



Hier sind wir zu Hause

Willkommen
zum 20. Treffen der Hausvertrauensleute

Präsentation vom 06. und 07. September 2022



Corona und der Ukraine-Krieg



Lieferkettenprobleme ☹️

☹️ Materialengpässe

Handwerkerauslastung ☹️

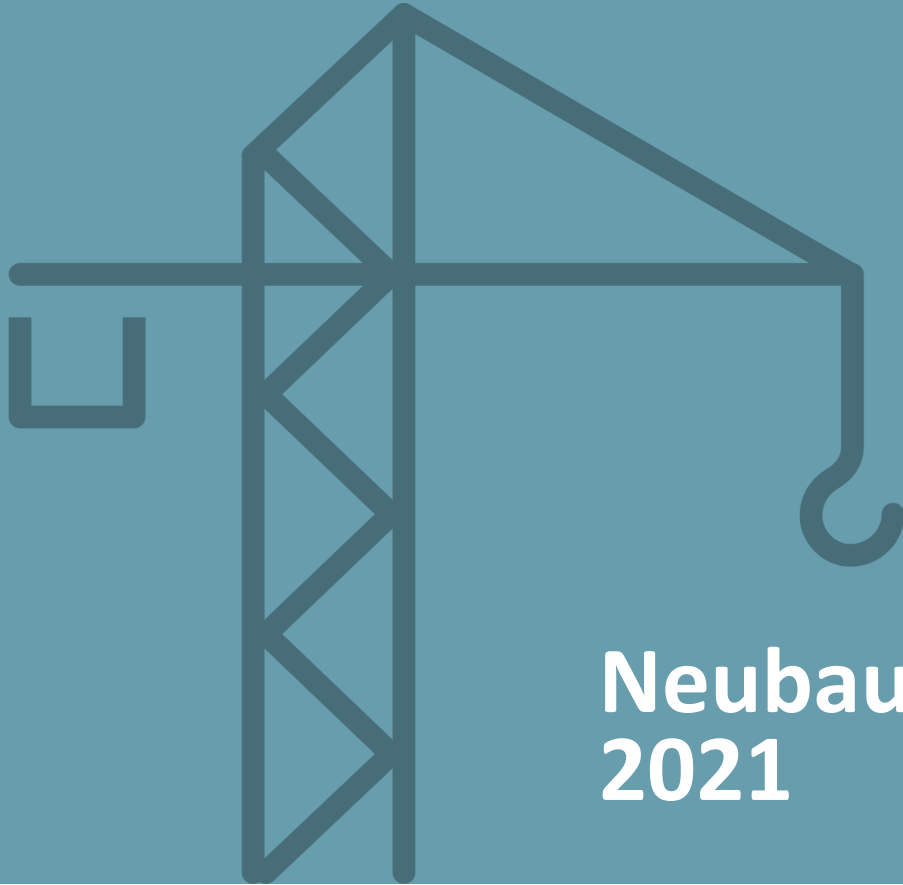
☹️ Fachkräftemangel

Baukostensteigerung ☹️

↗️ Inflation

Energiekosten ↗️

– Heizkosten ↗️



Neubautätigkeit 2021

Neuenhof-Gärten

2-Raum-Wohnungen: 9

3-Raum-Wohnungen: 17

4-Raum-Wohnungen: 10

5-Raum-Wohnung: 1

zwischen 51 m² und 134 m²

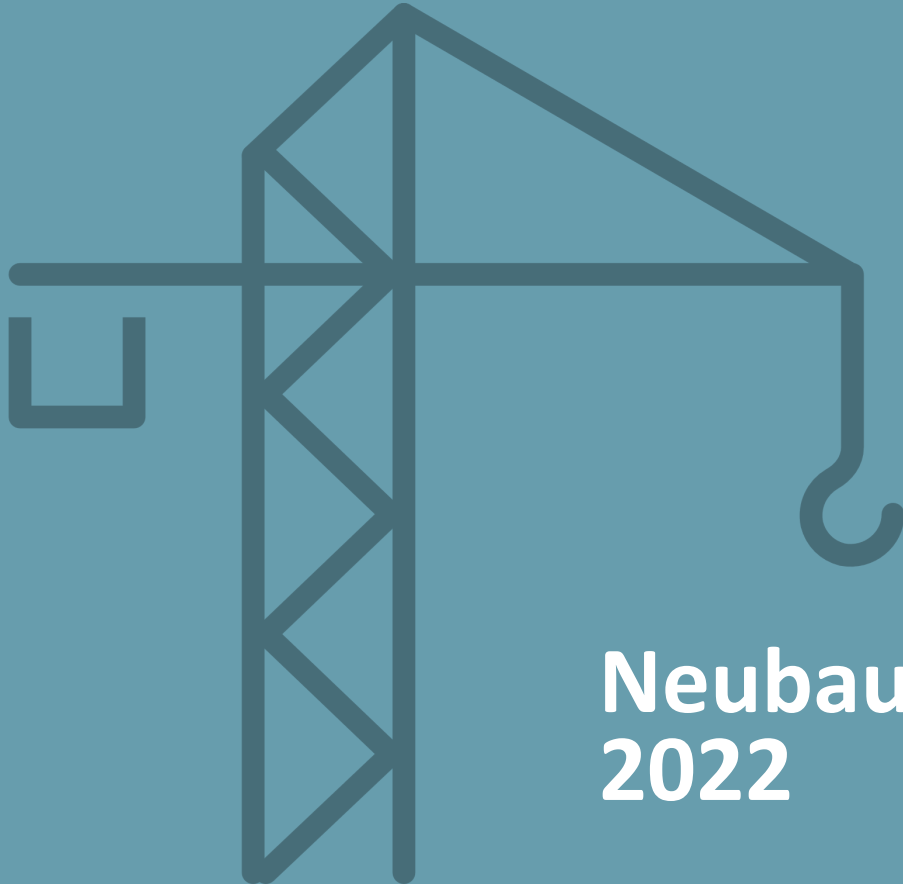
Bezug der Wohnungen:

16.03.2021

Baukosten: 14.855 T€

Grundmiete:
8,50 €/m² frei finanziert





Neubautätigkeit 2022

Schlösser-Areal I

2-Raum-Wohnungen: 13

3-Raum-Wohnungen: 18

4-Raum-Wohnungen: 15

zwischen 61 m² und 135 m²

Bezug der Wohnungen:

01.01. – 01.03.2022

Baukosten: 11.698 T€

Grundmiete:

9,60 €/m² preisgedämpft





Schlösser-Areal II

2-Raum-Wohnungen: 16
3-Raum-Wohnungen: 15
4-Raum-Wohnung: 1
zwischen 58 m² und 111 m²

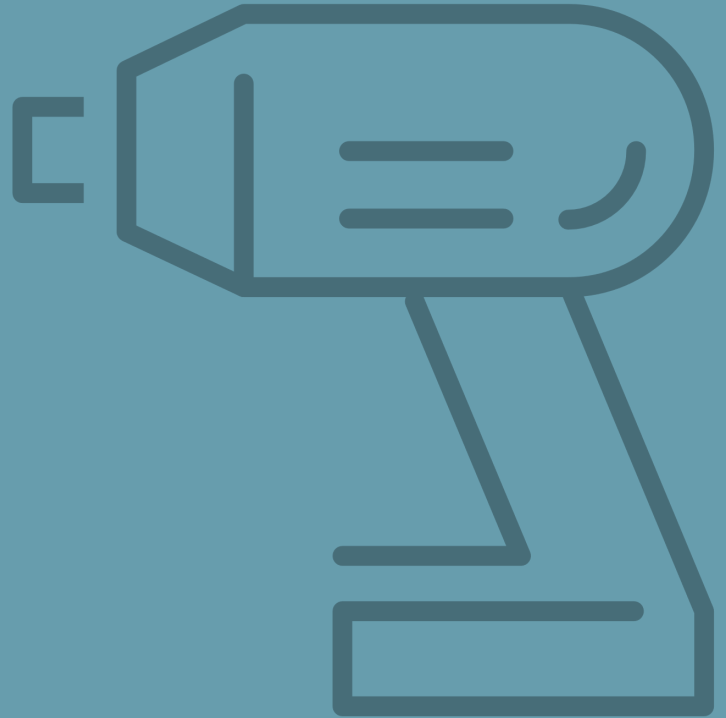
Bezug der Wohnungen:
vorauss. 01.11.2022

Baukosten:
3.276 T€ zum 31.12.2021
4.724 T€ zum 31.05.2022
Prognose: 7.850 T€

Grundmiete:
10,40 €/m² frei finanziert



Instandhaltung & Modernisierung 2021



Modernisierte Wohnungen 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl modernisierter Wohnungen gesamt	45	39	38	44	64
davon seniorenrecht	10	4	4	4	13
Aufwendungen in T€	1.178	1.068	1.089	930	2.209

Am Binnenwasser 7 – 11

Anschluss an die Fernwärme inklusive
notwendiger Elektroarbeiten

Kosten: rd. 470 T€



Emil-Barth-Str. 115 – 135

Erneuerung der Elektrozählerplätze

Kosten: rd. 820 T€

Harleßstr. 7 – 11, Windscheidstr. 25 – 31

Neugestaltung Außenanlagen, Malerarbeiten
in den Treppenhäusern

Kosten: rd. 251 T€

Weitere Maßnahmen
zur periodischen Instandhaltung

Kosten: rd. 1.699 T€

Einzelmodernisierungen

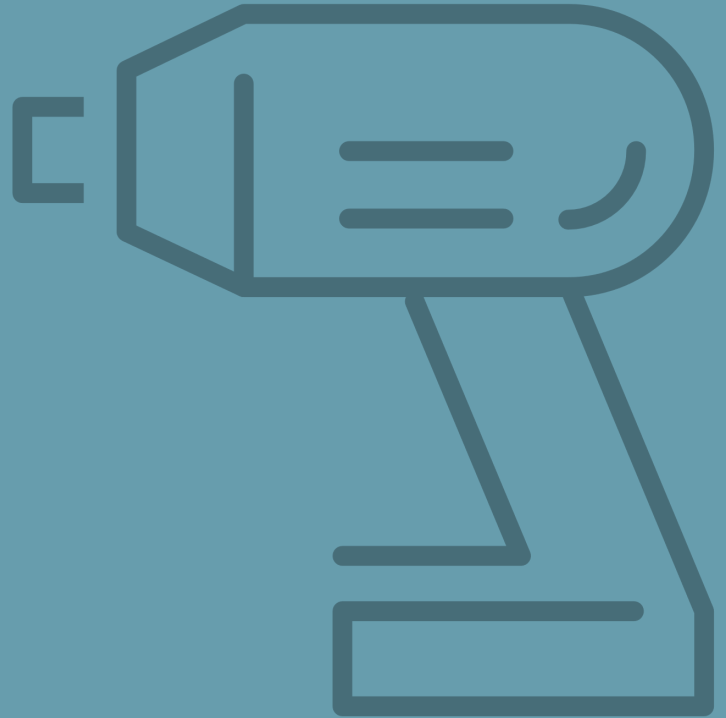
Kosten: rd. 2.209 T€

Laufende Instandhaltung und
kleine Reparaturen

Kosten: 2.340 T€

Gesamtkosten: 7.789 T€
(35,47 €/m² Wohnfl.)

Instandhaltung & Modernisierung 2022





Kopernikusstr. 10 – 18

Energetische Sanierung der Gebäudehülle,
Umstellung auf zentrale Beheizung mit Fernwärme

Kosten: rd. 2.385 T€

Fritz-von-Wille-Str. 1 – 17 und 4 – 20
Energetische Sanierung der Gebäudehülle
(1. Bauabschnitt Häuser 15 und 17)

Kosten: rd. 525 T€

Himmelgeister Str. 145 – 147

Sanierung der Balkone

Kosten: rd. 350 T€

Plankosten für weitere Maßnahmen
zur Instandhaltung/Modernisierung
sowie energetischen Sanierung

rd. 1.225 T€

Plankosten für Einzelmodernisierungen

rd. 1.600 T€

Laufende Instandhaltung und
kleine Reparaturen

Kosten: rd. 1.800 T€

Gesamtkosten: 7.885 T€
(33,83 €/m² Wohnfl.)



Klimawandel

Elektromobilität



Entwicklung der Mieten 2017 – 2021

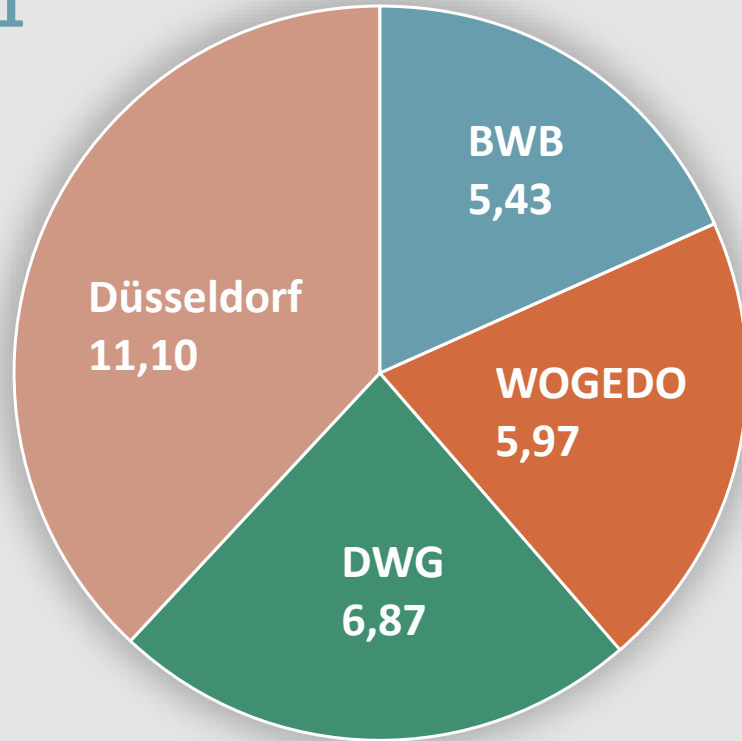
Und der Nebenkosten, insbesondere der
Heizkosten



Entwicklung der BWB-Mieten

in €/m ²	2017	2018	2019	2020	2021
Grundmiete	5,194	5,243	5,305	5,349	5,43
Betriebskosten	1,831	1,882	1,884	1,898	1,93
Heizkosten	0,732	0,721	0,699	0,711	0,72
Gesamt	7,757	7,846	7,888	7,958	8,08

Grundmieten 2021 Gesamtbestand (in €/m²)



Steigerung der Mieten 2012 zu 2021

BWB = 12,9%

Düsseldorf = 35%

Davon in den letzten 12 Monaten **7%**

Steigerung der Energiekosten

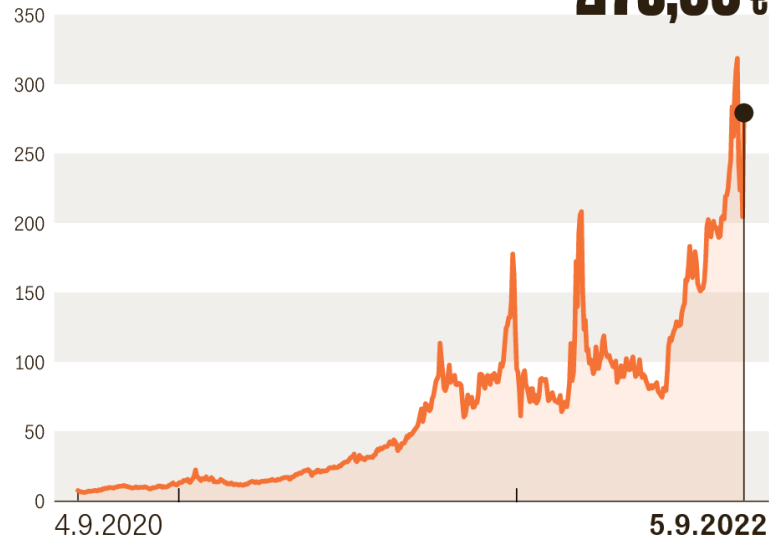


Energiekrise

Preisschock am Gasmarkt

Preis* in Euro je Megawattstunde

279,00 €



HANDELSBLATT

*TTF Month-ahead Gaspreis • Quelle: ICIS

Was macht die BWB

- Optimierung der Gas-Zentral-Heizanlagen bis Ende 02-2023 (der sogenannte hydraulischer Abgleich)
- Nachtabenkung der Heizanlagen auf 18 Grad von 23:00-05:00
- Tagestemperatur von maximal 21 Grad von 05:00-23:00
- Nicht isolierte Kellerleitungen werden Zug um Zug gedämmt
- Dort wo technisch möglich Abschalten der Anlagen bei Außentemperaturen > 20 Grad
- Aktuelle Informationen über MEINE BWB (APP)
- Mieterinformation bis Ende September 2022

- **WAS können Sie als Mieter machen**

Informationsschreiben bis Mitte/Ende September 2022 an alle Mieter

Die Energiepreise für Strom und Gas steigen stark. Das kann teuer werden. Doch jeder kann etwas dagegen tun. Wer weniger Gas und Strom verbraucht, kann seine (Mehr-) Kosten senken und bares Geld sparen. Wir zeigen, wie das geht.

HEIZKOSTEN SENKEN

Raumtemperaturen und Thermostate richtig einstellen: Bei einem Standard-Thermostat entspricht Stufe 2 etwa 16 °C, Stufe 3 etwa 20 °C und Stufe 4 etwa 24 °C. Pro Grad weniger sparen Sie ca. 6 % Heizkosten. Schließen Sie Zimmertüren, damit warme Luft nicht in kältere Räume entweichen kann.

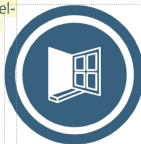


Heizkörper weder mit Vorhängen verdecken noch mit Möbeln zustellen! Die Heizenergie kann sonst nicht voll ausgenutzt werden, da die Wohnräume nicht gleichmäßig aufgeheizt werden können. Eine einfache Regel lautet, dass jeder Heizkörper gut zu sehen sein sollte, damit die Raumluft ihn ungehindert umströmen kann.



Heizung nachts und bei Abwesenheit gezielt herunterdrehen! Bei kühleren Temperaturen schläft man besser. Wärme wird vor allem benötigt, wenn jemand in der Wohnung ist.

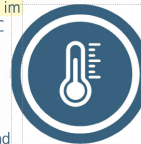
Lüften nicht vergessen! Regelmäßiges Stoß- oder Querlüften in allen Räumen sorgt für frische Luft. Ein Fenster in Kippstellung verschwendet Energie, weil es für den gleichen Luftaustausch länger aufbleiben muss.



Beim Lüften die Heizung herunterdrehen, sonst denkt Ihre Heizung, dass der Raum kalt ist und stärker beheizt werden muss. Die Heizung wird dann heißer und heizt zum Fenster hinaus.

STROMKOSTEN SENKEN

Stellen Sie die Temperatur im Kühlschrank richtig ein: 7 °C im oberen Fach reichen vollkommen aus. Wenn Sie die Temperatur um nur 1 °C höher stellen, sinkt Ihr Stromverbrauch bereits um etwa 6 %. Im Gefrierschrank sind Minus 18 °C optimal.



Sparduschkopf in Badewanne und Dusche sowie ein Strahlregler („Perlator“) beim Wasserhahn zahlen sich aus. Denn auch warmes Wasser verbraucht Energie und verursacht Energiekosten. Stellen Sie außerdem die Temperatur am Durchlauferhitzer nicht zu hoch ein: Am besten so, dass der Wasserhahn auf „ganz heiß“ die angenehmste Temperatur hat.

Räumen Sie Ihre Spülmaschine möglichst voll, um Wasser und Energie zu sparen. Nutzen Sie das Eco-Programm oder niedrige Temperaturen von 45 °C bis 55 °C. Die Programme laufen zwar etwas länger, sparen aber Wasser und Energie.



Waschen Sie mit niedrigen Temperaturen von 30 °C bis 40 °C. Das reicht bei normal verschmutzter Alltagswäsche völlig aus und hat auch den Vorteil, dass Ihre Kleidung länger hält. Lassen Sie Ihre Wäsche einfach an der Luft trocknen, statt im Wäschetrockner. Das geht auch im Winter! Nutzen Sie Eco-Programme auch beim Waschen:



Noch mehr Energiespartipps unter www.verbraucherzentrale.nrw/energiepreise

**STOPP DEN
HEIZKOSTEN
HAMMER**

Ihre zweite, alternative Ansprechpartnerin

Frau Gülfidan Susam

0211-497533

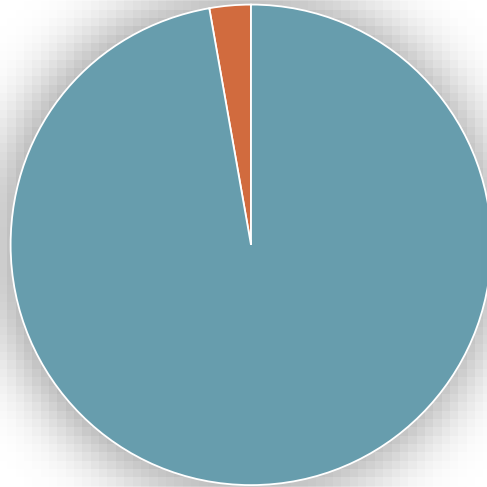
guelfidan.susam@bwb-eg.de



Mittelherkunft Mittelverwendung

Geschäftsjahr 2021

Mittelherkunft

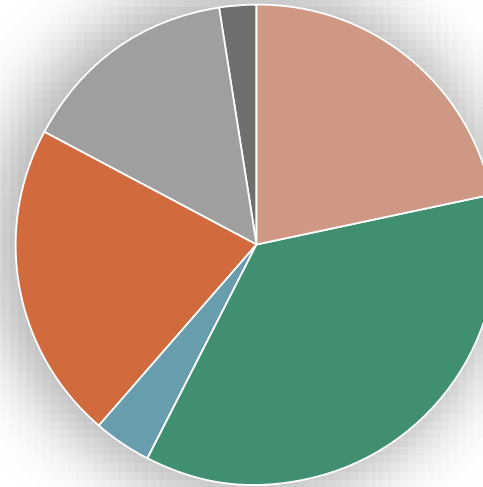


Gesamt: 21.611 T€ = 100%

Mieten und Umlagen
21.030 T€ = 97,30%

Sonstige Einnahmen
581 T€ = 2,70%

Mittelverwendung



Gesamt: 21.611 T€ = 100%

Betriebskosten
4.691 T€ = 21,70%

Modernisierung
& Instandhaltung
7.790 T€ = 36,00%

Darlehenszinsen
813 T€ = 3,80%

Betriebliche Aufwendungen
4.614 T€ = 21,40%

Abschreibungen
und Rücklagenbildung
3.205 T€ = 14,80%

Dividendenausschüttung
498 T€ = 2,30%



Danke...

ACKERPAUSE



Ab auf den Acker!
Mitmachen, Gemüse säen
und Gemeinschaft ernten.

BWB-Ausschreibung für das kommende Jahr 2023: Drei Gemeinschaftsgarten-Projekte für BWB-Mieter

Worum geht es?

Zusammen mit den Agrarexperten von der Ackerpause verwandelt die Hausgemeinschaft die Grünfläche ihres Wohnareals teilweise zur Ackerfläche. Auf ca. 80 – 130 Quadratmetern werden hier Kulturen nach den Prinzipien der ökologischen Landwirtschaft angebaut.

Das Team der Ackerpause unterstützt die fachgerechte Einrichtung der Ackerflächen, entwickelt ein an den Standort angepasstes Anbaukonzept und begleitet die Hausgemeinschaften über die gesamte Dauer des Projekts in Form von regelmäßigen Ackersprechstunden und Workshops (inkl. Erntefest).

