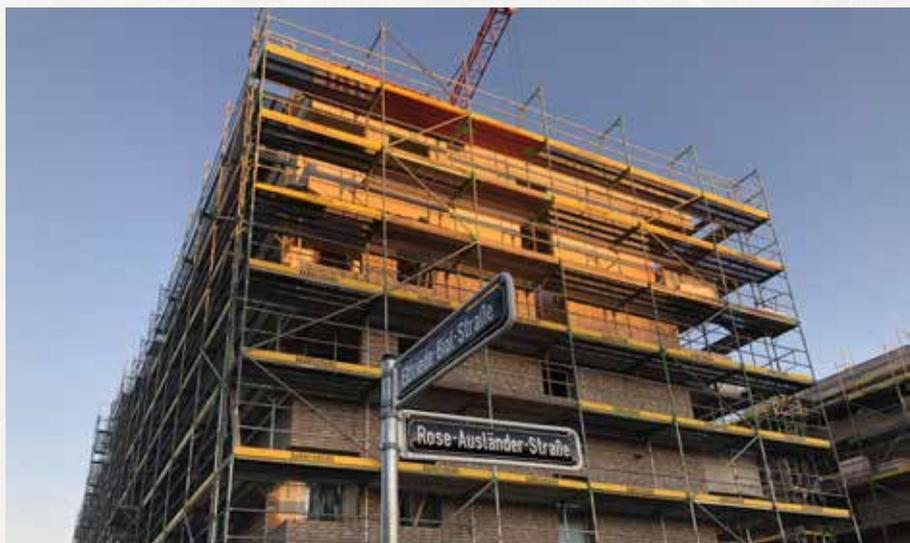
Mit dieser Baumaßnahme kann die BWB ihren Mitgliedern 46 Wohnungen mit 4.153,30 m² Gesamtwohnfläche anbieten. Von diesen 46 Wohnungen entfallen 15 auf Zweiraumwohnungen, 18 auf Dreiraumwohnungen und 13 auf Vierraumwohnungen. Aufgrund der hohen Grundstückskosten im Verbund mit hohen Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz errechnet sich eine Kaltmiete von rund 9,50 Euro je m² Wohnfläche monatlich. Zum Bezug sind Wohnungsinteressenten berechtigt, deren Einkommen nicht mehr als 60% oberhalb des Einkommens liegen darf, das für die Erlangung einer Wohnberechtigungsbescheinigung gilt.

Mit der Vermietung wird im Frühjahr 2021 begonnen. Bewerber und Bewerberinnen sind heute schon herzlich willkommen!

Schlösser-Areal II, Düsseldorf-Derendorf

In Ergänzung des Bauareals Schlösser-Areal I konnten die drei Partnergenossenschaften noch ein weiteres Grundstück von der Stadt Düsseldorf erwerben. Bei der Realisierung dieses Projektes wurde auf das bewährte Bauteam des ersten Projektes Schlösser-Areal I zurückgegriffen. Trotz der vorherigen Absprachen mit der Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich die Erteilung der Baugenehmigung etwas hingezogen und erreichte uns erst im September 2020.

Bereits im November wurde dann mit der Baumaßnahme begonnen. Der aktualisierte Bauzeitenplan geht davon aus, dass die Baumaßnahme nunmehr im Juni 2022 bezugsfertig wird. Von den insgesamt 81 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.192 m² entfallen auf den Projektteil der BWB 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.336 m². Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen: 16 Zweiraumwohnungen, 15 Dreiraumwohnungen sowie eine Vierraumwohnung.



Neubautätigkeit der BWB

Moderne Wohnstandards für die BWB-Mitglieder



*Großes Bild:
der Innenhof der Neuenhof-
Gärten in Düsseldorf-Rath: Platz
für Jung und Alt*

*Bilder links:
Schlösser-Areal I im November
2020 – es geht zügig voran.*

Seit dem Ausbruch des Coronavirus steht in der Arbeitswelt vieles Kopf. Weniger Pendler auf den Autobahnen und in den Zügen, dafür in vielen Haushalten Computerarbeitsplätze auf den Esstischen. Und so läuft auch in der Geschäftsstelle der BWB seit der Schließung am 23. März 2020 einiges anders als üblich. Es mussten z.B. die festen Sprechstunden ausgesetzt und die Aufnahme von neuen Mitgliedern eingeschränkt werden. Doch Ihre Anliegen werden selbstverständlich bearbeitet und Wohnungsabnahmen oder -übergaben sowie Reparaturen und Modernisierungen finden weiterhin statt. Gewohnt wird schließlich immer.

Wenn Sie Ihr zuständiges Service-Team sprechen möchten, merken Sie zunächst nichts von den veränderten Abläufen. Die Mitarbeiter*innen sind nach wie vor während der Geschäftszeiten unter den bekannten Durchwahlnummern erreichbar, nur sitzen sie nicht immer an den Schreibtischen in der Geschäftsstelle, sondern häufig an einem mobilen Arbeitsplatz

Für Sie im Einsatz:

Wie gewohnt und doch ganz anders

zu Hause, zu dem die Anrufe dann weitergeleitet werden. Ähnlich läuft es, wenn Sie einen Brief oder eine E-Mail an die BWB schicken. „Jetzt hat es sich ausgezahlt, dass schon vor Jahren viele Arbeitsabläufe digitalisiert wurden“, konstatiert Vorstandssprecher Stephan Grey. Da jeder eingehende Brief und jede E-Mail ohnehin eingescannt werden und in einer virtuellen Postmappe die zuständigen Teams erreiche, erfolgt die Bearbeitung nun ganz nach Bedarf am Computer in der Geschäftsstelle oder aber von einem Gerät in der Wohnung. Zudem hat die BWB schon 2014 das E-Post-Verfahren eingeführt, um insbesondere die Massensendungen, die alljährlich an die Mitglieder verschickt werden, digital auf den Weg zu bringen, ohne die Schreiben in der Geschäftsstelle auszudrucken und einzutüten. Diese Versandart sei jetzt ausgeweitet worden auf alle ausgehenden Schriftstücke.

Für die meisten Mitarbeiter*innen bei der BWB waren mit dem Beginn des Lockdowns die Veränderungen im Arbeitsalltag dagegen gravierender. Zwar sind mit dem bisherigen Stand der Digitalisierung die Voraussetzungen für die mobile Arbeit seitens der Geschäftsstelle gegeben, aber die Beschäftigten mussten dazu nun erst einmal ihren häuslichen Arbeitsplatz einrichten. Nicht jeder hat ein Arbeitszimmer samt Schreibtisch in der Wohnung, wenn er normalerweise einen festen Arbeits-

platz im Büro hat. Also hieß es zunächst überlegen: Wo kann ich zu Hause ungestört telefonieren, wo stimmen die Lichtverhältnisse für die Bildschirmarbeit und wie richte ich mir den Arbeitsplatz ein, damit ich mehrere Stunden am Tag ohne Haltungsschäden die sitzende Tätigkeit ausüben kann? Zudem müssen die technischen Voraussetzungen passen, sodass teils vorab weitere Software-Programme auf den privaten Computern installiert werden mussten, damit auf die Daten im Büro zugegriffen werden kann und Telefon- bzw. Videokonferenzen möglich sind. „Die Belegschaft hat sich sehr engagiert, diese Umstellung kurzfristig umzusetzen“, beschreibt Stephan Grey die ersten Tage des mobilen Arbeitens. „Dort wo die technischen Voraussetzungen für den Einsatz der erforderlichen Software nicht gegeben waren oder etwa nur ein kleiner Bildschirm zur Verfügung stand, konnten die Mitarbeiter*innen ihren Computer, einen Bildschirm und bei Bedarf ihren ergonomischen Schreibtischstuhl aus der Geschäftsstelle mitnehmen und am heimischen Arbeitsplatz einsetzen.“ Allerdings ist nicht alles, was zum Geschäftsbetrieb einer Wohnungsgenossenschaft erforderlich ist, vom Esstisch daheim zu erledigen. So ist beispielsweise der Empfang in der Kaiserstraße durchgehend besetzt geblieben genau wie der Arbeitsplatz am Scanner, wo der analoge Posteingang digitalisiert und in die virtuellen Postfächer verteilt wird. Einige Mitarbeiter*innen, bei denen die Umstellung auf das mobile Arbeiten zu Hause nicht umgesetzt werden konnte, hatten dank des schnell eingeführten Hygienekonzeptes die Möglichkeit, weiter in der Geschäftsstelle zu arbeiten.

Für Immobilienkauffrau Anke Strohmiedel, die seit 18 Jahren bei der BWB beschäftigt und bislang täglich von Essen aus nach Düsseldorf gependelt ist, fiel einerseits die zeitaufwendige Anfahrt weg, andererseits war es zunächst aber ungewohnt für sie, die Arbeit ständig so präsent in ihrer Wohnung vor Augen zu haben. „Ich habe mir dann einen festen Platz auf dem Esstisch eingerichtet, dort morgens mein Material für die Arbeit ausgebreitet und zum Feierabend wieder zusammengepackt, damit ich abends tatsächlich im Privaten ankommen konnte.“ An das mobile Arbeiten hat sie sich schnell gewöhnt. „Wir arbeiten schon seit Jahren mit digitalen Mieterakten und dem digitalen Postlauf; nachdem der Zugang auf den BWB-Servern eingerichtet war, konnte ich von zu Hause aus wie gewohnt am Bildschirm damit umgehen.“ Die Umstellung des Rechnungseingangs und des Zahlungsverkehrs sei etwas kniffliger gewesen und auch an den Umgang mit den digitalen Unterschriften hätte man sich erst gewöhnen müssen. Nach kurzer Zeit sei das aber ebenfalls reibungslos gelaufen – genau wie die regelmäßigen kontaktlosen ‚Meetings‘ der Teams über Telefon- und Videokonferenzen. Ihr Fazit: „Wir würden sicherlich gerne alle auf die Einschränkungen im Zuge der Pandemie verzichten und



Anke Strohmiedel

mit den Kolleginnen und Kollegen direkt und analog im Büro kommunizieren, aber was die Medienkompetenz im Arbeitsalltag angeht, da haben wir alle in den letzten Monaten doch einen deutlichen Sprung nach vorn gemacht.“

Mit den Lockerungen im Sommer kehrte zeitweilig etwas mehr Leben in die Geschäftsstelle zurück. Entsprechend den Vorgaben eines strengen Hygienekonzeptes arbeitet seit August ein Teil der Belegschaft in der Geschäftsstelle und der andere Teil von zu Hause aus. Damit ist zum einen das Arbeiten ‚auf Abstand‘ in den Büros möglich und zum anderen ist gewährt, dass selbst in einem Ansteckungsfall nur ein Teil der Belegschaft betroffen wäre und der andere Teil die Vertretung übernehmen kann. „Niemand kann aktuell abschätzen, welche Einschränkungen oder Lockerungen in den kommenden Monaten zu erwarten sind. Mit den Umstellungen und Erfahrungen aus dem Frühjahr haben wir eine Flexibilität in unseren Arbeitsabläufen erreicht, die es uns erlaubt, auf wechselnde Situationen angemessen zu reagieren und die Geschäftsabläufe je nach Bedarf mehr über die Geschäftsstelle oder eben verstärkt über die mobilen Arbeitsplätze abzuwickeln“, resümiert Vorstandssprecher Stephan Grey.

Weiterhin vor Ort in den BWB-Objekten für Sie im Einsatz

Horst Esters und Frank Knepper, die beiden Techniker der BWB, betreuen den BWB-Bestand in Sachen Wohnungsabnahmen, Reparaturen und Einzelmodernisierungen. Das mobile Arbeiten gehört für sie seit Jahren zum Alltag. Ausgerüstet mit einem Laptop verbringen sie einen guten Teil ihrer Arbeitszeit vor Ort in den BWB-Objekten, wo sie z.B. nach einer Kündigung die Wohnung mit dem Mieter begehen und den Zustand in einem Abnahmeprotokoll festhalten oder von Mietern gemeldete Schäden begutachten. Normalerweise erarbeiten Sie am Schreibtisch im Büro anschließend Konzepte, welche Reparaturen oder Modernisierungsmaßnahmen vor einer Weitervermietung notwendig sind und kümmern sich zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem Back Office um das Einholen von Angeboten und die Beauftragung der beschlossenen Maßnahmen. Wenn alles fertig ist, landen die dazugehörigen Handwerkerrechnungen natürlich zur Prüfung in den Postfächern der beiden Techniker, bevor die Buchhaltung sie bezahlt. Ihre Arbeit ist geprägt von vielen Kontakten nach außen und sie bedienen viele Schnittstellen in der Geschäftsstelle – eine besondere Herausforderung in Pandemiezeiten. Dennoch können beide ihre Aufgaben vor Ort in den Objekten weiterhin wahrnehmen:



Horst Esters

mit Abstand versteht sich und ausgestattet mit Gesichtsmasken und Desinfektionsmittel. Außerdem sind sie zu unterschiedlichen Zeiten für ihre Arbeit in der Geschäftsstelle eingeteilt. So treffen sie nicht aufeinander, wenn sie dort z.B. von ihren Privatwagen auf die Dienstwagen wechseln oder Wohnungsschlüssel abholen und es ist gewährleistet, dass sie sich wie bisher bei Urlaub bzw. Krankheit jeweils vertreten können.

In den letzten Monaten ist bei den Technikern mit dem Arbeiten in der eigenen Wohnung noch ein weiterer Standort dazu gekommen, der in die Koordination der Arbeitsabläufe einbezogen werden muss. Das bedeutet statt einer Einsparung von Wegezeiten häufig zusätzlichen Aufwand bei der Organisation und Anfahrt zu Außenterminen und bei der Abstimmung



Frank Knepper

mit den Kolleginnen und Kollegen oder den Handwerkern. Oft erreichen die Techniker Anrufe, wenn sie gerade im Auto unterwegs sind und sich dabei zwar mit Ihnen über die Freisprechanlage unterhalten, aber keine Notizen machen können oder ihr Anruf landet auf dem Anrufbeantworter. Anschließend ist es dann sehr zeitaufwendig, wenn aus der Anrufliste die Telefonnummern mit den jeweiligen

Anliegen wieder sortiert werden müssen. Beide sind hier mit großem Engagement im Einsatz, können aber beim Wechsel zwischen den Arbeitsplätzen in Geschäftsstelle und Wohnung sowie den Außenterminen nicht immer verhindern, dass sie etwas mehr Zeit benötigen, die Anliegen der Mitglieder zu bearbeiten. ◀

So können Sie helfen, dass Ihr Anliegen schneller bearbeitet werden kann.

Viel effektiver können die beiden Techniker in der aktuellen Situation den Mieteranliegen nachgehen, wenn sie eine E-Mail erhalten, in der sie die Kontaktdaten und einige Stichworte zum Anliegen zusammen sehen. So können sie ganz unabhängig vom Arbeitsort schneller anhand dieser E-Mails Handwerker informieren, Maßnahmen abstimmen oder die Mitarbeiter*innen im Back-Office zum weiteren Vorgehen instruieren.

All diejenigen, die auf E-Mail zugreifen können, möchten daher bitte aktuell dieses Medium für den Kontakt zu den Technikern verstärkt nutzen.

Unter diesen Adressen erreichen Sie die Techniker Ihres zuständigen Service-Teams:

horst.esters@bwb-eg.de für Service-Team 1 und 3

frank.knepper@bwb-eg.de für Service-Team 2

Eine gute Wahl treffen.

Abi-Vorbereitung per Homeschooling und Vorstellungsgespräche per Videokonferenz: 2020 stellte Schulabgänger in der ohnehin schon schwierigen Phase der Berufswahl vor zusätzliche Herausforderungen. Wem kommen da angesichts der vielen Unwägbarkeiten nicht Zweifel, ob der vermeintliche Traumberuf wirklich so eine gute Wahl ist. Wie wichtig sind mir Zukunftssicherheit, Verdienst, Nachhaltigkeit oder Innovationen bei meiner Berufswahl? Gerade in den letzten Monaten hat sich die Wohnungswirtschaft mit dem Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau als besonders wert(e)voll und krisensicher erwiesen.



Die Pandemie hat unser aller Alltag gehörig durcheinandergewürfelt und viele Menschen haben in der Ausnahmesituation neue Seiten an sich entdeckt, vielleicht sogar ihre Wertvorstellungen auf den Prüfstand gestellt. Aber auch manches Ausbildungsunternehmen sieht sich angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung gar nicht in der Lage, in nächster Zeit Ausbildungsplätze in gewohntem Umfang anzubieten. Ganz anders sieht es in der Wohnungswirtschaft und insbesondere bei den Genossenschaften aus. Eine Wohnung ist essenziell für unser Leben und in Krisenzeiten sind gute und bezahlbare Wohnungen ein noch höheres Gut als ohnehin schon. Die Perspektiven für angehende Immobilienkaufleute sind daher gut und schon die Ausbildung hat eine Menge zu bieten von A wie Abwechslung bis Z wie Zukunftssicherheit.

**Informieren
lohnt sich**

Weitere Details zu Ausbildung und Aufgaben der Immobilienkaufleute sowie Informationen über das Ausbildungsunternehmen BWB gibt es im Internet unter:
www.immokaufleute.de
www.e-b-z.de
www.bwb-eg.de

Eine Ausbildung bei der BWB – wäre das nicht was für Dich?

Das hat ein BWB-Mitglied im letzten Jahr gedacht beim Lesen dieses Mietermagazins und den BWB-Report an seinen Enkel weitergeben. Nun arbeitet Marco Bischoff, der Enkel, seit August als neuer Azubi in der Geschäftsstelle an der Kaiserstraße. Vorher hat er natürlich genauer recherchiert, was es mit dem Beruf des Immobilienkaufmanns auf sich hat. „Ich war schon überrascht, welche Vielfalt der Beruf bietet, besonders von den vielen Möglichkeiten, sich nach der Ausbildung weiter zu qualifizieren. Und die gute Bezahlung während der Ausbildungszeit ist eben auch ein starkes Argument bei der Entscheidung.“

Inzwischen liegen die ersten Monate bei der BWB und die ersten Unterrichtswochen im zuständigen Berufskolleg, dem EBZ in Bochum, hinter dem neuen Azubi. Haben sich die Erwartungen bestätigt? Marco Bischoff ist positiv überrascht. „In den ersten Monaten habe ich direkt eine ziemliche Bandbreite an Aufgaben kennengelernt, bin z.B. schon mit vor Ort bei Wohnungsübergaben gewesen und habe viele Telefonate mit Mietern geführt, was schon einen guten Einblick in die unterschiedlichen Belange in der Wohnungswirtschaft vermittelt hat.“

Nach drei Wochen praktischer Ausbildung im Unternehmen folgt eine schulische Ausbildungswoche im Berufskolleg. Das erste High Light der Ausbildung, das große Sportfest zum Beginn des Schuljahrs, bei dem sich der neue Jahrgang des Berufskollegs kennenlernen kann, ist allerdings in diesem Sommer ausgefallen. Dennoch ist Marco Bischoff von seinen ersten Schulwochen mit Präsenzunterricht in Bochum positiv überrascht. „Das ist total moderner Unterricht hier und in vielen Bereichen wird das digitale Lernen nicht nur gefördert, sondern auch gefordert – vor allem ist die Schule aber entsprechend ausgerüstet, damit das reibungslos funktioniert.“ Und das nicht erst seit Corona: Mit „Moodle“ betreibt die Schule schon seit einigen Jahren eine Online-Lernplattform, wo jeder Klasse ein virtueller Klassenraum bereitgestellt wird. Darüber können Lernende und Lehrende auch in den Praxiswochen den Kontakt halten. Während des Lockdowns im Frühjahr haben sich die gute Ausstattung, die Erfahrungen im digitalen Unterricht und die Medienkompetenz



bei Lehrkräften und Lernenden dann ausgezahlt. Sehr schnell waren Formen gefunden, um eine effektive Vorbereitung der Oberstufe auf die Abschlussprüfungen sicherzustellen. So konnten im Sommer die beiden BWB-Azubi im dritten Ausbildungsjahr, Ekaterina Busakova und Céline Paschmann, erfolgreich ihre Prüfungen ablegen und als Immobilienkauffrauen den Berufseinstieg angehen.

Ob es mit dem Präsenzunterricht oder dem Lernen auf Distanz für den neuen BWB-Azubi im Winter weitergehen wird, bleibt offen. Für die angehenden Immobilienkaufleute am Berufskolleg in Bochum wird allerdings ein mögliches Home-schooling wohl deutlich entspannter zugehen als für so manche Gymnasiast/innen. Von Videokonferenzen und -tutorials über Hybridunterricht bis zu Präsenzunterricht mit Hygienekonzept kann das EBZ effektives Lernen ermöglichen. Marco Bischoff konnte sich davon bereits überzeugen. „In einer Schulwoche hatten wir bereits einen Quarantänefall. Über den Hybridunterricht konnte der Mitschüler aber trotzdem am Unterricht teilnehmen, da er per Videoanruf im Klassenraum zugeschaltet war. Das hat tatsächlich gut funktioniert.“ ◀

Die Vorteile im Überblick

Die Unternehmen in der Wohnungswirtschaft sind Spitzenarbeitgeber. Die Branche ist sicher und insbesondere die Genossenschaften blicken genau wie die BWB oft auf eine über 100-jährige Firmengeschichte zurück – inklusive großer Erfahrungen im Krisenmanagement.

Zur Branche gehören in Deutschland

- ▶ mehr als 3.000 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften,
- ▶ die rund 6,2 Mio Wohnungen bewirtschaften und
- ▶ sie über 13 Mio Menschen zur Vermietung anbieten.

Die Branche ist

- ▶ zukunftssicher, denn: „Gewohnt wird immer!“
- ▶ Sie bietet dem Nachwuchs eine hochwertige Ausbildung mit sehr guter Bezahlung
- ▶ sowie ein spannendes und abwechslungsreiches Arbeitsfeld.
- ▶ Nach der Abschlussprüfung – kommt die Karriere, denn die Ausbildung ist eine gute Basis für Fortbildungen oder ein späteres Studium.
- ▶ Diese kaufmännische Ausbildung ist nicht nur für ‚Number Cruncher‘ geeignet: Hier zählt auch soziale Kompetenz, denn die Immokaufleute arbeiten für und mit Menschen.



Jetzt bewerben und im August 2021 als Immo-Azubi bei der BWB starten

Zum August 2021 stellt die Genossenschaft drei Auszubildende (d/m/w) mit dem Berufsziel Immobilienkauffrau/-mann ein. Die Bewerbungsfrist dafür läuft noch bis zum 31. Januar 2021. Interessenten sollten neben Abitur oder Fachhochschulreife auch soziale Kompetenz und Spaß am Umgang mit Menschen mitbringen.

Die Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte bis zum 31.01.2021 an:
Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG, Vorstand
Herr Stephan Grey, Kaiserstr. 46, 40479 Düsseldorf



Ein „VPN-Tunnel“ macht es möglich: Datensicherheit auch am mobilen Arbeitsplatz

Mit der Einführung der Europäischen Grundverordnung zum Datenschutz (DSGVO) gelten seit 2018 strenge Regeln im Umgang mit personenbezogenen Daten. Der Datenschutzbeauftragte der BWB, Frank Vohwinkel, hatte seinerzeit den Umgang mit den Mitgliederdaten bei der BWB hinsichtlich der neuen Regelungen überprüft und einige technische sowie organisatorische Maßnahmen angestoßen, um den Umgang mit den personenbezogenen Daten bei der BWB noch sicherer zu gestalten. Dabei wurden z.B. Mitarbeiter*innen, die mit solchen sensiblen Daten umgehen, hinsichtlich der neuen Anforderungen geschult.

Diese strengen Vorgaben gelten natürlich auch jetzt an den mobilen Arbeitsplätzen. Zwar wird zu Hause am privaten PC gearbeitet, allerdings greift dieser Rechner über eine Remoteverbindung auf den Arbeitsplatz im Firmennetzwerk der BWB zu und übernimmt diesen Bürorechner quasi per Fernsteuerung. „Hier erfolgt der Zugriff auf die Mitgliederdaten eben nicht einfach so über das Internet und es landen auch keine bei der BWB gespeicherten Informationen auf den privaten Rech-

nern der Mitarbeiter*innen“, versichert Stephan Grey. „Wir arbeiten in einem ‚virtuellen privaten Netzwerk‘, kurz VPN, das in sich geschlossen ist. Das Internet erfüllt dabei lediglich die Funktion eines Verlängerungskabels, mit dem die Verbindung vom mobilen Arbeitsplatz zum Firmennetzwerk der BWB hergestellt wird.“ Sobald die Verbindung, der sogenannte VPN-Tunnel, stehe und damit das virtuelle Netzkabel im übertragenen Sinne ‚eingestöpselt‘ sei, liefen alle Vorgänge auf den Servern der Genossenschaft und alle Informationen würden auch dort im geschlossenen System verbleiben. So sei zudem gewährleistet, dass die Mitarbeiter*innen nur ihren angestammten passwortgeschützten Bürorechner anwählen und damit auch nur die für diesen Rechner freigeschalteten Zugriffsrechte nutzen können.

Der Datenschutzbeauftragte der Genossenschaft wurde bei der Umsetzung des mobilen Arbeitens einbezogen, sodass auch bei der aktuell erforderlichen flexiblen Ausgestaltung der mobilen Arbeit die Richtlinien des Datenschutzes zu jeder Zeit gewährleistet sind. ◀

Übrigens:

Die Details zum Umgang mit Ihren Daten bei der BWB können Sie weiterhin auf der Internetseite einsehen unter:

www.bwb-eg.de / Stichwort: Datenschutz.

Bei Fragen und Anregungen zum Datenschutz können sich BWB-Mitglieder direkt an den Datenschutzbeauftragten der BWB wenden:

Frank Vohwinkel · VdW Treuhand GmbH

Goltsteinstr. 29 · 40211 Düsseldorf · Telefon 0211 16998-0

vohwinkel@vdw-treuhand.de

www.vdw-rw.de

Grau, gelb, blau und braun – für jeden Müll die richtige Tonne: die Deutschen sind Weltmeister im Sortieren ihrer Abfälle, zumindest was die Voraussetzungen für eine effektive Mülltrennung angeht. Doch leider landen unsere Wert- und Abfallstoffe nicht immer in der richtigen Tonne. Bereits seit 16 Jahren setzt die BWB daher auf professionelles Abfallmanagement in einem Teil ihres Wohnungsbestandes. Im Mai 2020 wurde dieser Service nun auf den gesamten Bestand ausgeweitet.

Aber was bringt es, wenn eine externe Firma beauftragt wird, die Abfalltonnen der BWB-Mieter nachzusortieren? „Umsonst ist diese Dienstleistung natürlich nicht, doch insgesamt rechnet sich so ein Service durchaus“, kann der Abteilungsleiter Wohnen + Technik, Jürgen Raczek, erklären. Seit der Einführung dieses Service im Jahr 2004 bis zum Ende des Jahres 2019 sei es gelungen, rund 1,35 Millionen Euro an Restmüllgebühren in den 24 Wirtschaftseinheiten, rund einem Drittel aller BWB-Wohnungen, mit diesem Abfallmanagement einzusparen. Die ausführende Firma habe für ihre Dienstleistung von der BWB 50% der eingesparten Müllgebühren erhalten; die verbleibenden 50% der Einsparungen seien in Form der reduzierten Abfallgebühren über die Betriebskostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben worden.

Abgesehen von dem Aspekt eines möglichst nachhaltigen Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen ist es also auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eine Überlegung wert, so einen Service zusätzlich in den verbleibenden Wirtschaftseinheiten einzuführen. Daher hat die BWB den bisherigen Abfallmanagement-Vertrag gekündigt und die Dienstleistung für die insgesamt knapp 3.000 Wohnungen der Genossenschaft neu ausgeschrieben. Seit Mai 2020 ist nun die Firma musterknaben eG für das Abfallmanagement im gesamten BWB-Bestand zu-

ständig. Folgende Leistungen sind dabei vereinbart: die Kontrolle und soweit erforderlich die Korrektur von Fehlbefüllungen in den Restmülltonnen und -containern, die Reinigung der Standplätze und die Terminierung von Sperrmüllabholungen. Landen Papier und Verpackungen statt in den blauen und gelben Tonnen in der grauen Restmülltonne, umso mehr Tonnen- bzw. Containervolumen stellt die Awista für den Restmüll bereit und berechnet dementsprechend die Müllgebühren. Wird mit Hilfe der musterknaben eG alles in die richtige Tonne verfrachtet, verringert sich das Restmüllvolumen, was wiederum die Müllgebühren senkt. So haben alle BWB-Mieter nun zwar einen zusätzlichen Betrag von aktuell 0,76 Euro pro Monat in ihrer Betriebskostenabrechnung aufgeführt, gleichzeitig aber auch je nach Einsparpotenzial einen geringeren Betrag an Müllgebühren.

Mit der Entscheidung für die Firma musterknaben eG hat der Vorstand den Auftrag für das Abfallmanagement an ein genossenschaftlich organisiertes Unternehmen vergeben. BWB-Vorstandssprecher Stephan Grey sieht darin neben der ökonomisch begründeten Entscheidung für den

günstigsten Anbieter einen weiteren Pluspunkt. „Genau wie bei der BWB wird dort nicht für die Gewinnmaximierung gearbeitet, sondern im Sinne einer Kostendeckung. Das, was die Mitarbeiter mit dem Abfallmanagement für die BWB erwirtschaften, fließt wieder in das Unternehmen und damit auch in faire Bezahlung und Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten, die Mitglieder der musterknaben eG sind.“ Zudem ist die Firma kein unbekannter Geschäftspartner, denn sie betreut seit 2018 den BWB-Bestand im Düsseldorfer Süden hinsichtlich des Winterdienstes, der Treppenhäusereinigung sowie der Pflege der Außenanlagen – und die BWB ist mit der dort geleisteten Arbeit durchaus zufrieden. ◀



Abfallmanagement

**Besser
in genossen-
schaftlicher
Hand**



*Gut auch fürs Straßenbild:
die neuen Fassaden der BWB-Häuser
auf der Gustav-Poensgen-Straße*

Natürlich setzt ein Lockdown nicht am Baustellenschild aus und vor Ort auf der Baustelle gilt es, vielfältige Hygieneregeln einzuhalten. Trotz der Beeinträchtigungen und notwendigen Einschränkungen hat die BWB versucht, möglichst viel aus dem bereits Ende 2019 geschnürten Instandhaltungs- und Modernisierungspaket umzusetzen. Für das Geschäftsjahr 2020 hatten Aufsichtsrat und Vorstand ein Programmvolumen von knapp 7,3 Millionen Euro beschlossen. Das liegt nur geringfügig unter den Investitionen des Vorjahres in Höhe von rund 7,7 Millionen Euro. Obwohl die laufenden drei Neubauvorhaben viel Arbeitskapazitäten bei der BWB binden, setzt der Vorstand parallel dazu weiterhin auf die Bestandsunterhaltung und -weiterentwicklung. Schließlich sollen auch die Altbauwohnungen, die einen erheblichen Anteil des genossenschaftlichen Bestandes ausmachen, dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt erhalten bleiben – in einem Zustand, der den aktuellen technischen Standards und den heutigen Wohn- und Lebensvorstellungen entspricht.

Das Programm wie geplant umzusetzen, das war in diesem Ausnahmejahr allerdings selbst mit größtem Engagement nicht möglich. Gleich zum Jahresbeginn wirbelte es z.B. bei der größten Maßnahme des Programms in der **Windscheid- und Harleß-**

straße, für die rund 1,4 Millionen Euro bereitgestellt waren, die Terminplanung heftig durcheinander. Hier werden die Natursteinelemente in der Fassade saniert und die Fenster in den knapp 80 Wohnungen des Objektes ausgetauscht. Der geplante Baubeginn mit der Gerüststellung im ersten Bauabschnitt war im März, also genau zu der Zeit, als mit der Schließung der Geschäftsstelle am 23. März von jetzt auf gleich bei der BWB alles anderes laufen musste als bisher. Diese Situation und die üblichen Unwägbarkeiten, die erfahrungsgemäß mit Sanierungsmaßnahmen in und an Altbauten einhergehen, haben Guido Sinn, dem seit Januar 2020 amtierenden technischen Vorstand, einen turbulenten Einstieg bei der BWB beschert.

Zunächst verzögerte ein Corona-Fall den Beginn der Natursteinarbeiten, sodass der zeitlich nachgeschaltete Einbau der neuen Fenster und alle anderen Gewerke auf der Baustelle ebenfalls nach hinten verschoben werden mussten. Zudem wurde mit der Aufnahme der Arbeiten ein größeres Schadensbild an den Natursteinen sichtbar als es bei der vorherigen Untersuchung erkennbar war. Auch diese Situation verzögerte die geplante Fertigstellung und verursachte zudem höhere Kosten. Doch es gibt auch Positives zu berichten: Die Verzögerungen konnten teilweise kompensiert werden mit einer



Bestandserhaltung
für die Häuser auf der
Bunsenstrasse



Instandhaltung & Modernisierung 2020

Substanz erhalten und nachhaltig verbessern

Trotz Corona-Pandemie hielt die
BWB an ihrem Engagement
zur Erhaltung des
Wohnungsbestandes fest

Umorganisation der Baustellenabläufe. Die ursprüngliche Planung in drei Bauabschnitten wurde flexibel gehandhabt und die Gerüststellung den neuen Abläufen angepasst, damit die Fensterbauer zügig weiterarbeiten konnten, trotz der Verzögerungen bei den Natursteinarbeiten. Das Fazit: Die Arbeiten können noch im Jahr 2020 abgeschlossen werden, sodass auch der aktuell gesenkte Mehrwertsteuersatz von 16 % bei der Abrechnung zum Tragen kommt. Im kommenden Frühjahr sollen dann die Grünflächen rund um die Häuser wiederhergerichtet werden, wo bereits im letzten Jahr für die Gerüststellung Büsche und Sträucher entfernt werden mussten.

Ähnlich umfangreich sind auch die Instandhaltungsarbeiten in den Häusern in der **Bunsenstrasse 16-18** und der **Gustav-Poensgen-Straße 17-25**. Knapp 1,25 Millionen Euro hat die BWB im Jahr 2020 bereitgestellt für die im Mai angelaufene Fassade- und Balkonsanierung sowie für Dachdeckerarbeiten in dem gesamten Objekt und für die Erneuerung der Treppenhäuserfenster in einem Haus. Auch hier mussten die Zeitpläne für die verschiedenen Gewerke an die neuen Arbeitsbedingungen angepasst werden. Wo im Normalfall die Handwerker verschiedener Firmen parallel auf der Baustelle arbeiten, durften sie



Windscheid-/Harleßstraße:
große Herausforderungen bei der Sanierung
der Natursteinelemente aus Tuff.

entsprechend der Hygienekonzepte teils nur nacheinander und mit Einhaltung der Abstandsregeln eingesetzt werden. Zudem hatten viele Firmen ihre Belegschaft in Teams aufgeteilt, damit im Fall einer Corona-Erkrankung nicht gleich die gesamte Mannschaft in Quarantäne geschickt werden muss und die nicht betroffenen Teams weiterarbeiten können. Zunächst waren die Arbeiten bis etwa November terminiert; jetzt wird mit Hochdruck daran gearbeitet, die Sanierung mit leichter Verzögerung noch zum Jahresende abzuschließen.

Doch warum die Eile, die Maßnahmen in diesem Ausnahmejahr, wo nichts nach Plan läuft, bis zum Jahresende abschließen zu wollen? Man könnte doch im kommenden Jahr weiterarbeiten. Das ist sicher eine Option – aber eine komplizierte und teure. Bei den Summen, die in diesen Sanierungsmaßnahmen investiert werden, macht die von Juli bis Dezember 2020 geltende Mehrwertsteuersenkung von 19 auf 16% schon erhebliche Einsparungen möglich, vorausgesetzt die gesamten Arbeiten an einem Projekt sind zum Jahresende abgeschlossen und abgenommen.

Und da die Genossenschaft gerade nicht auf Gewinnmaximierung aus ist, können die eingesparten Summen künftig zusätzlich in den Wohnungsbestand investiert werden. ◀

Informativ, praktisch, klar: die neue BWB-Website

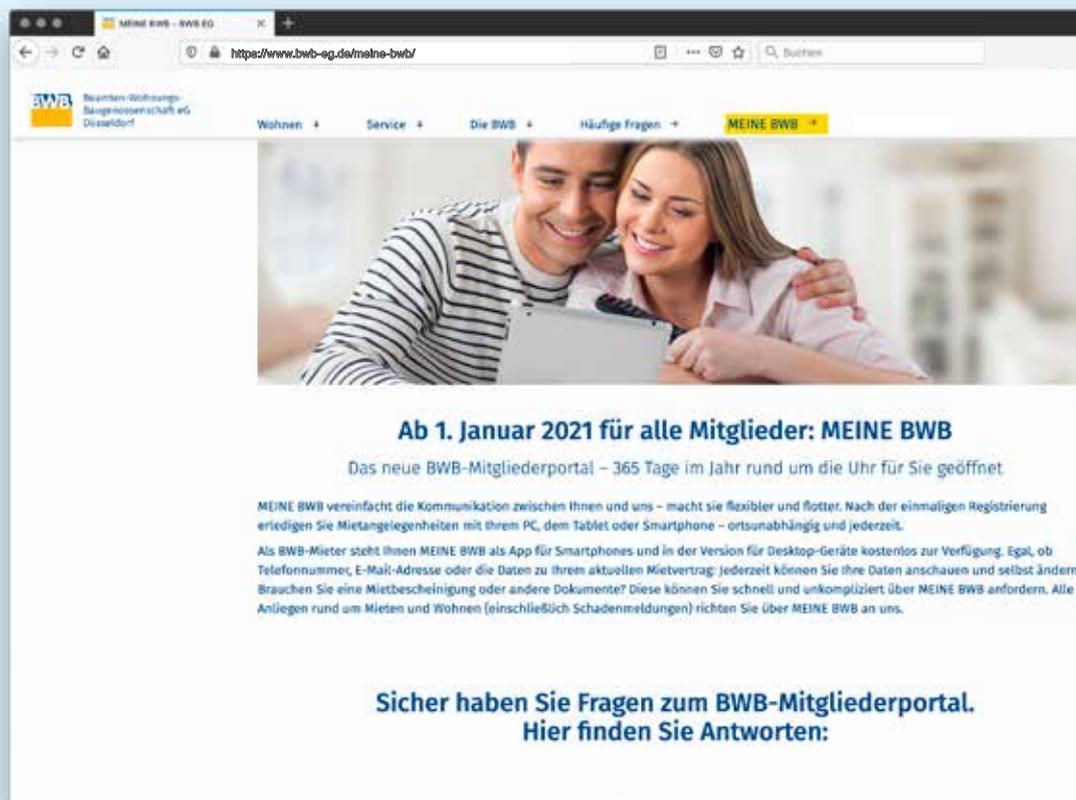
Den müssen Sie gesehen haben: Unser neuer Internetauftritt bietet Ihnen verbesserten Zugang zu allen wichtigen Informationen und Services. Schon der erste Blick zeigt: Auf www.bwb-eg.de hat sich einiges getan.

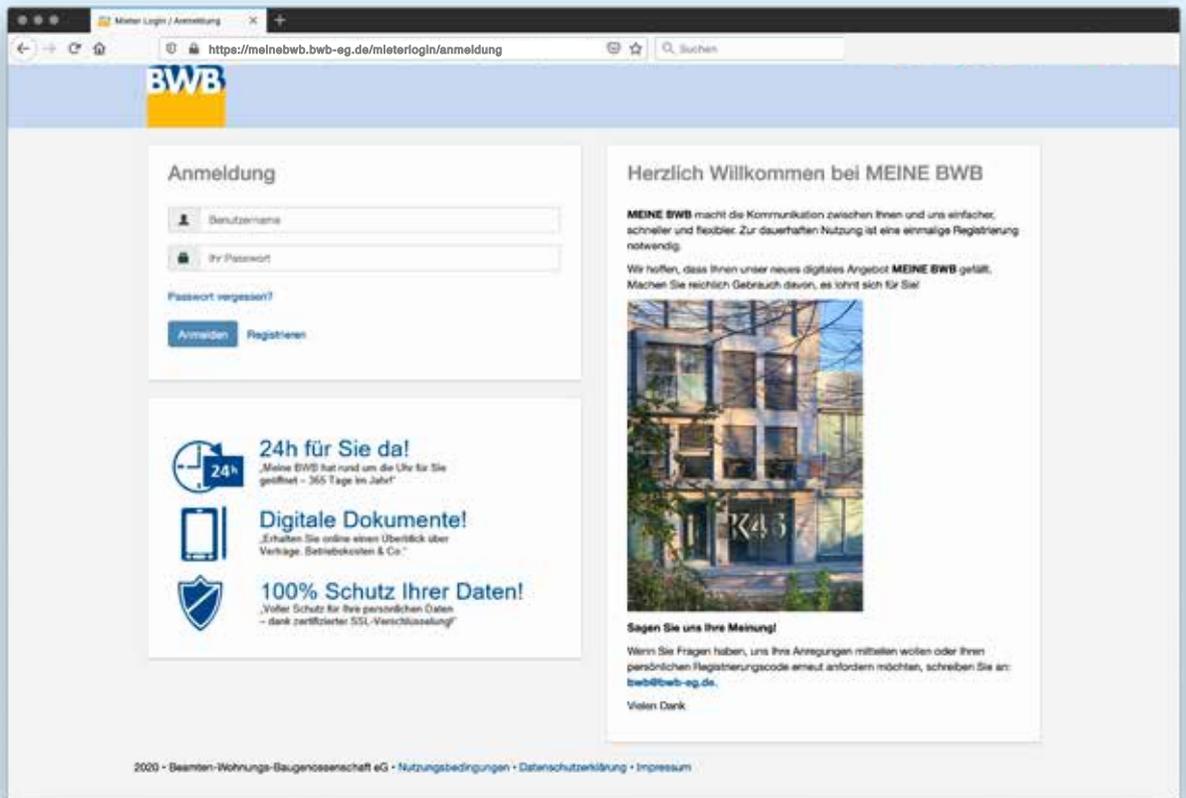
Aufgeräumt, frisch und freundlich begrüßt Sie die BWB-Website in neuer Gestaltung und mit direktem Zugang zu den wichtigsten Angeboten. Ebenfalls wurde die Webpräsenz der BWB auch für die mobilen Anwendungen wie Smartphones und Tablets optimiert.

Doch nicht nur optisch ist unsere Internet-Präsenz verbessert. Wir haben die gesamte Struktur neu aufgestellt und in allen Bereichen übersichtlicher und nutzerfreundlicher gestaltet sowie mit erheblichem Mehrwert für unsere Mitglieder versehen.

Entdecken Sie zum Beispiel:

- ▶ Die neu strukturierte Wohnungssuche mit aussagekräftigen Bildern und z.B. Anzeige im Stadtplan
- ▶ Den klaren Überblick über unsere Service-Handwerker, gegliedert nach Stadtteilen und Einsatzbereichen
- ▶ Unser Download-Center mit allen aktuellen Mitgliedsunterlagen, der BWB Satzung, den BWB Geschäftsberichten und Ausgaben des BWB Reports
- ▶ Einen Frage-&-Antwort-Katalog, der über alle Anliegen in Bezug auf Mitgliedschaft, Mietvertrag, Miete sowie Wohnen & Hausordnung aufklärt
- ▶ Und natürlich alle Informationen zur BWB und zum genossenschaftlichen Wohnen sowie die Kontaktdaten für Ihre Ansprechpartner





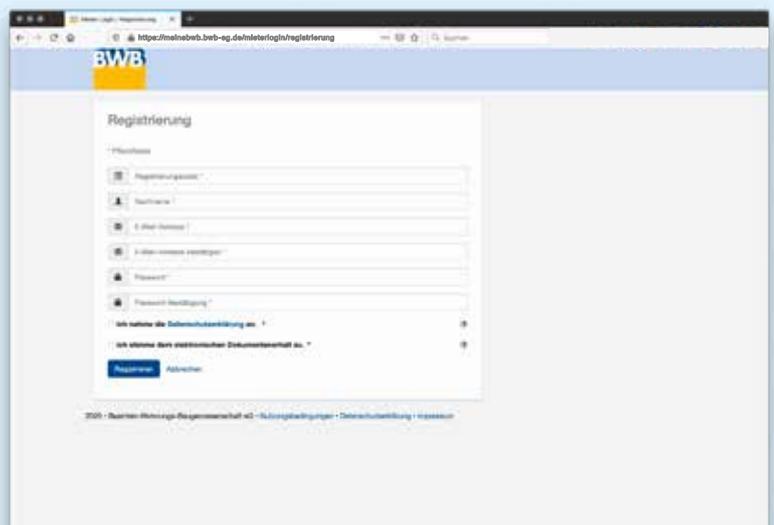
Ab dem 1. Januar 2021 auch am Start:

Das neue Mitgliederportal MEINE BWB Rund um die Uhr für Sie da

Besonders stolz sind wir auf unser neues Mitgliederportal MEINE BWB, das zum Jahreswechsel an den Start gehen wird. Hier können Sie als registriertes Mitglied 24 Stunden am Tag Verträge einsehen, Betriebskosten nachverfolgen, Kontaktdaten ändern, Mängel einreichen oder eine Mietbescheinigung anfordern – und natürlich noch viel mehr.

Alles ohne Anruf, E-Mail, Anschreiben und ohne Wartezeiten! Und natürlich von überall, denn unsere neue Website sowie das Mitgliederportal sind jetzt auch für Smartphones und Tablets optimiert – eine gute Nachricht für alle, die viel unterwegs sind und dennoch immer den direkten Draht zur BWB dabei haben wollen.

In den nächsten Wochen werden wir Sie genau darüber informieren, wie Sie sich für MEINE BWB registrieren können. Schauen Sie doch bis dahin gerne schon einmal vorbei auf www.bwb-eg.de!



Selbstverständlich brachte die Corona-Pandemie auch für das Caritas zentrum plus und den Wohnhof Stockum viele Veränderungen mit. Es lassen sich aber auch viele positive Dinge berichten, die durch die neue Situation entstanden sind. Leider musste jedoch das 20jährige Jubiläum, das für Mai angedacht war, abgesagt werden. Am 13. März, nachdem alle Planungen dafür abgeschlossen waren und die Einladungskarten gedruckt werden sollten, entschieden sich die Verantwortlichen der BWB und der Caritas dazu, die Veranstaltung abzusagen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es auch noch nicht möglich, einen neuen Termin zu nennen. Bekanntlich kam am 16. März 2020 der Lockdown. Somit mussten auch alle weiteren Aktivitäten, die das zentrum plus im Wohnhof anbietet, pausieren. Der Schwerpunkt der Arbeit verlagerte sich nun hin zur Telefonberatung und zu intensiven Einkaufshilfen für den gesamten Stadtteil. Innerhalb von zwei Tagen wurde das Projekt geplant und ab dem 18. März umgesetzt. Wir gingen selber auf die Bewohner des Wohnhofs sowie die Klienten des zentrum plus zu und boten die Einkaufshilfen an. Es kamen jedoch auch Versorgungsaufträge hinzu, die die Stadt Düsseldorf an die zentren plus vermittelte. Da die Kitas zur gleichen Zeit schließen mussten, entschloss sich die Caritas, die Mitarbeiter aus den Kitas zur Unterstützung in die zentren plus zu vermitteln. So wurden in den Monaten März bis April jeweils bis zu 150 Einkäufe für die Bewohner des Stadtteils und des Wohnhofs getätigt. Die Einkaufshilfen wurden von Udo Glasmacher, Leiter des

zentrum plus, vor dem Hintergrund organisiert, ältere Menschen, die besonders zur Risikogruppe zählen, aus den Infektionsketten zu halten. Deshalb liefen die Einkäufe auch möglichst kontaktlos. Die Caritas streckte die Ausgaben für die Einkäufe vor und die Einkaufshelfer klingelten und stellten die Einkäufe vor die Tür. Aus gesichertem Abstand kam es natürlich auch immer zu Gesprächen

zwischen den Einkaufshelfern und den Nutzern des Angebots, denn einerseits sind die Einkäufe natürlich wichtig, aber ebenso konnten mit den Gesprächen einige Lichtblicke gegen die drohende Isolation gesetzt werden. Nachdem es Anfang Juni zu ersten Lockerungen kam, konnten auch wieder Veranstaltungen geplant werden, die selbstverständlich den Anforderungen der Coronaschutzverordnung entsprachen. So fanden bei schönstem Wetter drei Innenhofkonzerte mit klassischer Musik statt.

Auf der Brücke über dem Innenhofteich spielten drei Musiker (Ekaterina Zhuravskaya, Roman Brnčić, Vitali Zhalnerovich) der „Internationalen Stiftung zur Förderung von Kultur und Zivilisation“ bei freiem Eintritt Stücke von Bach, Beethoven, Strauss und Schubert. Das Publikum verteilte sich auf die Balkone und mit großem Abstand auf die Wiese vor dem Teich. Die Konzerte wurden mit großer Begeisterung aufgenommen – zum einen weil die Musiker hervorragend sind, zum anderen weil der Innenhof eine gute Akustik bietet und vor allem, weil die Besucher endlich mal wieder gemeinsam mit anderen Musik genießen konnten. *Udo Glasmacher (Mitarbeiter des Caritas zentrum plus)*

Beitrag der Caritas
aus dem
Wohnhof Stockum

Freiluft- konzerte im Wohnhof Stockum



*Ein kleines Idyll:
Der Innenhof für das
Freiluftkonzert
im Wohnhof Stockum*



Dolce für Vita zu Hause

Ristretto, Lungo, Cappuccino oder lieber Latte Macchiato? Seit der Erfindung von Kaffee-Kapseln und -Pads sind die immer gleichen italienischen Kaffeevarianten in viele Haushalte eingezogen. Doch schon mit einem ganz einfachen Espresso als Basis lassen sich kleine Kaffeeeköstlichkeiten mit Dessertqualitäten zaubern – Nachts mal ganz anders inklusive Urlaubsfeeling für zu Hause. Und vielleicht ja auch eine leichte Dessertidee nach einem üppigen Weihnachtsmenü?

Dolce Vita und ein Affogato

Das klingt verführerisch und ist zudem rasant schnell gemacht. Nur die Übersetzung aus dem Italienischen klingt weniger erotisch. Es bedeutet in etwa ‚im Kaffee ertrinken‘. Wer sich davon nicht erschrecken lässt, der wird belohnt mit einem leichten Dessert für heiße oder auch kühlere Tage. Dafür zuerst den Espresso zubereiten. In eine kleine Tasse eine Kugel Vanilleeis geben und mit dem heißen Espresso übergießen. Dann den Affogato mit einem kleinen Löffel genießen.

Marocchino – Aromenvielfalt auf Marokkanisch

Füllen Sie einen Espresso in ein durchsichtiges Glas und geben Sie ein großes Stück dunkle Schokolade dazu. Bestreuen Sie den Espresso mit Kakaopulver und einem Hauch schwarzen Pfeffer. Anschließend das Glas mit heißem Milchschaum auffüllen. Zum Schluss noch eine Prise Kakao darüber und der Marocchino-Kaffee ist fertig.

Kaffeehausflair mit einem überstürzten Neumann

Erst einmal die Ruhe bewahren und nichts überstürzen! Für diese himmlisch einfache Kaffeekektion wird Schlag Sahne auf den Boden einer leeren Kaffeetasse gegeben und dann mit einem doppelten Mokka (oder einem doppelten Espresso) übergossen – eben ‚überstürzt‘. Dabei entfaltet sich das Mokkaaroma in Verbindung mit der kalten Sahne in einer besonderen Weise. Die Zubereitungsart wurde übrigens nach ihrem Erfinder benannt – angeblich einem Stammgast der früheren Wiener Kaffeehaus-Institution Café Herrenhof.

Üblicherweise finden die Vertreterversammlungen nach der Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie der entsprechenden Beschlussfassungen durch den Vorstand und Aufsichtsrat Mitte Juni statt, damit die Auszahlung der Dividende und der Auseinandersetzungsguthaben bis zum 30. Juni erfolgen kann. In diesem Jahr kam jedoch einiges anders.

Vor dem Hintergrund des Infektionsgeschehens haben Vorstand und Aufsichtsrat nach ausführlicher Beratung und in Abstimmung mit unserem Prüfungsverband entschieden, die Vertreterversammlung zu verschieben, um das Gesundheits- respektive Infektionsrisiko für alle möglichst gering zu halten – Gesundheit geht vor! Erfreulicherweise ebten die Infektionszahlen tatsächlich ab, sodass mit etwas mehr als dreimonatiger Verspätung die gewähl-

Vertreter- versammlung 2020

Beeinflusst von der Corona-Pandemie fand die diesjährige Vertreterversammlung statt: allerdings später und an einem eher ungewöhnlichem Ort.

ten Vertreterinnen und Vertreter zu ihrer ordentlichen Vertreterversammlung am 23. September 2020 zusammenkommen konnten. Die Vertreterversammlung fand in der Halle Am Wasserturm auf dem Areal Boehler statt. Diese ehemalige Industriehalle liegt zwar etwas außerhalb des Stadtzentrums in Düsseldorf-Lörick, bietet aber die Möglichkeit, ein umfassendes Sicherheits- und Hygienekonzept mit ausreichendem Abstand zueinander und ausreichender Belüftung umzusetzen.

Bevor es zum formellen Teil ging, ließen es sich der Versammlungsleiter, der Aufsichtsratsvorsitzende Hermann Brandenburg, und der Vorstandssprecher Stephan Grey nicht nehmen, zwei Mitglieder der Vertreterversammlung – stellvertretend für alle anderen gewählten Mitglieder des „Parlaments“ der Genossenschaft – für Ihre Mitwirkung in diesem wichtigen Organ der Genossenschaft zu ehren.

Herzlich bedankten sich Herr Brandenburg und Herr Grey bei Frau Anneliese Benkert für ihre 40-jährige Tätigkeit abwechselnd als Ersatzvertreterin und Vertreterin in der Versammlung und überreichten ihr einen Blumenstrauß. Stellvertretend für die „jüngeren“ Mitglieder der Vertreterversammlung wurde Frau Stefanie Bernard, die seit 2015 diesem Organ angehört, ein Blumenstrauß überreicht.

Auf der diesjährigen Vertreterversammlung hatte der Aufsichtsratsvorsitzende jedoch noch etwas anderes im Köcher: Die Verabschiedung des langjährigen Vorstandsmitgliedes Herrn Dipl.-Ing. Helmut Dippold. In seiner Laudatio würdigte Hermann Brandenburg die Verdienste von Helmut Dippold, der bis Ende des Jahres 2019 als Vorstandsmitglied Verantwortung für die Genossenschaft getragen habe und dankte ihm im Namen des Aufsichtsrates und der Vertreterinnen und Vertreter für seine Dienste und Leistungen, die er als Vorstandsmitglied in den letzten über 20 Jahren für die Genossenschaft erbracht habe. Helmut Dippold habe für all das, was im weiteren Sinne mit Bauen zu tun habe, also die Instandhaltung, Modernisierung und gegenwärtig vor allem die drei Neubaulprojekte Neuenhof-Gärten, Schlösserareal I und II, verantwortlich gezeichnet. Man könne schon gut nachvollziehen, so Hermann Brandenburg weiter, dass hier einiges an Arbeit angefallen sei. Dabei habe Herr Dippold stets gelassen und ohne Aufregung die ihm übertragenen Aufgaben wahrgenommen und so mit dazu beigetragen, dass die BWB heute so gut dastehe.

Der Laudator verwies darauf, dass man die BWB nicht mit einem am Kapitalmarkt tätigen Unternehmen vergleichen könne. Letztere müsste im Interesse der Kapitalanleger einen möglichst hohen Gewinn respektive eine Rendite abwerfen, wobei häufig der Preis der Produkte davon abhängig sei, was der Markt hergebe bzw. zulasse. Bezogen auf den Wohnungsmarkt habe das,

wie man nicht nur in Düsseldorf feststellen könne, mitunter fatale Folgen wie der Blick auf die stetig weiter steigenden Mieten zeige. Die BWB strebe keine Gewinnmaximierung an, sondern orientiere sich an den Interessen ihrer Mitglieder im Verbund mit einer hohen Kundenorientierung. Dabei gelte es, das geschaffene und der BWB anvertraute Vermögen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies gelinge jedoch nur, so Hermann Brandenburg weiter, wenn der eigene vorhandene Wohnungsbestand zeitgemäß instandgehalten, modernisiert und energetisch saniert wird. Hermann Brandenburg weiter: „Lieber Herr Dippold, dazu haben Sie als technischer Vorstand einen wesentlichen Beitrag geleistet und auch dafür nochmals herzlichen Dank.“ Nach der Feststellung, dass Helmut Dippold noch einige Zeit weiterhin im Dienst der Genossenschaft stehen würde, um die Überleitung, vor



allem der Neubauprojekte, auf den Nachfolger zu erleichtern, überreichte Hermann Brandenburg Herrn Dippold einen Blumenstrauß.

Nach der Verabschiedung stellte Hermann Brandenburg das neue Vorstandsmitglied, Herrn Guido Sinn, als Nachfolger von Herrn Dippold vor. Aufgrund seiner vorhandenen Expertise sei er hervorragend für diese Nachfolgerschaft geeignet. Hermann Brandenburg wünschte Guido Sinn bei seiner neuen Aufgabe stets gutes Gelingen und das Quäntchen Glück, das man immer brauche.

In seinem anschließenden mündlichen Geschäftsbericht begrüßte Vorstandssprecher Stephan Grey zunächst die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter, deren Amtszeit mit Ablauf der Vertreterversammlung 2020 satzungsgemäß ablief, und bedankte sich für das Mitwirken in diesem wichtigen Organ der Genossenschaft. Rund 60% der bisherigen Vertreterinnen und Vertreter seien jedoch in diesem Amt bestätigt worden, sodass eine Kontinuität in der erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen den Organen gegeben sei, konstatierte Stephan Grey. Weitere 36 Mitglieder der neuen Vertreterversammlung wurden erstmalig in dieses Organ gewählt, sieben seien vorher bereits Ersatzvertreter gewesen. Insgesamt gehören nunmehr 100 gewählte Mitglieder der Vertreterversammlung an.

Nach der Einleitung richtete Stephan Grey noch einige sehr emotionale Worte an seinen ehemaligen Kollegen und verwies darauf, dass seit seinem Amtsantritt rd. 140 Mio. Euro in den eigenen Bestand investiert worden sei – ein beachtliches Vermächtnis. Er bedankte sich für die stets ausgesprochen konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der Genossenschaft und ihrer Mitglieder, und bedauerte es, seinen hoch kompetenten und geschätzten Kollegen zu „verlieren“. Und natürlich wünschte er ihm, wenn er nach einer weiteren Zeit, in dem er der Genossen-



Ungewohnter Ort für die Vertreterversammlung 2020: Halle am Wasserturm auf dem Boehler-Areal in Lörick

schaft noch für die Einarbeitung seines Nachfolgers und die Abwicklung des Neubauprojektes „Neuenhof-Gärten“ zur Verfügung stehe viel Glück, persönliches Wohlergehen und Gesundheit.

In seinem anschließenden mündlichen Geschäftsbericht skizzierte Stephan Grey ein erfolgreiches Wirtschaftsjahr 2019, welches zwar von einer nachlassenden Dynamik beim Anstieg des Bruttoinlandsproduktes gekennzeichnet gewesen sei, aber dennoch eine wiederholt positive Entwicklung gezeigt habe. Der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre sei auch 2019 von einem steigenden Vermögen, einer erhöhten Sparquote, steigenden Investitionen und erhöhten Investitionen in die Bauwirtschaft sowie einem vergrößerten Außenhandel bei nachlassender Inflation geprägt gewesen. Die positive wirtschaftliche Entwicklung habe sich darüber hinaus in einem Rückgang der Unternehmens- und Verbraucherinsolvenzen sowie der Arbeitslosenquoten gezeigt, sowohl im Bund als auch in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Gestützt wurde die positive konjunkturelle Entwicklung durch den niedrigen Zinssatz für Darlehen, der insbesondere die Baukonjunktur weiter beflügelt habe. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 3,8%, die Baugenehmigungen hätten um 4% zugelegt. Dies sei insbesondere auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Steigerungsrate von 4,6% zurückzuführen. Auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt habe sich die Entwicklung der vergangenen Jahre verstetigt. So sei zum 18. Mal in Folge eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf zu verzeichnen gewesen. Dieser kontinuierliche Zuwachs habe zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum geführt. Vor dem Hintergrund des begrenzten Grund und Bodens seien die Grundstückspreise noch weiter angezogen, sodass es immer schwieriger würde, überhaupt noch bezahlbaren Grund und Boden zu finden, der für genossenschaftlichen Wohnungsbau geeignet sei. Während die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nahezu auf Vorjahresniveau verharre, sei die Anzahl der in Düsseldorf erteilten Baugenehmigungen von 3.028 Wohnungen in 2018 auf 4.175 Wohnungen

► [Fortsetzung auf d Seite 20](#)



Aufsichtsratsvorsitzender Herrmann Brandenburg (links) bedankte sich bei BWB-Vorstand Helmut Dippold.

► Fortsetzung von Seite 19

in 2019 angestiegen. Gleichwohl würde auch dieser Zuwachs nicht ausreichen, die steigende Nachfrage zu befriedigen, insbesondere für die breiten Schichten der Düsseldorfer Bevölkerung, die nicht in der Lage seien, die vielfach horrenden Neubaumieten zu zahlen.

Für die BWB zeichnete der Vorstandssprecher ein erfolgreich abgelaufenes Jahr nach. So habe sich die Anzahl der Wohnungskündigungen zwar leicht erhöht, verharre aber nach wie vor mit einer Kündigungsquote von 5,96% insbesondere im Vergleich zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt auf niedrigem Niveau. Erfreulich sei im abgelaufenen Geschäftsjahr auch die weitere Entwicklung der Forderungen gewesen, die teils auf niedrigem Vorjahresniveau stagnierten, teils auch noch weiter sanken. Zu den fortgesetzt steigenden Mietpreisen in Düsseldorf setze die Genossenschaft mit ihrem Angebot einen deutlichen Kontrapunkt.

Im Vorjahresvergleich habe sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr lediglich um 6 Cent je m² Wohnfläche monatlich erhöht. Einschließlich der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten müssten die Mitglieder der BWB gerade einmal eine durchschnittliche Gesamtnutzungsgebühr von 7,88 Euro je m² Wohnfläche monatlich zahlen. Das liege deutlich unterhalb dessen, was in Düsseldorf gewöhnlich für Wohnraum vergleichbarer Art – allerdings ohne Nebenkosten! – gefordert werde. Hiermit erfülle die Genossenschaft nicht nur ihren Satzungsauftrag, sondern leiste auch ihren Beitrag zur Entlastung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt. Neben der Verfolgung des Ziels, den Mitgliedern der BWB bezahlbaren Wohnraum anzubieten, habe der Vorstand seiner Strategie der nachhaltigen Werterhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Grundbesitzes ein besonderes Augenmerk geschenkt. So habe man 2019 wieder rund 7,7 Millionen Euro in den eigenen Bestand investiert für die periodische

Instandhaltung, die Einzelmodernisierung, für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Umbaus, des Ausbaus und der Aufstockung. Die recht hohe Investitionssumme von 124,8 Millionen Euro in den eigenen Grundbesitz seit dem Jahr 2000 belege nachdrücklich das Engagement des Vorstandes, den genossenschaftseigenen Grundbesitz nachhaltig zu bewirtschaften und vermietbar zu halten – trotz der aktuell ausgeweiteten Neubautätigkeit. Hierauf ging der Vorstandssprecher in seinem weiteren Bericht ein und skizzierte anhand von Fotos und Planungsunterlagen die gegenwärtige Bautätigkeit der Genossenschaft (siehe hierzu auch Bericht auf S. 4+5 in diesem BWB-Report).

In den abschließenden Ausführungen seines Berichts über das Geschäftsjahr 2019 resümierte der Vorstandssprecher, dass die BWB auf solidem wirtschaftlichen Grund stehe. Die liquiditätsmäßige Ausstattung und die Ertragslage seien gut und würden auch eine weitere positive Entwicklung der Genossenschaftsgeschäfte ermöglichen. Natürlich, so Stephan Grey weiter, könne man mit Stand September 2020 noch nicht mal ansatzweise absehen, wie weitreichend die Folgen der weltweiten Corona-Pandemie sein werden und wie sich dies im Einzelnen auf die Genossenschaft auswirke. Aktuell, so Stephan Grey weiter, sei nach wie vor die Ertragslage stabil und es seien keine erhöhten Mietausfälle zu verzeichnen gewesen. Das Team der BWB habe sich hervorragend in dem viermonatigen Lockdown mit geschlossener Geschäftsstelle und dem Arbeiten von Zuhause aus arrangiert; gleichzeitig hätten sich die Mitglieder der BWB verständnisvoll gezeigt, wenn doch das Eine oder das Andere mal nicht so gut funktioniere oder etwas länger dauere. Der Vorstandssprecher schloss seine Ausführungen mit einem Wunsch: „Bitte bleiben Sie gesund!“ ◀

Wahlen zum Aufsichtsrat

Auf der diesjährigen Vertreterversammlung stand lediglich eine Aufsichtsratspersonalie im Fokus: Sitzungsgemäß endete die Dienstzeit von Marcus Dinslage. Nachdem der Aufsichtsrat die Wiederwahl des Herrn Dinslage vorgeschlagen hatte und es keine weiteren Vorschläge auf der Vertreterversammlung gab, wurde Herr Dinslage für eine weitere Amtszeit einstimmig in seinem Amt bestätigt. Marcus Dinslage nahm die Wahl dankend an. Der Aufsichtsrat setzt sich unverändert wie folgt zusammen:

Hermann Brandenburg Vorsitzender
Joachim Hoffmüller stellvertretender Vorsitzender
Isolde Ehrenstein 1. Schriftführerin
Petra Bienemann 2. Schriftführerin
Inge Becker
Dr. Marc Jülicher
Daniel Gürich
Marcus Dinslage
Christian Steinwachs

Tätigkeit des Aufsichtsrates

Zu den wichtigen und notwendigen Formalien gehört auf jeder Vertreterversammlung auch der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit des vergangenen Geschäftsjahres, die der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Joachim Hoffmüller den anwesenden Vertreterinnen und Vertretern erläuterte. Sein Bericht sei auf der Aufsichtsratssitzung am 02.06.2020 einstimmig beschlossen und lautete wie folgt:

„Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Insbesondere hat er sich laufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die Berichte des Vorstandes wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Neben den laufenden Geschäften galt das Hauptaugenmerk den künftigen Entwicklungen, insbesondere auf dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt, und deren Bedeutung für die Geschäftspolitik. Das Neubau- sowie das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie vorgesehene Um- und Ausbauten wurden nach eingehender Erörterung beschlossen. Der Aufsichtsrat bewilligt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2019 nebst dem vorgelegten Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Unter Anwendung von Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der „COVID-19-Pandemie“ im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 hat der Aufsichtsrat heute den Jahresabschluss 2019 festgestellt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Lagebericht des Vorstandes und
- b) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- c) die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen,
- d) dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- e) dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Düsseldorf, den 02.06.2020

In seinem weiteren mündlichen Bericht führte Joachim Hoffmüller aus, dass der Aufsichtsrat sich neben den im Bericht geschilderten Tätigkeiten unter anderem mit Aspekten und Fragen der Änderung von Satzung und Wahlordnung und der Neubesetzung der Stelle des technischen Vorstandsmitgliedes befasst habe. ◀

Diskussion

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Die Genossenschaft gehört dem Prüfungsverband VdW Rheinland Westfalen an, der die gesetzlich festgelegte Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2018 gemäß § 59 des Genossenschaftsgesetzes durchgeführt hat. Herr Hoffmüller erstattet nach seinen Ausführungen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats seinen Bericht über diese gesetzliche Prüfung. Nach Vorlage des schriftlichen Berichtes mit der Nummer RW-91151-0101-2018 habe der Verbandsprüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 11.11.2019 einen ausführlichen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2018 gegeben. Wie in den Vorjahren verlas Joachim Hoffmüller das zusammengefasste Prüfungsergebnis. Danach habe die Prüfung des VdW ergeben, dass die Genossenschaft im Prüfungszeitraum ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern erfüllt habe und die Buchführung den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen würde. Die Bestimmungen des § 284 Abs. 2 HGB wurden beachtet und der vom Vorstand vorgelegte Bericht würde ein den tatsächlichen

Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wiedergeben. Der Prüfer stellte die Ordnungsmäßigkeit der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft fest; die Zahlungsfähigkeit sei bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben. Ferner attestierte der Verband, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen seien.

Abschließend empfahl Joachim Hoffmüller der Vertreterversammlung, den Bericht zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

Hiernach wurden von der Vertreterversammlung die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat über seine Tätigkeit und über die gesetzliche Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und die notwendigen Beschlüsse gefasst. ◀

Wohnungsbestand der BWB am 31.12.2019

Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme wurde ein Dachgeschoss zur Wohnung umgebaut, sodass sich die Anzahl der Wohnungen zum 31.12.2019 auf 2.985 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 216.451,77 m² erhöhte. Zum Bestand der BWB gehörten weiterhin 1.290 Garagen, Einstellplätze in Tiefgaragen und sonstige Abstellplätze sowie neun gewerbliche Einheiten.

Die grundlegende Situation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt hat sich nicht verändert. Die Nachfrage nach Wohnraum in Düsseldorf ist vor dem Hintergrund der weiter steigenden Einwohnerzahl recht stark ausgeprägt. Obwohl die Fertigstellungsraten neu geschaffener Wohnungen in Düsseldorf gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben, übersteigt diese Nachfrage nach wie vor das Angebot am Markt. Die bauphysikalischen, klimatechnischen und schallschutztechnischen Maßnahmen, die mittlerweile beim Bauen zu erfüllen sind, führen auch vor dem Hintergrund der starken Baukonjunktur zu weiter steigenden Baupreisen und damit auch zu weiter steigenden Mieten. Umzugswillige haben daher oft große Probleme, eine bezahlbare Wohnung in Düsseldorf zu finden. Diese Tatsache führte auch im vergangenen Jahr bei der Genossenschaft wieder dazu, dass die Kündigungsquote bei der BWB auf niedrigem Niveau verharrte. Mit 178 Wohnungswechseln (2018: 157) erhöhte sich die Quote zwar leicht von 5,26% auf 5,96%, liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Wanderungsbewegung im Stadtgebiet, die fast doppelt so hoch ist.

In 2020 wird die Kündigungsquote auf das Niveau von 2018 zurückfallen. Eine Analyse der Wohnungskündigungen zeigt auf, dass 56% aller Wohnungskündigungen aufgrund einer Veränderung der Lebensumstände oder der Haushaltsgröße ausgesprochen wurden. Fast 90% dieser Mitglieder fanden ihre neue Wohnung wieder bei der BWB. Wie schon in den Vorjahren blieb auch der Anteil der Kündigungen hoch, die wegen Tod oder Umzug des Mitgliedes in eine seniorengerechte Wohnung oder Einrichtung ausgesprochen wurden. Die Analyse der betreuten Wohnungswechsel zeigt folgendes Bild:

Wohnungskündigungen 2019 wegen

Alter/Todesfall	64
Erwerb eines Eigentums	2
Bezug einer größeren/kleineren Wohnung	51
davon innerhalb der BWB:	45
Arbeitsplatzwechsel	5
Vertragsumschreibungen	5
Sonstige Gründe	48
Kündigungen der Genossenschaft	3
Kündigungen gesamt	178





Fassadenansicht
Gustav-Poensgen-Straße

Mitgliederbewegung

Ein Blick auf die Zahlen zeigt es: Das Interesse, Mitglied der BWB zu werden, ist nach wie vor ungebrochen. Mit einem Zuwachs von 346 Personen stieg im Vorjahr die Mitgliederzahl auf 7.624 Mitglieder zum Stichtag 31.12.2019 an. Meist steht der Vorsorgeaspekt im Vordergrund – natürlich unterstützt durch das knappe Angebot an (bezahlbaren) Wohnraum in Düsseldorf. Nach wie vor finden viele Interessenten aufgrund einer Empfehlung von anderen Mitgliedern zur BWB; diese Interessenten wissen dann auch, dass die BWB nicht nur bezahlbare Mieten bietet, sondern darüber hinaus langfristig und nachhaltig in ihren eigenen Wohnungsbestand investiert. Zudem schenken sehr häufig Großeltern ihren Enkeln oder Eltern ihren eigenen Kindern eine Mitgliedschaft bei der BWB, damit diese im Erwachsenenalter direkt die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens in Anspruch nehmen können. Während 2019 482 Mitglieder neu aufgenommen wurden (Vorjahr: 391), endete die Mitgliedschaft bei 136 Mitgliedern (Vorjahr: 156). Nachfolgend die Kernzahlen zur Mitgliederbewegung:

Mitglieder Anfang 2019	7.278
Mietgliederzugang 2019	482
Beendete Mitgliedschaften 2019	136
Anzahl Mitglieder Ende 2019	7.624

Treffen der Hausvertrauensleute

Leider wurden die auch für 2020 geplanten Treffen der Hausvertrauensleute Opfer der Pandemie. Jetzt kann man sich natürlich die Frage stellen, warum die Vertreterversammlung stattgefunden hat, aber nicht die Treffen der Hausvertrauensleute. Stephan Grey: „Der Aufsichtsrat konnte zwar durch Anwendung einer Sondergesetzregelung den Jahresabschluss feststellen und damit die Auszahlung der gekündigten Geschäftsanteile sicherstellen. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung der Dividende obliegt jedoch ausschließlich der Vertreterversammlung. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher nach intensiver Beratung beschlossen, unter Beachtung höchster Sicherheits- und Hygienevorschriften die Vertreterversammlung stattfinden zu lassen, damit die Dividende ausgezahlt werden konnte. Solch ein Zwang besteht beim Treffen der Hausvertrauensleute nicht, wenngleich ich es auch sehr bedauere, dass diese in diesem Jahr nicht stattfinden konnten. Neben einem vermeidbaren und zu hohen gesundheitlichen Risiko wären auch die Kosten für eine der Coronaschutzverordnung entsprechenden Versammlung zu hoch gewesen. Der Vorstand hofft, dass sich das Pandemiegeschehen im kommenden Jahr soweit abschwächt, dass diese Treffen wieder veranstaltet werden können. Darauf freuen wir uns bereits heute sehr.“ ◀

Kinder- & Familienrätsel

Sicher habt ihr schon einmal den Eichhörnchen im Garten oder im Wald zugeschaut, wenn sie auf den Ästen der Bäume entlang flitzen. Und vielleicht habt ihr auch gesehen, wie sie im Herbst Vorräte für den Winter sammeln und verstecken. Das sind gute Voraussetzungen, um unser Rätsel zu lösen. In unsere Geschichte aus dem Eichhörnchen-Wald hat der Herbstwind nämlich einige Wörter aus einer anderen Geschichte hineingepustet.

Verkehrte Welt im Eichhörnchen-Wald

Im Herbst bereiten sich die Eichhörnchen auf den Schneider vor. Die Tiere sammeln fleißig Knöpfe. Sie graben Löcher in die Hose und verstecken darin die Vorräte. Manchmal vergisst ein Eichhörnchen aber seine Nähnadeln. Dann können die Knöpfe keimen. Im nächsten Jahr wächst daraus ein neuer Bademantel heran.

Unterstreicht die falschen Wörter und schreibt sie unten in die Kästchen neben die richtigen Wörter, die an diese Stellen gehören. Die markierten Felder verraten euch von oben nach unten gelesen den Fachbegriff für die Nester der Eichhörnchen. Schickt eine Postkarte mit diesem Wort bis zum 31. Januar 2021 an die BWB.

Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG,
BWB-Report, Kaiserstraße 46, 40479 Düsseldorf

Unter den richtigen Einsendungen werden wieder Gutscheine (Familienkarte für 2 Erwachsene + 2 Kinder) für einen Ausflug in eine Düsseldorfer Kletterhalle verlost.

Haselnüsse

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Erde

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Haselstrauch

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Winter

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Versteck

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------



Der Vorstand hält im kommenden Jahr an der Unterstützung der Nachbarschaftsfeiern fest. Sobald die Kontaktbeschränkungen aufgehoben werden, können Sie wieder Ihren Wunschtermin samt Festausrüstung im Vorstandssekretariat bei Birgit Nieckels reservieren. Telefon: 0211 4975-13

Miteinander – Füreinander!

Das ist kurz zusammengefasst der Genossenschaftsgedanke, dem sich die BWB verpflichtet fühlt. Schließlich hat man vor mehr als 120 Jahren schon miteinander Wohnraum geschaffen, um eine bessere Wohnsituation füreinander zu erreichen.

Heute gehören zum genossenschaftlichen Engagement neben dem lebenslangen Wohnrecht auch die Förderung einer guten Nachbarschaft und verschiedene Serviceangebote, die den Mitgliedern in allen Lebensphasen gesellschaftliche Teilhabe und ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Ein paar schöne Stunden unter Nachbarn mit netten Gesprächen, gemeinsame Ausflüge oder ein Gruß bzw. ein Besuch der Genossenschaft für langjährige Mitglieder.

In diesem Jahr war alles anders! Sozialfasten statt Geselligkeit: In den vergangenen Monaten – und wohl auch in den kommenden – war

und ist gerade das ein Zeichen der Solidarität. Egal ob die großen oder kleinen Mieterfeste im Sommer oder die schon traditionellen Ausflüge in Kooperation mit der Diakonie in Oberkassel – all das musste abgesagt werden. Daher gibt es an dieser Stelle leider keine Bilder von den schönen gemeinsamen Stunden unter BWB-Nachbarn. Und auch der Vorstand hat auf seine sonst üblichen Besuche bei einigen Jubilaren verzichtet. Aus dem Sinn sind diese langjährigen BWB-Mitglieder natürlich nicht und so erhielten sie selbstverständlich zu ihrem 80. bzw. 90. Ehrentag den Präsentkorb an die Haustür geliefert. Herzlichen Glückwunsch! ◀

Unsere Geburtstagskinder

100 Jahre

I. Beiderwieden

90 Jahre

P. Altmann · A. Bakhmoutskaia · I. Baum · H. Becker · H. Beeck ·
C. Buessem · M. Feldmann · J. Gentzcke · H. Giefer · U. Henkemeyer ·
L. Kliem · I. Kuske · C. Lemmen · A. Rasch · H. Riethmüller · I. Ristau ·
K.H. Schäfer · D. Schliephake · G. Sinagowitz · M. Skora · B. Steinborn ·
M. Surges · W. Vogel

80 Jahre

M. Aberkane · T. Aberkane · R. Alirohani · G. Andriessens · H. Banner ·
A. Bazoukis · M. Becker · U. Becker · E. Benkert · M. Berger ·
M. Biecker · K. Binici · E.-F. Blüming · A. Brockhagen · K. Buschmann ·
L. Busser · J. Catwinkel · M. Clauss · M. Czerwonka · S. Dönderici ·
R. Dräger · U. Eichhorst · G. Engelen · E. Erler · W. Falkenstein ·
U. Fenyés · M. Frank · E. Fraßmann · U. Fredrich · H. Gisa-Schätzle ·
P. Gohl · G. Götting · B. Gottland · E. Gottschling · K. Greis ·
M. Hagendorn · D. Hecht · S. Heller · I. Helm · I. Herzog · J. Hoffmüller ·
U. Hornig · R. Jansen · U. Köhler · H. Kollak · P. Krämer · M. Kreft ·
R. Kremer · E. Krohnen · W. Kussmaul · G. Lauer · E. Lausch · W. Mai ·
J. Malbeck · E. Manske · S. Manske · B. Meding · B. Molitor · K-H. Müller ·
H. Myslisch · M. Neuhausen · Y. Ophei-Saito · I. Palka · S. Pätz ·
O. Pergament · E. Pfannholzer · G. Quest · U. Reschke · I. Roeder ·
U. Ruppel · H.-J. Sachs · E. Scharfenberg · R. Schlüter · A. Schmidt ·
H. Schmidt · B. Schmidt-Albruschat · B. Schröder · R. Schüssler ·
I. Schweitzer · U. Sczepanski · M. Sghir · W. Stephan · G. Stimbra ·
M. Tillmanns · P. Vajen · T. Vasa · K.D. Wankum · W. Warbruck ·
E. Witsch

50 Jahre Wohnen bei der BWB

Grund zur Freude hatten darüber hinaus in diesem Jahr 13 langjährige BWB-Mitglieder. Sie konnten auf ihr 50-jähriges Einzugsjubiläum bei der BWB zurückblicken und erhielten als Dankeschön für ihre Treue eine Monatskaltmiete gutgeschrieben.

Was im Herbst bei uns so herumfliegt:

Ginkgo

(Ginkgo biloba)

Baum des Jahrtausends.

Kann 1.000 Jahre und älter werden.

Gefunden auf der Gustav-Poensgen-Str.
vor einem Haus der BWB.



Spitzahorn

(Acer platanoides)

In Mitteleuropa weit verbreitet.

Gesammelt Mitte November
im Grafenberger Wald.

Eiche

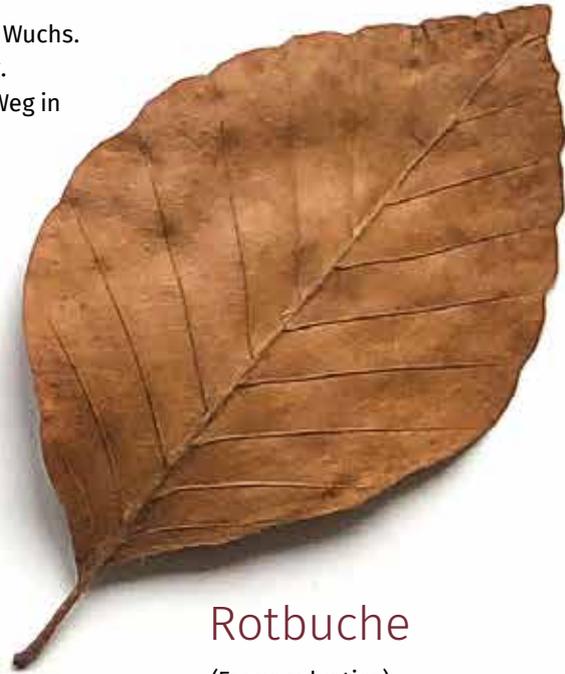
(Quercus robur)

Natürlich kommt die Stiel-Eiche in Nordafrika,
Europa bis nach Vorderasien vor. Es gibt Exemplare
die über tausend Jahre alt sind.
Aufgehoben in Grafenberger Wald.



Roter Fächerahorn

(*Atroripureum*)
Zierstrauch mit baumartigem Wuchs.
Leuchtet im Sommer auffällig.
Gefunden auf dem Rolander Weg in
Düsseldorf-Grafenberg.



Rotbuche

(*Fagus sylvatica*)
In Europa heimisch, in Deutschland weit
verbreitet. Im Düsseldorfer Wildpark
gibt es einen rund 250 Jahre alten Bestand.
Das Blatt ist aus dem Hofgarten.



Bergahorn

(*Acer pseudoplatanus*)
Kommt aus Zentral- und Osteuropa
sowie dem südlichen Asien.
Kann bis zu 40 Meter hoch wachsen.
Gefunden im Grafenberger Wald.



Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva

Anlagevermögen

in €

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.994.032,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	777.545,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.285.994,08
Technische Anlagen und Maschinen	3.557,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.205,00
Anlagen im Bau	15.796.487,19
Bauvorbereitungskosten	372.531,99

Anlagevermögen insgesamt

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	5.785.826,53
Andere Vorräte	17.465,88

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	80.936,51
Sonstige Vermögensgegenstände	172.573,30

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	9.456.354,66
Bausparguthaben	2.939.612,00

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Treuhandvermögen

Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
34.724,00	13.190,00
	65.125.362,03
	799.825,96
	1.919.980,58
	4.878,00
	124.211,00
	5.038.270,86
81.365.353,25	649.427,50
81.400.077,25	73.675.145,93
	5.657.999,35
5.803.292,41	11.854,80
	96.062,14
253.509,81	258.375,94
	13.911.202,74
12.395.966,66	2.650.123,20
11.319,98	15.826,25
99.864.166,11	96.276.590,35
2.679.268,22	2.612.395,85

Passiva		Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Eigenkapital			
	in €		
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres (GJ) ausgeschiedenen Mitglieder	188.090,42		275.181,61
der verbleibenden Mitglieder	15.646.548,36		15.109.808,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.874,42	15.849.513,20	12.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 205.751,64			231.591,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.919.846,23		4.734.196,76
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 185.649,47			(92.187,94)
Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	30.144.281,46		29.077.083,46
davon Entnahme im GJ eingestellt: € 1.067.198,00		40.003.412,61	(236.276,17)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.856.494,71		921.879,39
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.252.847,47	603.647,24	328.464,11
Eigenkapital insgesamt		56.456.573,05	54.741.870,71
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.146.101,00		1.146.268,00
Steuerrückstellungen	162.640,50		
Sonstige Rückstellungen	434.140,51	1.742.882,01	92.270,11
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.219.733,99		30.276.445,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.185.553,50		2.251.932,67
Erhaltene Anzahlungen	6.258.278,95		6.202.686,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.066,57		109.564,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.731.099,94		1.297.105,79
Sonstige Verbindlichkeiten	101.185,87	41.613.918,82	106.161,41
davon aus Steuern: € 30.375,64			(28.762,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.774,98			(3.524,71)
Rechnungsabgrenzungsposten		50.792,23	52.285,99
Bilanzsumme		99.864.166,11	96.276.590,35
Treuhandverbindlichkeiten		2.679.268,22	2.612.395,85

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	in €	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		20.250.251,00	20.125.574,95
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		127.827,18	-79.681,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		49.937,39	40.677,71
Sonstige betriebliche Erträge		384.098,78	258.820,16
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.359.375,98	12.055.810,89
Rohergebnis		9.452.738,37	8.289.580,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.135.534,12		2.072.928,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	462.707,48	2.598.241,60	488.260,51
davon für Altersversorgung:	€ 47.563,49		(91.204,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.478.287,85	2.460.274,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		995.834,76	1.003.650,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.605,16	5.265,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		885.252,12	877.013,09
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 35.754,00			39.468,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		163.391,85	-8.650,77
Ergebnis nach Steuern		2.336.335,35	1.401.369,47
Sonstige Steuern		479.840,64	479.490,08
Jahresüberschuss		1.856.494,71	921.879,39
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.252.847,47	328.464,11
Bilanzgewinn		603.647,24	593.415,28

Notdienste & Vertragshandwerker

Nach Geschäftsschluss rufen Sie bitte die Vertragshandwerker an. Beauftragen Sie einen anderen Handwerker, werden nur die Kosten erstattet, die bei der Beauftragung der BWB-Vertragshandwerker entstanden wären. Nehmen Sie die Notdienste nur in Anspruch, wenn wirklich ein Notfall vorliegt. Tropft nur der Wasserhahn, reparieren die Vertragshandwerker nur in der regulären Arbeitszeit.

 **Goldkuhle**
Industrieanstriche
Betonsanierungen
Malerarbeiten

... und Ihr Objekt
hat Zukunft.



Verwaltung

Bahnhofstraße 1
D-40883 Ratingen (Hösel)
Telefon: +49 2102 966 0
Telefax: +49 2102 961021

Niederlassung

Graf-Beust-Allee 19
D-45141 Essen
Telefon: +49 201 233347
Telefax: +49 201 2488665

www.bernhard-goldkuhle.com

 **Dieter Käsen**
Fenster- und Beschlagtechnik

*sämtliche Reparaturarbeiten
an Fenstern und Türen*

✉ Schloßstraße 13
41564 Kaarst

☎ (0 21 31) 60 45 12
☎ (0157) 74727850
☎ Fax (0 21 31) 6 55 85

 **DÜSSELDORFER SCHLÜSSELDIENST
KÖLTERHOFF**
GmbH · Seit 1948

Fachbetrieb für
Riegel und Verschlussstechnik
Allgemeine Haustechnik

Durchgehende Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag

08.00 - 17.30 Uhr

Freitag

08.00 - 15.30 Uhr

Samstag geschlossen

Notdienst 0171 / 2667387

Friedrich - Ebert - Str. 17 · 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 36 54 11 · Fax: 0211 - 35 22 15

Email: info@schluedienst-koelterhoff.de
Internet: www.schluedienst-koelterhoff.de

ROHR-CLEAN
UNGLAUBE

Reinigen · Untersuchen · Sanieren

Blindeisenweg 2, 41468 Neuss

☎ 0 2 1 3 1 - 3 6 7 2 9 - 0

www.rohr-clean.de

info@rohr-clean.de

 **KUHN**
Hochbau GmbH
Ihr Partner am Bau

Andreas Kuhn
Dipl.-Ing.

Kölner Strasse 92
41363 Jüchen

Telefon : 0173 705 34 14

info@kuhn-hochbau.de

www.kuhn-hochbau.de

ROHR FREI

ACHTERNBOSCH GmbH

ROHRREINIGUNG • KANALSANIERUNG

24h NOTDIENST
02 11 / 55 28 27

Daimlerstr. 12 | 41564 Kaarst
Fax 021 31 - 623 72
www.rohrfrei-achternbosch.de

ELEKTRO PINK GmbH

Elektro- und Kommunikationsanlagen

Michael Hamann

Driburger Straße 7-9
40472 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 420077

Telefax: 0211 / 41 91 26

E-Mail: mh@elektropink.de

Internet: www.elektropink.de



Thorsten Pieh

Spezial-Abdichtungen auf Kunststoff-Basis

Max-Born-Straße 3 · 40591 Düsseldorf
Telefon 0211 / 75 20 19 · Telefax 0211 / 75 99 186
Mobil: 0171 / 62 98 610 · Pieh@Spezialabdichtungen.de

Unsere Servicemöglichkeiten:

Akutbearbeitungen
Vertrags- und Wartungsarbeiten
HACCP-Management mit EDV-gestützter Dokumentation
Nagetierbekämpfung
Beseitigung von Wespennestern
Taubenabwehrmaßnahmen
Gutachten



AS – Allgemeine Schädlingsbekämpfung GmbH

Geschäftsführerin Petra Uschmann

Schwerinstraße 52 – 40476 Düsseldorf

Telefon (0211) 49 94 32

info@as-taubenabwehr.de

Telefax (0211) 4 91 10 57

www.as-taubenabwehr.de

TORE-TECHNIK-SERVICE

MEUER GmbH

(02 11)
30 43 02



24 Stunden für Sie bereit!
Auf den Kuhlen 57 · 40221 Düsseldorf

Glaserei Dekaras GmbH

Exklusive Spiegel für jeden Wohnbereich
Wir bespiegeln jede Wand von bester Meisterhand

Getönte Spiegel – Einrahmungen – Glasreparaturen – Kunstglaserei
Bau-, Ornament- und Bilderglas – Isolierglas – Glasschleiferei – Glastischplatten

Friedrichstraße 89 · 40217 Düsseldorf

Tel: 02 11-34 36 00

Notverglasung:

Tel: 02 11-34 02 43 (privat)

Tel.: 02064 4750-0
Fax: 02064 4750-50

info@gerhard-moelleken.de
www.gerhard-moelleken.de

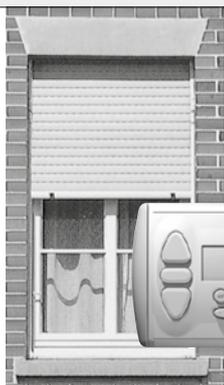
Otto-Lilienthal-Straße 30
46539 Dinslaken

Notdienst: 02064 2766

MÖLLEKEN

Der technische Gebäudeausrüster

Sanitär ■ Heizung ■ Elektro ■ SAT-Anlagen ■ Wohnungs-Sanierung: Alles aus einer Hand



Rolladen PORTUGALL GmbH

ROLLADEN • MARKISEN • JALOUSIEN
NEUANFERTIGUNGEN UND REPARATUREN

Elektrisch geht's bequemer.
Antriebe und Rolladensteuerungen –
kinderleicht zu bedienen.
Auch nachträglicher Einbau ist völlig
unproblematisch.

40724 Hilden • Mühle 3 • 40706 Hilden • Postfach 632
Tel. 0 21 03/ 83 84 ☎ • Fax 0 21 03/ 66 514
www.rolladen-portugall.de • Email: info@rolladen-portugall.de

Weiß Stahl- und Metallbau GmbH & Co. KG

02 11 / 25 20 91
02 11 / 25 46 40

Großer Schweißprüfungsnachweis, EN 1090 Kl. 3
Fachbetrieb für barrierefreies Bauen, DIN 18040

- Fenster, Türen, Tore
- Gitter und Geländer
- Balkonanlagen
- Sicherheitstechnik
- Überdachungen
- Reparaturen

Briedestr. 1-9 · 40599 Düsseldorf
www.weiss-metallbau.de · weiss.metallbau@t-online.de

Rötzhem - Apfelt GmbH

Bedachung - Isolierung - Bauklempnerei



Seit 1894

Alt-Eller 16 · 40229 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 21 33 35 · Telefax 02 11 / 22 19 28

Andreas Bielefeld

Fliesenlegerbetrieb

Liebfrauenstraße 9
40591 Düsseldorf
Tel.: 0211 7606317
0173 5146063
Fax: 0211 7606317 andreas_bielefeld@web.de

Fliesenarbeiten
aller Art

Granit

Badsanierung

Reparaturen



T: +49.2151.51 63-52
F: +49.2151.51 63-53
info@allgebau.de
www.allgebau.de

Ihr Gebäudedienstleister rund ums Haus

Sanitär- und Heizungsarbeiten
Wohnraummodernisierung
GU-Maßnahmen

Fliesen- und Trockenbauarbeiten
Badplanung und -gestaltung
Beratende Ingenieurleistungen

A&A Fußbodentechnik GmbH

Mittelstr. 1a · 41564 Kaarst
Fon 02131- 96020
Fax 02131-669290
info@aa-boden.de
www.aa-boden.de

Lieferung und Verlegung
von Bodenbelägen

Fußbodentechnik GmbH

Wir machen Boden gut.

W E D Dienstleistungen

Wohnungsaufösungen, Entsorgungen, Dienstleistungen
Bockumer Weg 4 40472 Düsseldorf

Harald Schoppert
Tel.: 0211 / 55 600 57
Mobil: 0177 / 59 731 18
Wohnungsaufösungen
Entsorgungen
Transporte
Möbelmontagen
u.v.m.

www.wed-dienstleistungen.de

Schreinerei Bist seit 1910

www.schreinerei-bist.de



- * **Wartung & Reparatur von:**
Fenstern, Türen und Rolläden
- * **Einbruchschutz für Fenster & Türen**
- * **Innenausbau & Möbelbau**

Telefon: 02132-2628 Fax: 02132-4457
E-Mail: schreinerei-bist@gmx.de

Badewannenaustausch ohne Fliesenschaden



& mehr...

- Altersgerechte
Badumbauten
- Badewannentüren zum
nachträglichen Einbau

Mo. - Fr. 8 - 16 Uhr · Drei Eichen 11 · 46535 Dinslaken
Tel.: 0211 / 687 865 25 · www.badewannenaustausch-woehner.de

Meißner Elektrotechnik GmbH

Beratung - Planung - Ausführung

- EDV und Netzwerkinstallation
- E-Check
- Gebäudetechnik 
- Elektroinstallation
- Erneuerbare Energietechnik
- Licht- LED-Technik
- Tür-Gegensprechanlagen
- Überspannungsschutz
- Smart Home

Grünberger Weg 28A
40627 Düsseldorf

Tel. 02 11-9 30 41 78
am@meissner-elektrotechnik.de

www.meissner-elektrotechnik.de

Hans Brückmann GmbH

Schlosserei * Zaun- und Metallbau

Marcel Kleinholz

Metallbauermeister



Plockstr. 8-14
D-40219 Düsseldorf
Telefon: 0211- 30 06 64-0
Fax: 0211- 30 06 64-15
info@schlosserei-brueckmann.de
www.schlosserei-brueckmann.de

Fussbodenverlegung

Jörg Wolter

Verlegung von

PVC Belägen sowie PVC Designbelägen
und Teppichböden aller Art

Landsbergerstraße 18
40599 Düsseldorf

Tel. 0211/7490268

Fax 0211/5837852

E-mail: wolter - fussboden@arcor.de



Vertrauen Sie auf die Kompetenz
eines eingetragenen Meisterbetriebes.
Hier finden Sie Qualität, die hält was
sie verspricht.



Ihr Meisterbetrieb
seit über 50 Jahren.

SANITÄR • HEIZUNG • KUNDENDIENST

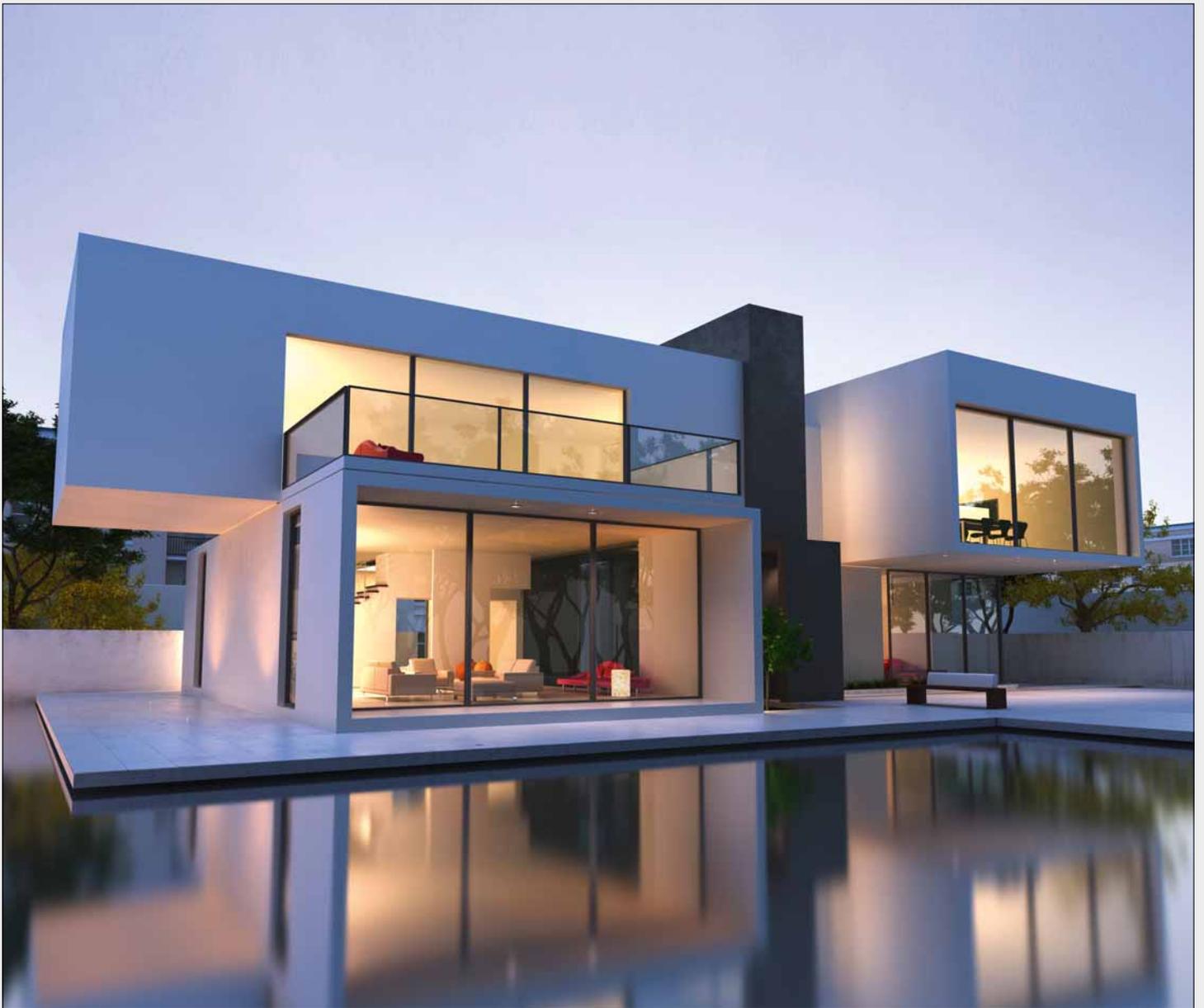
Friedrich Hausen GmbH • Scheffelstraße 142 • 40470 Düsseldorf • fon 0211 687728-0 • www.hausengmbh.de



Hand in Hand aus einer Hand! Seit über 45 Jahren bietet dies die BHG Krefeld.
Unser Erfolgskonzept: „Meister für alle Gewerke – professionell und schnell!“
Die BHG Krefeld ist Ihr kompetenter Partner für Komplettlösungen und Einzelgewerke.



BHG Krefeld GmbH • Nauenweg 40 • 47805 Krefeld Tel. 02151 - 367208 • www.bhg-krefeld.de



Ihr Gebäude in guten Händen

Meisterhaft: unser Service

Fachkundig: die Beratung

Ausgezeichnete Qualität: bei Produktauswahl und Montage

Unser Anspruch: Ihr Allround-Service

Tel.: 0 21 31 - 40 20 90

Gebäudetechnik Kippes GmbH & Co. KG

www.kippes-haustechnik.de



A close-up photograph of two hands, one larger and one smaller, cupping a bright red, glossy heart-shaped object. The hands are positioned in the center of the frame. In the upper left corner, there is a white rectangular box. The background is slightly blurred, showing a stack of colored pencils and a piece of paper with some drawings. The overall tone is warm and celebratory.

Wir wünschen allen
BWB-Mitgliedern und ihren Familien
frohe Festtage und viel Glück
im neuen Jahr.