



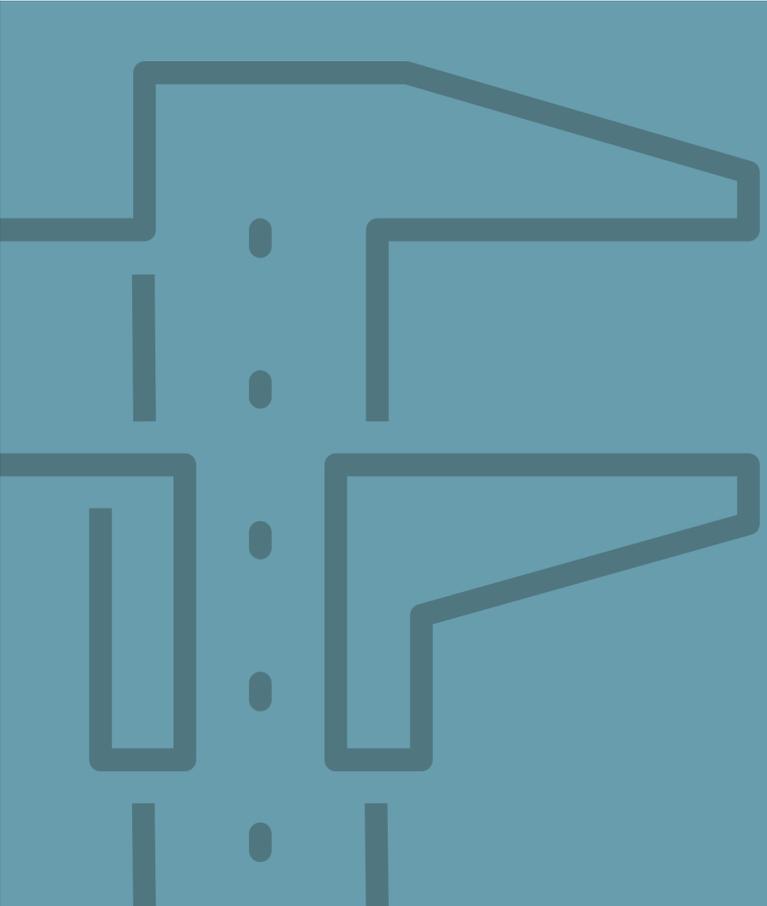
# Hier sind wir zu Hause

Willkommen  
zum 20. Treffen der Hausvertrauensleute

Präsentation vom 06. und 07. September 2022



# Corona und der Ukraine-Krieg



Lieferkettenprobleme ☹️

☹️ Materialengpässe

Handwerkerauslastung ☹️

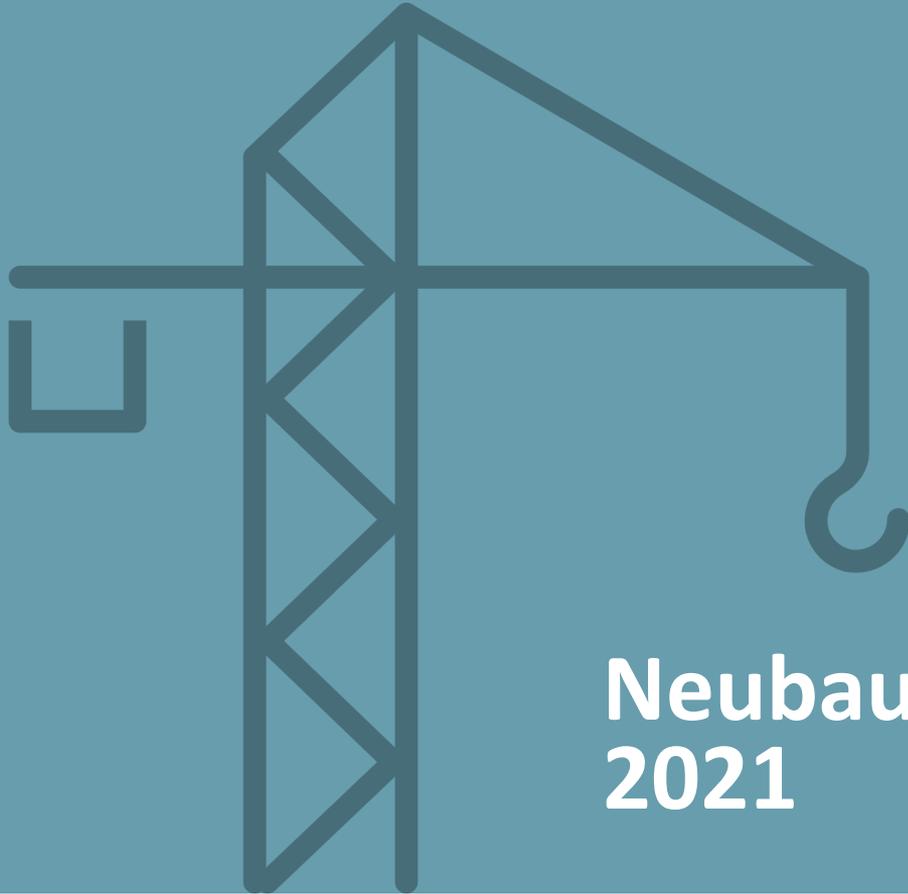
☹️ Fachkräftemangel

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 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup>

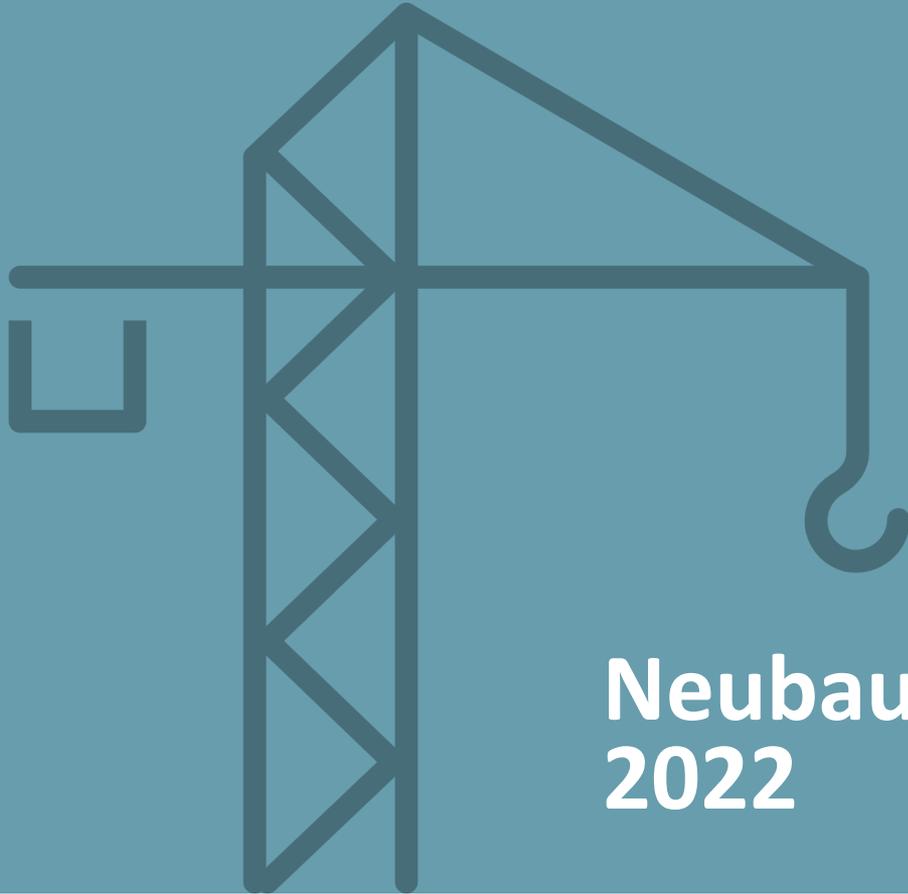
**Bezug der Wohnungen:**

16.03.2021

**Baukosten:** 14.855 T€

**Grundmiete:**  
8,50 €/m<sup>2</sup> frei finanziert





# Neubautätigkeit 2022

# Schlösser-Areal I

2-Raum-Wohnungen: 13

3-Raum-Wohnungen: 18

4-Raum-Wohnungen: 15

zwischen 61 m<sup>2</sup> und 135 m<sup>2</sup>

**Bezug der Wohnungen:**

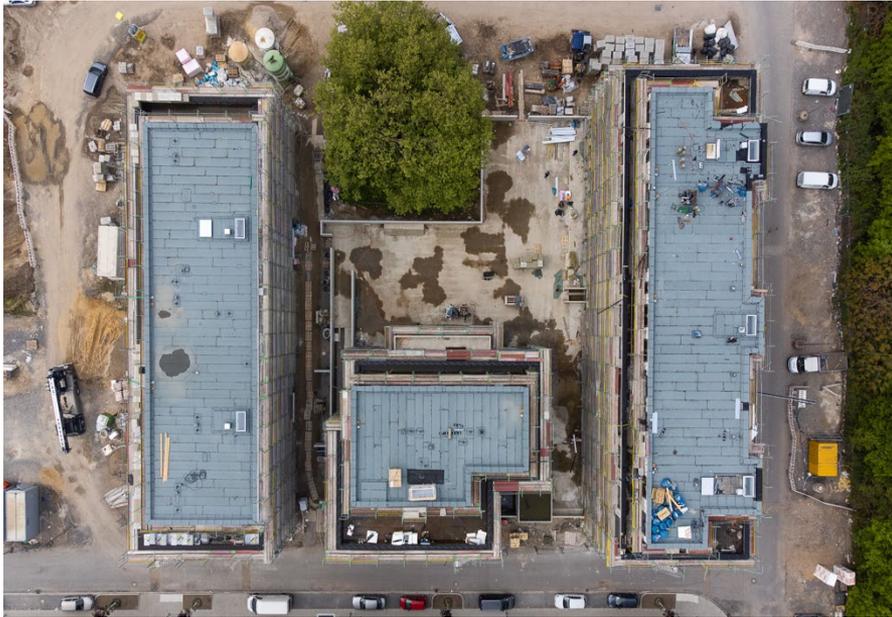
01.01. – 01.03.2022

**Baukosten: 11.698 T€**

**Grundmiete:**

9,60 €/m<sup>2</sup> preisgedämpft





## Schlösser-Areal II

2-Raum-Wohnungen: 16  
3-Raum-Wohnungen: 15  
4-Raum-Wohnung: 1  
zwischen 58 m<sup>2</sup> und 111 m<sup>2</sup>

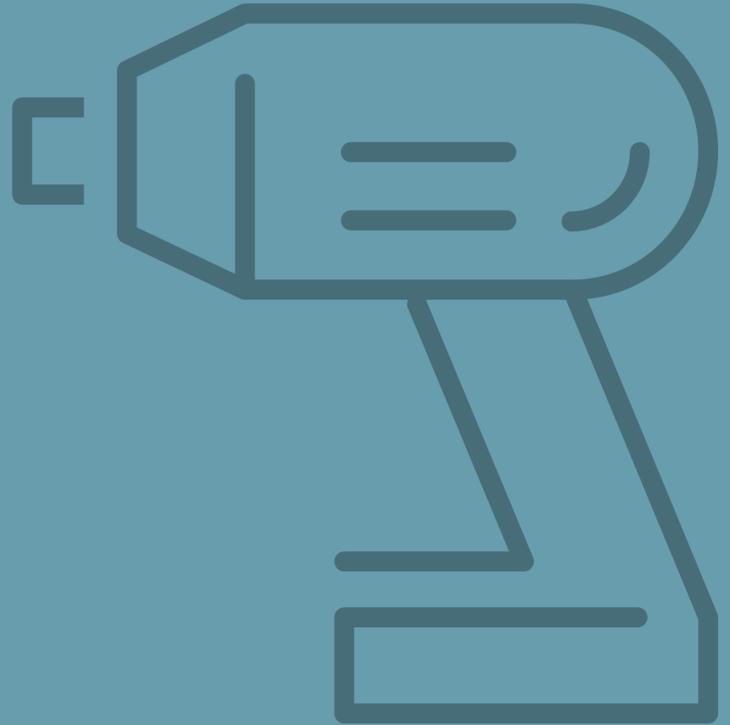
Bezug der Wohnungen:  
vorauss. 01.11.2022

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

**Grundmiete:**  
10,40 €/m<sup>2</sup> 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

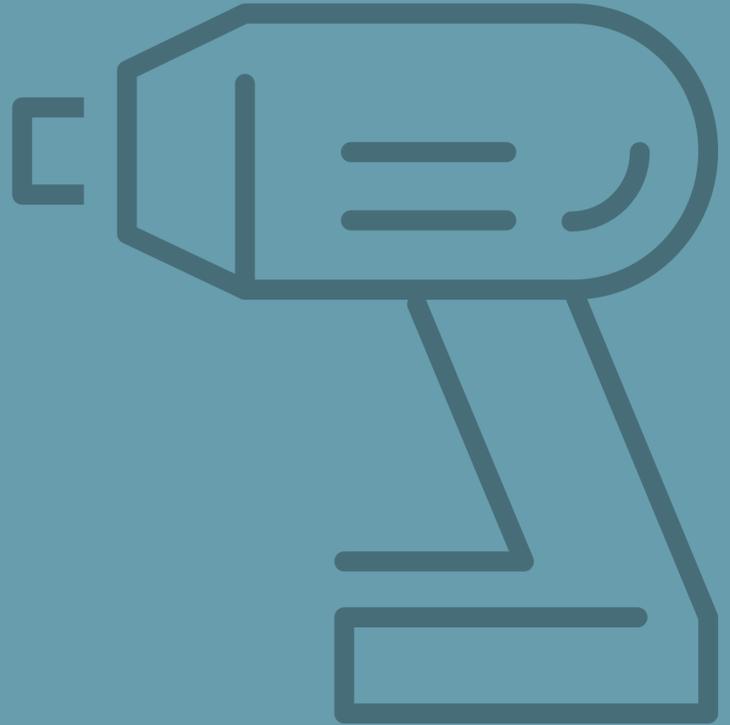
Kosten: rd. 2.209 T€

Laufende Instandhaltung und  
kleine Reparaturen

Kosten: 2.340 T€

**Gesamtkosten: 7.789 T€**  
**(35,47 €/m<sup>2</sup> 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

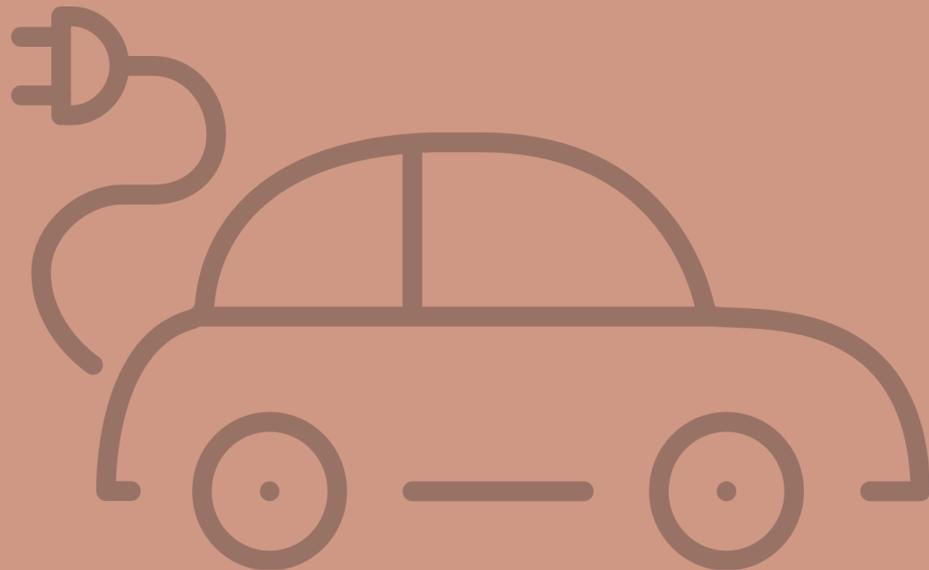
Kosten: rd. 1.800 T€

**Gesamtkosten: 7.885 T€**  
**(33,83 €/m<sup>2</sup> Wohnfl.)**



# Klimawandel

# Elektromobilität



# Entwicklung der Mieten 2017 – 2021

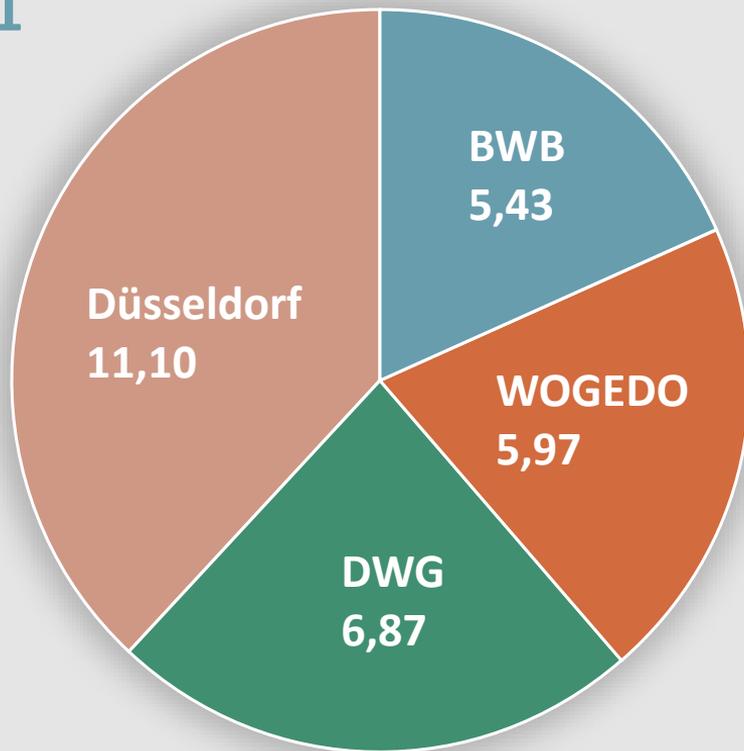
Und der Nebenkosten, insbesondere der  
**Heizkosten**



## Entwicklung der BWB-Mieten

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

# Grundmieten 2021 Gesamtbestand (in €/m<sup>2</sup>)



## Steigerung der Mieten 2012 zu 2021

**BWB = 12,9%**

**Düsseldorf = 35%**

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

# Steigerung der Energiekosten

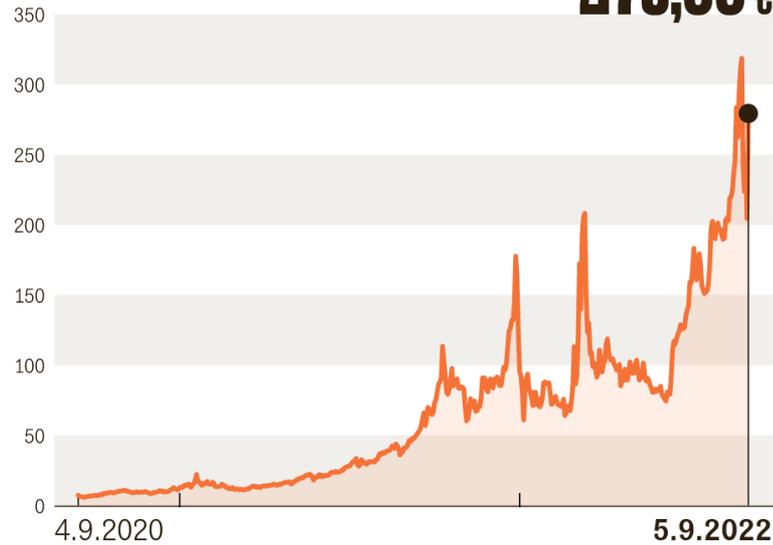


Energiekrise

## 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](http://www.verbraucherzentrale.nrw/energiepreise)

**STOPP DEN  
HEIZKOSTEN  
HAMMER**

## **Ihre zweite, alternative Ansprechpartnerin**

Frau Gülfidan Susam

0211-497533

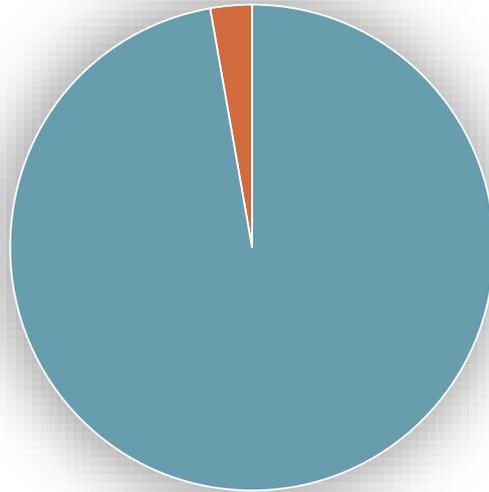
[guelfidan.susam@bwb-eg.de](mailto:guelfidan.susam@bwb-eg.de)



# Mittelherkunft Mittelverwendung

# Geschäftsjahr 2021

## Mittelherkunft

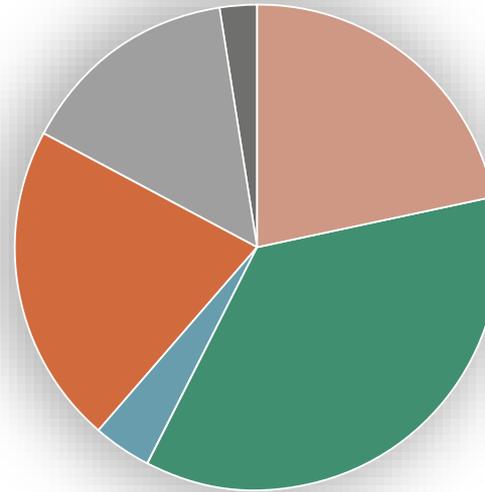


**Gesamt: 21.611 T€ = 100%**

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%

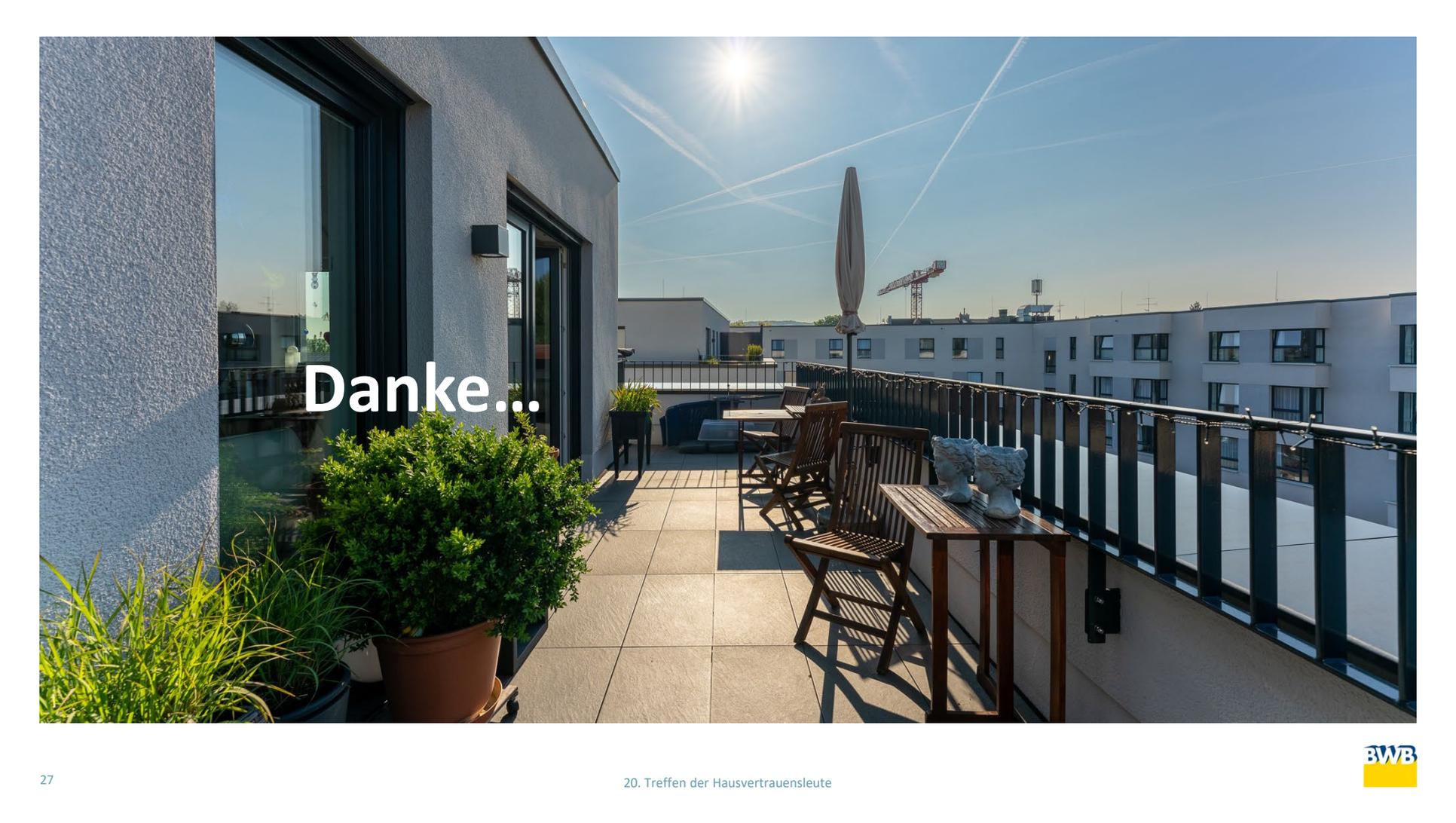
Modernisierung  
& Instandhaltung  
7.790 T€ = 36,00%

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).

