

Ausgabe 01-Juni 2020

Der kleine Bote

Mitgliederzeitung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG



Carlos wieder an Bord!



Zu Besuch bei Carlos



Die Sonne scheint, die großen Bäume spenden Schatten, lebhaftes Gespräch und Gelächter sind zu hören. Über Monate war das wegen der Corona-Pandemie nicht möglich. Doch Carlos, der Pirat, hat wieder geöffnet.

Kein „Corona-Aufschlag“

Zu den Besuchern gehören Kerstin und Hans-Jürgen Eichmann, Silke Caspari-Weber und Markus Salmen. Alle wohnen in der Kreinberg-Siedlung und für Kerstin Eichmann ist es tatsächlich das erste Mal, dass sie bei Carlos ist: „Letztes Jahr war ja noch nicht offen. Ich find's toll.“ Silke Caspari Weber ist dagegen schon das dritte Mal im Restaurant und sie ist ein wenig erstaunt: „Die Preise sind geblieben, ich finde das fantastisch, dass es hier keinen Corona-Aufschlag gibt.“

Masken und Listen

Auch sonst habe sich nicht viel geändert, nur die Masken sind manchmal lästig: „Der Mundschutz ist natürlich nicht angenehm, und wenn man zur Toilette geht, muss man auch den Mundschutz aufsetzen, aber hier draußen darf man Gott sei Dank ohne sitzen, von daher ist alles gut.“ Selbstverständlich sind aber die Bedienungen mit Masken bei der Arbeit. Aber das gehört schon zur „neuen Normalität“, der guten Laune tut das keinen Abbruch. Auf



dem Tisch liegen Listen, in die sich die Gäste eintragen müssen, aber auch das kann die Stimmung nicht trüben.

Die Gastronomen sind verpflichtet, von allen Gästen Namen, Adressen und Telefonnummern aufschreiben zu lassen. Die Listen wandern dann nach Datum sortiert in einen Ordner, bleiben dort vier Wochen und werden anschließend vernichtet. Sie sind aber wichtig, falls neue Corona-Fälle auftreten. Dann kann die Stadt über die Listen die anderen Gäste informieren, die ebenfalls bei Carlos zu Gast waren. Wichtig ist das, damit wir möglichst schnell wieder normal leben können.

Abgesehen davon sind noch zwei weitere Veränderungen auffällig. Vor der Eingangstür sind Aufkleber auf dem Boden, die auf den Abstand hinweisen, falls es sich mal draußen staut. Und es wird noch einige Zeit dauern, bis auch die Tische im Biergarten etwas zusammengedrückt werden dürfen. Aber vielleicht sind bald schon wieder andere Aktivitäten möglich. Hans-Jürgen Eichmann hofft darauf, dass er bald wieder kegeln kann. (Details zu den Beschränkungen sehen Sie im grünen Kasten.)

Gute Laune im Schiff

Es ist kurz vor 19:00 Uhr, auch das Schiff ist wieder ganz gut gefüllt. Dadurch dass die Tische weit genug auseinander stehen, gibt es hier kaum Beschränkungen. Und auch sonst kehrt wieder die Normalität ein. Doch was ist schon normal?! Das Licht geht aus, die Tische vibrieren und das Licht flackert. Blitze zucken über das Oberdeck. Im Laufe der vergangenen Monate hat Carlos sein Gewitter noch verfeinert. Die Effekte sind noch besser, noch eindrucksvoller geworden. Nach der Show gibt es Szenenapplaus.

Carlos ist wieder an Bord

Auch unten geht alles fast wieder den gewohnten Gang. Carlos sitzt an seinem riesigen Tisch und hat alles im Blick. Viele Gäste begrüßt der Portugiese persönlich, viele von ihnen sind häufiger zum Essen da. Sie sind glücklich, dass Carlos endlich wieder geöffnet hat und genießen die persönliche Atmosphäre.

Corona-Regeln und Empfehlungen in NRW



- Gruppen von bis zu 10 Personen im öffentlichen Raum
- Gäste müssen sich registrieren lassen
- Biergärten erlaubt
- Mindestabstand von 1,5 Metern einhalten
- Auf Handhygiene achten
- Mund und Nase müssen bedeckt sein, Ausnahme: am Tisch
- Auf Umarmungen verzichten
- Nach Möglichkeit kontaktlos zahlen

Carlos: „Wir machen die Corona-Abschiedsfeier“

Das Restaurant Carlos, der Pirat hat an den Wochenenden wieder geöffnet. Inzwischen haben sich alle Beteiligten mit den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie abgefunden. Schwierig bleibt es trotzdem. Wir haben mit Carlos gesprochen.

Der kleine Bote: Wie ist die Situation?

Carlos: Die Angst steckt noch in den Köpfen. Das merken wir, das sehen wir an unseren Reservierungen. Wenn man dieses Objekt neun Monate verfolgt hat, hat man gesehen: das war immer unfassbar voll. Dann war es seit dem 15. März geschlossen.

Nach der Wiedereröffnung haben wir gemerkt, dass wir am Wochenende noch gut zu tun haben, nicht so wie vorher, aber immer noch gut. Aber in der Woche ist es sehr ruhig.

Durchhalten, um Personal, Miete und Nebenkosten zu zahlen

Wie geht ihr mit der Situation um?

Ich habe meinen Mitarbeitern immer gesagt: Leute, wir machen auf, ich habe noch nicht das gute Gefühl; aber wir probieren es 14 Tage. Wir sehen, wie es anlaufen wird. Wenn die Zahlen nicht für sich sprechen, müssen wir halt wieder zurückfahren.

Wir haben dann festgestellt, dass es in der Woche noch zu ruhig ist. Deshalb haben wir beschlossen, drei Tage die Woche Kurzarbeit zu fahren und die drei stärke-

ren Tage, Freitag, Samstag und Sonntag versuchen wir damit die Umsätze zu schaffen, dass wir das Personal, die Miete und die Nebenkosten noch zahlen können.

Wie stark musstest Du die Plätze wegen Corona einschränken?

Da haben wir Glück. Vielleicht hat der Architekt schon eine Corona-Ahnung gehabt, weiß ich nicht. (lächelt) Die Tische sind schon von vorne herein 1,5 Meter auseinander, das war unser Glück. Im Vergleich dazu, sind wir in unserem kleinen Laden in Dortmund von 100 Sitzplätzen auf 35 runter, das tut weh. Hier in Schwerte hast du Platz. Wir kriegen aber auch das positive Feedback von unseren Gästen, dass die Tischabstände so groß sind, dass die Leute sich auch wohl und sicher fühlen.

Draußen haben wir natürlich ein bisschen reduzieren müssen, sind von den 80 Plätzen bei 40 oder 50. Da hoffen wir, dass das da auch mal ein bisschen lockerer geregelt wird.

Wie kommt das Personal mit den Einschränkungen klar?

Ich ziehe vor meinen Leuten den Hut, die halten alles ein, was man ihnen sagt. Ich sage denen auch: 'wir sind jetzt nicht auf der Flucht, geht raus, holt euch mal Luft.' Wenn Du die sechs, sieben Stunden durchgehend mit der Maske arbeitest, das ist schwer.



Die Gäste ziehen mit

Die Gäste müssen sich in Listen eintragen und ihre Adressen dalassen. Wie funktioniert es mit den Listen?

Ich habe bisher von keinem Kunden gehört, ich trage mich nicht ein. Die Gäste wissen das. Die Listen bewahren wir vier Wochen auf, ich nehme sie mit ins Büro, und nach den vier Wochen kannst Du Papier wegschmeißen, dann wird geschreddert.

Eigentlich war ja eine Party geplant zum Einjährigen, wie geht es weiter?

Wir hatten schon eine Agentur, die das planen sollte für uns, wir hatten einen konkreten Termin. Ich habe dann aber auch gesagt, dann wird das in diesem Sommer nichts, aber wenn wir Ende des Jahres zur Normalität zurückkehren, würde ich diese Feier als Weihnachtsfeier vom Carlos-Team mit den Gästen als Corona-Abschiedsfeier machen. So eine Feier starte ich auf jeden Fall hier, wenn es wieder normal wird.

Der Genossenschaftsgedanke lebt:

Renovieren in Eigenregie

Achtung, frisch gestrichen! In einem Haus der Kreinberg-Siedlung lebt aktuell der Genossenschaftsgedanke wieder auf. Die Ausgangssituation: Die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft renoviert und saniert kontinuierlich die Wohnungen. Allerdings ist die Bedingung für die Modernisierung der Hausflure, dass sie anschließend von einer Reinigungsfirma geputzt und die Arbeit über die Nebenkosten abgerechnet wird. Nicht immer sind die Mieter damit einverstanden. Manchmal gibt es eine besondere Lösung; wie in diesem Beispiel:

Schöne Wohnung, hässliches Treppenhaus

Kinder spielen im Garten, die Haustür steht offen. Immer wieder kommen sie an, laufen in die Wohnung und wieder raus. Eine Reinigungsfirma hilft da nicht weiter, erklärt Mutter Corinna. Doch das Treppenhaus, das vor mehr als 30 Jahren das letzte Mal saniert wurde, war immer der Schandfleck in dem schönen Haus. Der Putz bröckelte von den Wänden und tatsächlich haben sich die Mieter bei ihren Besuchern entschuldigt und die Situation erklärt.

Gutes Gespräch und unbürokratische Lösung

In einem Gespräch mit dem EWG-Geschäftsführer Marcus Droll haben dann alle Beteiligten eine gemeinsame Lösung entwickelt. Gefunden wurde nicht nur ein Kompromiss, sondern auch eine Strategie bei der der ursprüngliche genossenschaftliche Gedanke zum Zug kommt.

Mieter renovieren mit Unterstützung der EWG

Das Treppenhaus wird nicht grundsaniiert, sondern renoviert. Einen großen Teil der Arbeiten übernehmen die Mieter. Das Material bekommen sie von der EWG gestellt. Außerdem hat sich Maurermeister Jens Kramer (siehe Seite 5) den Hausflur angesehen, hat grundlegende Arbeiten durchgeführt und die Mieter bei der Renovierung unterstützt. „Herr Kramer hat sich alles in Ruhe



Der in Eigenleistung renovierte Flur

angeschaut, hat erklärt, wo was zu machen ist und hat uns vorgeschlagen, es selber zu probieren und Werkzeug dagelassen.“ Beim nächsten Mal sei er dann doch etwas erschrocken gewesen, wie viel da zu tun war. „Im Prinzip wird das Treppenhaus mehr oder weniger in Eigenleistung saniert, aber die Mauerarbeiten müssen von einer Fachkraft gemacht werden. Diesen Part habe ich dann übernommen“, erklärt Kramer. Mit dem Ergebnis sind die Mieter mehr als zufrieden. Denn auch bei der Auswahl der Farben hat der EWG-Maurer den Familien geholfen.

Genossenschaftsgedanke lebt

Insgesamt seien es drei oder vier Arbeitstage gewesen, die die Familien an Zeit und Mühe in das Treppenhaus gesteckt haben. Aber es ist eine Mühe, die sich gelohnt hat, wie die Mieter betonen: „Ich finde das sehr wichtig, weil wir alle ein Teil der EWG sind. Jeder hat seinen Genossenschaftsanteil gekauft und jeder ist ein kleines Stück davon. Man kann nicht immer erwarten, dass



Die Bewohner freuen sich

alles gemacht wird“, so das Fazit. Außerdem lebt auch eine gute Nachbarschaft von solchen Aktionen.

EWG Mitarbeiter stellen sich vor



Maurermeister Jens Kramer

Seit rund einem Jahr ist Maurermeister Jens Kramer bei der EWG angestellt. Die Unterstützung der Familien bei der Renovierung des Treppenhauses ist nur ein kleiner Teil der Arbeit des 47-Jährigen. Der Schwerter hat die Leitungsfunktion im Regiebetrieb der Maurer übernommen. Zwar unterstützt er die Maurer in ihrer Arbeit und übernimmt auch mal Kleinreparaturen, um schnell und unbürokratisch Abhilfe zu schaffen, doch seine Haupttätigkeit ist, die Arbeiten der Handwerker, zum Beispiel auch bei der Modernisierung der Wohnungen, zu koordinieren. Durch die neue Leitung der Maurerkolonne ist insgesamt eine effizientere Arbeit möglich.

Lange Jahre in der freien Wirtschaft

Gelernt hat Jens Kramer in der freien Wirtschaft bei einem Bauunternehmen und dort hat er auch viele Jahre gearbeitet und sich weiter qualifiziert. Neben dem Meistertitel als Maurer hat er auch einen als Stahlbetonbauer. Bereits in den 1990er Jahren hat er, damals noch für ein anderes Unternehmen, Wohnungen in der Kreinberg Siedlung saniert.

Vielfältigkeit der Arbeit reizt

An seinem Job mag er besonders die klaren Strukturen. Außerdem ist ihm das Genossenschaftsdenken nah. Zudem ist er ein besonderer Fachmann für die Altbausanierung und den Denkmalschutz.

Familienvater, Fußballfan und Angler

Jens Kramer ist verheiratet und hat zwei Kinder, ein Mädchen und einen Jungen. Er lebt auf der Schwerterheide. Seine Hobbys sind Angeln und Fußball und natürlich der ETUS-Schwerter, lacht der freundliche Handwerker.

Und das war auch schon vor über hundert Jahren so:

Historischer Grundgedanke ist Kooperation



Die Grundlage jeder Genossenschaft ist schon immer die Zusammenarbeit gewesen.

War ein Einzelner zu schwach, um ein wirtschaftliches Ziel zu erreichen, schloss er sich mit Anderen in einer Genossenschaft zusammen. Gemeinsam leisteten die Mitglieder dann einen Beitrag zum Wohl des Ganzen.

Wohnungen zum Wohle der Mitglieder

Im Zuge der Industrialisierung verschärften sich die Not und das Elend der Arbeiterschaft, oft waren viel zu viele Menschen in ungesunden und kleinen Wohnungen zusammengepfercht. Auch in Schwerte war das Elend gross und die Wohnungen waren unzureichend. Verschärft wurde die Situation noch durch den Zuzug von Eisenbahnbediensteten des neuen Bahnhofs nach 1904.

Den Pionieren der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft war das Problem bewusst und sie beschlossen sich zur Selbsthilfe zusammenzuschliessen.

Gute und günstige Wohnungen für Eisenbahner

Gemäss der Idee des Genossenschaftsgedankens sollten neue Wohnungen entstehen, die Licht, Luft und genug Platz für die Eisenbahner und ihre Familien bieten konnten. Ein Stück Garten und teilweise auch ein kleiner Stall sollten die Versorgung der Familien verbessern.

Mitbestimmung wichtiger Teil des Genossenschaftsgedankens

Wie im Falle der Mitarbeit der Mieter bei der Renovierung ihres Treppenhauses war und ist eine Beteiligung der Mitglieder bei der Gestaltung Ihrer EWG zu jeder Zeit erwünscht. Nur so lassen sich gemeinschaftliche Ziele kostengünstig erreichen. Das gilt nicht nur für Renovierungen, sondern zum Beispiel auch für Veranstaltungen der EWG. Ohne die vielen Freiwilligen wären Sommerfeste, Weihnachtsmärkte und Vieles mehr nicht zu realisieren.

Leben und Arbeiten mit Corona

Die Corona-Pandemie beeinflusst weiterhin massiv den Alltag in der Geschäftsstelle, auch wenn sich die Abläufe ein wenig normalisieren. Es



gilt weiterhin, dass der Besuch in der Geschäftsstelle nur nach vorheriger Terminabsprache möglich ist. Mitglieder sollen sich bitte telefonisch oder per E-Mail melden. Selbstverständlich sind die Mitarbeiter zu den Geschäftszeiten erreichbar. Wenn ein Termin nötig ist, sollen die Gäste bitte einzeln kommen und sie müssen eine – wie es offiziell heißt – Mund-Nasen-Bedeckung tragen. Eigentlich selbstverständlich; aber nehmen sie keinen Termin wahr, wenn sie sich krank fühlen.

Wohnungsvorabnahmen und -besichtigungen

„Wir machen inzwischen wieder Wohnungsvorabnahmen im bewohnten Zustand oder Wohnungsbesichtigungen mit Neuinteressenten“, sagt EWG-Geschäftsführer Marcus Droll.

Unsere Mitarbeiter vereinbaren für die Vor- und Endabnahmen Termine und kommen in die Wohnung. Selbstverständlich gelten dabei die Hygieneregeln, und es werden keine Sammeltermine gemacht. Inzwischen hat sich der Alltag wieder normalisiert. Mieter werden wieder wie früher nach einer Kündigung angeschrieben; unter anderem mit dem Hinweis, dass private Einbauten zum Übergabedatum entfernt sein müssen. Allerdings sind nach Absprache auch individuelle Vereinbarungen mit der Vermietungsabteilung möglich, wenn zum Beispiel der Fußboden erst vor zwei Jahren gelegt wurde und neuwertig ist.

Reparaturen wie gewohnt

Wohnungsmodernisierungen können sich durch die Corona-Schutzmaßnahmen verlängern. Grund dafür ist, dass in der Wohnung im Regelfall nur ein Gewerk arbeitet. Eine komplette Sanierung, die normalerweise zwei bis drei Monate dauert, kann sich so um bis zu einen Monat verzögern.

Dies gilt nicht für Reparaturen in den Wohnungen. In der Vergangenheit kam es zu Verzögerungen, inzwischen arbeiten die Handwerker wieder im normalen Rhythmus. Selbstverständlich achten sie darauf, die Hygienemaßnahmen einzuhalten.



Liebe Mitgliederinnen, liebe Mitglieder,

Bitte nehmen Sie sich kurz Zeit, diese Zeilen zu lesen. Mit der Corona-Warn-App können Sie mithelfen, Infektionsketten zu unterbrechen. Mit minimalem Aufwand, dafür aber mit maximalem Datenschutz. Die Corona-Warn-App weiß nicht, wer Sie sind. Aber sie kann Sie begleiten. Damit Sie sich und Ihre Mitmenschen besser schützen können. Immer wenn Sie einem anderen Nutzer begegnen, tauschen Ihre Smartphones automatisch verschlüsselte Zufallscodes aus. Diese Zufallscodes sagen den Handys nur, dass sich zwei Menschen begegnet sind, wie lange das dauerte und wie groß dabei der Abstand war. Sie verraten aber weder Namen noch Standorte. Der andere Nutzer wird also nie erfahren, dass sein Smartphone mit Ihrem Smartphone einen Code ausgetauscht hat. Ihre Identität bleibt geheim. Nach 14 Tagen werden die Codes vom Smartphone gelöscht.



**DIE CORONA-WARN-APP:
HILFT INFEKTIONS-
KETTEN ZU
UNTERBRECHEN.**

Jetzt die Corona-Warn-App herunterladen
und Corona gemeinsam bekämpfen.



Wenn sich ein Nutzer nachweislich infiziert, kann er seine eigenen Zufallscodes anonym allen anderen Nutzern zur Verfügung stellen. Auch Ihnen. Ihre App findet den Code, den Ihr Handy damals mit dem Smartphone des Infizierten ausgetauscht hat und informiert Sie, dass Sie Kontakt zu ihm hatten. Gleichzeitig gibt sie Ihnen konkrete Handlungsempfehlungen. Auch Sie bleiben dabei jederzeit anonym. Corona zu bekämpfen ist ein Gemeinschaftsprojekt. Auch Sie können einen Beitrag leisten! Mit der Corona-Warn-App schützen Sie sich und Ihre Mitmenschen. Jetzt Corona-Warn-App herunterladen und Corona gemeinsam bekämpfen.

Sie, dass Sie Kontakt zu ihm hatten. Gleichzeitig gibt sie Ihnen konkrete Handlungsempfehlungen. Auch Sie bleiben dabei jederzeit anonym. Corona zu bekämpfen ist ein Gemeinschaftsprojekt. Auch Sie können einen Beitrag leisten! Mit der Corona-Warn-App schützen Sie sich und Ihre Mitmenschen. Jetzt Corona-Warn-App herunterladen und Corona gemeinsam bekämpfen.

Mehr Wohngeld seit Anfang Januar

Seit Anfang Januar ist das so genannte Wohngeldstärkungsgesetz in Kraft. Die wichtigste Neuerung ist, dass das Wohngeld um rund 30 Prozent angehoben wurde. Interessant ist das vor allem für Mieter, die erstmalig einen Anspruch auf Wohngeld haben, aber auch für die, die schon länger wohngeldberechtigt wären, aber bisher keinen Antrag gestellt haben. Da viele Mieter nicht wissen, dass sie einen Anspruch haben, kommen hier die wichtigsten Fakten.

Das Wohngeld wird individuell für jeden Haushalt berechnet. Die folgende Tabelle gibt daher nur einen Anhaltspunkt, ob eine Förderung wahrscheinlich ist. Der Miethöchstbetrag ist die höchste Miete, die bezuschusst werden kann. Durchschnittlich lag die Förderung laut Bundesinnenministerium vor der Erhöhung bei 145 €, jetzt sind es 190 €.

Anzahl der Personen	Miethöchstbetrag	Nettoeinkommen
1	426,00 €	1.030,00 €
2	516,00 €	1.410,00 €
3	614,00 €	1.710,00 €
4	716,00 €	2.240,00 €
5	818,00 €	2.560,00 €
6	917,00 €	2.890,00 €

Quelle: Stadt Schwerte

Zum Vergleich für einen 1-Personenhaushalt lag der Miethöchstbetrag im vergangenen Jahr noch bei 390 €, die Einkommensgrenze bei 920 €. Besondere Regelungen gibt es für Menschen mit Behinderungen.

Stadt Schwerte ist zuständig

Zuständig ist die Wohngeldstelle der Stadt Schwerte. Dort muss der Antrag gestellt werden. Die Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter helfen bei der Antragstellung.

Vorher sollte der Interessent mit dem Wohngeldrechner im Internet prüfen, ob sich ein Antrag lohnt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Schwerte raten aber davon ab, den Online-Antrag auszufüllen, der ebenfalls auf der Internetseite ist. Stattdessen sollten sich die Interessenten dann an die Wohngeldstelle wenden.

Alleinerziehende Unterhalt, so gehört auch das zum Einkommen dazu und muss angegeben werden. Die Mitarbeiterinnen fragen darüber hinaus nach der Höhe der Miete und der Nebenkosten.

Besteht die Chance auf Wohngeld, schicken die Mitarbeiterinnen dann einen Wohngeldantrag zu. Der muss vollständig ausgefüllt sein. Erst dann wird er bearbeitet.



Brutto- und Nettoverdienst und Miete und Nebenkosten

Wer bei der Stadt anruft, sollte schon einige Unterlagen vorliegen haben. So muss er den Brutto- und den Nettoverdienst angeben. Wichtig dabei: es zählen die Einnahmen des gesamten Haushalts. Hat der Sohn oder die Tochter, die noch bei den Eltern wohnen ein Einkommen, muss das eventuelle Gehalt oder ein anderes Einkommen mit angegeben werden. Bekommt eine

Bearbeitungszeit vier bis sechs Wochen.

Üblicherweise dauert die Bearbeitung des Antrags drei Wochen, Bis der Bescheid aus dem Rechenzentrum dann kommt, vergeht noch mal eine Woche. Wegen der Corona-Pandemie und dem Ansturm auf das Wohngeld seit Anfang des Jahres, kann sich die Zeit aber auf vier bis sechs Wochen verlängern. Abgesehen davon, dass der Antragsteller dann etwas länger auf den Zuschuss warten muss, hat er aber keine Nachteile. Gezahlt wird das Wohngeld ab dem Monat, wo der Antrag vollständig beim Amt vorlag.

Kontaktdaten: Wohngeldstelle der Stadt Schwerte, Tel.: 104-402

Wohngeldrechner: <https://www.wohngeldrechner.nrw.de> => Nordrhein-Westfalen

Geschäftsbericht 2019

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schutzmaßnahmen ist die Mitgliederversammlung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Dieses Verfahren ist mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV abgestimmt.

Bericht des Vorstands

Risikomanagement

Das in unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung und zu Erlösschmälerungen führen können. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtungen einbezogen. Über die Ergebnisse erfolgt eine monatliche Berichterstattung durch das Rechnungswesen, Vermietungs- und technischer Abteilung.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen deren Laufzeiten in der Regel auf zehn Jahre festgeschrieben wurden. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die allgemeine demographische Entwicklung kann in den nächsten Jahren zu einem fortschreitenden Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsam für die weitere Entwicklung wird hier die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

Darüber hinaus werden die zukünftigen wirtschaftlichen und geldrechnungsmäßigen Jahresergebnisse durch die erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit belastet sein.

Der Ankauf der auslaufenden Erbbaurechtsgrundstücke wird alleine bis zum Jahr 2030, nach derzeitigem Stand der Verhandlungen mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), die Genossenschaft mit einem Invest von rund 11,5 Mio Euro belasten.

Die vertraglichen Vereinbarungen und die Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung lassen im Falle des Ablaufes von Vertragslaufzeiten verschiedene Möglichkeiten zu.

Neben der Verlängerung des Erbbaurechtes um weitere zwanzig Jahre besteht die Möglichkeit, von dem Heimfallanspruch Gebrauch zu machen oder das Erbbaugrundstück käuflich zu erwerben.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Erhebung der Grundsteuer in der bisherigen Form nicht verfassungskonform ist. Bis Ende 2024 muss es eine Neuregelung geben, bis dahin gelten Übergangsregelungen. Es wird damit gerechnet, dass sich Mehrbelastungen für die jeweiligen Grundstückseigentümer ergeben. Da es sich hierbei um Betriebskosten handelt, werden die Mehrbelastungen letztendlich die Mieter zu tragen haben.

Ausblick Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Die Aufwendungen von ca. 4,8 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren ca. 17 Mio. Euro in die Bestandsimmobilien investiert.

Energiesparende Heizungsanlagen, Wärmedämmmaßnahmen, zeitgemäße sanitäre Einrichtungen, Wohnungstüren, neue Fenster und die Modernisierung der Treppenhäuser oder die technischen Voraussetzungen für die Nutzung neuer Medien tragen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder bei. Auch zukünftig steht die Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien an vorderster Stelle unserer Unternehmensaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm mit einem Volumen in Höhe von 2,7 Mio. Euro (ca. 900.000 Euro Herstellungskosten) beschlossen. Schwerpunkte der Tätigkeit sind neben der laufenden Unterhaltung des Gebäudebestandes, die Fortsetzung der Fassadensanierung der unter Denkmalschutz stehenden Kreinberg-Siedlung, ein auf einen mittelfristigen Zeitraum angelegtes Treppenhäussanierungsprogramm, die zeitgemäße Modernisierung des Hausbesitzes.

Das Geschäftsergebnis wird durch hohe Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilienbestände beeinflusst sein.

Nach den Planungsberechnungen der Genossenschaft wird in 2020 auch wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Wohnungsbewirtschaftung

Bewirtschafteter Bestand

	2019	2018
Wohnungseinheiten	1.466	1.465
Gewerbe- und sonstige Einheiten	18	18
Garagen	231	231
Stellplätze	180	179

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 99.271 m² (Vorjahr: 99.418 m²).

Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beträgt 4,44 € (Vorjahr: 4,39 €) je qm Wohnfläche.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben. Wir beobachten weiterhin, dass ausstattungsbedingte Merkmale wie modernisierte Bäder, Balkon, Gas-Etagenheizung, Wohnumfeldgestaltung oder die technischen Voraussetzungen für die Nutzung der neuen Medien sich zu wichtigen Entscheidungskriterien für die Übernahmen einer Wohnung entwickelt haben.

Am 31.12.2019 waren 69 Wohnungen, davon 68 Wohnungen aufgrund anstehender Modernisierungsplanungen, nicht vermietet. Der Leerstand aufgrund von Nichtvermietung war zum 01.01.2020 wieder vermietet.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2019 beträgt 4,71 % (davon aufgrund von Nichtvermietung 0,07 %).

Die Fluktuationsquote liegt in 2019 bei 7,79 % (Vorjahr 6,49 %).

114 Wohnungswechsel (95 im Vorjahr), davon innerhalb des Bestandes 10 (12).

Mitgliederwesen

Anfang 2019	1633
Zugang 2019	101
Abgang 2019	115
Ende 2019	1619

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2019 811.500,00 €

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018
Erlösschmälerungen	229.791,10 €	215.354,68 €
davon entfallen auf Wohnungen	197.039,27 €	174.860,53 €
davon aufgrund von Modernisierungen	177.222,96 €	157.362,24 €
Leerstand von Wohnungen am Bilanzstichtag	69	55
davon aufgrund von Modernisierungen	68	54
Leerstandsquote in Bezug auf den Wohnungsbestand	4,71%	3,75%
davon aufgrund von Nichtvermietung	0,07%	0,07%
davon aufgrund von Modernisierungen	4,64%	3,69%

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Rentabilitätskennzahlen

	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + FK-Zinsen / Gesamtkapital)	3,44%	7,42%
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss / Eigenkapital)	4,40%	10,26%

Jahresabschlusskennzahlen

	2019	2018
Bilanzsumme	27.479.917,54 €	26.216.405,33 €
Prozentuale Entwicklung der Bilanzsumme	4,82%	13,69%
Sachanlagen	24.232.182,60 €	21.774.687,41 €
Sachanlagenintensität	88,18%	83,06%
Investitionen in Sachanlagen	3.359.171,58 €	2.707.368,99 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.064.863,35 €	1.225.113,04 €
Eigenkapital (langfristig)	18.625.596,31 €	17.845.711,91 €
Eigenkapitalquote	67,78%	68,07%

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	3,00
Sachanlagen	24.232.182,60	21.774.687,41
andere Finanzanlagen	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	24.232.984,60	21.775.490,41
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte	1.692.824,78	1.611.795,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	87.820,05	254.997,41
Flüssige Mittel	1.461.680,64	2.571.784,15
Umlaufvermögen insgesamt	3.242.325,47	4.438.576,65
Rechnungsabgrenzungsposten	4.607,47	2.338,27
Bilanzsumme	27.479.917,54	26.216.405,33

Passiva

Eigenkapital

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Geschäftsguthaben	866.500,00	867.500,00
Ergebnisrücklagen	17.814.096,31	17.023.211,91
Bilanzgewinn	33.020,00	33.040,00
Eigenkapital insgesamt	18.713.616,31	17.923.751,91
Rückstellungen	861.542,00	813.809,00
Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 13.889,17; Vorjahr 12.200,54)	7.904.498,66	7.478.713,95
Rechnungsabgrenzungsposten	260,57	130,47
Bilanzsumme	27.479.917,54	26.216.405,33

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.521.660,28	6.465.682,26
b) aus Lieferungen und Leistungen	11.882,17	10.260,31
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	82.366,52	-16.988,81
Andere aktivierte Eigenleistungen	146.124,53	96.624,65
Sonstige betriebliche Erträge	89.094,51	1.116.035,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.977.084,76	2.744.876,84
Personalaufwand	1.253.946,69	1.123.620,83
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.075.432,92	1.225.113,09
Sonstige betriebl. Aufwendungen	354.888,32	393.250,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,27	5,80
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	182.529,98	174.048,32
Ergebnis nach Steuern	1.007.250,61	2.010.710,81
Sonstige Steuern	183.346,21	171.980,34
Jahresüberschuss	823.904,40	1.838.730,47
Einstellung in Ergebnisrücklagen	790.884,40	1.805.690,47 €
Bilanzgewinn	33.020,00	33.040,00

Elementmedia
100% Stadtwerke Schwerte

Ansprechpartner:
Oliver Weist
Elementmedia GmbH
Liethstraße 32
58239 Schwerte
Tel. 0 23 04-934 001
Fax 0 23 04-934 934
weist@elementmedia.de

Corona-Pandemie zeigt Notwendigkeit der Glasfaser

Mehr Datenupload und Zunahme der Sprachtelefonie bringt die Netze unter Druck. Glasfasernetz-Betreiber wie die Schwerter Elementmedia bleiben gelassen. „Selbstverständlich spüren auch wir, dass die Schwerter Bürger*innen viel zuhause sind und deutlich mehr per Telefon und Internet kommunizieren und auch mehr fernsehen“ so Oliver Weist, Geschäftsführer der Elementmedia. „Die nachgefragten Bandbreiten im Internet sind bei uns beispielsweise um ca. 15 Prozent angestiegen. Dabei ist nicht nur der Download, sondern gerade auch der Upload angestiegen, was auf eine vermehrte Nutzung von home-office und home-schooling schließt. Hier zeigen die echten Glasfasernetze ihre Leistungsfähigkeit. Flächendeckend verfügbare Glasfasernetze bis mindestens in die Gebäude seien die zentrale und unverzichtbare Zukunftsinfrastruktur. „Spätestens die aktuelle Corona-Krise sollte jedem verdeutlicht haben, wie wichtig hochleistungsfähige Kommunikationsnetze sind, wenn ein Großteil der Bürger räumlich getrennt arbeiten muss, Videokonferenzen durchführt und Unterhaltungsangebote in Anspruch nimmt.“

Verschläft Deutschland die digitale Zukunft?

Japan, Südkorea, Litauen, Lettland, Schweden, Spanien, Island, Finnland ... die Liste der Länder, die einen deutlich höheren Anteil an Glasfaseranschlüssen aufweisen, lässt sich fast beliebig erweitern. Im OECD Ländervergleich liegt Deutschland abgeschlagen auf Platz 32 von insgesamt 35 Ländern. Zudem ist der Abstand zu den führenden Ländern immens. Während beispielsweise in Japan und Südkorea 80 von 100 Haushalten über einen schnellen Glasfaser-Internetanschluss verfügen, profitieren in Deutschland gerade einmal 3 von 100 Haushalten über einen Glasfaseranschluss.

Dabei gilt ein Glasfaseranschluss bei Fachleuten schon seit Jahren als das Nonplusultra. Glasfaser ist leistungsfähiger und zuverlässiger als herkömmliche Telekommunikationsanschlüsse über Kupfer- oder Kabel-TV-Netze. Glasfaser gilt aber vor allem als zukunftssichere Technologie: Das bedeutet, egal wie stark die Nachfrage nach Internetbandbreite in Zukunft auch sein wird, ein Glasfaseranschluss wird diese Anforderungen am besten erfüllen können.

Interesse an mehr Bandbreite?

Viele Kunden der Elementmedia haben in den vergangenen Wochen ihre Internetgeschwindigkeiten erhöht – wenn auch Sie daran Interesse haben, stehen Ihnen die Elementmedia Mitarbeiter*innen telefonisch unter (02304) 934 439 gerne zur Verfügung.

E-Autos in der Kreinberg-Siedlung



Die Bundesregierung hat die Kaufprämie für Elektroautos bis zum Jahr 2025 verlängert. Sie beträgt künftig für ein Auto, das mit Brennstoffzelle oder Batterie betrieben wird 6.000 Euro, ein von außen aufladbares Hybridfahrzeug wird mit 4.500 Euro gefördert. Noch einmal den halben Betrag legt der Autohersteller oben drauf. Außerdem sind die Fahrzeuge zehn Jahre lang von der Kfz-Steuer befreit. Damit werden die Elektroautos immer attraktiver, zumal der Bund auch den Ausbau des Ladesäulen-Netzes vorantreibt.

Planung für Schwerte

Mittelfristig wird es dann vermutlich auch mehr E-Autos in Schwerte-Ost

geben. Deshalb will sich die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft frühzeitig auf die Entwicklung vorbereiten. Denn in der denkmalgeschützten Siedlung ist es eine große Herausforderung, die Ladeinfrastruktur zu schaffen. Bei Neubauten oder in Parkhäusern ist es relativ einfach, Ladesäulen zu bauen, im Bestand nicht. Schon jetzt gibt es Gespräche zwischen der EWG und den Stadtwerken Schwerte.

Ihre Meinung ist gefragt!

Für die weiteren Planungen ist es wichtig zu erfahren, wie die Mitglieder der EWG über das Thema denken. Wahrscheinlich können in der Siedlung nur an einigen Punkten Ladesäulen

aufgestellt werden. Eine Lademöglichkeit direkt vor der Haustür wird es vermutlich nicht geben.

Deshalb haben wir folgenden Fragen und würden uns über eine Antwort freuen:

1. Planen Sie in den nächsten Jahren ein E-Auto anzuschaffen? ja nein
2. Können Sie sich vorstellen, ein E-Auto in den nächsten Jahren anzuschaffen? ja nein
3. Wenn ja, wären Sie bereit Ihr Auto auf einem festen Stellplatz zu parken, der bis zu 400 Meter entfernt ist? ja nein
4. Wenn ja, wären Sie bereit, Ihr Auto an einer Ladesäule aufzutanken und nach dem Ladevorgang umzuparken? ja nein

Bitte an der EWG Geschäftsstelle abgeben oder in den EWG Briefkasten werfen. Danke!

Je zahlreicher die Antworten sind und umso größer das Interesse ist, desto einfacher kann die EWG planen. Gegebenenfalls kann auf der Grundlage auch ein Konzept für die Kreinberg-Siedlung entwickelt werden.

Ihre Antworten können Sie auch per Mail unter dem Betreff „E-Auto“ an service@ewg-schwerte.de richten.

Infos/Kontakt

Kulturbräu Kreinberg e.V.
Am Hohenstein 28
58239 Schwerte

www.kulturbraeukreinberg.de
post@kulturbraeukreinberg.de

Vorsitzender: Carsten Folck
Mitgliedsbeitrag: 5€/Monat

Brauverein: Fröhschoppen am 13. September

Der Brauverein wartet sehnsüchtig auf das Ende der Corona-Beschränkungen. Das wird voraussichtlich Ende August sein, so dass ab September am Kreinberg wieder Bier gebraut wird. Gerne würde der Verein auch früher starten, sagt der Vorsitzende Carsten Folck. Wenn die Beschränkungen vor dem ersten August gelockert werden, wird es einen Aushang in der Schankstube geben. Übrigens: Beim ersten Fröhschoppen sitzt natürlich niemand auf dem Trockenen, dafür sorgt der Vorstand.

Nachbarschaftstreff – Neustart

Der Nachbarschaftstreff hat inzwischen auch einen Neustart geschafft – mit Hygienekonzept. Dazu zählen unter anderem Einbahnstraßen und Desinfektionsmittel. Zur Zeit findet bereits wieder das Gedächtnistraining statt, allerdings musste es verkürzt werden. Aufgrund der Schutzmaßnahmen wurde die Gruppe geteilt.

Leider wird es in der nächsten Zeit auch weiterhin keine Spielenachmittage und den sehr beliebten Kaffeeklatsch geben. Dies sei mit den Corona-Schutzmaßnahmen leider nicht vereinbar, erklärt Andrea Schmeißer.

Allerdings möchte sie trotzdem wieder einen Nachbarschaftstreff anbieten. Wenn die Sonne scheint, sollen regelmäßig Klappstühle auf der Wiese aufgestellt werden, damit ein Austausch unter den Kreinberg-Bewohner wieder einfacher wird.

Da sich aber aufgrund der Pandemie vieles sehr schnell ändern kann, achten sie bitte auf aktuelle Aushänge und Informationen.



Tor 7 – digital und vor Ort

Gute Nachrichten vom Jugendtreff, Tor 7. Wegen der Corona-Schutzmaßnahmen gab es bisher keine Aktivitäten vor Ort. Die Verantwortlichen prüfen aber, ob und wie das Angebot im Tor 7 wieder starten kann; angepeilt ist Anfang Juli.

Außerdem ist ein Ferienprogramm für ganz Schwerte in Planung, Details wird es kurzfristig geben.

Aktiv ist das Tor 7 trotzdem. Auf Instagram sind unter dem Hashtag #faktorruhr zahlreiche Fotos und Videos zu finden, zum Beispiel zu Graffiti.

Kein Mitgliederausflug

Dieses Jahr müssen wir leider auf den Mitgliederausflug verzichten. Selbst wenn die Schutzmaßnahmen in den kommenden Wochen gelockert werden, ist eine Planung nicht mehr möglich. Wir bedauern das außerordentlich.

Völlig offen ist außerdem, ob zum Ende des Jahres wieder Veranstaltungen stattfinden können. Wir werden die Mitglieder rechtzeitig informieren.

Wir gratulieren!

Das EWG Team gratuliert unseren Mitgliederinnen und Mitgliedern ganz herzlich zum runden Geburtstag in 2020:

Gerda Kunath, Paula Nigge-meier, Gisela Reininghaus, Albert Spinner, Ilona Bell, Dieter Brix, Jan Cymorek, Hikmet Eren, Raif Faredin, Ursula Gödecke, Dieter Helbing, Annemarie Hoffmann, Brigitte Horn, Hans Janiel, Günter Jordan, Hans-Jürgen Karneil, Klaus Keuchel, Alexander Kinzel, Dieter Lutter, Jürgen Pettke, Horst Rappert, Siegfried Rybaczyk, Karin Sander, Hannelore Schoregge, Gisela Urban, Renate Gerda Weinreich.



Der EWG-24h-Notdienst!

In dringenden Fällen außerhalb unserer Geschäftszeiten, an Wochenenden und Feiertagen nennt Ihnen unsere Hotline

☎ 02304-94121-0

Namen und Rufnummer unseres Mitarbeiters, der Ihnen gerne weiterhilft. Nutzen Sie den direkten Kontakt über die EWG-App.

**EWG – HOTLINE
FÜR ALLE FÄLLE!**



Impressum:
Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, Behnesstraße 2, 58239 Schwerte, Tel.: (02304) 94121-0, Fax: (02304) 46650, E-Mail: service@ewg-schwerte.de, www.ewg-schwerte.de

Redaktion: Markus Rinke, Katja Bigell, Marcus Droll, Dagmar Müller

Verantwortlich: Marcus Droll

Fotos: Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, GWG Schwerte eG, Markus Rinke

Gestaltung: [www.grafica-web.de] S. Helling

Druck: Druckerei Uwe Nolte

Ausgabe Juni 2020

Die Mitgliederinformation der EWG ist umweltfreundlich auf Recycling-Papier gedruckt.