

Ausgabe Juni 2023

# Der kleine Bote

Mitgliederzeitung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG



## Endlich Sommer!

**Lesen Sie in diesem Heft:**

Sommerfest in der Kreinberg-Siedlung /  
Schwerpunkt Photovoltaik / Neue Physio-Praxis

**EINLADUNG:  
MITGLIEDER  
VERSAMMLUNG  
AM 26.6.23  
18 UHR**

im Technologiezentrum  
Schwerte, Lohbachstr. 12



Marcus Droll,  
Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied

## Positiv denken...

*Wenn ich das als Geschäftsführender Vorstand der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft schreibe, dann mag es Menschen geben, die sich darüber aufregen. Denn natürlich wissen wir, dass die Inflation immer noch sehr hoch ist, die Kosten für Lebensmittel explodieren und wir auch die Mieten anpassen müssen.*

### Günstige Wohnungen

*Aber: Wer sich auf dem Wohnungsmarkt umschaute, oder gerade auf der Suche nach einer Wohnung ist, weiß, dass das Leben in den Wohnungen der EWG und insbesondere in der Kreinberg Siedlung günstig und komfortabel ist. Die großen Gärten laden zum Spielen, Grillen und Entspannen ein. Dass das die Verhandlungen beim Ankauf der Grundstücke ein wenig erschwert, steht auf einem anderen Blatt.*

### Energiesicherheit

*Auch der Energiemarkt lädt nicht zum positiven Denken ein. Aber auch hier gilt die EWG handelt nachhaltig. Wir können nicht sagen, wie sich die Preise in den kommenden Jahren entwickeln. Wir haben aber Lieferverträge und damit zumindest für ein Jahr Preisstabilität. Außerdem sind wir immer im regen Austausch mit den Stadtwerken. Langfristig wird es möglicherweise sogar neue Energiekonzepte geben.*

### Photovoltaik

*Dabei spielen - zumindest mittelfristig - große Solaranlagen auf den Dächern vermutlich keine Rolle. Warum das insbesondere in der Kreinberg Siedlung keine Option ist, haben wir in diesem Heft beschrieben. Eine Alternative sind die so genannten Balkonkraftwerke. Sie ermöglichen es den Mietern, einen eigenen kleinen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.*

*Positiv denken heißt auch, in kleinen Schritten zum Ziel zu kommen.*

### Sommerfest

*Wie es geht, haben wir während und nach der Pandemie erleben müssen. Aber wir sind inzwischen wieder im Alltag angekommen. Der schöne Nebenbenefekt dabei ist. Es wird wieder ein Adventskaffeetrinken geben und auch ein Weihnachtsmarkt steht wieder an. Doch vorher wird es endlich wieder ein großes Sommerfest geben.*

*Wir sehen uns spätestens dort.*

*Denken Sie positiv und bleiben Sie zuversichtlich.*

Herzlichst Ihr

**IHR SCHNELLER DIREKTER KONTAKT: MEINE EWG-APP ODER DAS EWG-KUNDENPORTAL**

Direkt den zugehörigen QR-CODE scannen, App laden oder direkt anmelden.

## Meine EWG

Wir beschleunigen für Sie die Kommunikation für sämtliche Angelegenheiten rund ums Wohnen! Das neue Mieterportal bietet Ihnen die Möglichkeit, Angaben auf einem sicheren elektronischen Weg selbst und direkt zu bearbeiten, wie z. B. Änderung Ihrer Nutzerdaten (E-Mail-Adresse, Telefonnummer usw.); Upload von Dokumenten und vieles mehr.

**Impressum:**



## Sommerfest am 5. August mit K.R.A.S.S.

Nach drei Jahren Pause tritt die Band K.R.A.S.S am Abend des Sommerfestes auf dem Festplatz in der Heinrich-Wick-Straße auf. Die Band spielt Musik zum Tanzen, Mitsingen und Mitfeiern. Schon 2019 haben Hits, wie zum Beispiel 'Sexy' und 'Sauerland' das Publikum erfreut. Natürlich gibt es wieder den Bierstand und die Cocktail-Bar. Pommes, Bratwurst und Currywurst wird es natürlich auch auf dem Grill geben.

### Kinderfest am Nachmittag

Das Sommerfest beginnt aber nicht erst am Abend, sondern schon am Nachmittag um 15:00 Uhr: Wie 2019 stehen zum Beispiel wieder die Hüpfburg in der Heinrich-Wick-Straße, daneben das Karussell „Zirkus Zauber“. Treffsicherheit ist an der fünf Meter hohen Dartscheibe gefragt. Es wird aber nicht mit Pfeilen geworfen, sondern mit Klettfußbällen geschossen. Mit einer Graffiti-Wand und Kinderschminken beteiligen sich auch der Jugendtreff Tor 7 an dem Fest. Und (nicht nur) für die Eltern gibt's leckere Waffeln und Kuchen.

### Endlich wieder feiern

Nachdem das Sommerfest aufgrund von Corona in den vergangenen Jahren nicht stattfinden konnte, freuen sich Marcus Droll und das Team der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft dieses Jahr besonders auf die Neuauflage. Zum einen fördert das Sommerfest den Zusammenhalt der Mitglieder, zum anderen ist es aber ein schöner Anlass, sich zum Essen, Trinken, Quatschen und Feiern zu treffen.

*(Jule Tekhaus)*

*Ein voller Erfolg:  
Das Sommerfest 2019*





Rony Kosina und Eva Herr

## Neue Physiopraxis in der Kreinberg- Siedlung

*Eva Herr und Ronny Kosina haben am Hohenstein die Praxis für Physiotherapie „Invivo“ eröffnet. Wir haben das sympathische Duo besucht.*

### Ronny Kosina - Leben in der Kreinberg Siedlung

Der Start war naheliegend, denn Ronny Kosina wohnt schräg gegenüber der Praxis. „Dann bieten sich die Räumlichkeiten natürlich an“, sagt Ronny Kosina. Für ihn ist die Praxis jetzt der Arbeitsmittelpunkt. An seinem alten Arbeitsplatz wurde es zu eng. Gemeinsam mit Eva Herr hat er die Praxis „Invivo“ in Schwerte Ost gegründet und macht damit auch ein bisschen Werbung für die schöne Siedlung: „Man wundert sich, wie viele Leute Schwerte-Ost nicht kennen. Die sagen dann, wir wussten gar nicht, wie schön die Siedlung ist.“

### Eva Herr - vom Ostentor mit nach Schwerte-Ost

Partnerin von Ronny Kosina ist Eva Herr. Sie ist seit 14 Jahren Physiotherapeutin in Schwerte: „Eigentlich unten am Ostentor, aber jetzt hat es mich so ein bisschen an den Hohenstein ver-



sprengt“, lacht Eva Herr. Von Holzwickede kommt sie in die Ruhrstadt. Seit 13 Jahren arbeiten die beiden schon zusammen. Anders als Ronny Kosina, ist Eva Herr auch weiterhin in der Praxis am Ostentor tätig. Grund für die etwas ungewöhnliche Art der Zusammenarbeit ist, dass Physiopraxen keine Zweigstellen gründen können. „Wäre das möglich, hätten wir es auch gemacht. So ist Ronny aufgrund der Nähe komplett hier hochgegangen.“



### Starker Zulauf

Schon jetzt freuen sich die beiden Physiotherapeuten über viel Kundschaft. „Der Praxiszulauf ist in den letzten Jahren sehr gestiegen. Also wir haben wahnsinnig viele Patienten“, so Eva Herr. Weil auch die Räumlichkeiten fehlten, ist daraus die Idee entstanden, neu zu gründen. Nach dem Gespräch mit dem Geschäftsführenden Vorstand der EWG, Marcus Droll, ging dann alles ganz schnell. Und das Interesse der

Bewohner in Schwerte Ost ist groß. Schon während der Renovierung haben einige bei Ronny Kosina und Eva Herr vorbeigeschaut.

## Perfekte Nutzung der ehemaligen Arztpraxis

Die inzwischen hell und freundlich gestalteten Räume boten sich an. In der ehemaligen Arztpraxis ist zum Beispiel in jedem Raum ein Waschbecken, die hygienischen Standards sind sehr einfach einzuhalten.

## Beratung und Überweisungen

Ihre Patienten bekommen die Physiotherapeuten übrigens immer vom Arzt überwiesen. Schon lange gibt es den Plan Blankoverordnungen einzuführen. Dann könnten die Physiotherapeuten selbst Art und Behandlung bestimmen. Doch bis es so weit ist, beraten Ronny Kosina und Eva Herr die Menschen, die zu ihnen kommen. „Wir sind sicherlich so etwas wie ein Türöffner. Wenn jemand kommt und zum Beispiel sagt,



Die ehemalige Arztpraxis bietet perfekte Voraussetzungen

## Krankengymnastik und Manuelle Therapie

In der Krankengymnastik bieten beide alles an, zusätzlich noch die manuelle Therapie. Bei der klassischen Krankengymnastik führt der Patient selbst Übungen durch, um beweglicher zu werden, Kraft aufzubauen und Schmerzen zu lindern. In der Manuellen Therapie ertastet der Fachmann die Störungen in Muskeln und Gelenken und versucht sie zu lösen.

Zusätzlich ist Eva Herr noch in manueller Lymphdrainage ausgebildet, einer speziellen Art der medizinischen Massage.

## Kurse und Kooperationen

Außerdem bieten die beiden auch Kurse an. Die Geräte und Therapieräume sind dann aber im Gebäude am Ostentor.

ich hab' hier so Rückenschmerzen, gucke ich mir das kurz an“, sagt Ronny Kosina. Dann kann er die Menschen zum Arzt schicken, oder aber auch eine klassische Massage anbieten und privat abrechnen.

## Vorher anrufen

Doch auch wenn die Wege kurz und Eva Herr und Ronny Kosina aufgeschlossen sind: Unangemeldet sollte niemand vorbeikommen. Ein kurzer Anruf hilft, denn oft sind beide in Terminen.



Eva Herr & Ronny Kosina  
Praxisgemeinschaft  
Am Hohenstein 10  
58239 Schwerte  
02304 91 11 544

Termine nach Vereinbarung

## Bericht des Vorstandes

### 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 die technische 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. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

### Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die Ukraine Krise deutlich verschlechtert. Insbesondere die für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Fremdkapitalzinsen haben sich erheblich – teilweise bis zum 3-fachen - gegenüber dem Stand Januar 2022 erhöht.

Die Preisspirale dreht sich und führt momentan nicht nur bei den Rohstoff- und Energiepreisen zu Mehrbelastungen, von denen natürlich sowohl wir als auch unsere Mitglieder betroffen sind. Insofern bleibt die Gefahr, dass es zu Mietausfällen kommen kann, real.

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

Im Berichtszeitraum wurden 53 Wohnungen zu einer monatlichen Nutzungsgebühr zwischen 2-3 € netto kalt pro Quadratmeter Nutzfläche vermietet. Ursachen hierfür sind

zum einen, dass die Mitglieder die Wohnungen auf eigene Kosten modernisiert haben und zum anderen, das Wohnungen dem heutigen Wohnstandard nicht bzw. in einzelnen Ausstattungsmodulen nicht mehr entsprechen und gegebenenfalls bei einem Mieterwechsel modernisiert werden müssen.

Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ist Erbbauberechtigte an ca. 135.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen des Bundeseisenbahnvermögens. Die Erbbaurechtsverträge haben bis auf eine Ausnahme eine Laufzeit von 99 Jahren. Die vertraglichen Auslaufzeiten erstrecken sich bis zum Jahre 2074. Mittelfristig kommen Erbbaurechtsverträge mit Grundstücksflächen von insgesamt 52.347 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2030 in die Auslaufphase. Darüber hinaus wird der Ankauf der auslaufenden Erbbaurechtsgrundstücke alleine bis zum Jahr 2030, nach derzeitigem Stand der Verhandlungen mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), die Genossenschaft mit einem Gesamtinvest von rund 10,5 Mio€ belasten.

### Chancen der künftigen Entwicklung

Der vielfach zu beobachtende Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt schafft die Möglichkeit, dass Wohnungsunternehmen erfolgreich am Markt bestehen können, die nicht nur das reine Produkt „Wohnung“ zu ihrer Handlungsmaxime machen. Hier bieten Service, Kundenorientierung und wohnbegleitende Dienstleistungen die Chance, sich positiv von anderen Angeboten am Markt abzuheben.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Verkäufe großer Wohnungsbestände positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.

Die konsequente Fortsetzung der planmäßigen Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes trägt dazu bei, dass trotz eines erkennbar verschärften Wettbewerbes die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens nachhaltig gesichert wird.

Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios und die Erhebung von sozial verantwortbaren Nutzungsgebühren ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

## Ausblick: Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Die Aufwendungen von ca. 2,9 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren ca. 20 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. Hierbei haben wir natürlich auch die Klimaziele im Gebäudesektor im Auge und beschäftigen uns in vielen Segmenten mit der Wärmewende. Dies aber immer im Einklang von Klimazielen und Bezahlbarkeit für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm mit einem Volumen in Höhe von 2,656 Mio. Euro (ca. 1.000 T€ Euro Herstellungskosten) beschlossen. Schwerpunkte der Tätigkeit sind neben der laufenden Unterhaltung des Gebäudebestandes, ein auf einen mittelfristigen Zeitraum angelegtes Treppenhaussanierungsprogramm und 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 2023 auch wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

## Wohnungsbewirtschaftung

### Bewirtschafteter Bestand

	2022	2021
Wohnungseinheiten	1.471	1.466
Gewerbe- und sonstige Einheiten	16	16
Garagen	232	232
Stellplätze	179	179

### Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 99.602 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 99.335 m<sup>2</sup>).

### Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beträgt 4,51 € (Vorjahr: 4,47 €) 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 31.12.2022 waren 84 Wohnungen, davon 81 Wohnungen aufgrund anstehender Modernisierungsplanungen, nicht vermietet. Die Leerstandsquote zum 31.12.2022 beträgt 5,71 % (davon aufgrund von Nichtvermietung 0,20 %).

Die Fluktuationsquote liegt in 2022 bei 7,84 % (Vorjahr 5,94 %). 110 Wohnungswechsel (87 im Vorjahr), davon innerhalb des Bestandes 14 (14).

## Mitgliederwesen

Anfang 2022	1597
Zugang 2022	93
Abgang 2022	82
Ende 2022	1608

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2022 811.000,00 €



im Technologiezentrum  
Schwerte, Lohbachstr. 12

# Geschäftsbericht

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2022	2021
Erlösschmälerungen	253.876,12 €	245.121,36 €
davon entfallen auf Wohnungen	229.030,62 €	218.367,85 €
davon aufgrund von Modernisierungen	213.655,84 €	197.017,39 €
Leerstand von Wohnungen am Bilanzstichtag	84	76
davon aufgrund von Modernisierungen	81	74
Leerstandsquote in Bezug auf den Wohnungsbestand	5,71%	5,17%
davon aufgrund von Nichtvermietung	0,20%	0,07%
davon aufgrund von Modernisierungen	5,51%	5,03%

## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

### Rentabilitätskennzahlen

	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + FK-Zinsen / Gesamtkapital)	2,46%	1,87%
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss / Eigenkapital)	3,07%	2,12%

### Jahresabschlusskennzahlen

	2022	2021
Bilanzsumme	31.592.900,13 €	29.167.968,76 €
Prozentuale Entwicklung der Bilanzsumme	8,31%	12,00%
Sachanlagen	29.010.190,62 €	26.142.557,09 €
Sachanlagenintensität	99,46%	89,63%
Investitionen in Sachanlagen	4.076.186,96 €	2.385.264,34 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.208.553,37 €	1.184.352,85 €
Eigenkapital (langfristig)	20.541.396,82 €	19.936.632,53 €
Eigenkapitalquote	73,45%	68,35%

# 2022

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen	29.010.190,62	26.142.557,09
andere Finanzanlagen	800,00	800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>29.010.992,62</b>	<b>26.143.359,09</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	1.809.304,52	1.891.919,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	302.717,58	91.951,85
Flüssige Mittel	469.612,70	1.040.465,76
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>2.581.634,80</b>	<b>3.024.336,96</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>272,71</b>	<b>272,71</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.592.900,13</b>	<b>29.167.968,76</b>

### Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben	850.000,00	854.034,73
Ergebnisrücklagen	19.698.076,82	19.099.234,69
Bilanzgewinn	32.320,00	32.897,84
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>20.580.396,82</b>	<b>19.986.167,26</b>
Rückstellungen	949.636,00	962.689,00
Verbindlichkeiten	10.062.736,84	8.218.982,03
Rechnungsabgrenzungsposten	130,47	130,47
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.592.900,13</b>	<b>29.167.968,76</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.947.623,25	6.839.064,47
b) aus Lieferungen und Leistungen	11.473,29	11.672,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-89.907,38	57.435,52
Andere aktivierte Eigenleistungen	163.743,22	180.488,35
Sonstige betriebliche Erträge	82.730,02	84.611,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.201.514,24	3.551.803,89
Personalaufwand	1.297.344,88	1.266.914,17
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.208.553,37	1.184.352,85
Sonstige betriebl. Aufwendungen	431.843,45	379.478,76
Erträge aus anderen Finanzanlagen	11,78	16,00
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,09	2,60
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	171.229,35	188.179,28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>805.188,98</b>	<b>602.561,83</b>
Sonstige Steuern	174.026,85	179.294,17
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>631.162,13</b>	<b>423.267,66</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	598.842,13	390.369,82 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>32.320,00</b>	<b>32.897,84</b>

# Keine PV-Anlagen in Schwerte-Ost



## Alter und Statik der Dächer

Ein weiterer Punkt ist der Zustand der Bausubstanz. Die Installation von Solaranlagen kann mit weiteren hohen Investitionen verbunden sein. Es muss die Tragfähigkeit des Daches geprüft werden. Wenn eine Sanierung anstünde, müsste die vorgezogen werden. Fragen des Brandschutzes und der Verkabelung müssten geklärt werden.

## Kein Energieversorger werden

Auch aus gesetzlicher Sicht können die Anlagen für Genossenschaften problematisch sein. Sobald die EWG Solaranlagen auf die Dächer setzt und den Strom an die Mieter liefert, wird das Unternehmen zum Energieversorger. Die EWG müsste die Auflagen der Energiewirtschaft erfüllen. Insbesondere Stromrechnungen müssen den Anforderungen des Energiewirtschaftsgesetzes entsprechen. Außerdem besteht die Gefahr, dass bei zu hohen Einnahmen die Genossenschaft besondere Steuerprivilegien verliert.

## Wirtschaftliches Risiko

Und nicht zuletzt ist eine Photovoltaik-Anlage auch mit einem wirtschaftlichen Risiko verbunden. Der Strom muss für die Mieter mindestens zehn Prozent günstiger sein als der örtliche Grundversorgertarif. Der Mieter ist aber nicht verpflichtet, ihn zu beziehen. Das wird zu einem Risiko, wenn die Strompreise stark schwanken.

## Mieterstrom über Dienstleister

Eine mögliche Lösung ist, dass ein Dienstleister den Mieterstrom produziert und anbietet. In Schwerte ist das zum Beispiel im GWG-Wohnblock an der Kleinen Märkischen Straße der Fall. Anbieter des Stroms sind die Stadtwerke Schwerte.

EWG-Vorstand Marcus Droll hat solche Projekte im Blick und prüft, ob es Lösungen für die EWG geben kann.

Solaranlagen versprechen günstigen und umweltfreundlichen Strom. Schon nach wenigen Jahren soll sich die Anschaffung rentieren. Da ist der Gedanke naheliegend, die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft könnte Anlagen installieren und den Gewinn an die Mieter weitergeben. Warum das nicht funktioniert, das erklären wir in diesem Beitrag.

## Hohe Denkmalschutz-Auflagen

Die Kreinberg Siedlung ist etwas Besonderes. Neue Ideen des genossenschaftlichen Siedlungsbaus und der Gedanke der Gartenstadt, wo der individuelle Garten als Raum zur Erholung und Selbstversorgung dienen sollte, fanden hier im Eisenbahner-Wohnungsbau schon vor mehr als 100 Jahren eine beispielhafte architektonische Ausprägung. Unter anderem deshalb steht sie unter Denkmalschutz.

Nun sollen Photovoltaik-Anlagen grundsätzlich auch auf Denkmälern möglich sein, wenn es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führt. So will es das Landesgesetz NRW, doch die Hürden sind hoch. So müssen zum Beispiel Fragen beantwortet werden, ob Nebengebäude nicht besser geeignet

wären, ob man die Anlagen von der Straße sehen kann, ob die Farbe der Solarpaneele der der Dacheindeckung entspricht und vieles mehr. Tatsächlich gibt es eine strenge Außensatzung, die gegen eine Anlage spricht. „Bei uns sind selbst Farbe und Art der Dachpfannen vorgeschrieben“, gibt EWG-Vorstand Marcus Droll ein prägnantes Beispiel.



## Solarziegel als Lösung

Die Lösung könnten Solarziegel sein. Die Stiftung Denkmalschutz rechnet damit dass die Dachpfannen mit Solarelementen das Thema nachhaltig beeinflussen könnten. Aber die Ziegel sind zumindest zur Zeit noch sehr teuer. Außerdem ist völlig unklar, ob sie überhaupt in der passenden Form lieferbar wären.



# Balkonkraftwerke (nicht nur) in der Kreinberg-Siedlung

499 Euro im Lebensmittel-Discounter oder für 666 Euro aus dem Baumarkt. Die Angebote für Balkonkraftwerke sind verlockend, versprechen sie doch, dass sich die Investition schon in wenigen Jahren bezahlt macht. Doch so einfach, wie es klingt, ist es dann doch nicht.

Marcus Droll hat momentan mehrere Anträge auf dem Tisch liegen. Mieter in der Kreinberg Siedlung möchten sich ein Balkonkraftwerk in den Garten stellen oder auf das Gartenhausdach setzen. „Grundsätzlich begrüßen wir die Initiativen“, so Droll. Damit verbunden ist aber auch der klare Hinweis, dass die Anlagen vom Vermieter, also der EWG, genehmigt werden müssen.

## EWG prüft Anträge

Bevor eine Anlage angeschafft wird, muss ein formloser Antrag bei der EWG gestellt werden. Der Interessent muss beschreiben, was er installiert und wo die Anlage aufgebaut werden soll. Die Genossenschaft prüft anschließend, ob es Gründe gibt, die gegen eine Genehmigung sprechen. Ist die Elektroinstallation im Haus nicht geeignet, oder gibt es keine geeignete Fläche, darf die Anlage nicht aufgebaut werden.

Bedingung ist auch ein geeigneter Stromzähler im Haus. Ein Balkonkraftwerk darf nur an einem Stromzähler mit Rücklaufsperrung oder einem Zweirichtungszähler betrieben werden.

## Fachmännische Installation

Eine weitere Bedingung der EWG für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage ist die fachmännische Installation. Verantwortlich dafür ist der Mieter. Das



*Eine sichere Verkabelung ist Bedingung*

sei aber gar nicht so aufwändig, sagt Elektromeister Boris Pyzalla, Chef von Elektro Reddemann. „Jeder Laie kann die Anlage installieren, da die kleinen Kraftwerke steckerfertig vertrieben werden. Es werden keine elektrotechnischen Kenntnisse benötigt.“ Die Anlage kann bei den Mietern im Keller an einzeln abgesicherten Stromkreisen von den Waschmaschinen und Trocknern gut angeschlossen werden. Hier ist der Querschnitt groß genug und die Leitungen sind in der Regel einzeln abgesichert.“

Allerdings gibt es Einschränkungen. Denn schon ein Kabel, das durch den Garten verlegt werden muss, kann das Projekt gefährden. Zwar seien die Anlagen für die Gärten in der Kreinberg-Siedlung geeignet, so Pyzalla, aber die Zuleitung dürfe nicht mit mehr als 16 Ampere vorgesichert sein und sollte nicht an Verlängerungen angeschlossen werden. Wer mit dieser Aussage überfordert ist, sollte sich zur Installation Hilfe vom Fachmann holen.

## Fehler können Brände verursachen

Wird die Solaranlage nicht richtig angeschlossen, so kann das fatale Folgen haben. Brände und Unfälle sind dann nicht ausgeschlossen. Deshalb ist die Nachfrage beim Fachmann oft der richtige Weg. Eine kurze und unverbindliche Beratung bietet Boris Pyzalla kostenlos an. Wenn die Voraussetzungen da sind und die Anlage tatsächlich installiert werden soll, sieht sich der Elektriker das Balkonkraftwerk an, erstellt ein Angebot und rechnet nach Aufwand ab.

## Stadt Schwerte fördert Anlagen mit 100 Euro

Zusätzlich gibt es unter Umständen Geld von der Stadt Schwerte. Sie bezuschusst die Kleinkraftwerke. Dies ist allerdings an Bedingungen geknüpft. Der Antrag muss vor dem Kauf gestellt werden und der geplante Standort muss geeignet sein. Weitere Hinweise dazu stehen auf der Internetseite der Stadt.

## Baumarkt ja, Internet eher nicht

Schließlich kann die Anlage gekauft werden. Bei Angeboten aus dem Internet sollte der Käufer vorsichtig sein, rät Elektromeister Boris Pyzalla. Beim Kauf im Baumarkt hat er hingegen keine Bedenken: diese müssten Sicherheitsstandards erfüllen. Sie haben meist die gesetzlich erlaubte Höchstleistung von 600 Watt. In der Regel bestehen sie aus ein oder zwei Modulen und haben bereits einen Wechselrichter. Oft sind auch die Bauteile für die Installation mit im Paket enthalten.

## Anlagen registrieren und anmelden

Eine Solaranlage muss im so genannten Marktstammregister der Bundesnetzagentur registriert werden. Dazu muss ein Benutzerkonto angelegt werden. Anschließend werden der Anlagenbetreiber und schließlich die Anlage registriert. Nach Anmeldung beim Netzbetreiber, den Stadtwerken Schwerte, sind die Formalitäten erledigt.

## Lohnt sich ein Balkonkraftwerk?

Ist das Balkonkraftwerk erfolgreich angeschlossen, kann es einen durchaus bemerkenswerten Anteil des Haushaltsstroms produzieren. Ein Balkonkraftwerk rentiert sich nach etwa drei bis vier Jahren, schätzt Boris Pyzalla. Allerdings gehen die Schätzungen weit auseinander, die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, HTW, geht von zehn Jahren aus. Natürlich hängt der Zeitraum auch stark vom Standort ab. So rechnet die Verbraucherzentrale NRW, dass eine Anlage, die verschattungsfrei am Südbalkon montiert wurde durchaus 560 Kilowattstunden Strom pro Jahr liefern kann. Bei den aktuellen Strompreisen wären das über 200 Euro. Realistischer dürfte ein Schätzwert der HTW Berlin sein, der bei 400 Kilowattstunden pro Jahr liegt. Bei einem Strompreis von 39 Cent pro Kilowattstunde sind das 156 Euro pro Jahr.

# Ein Balkonkraftwerk im Garten - erste Erfahrungen

*Seit Anfang Mai hat Jörg Dielschneider sein eigenes Balkonkraftwerk. Trotz des verregneten Frühlings hat er mehr Strom erzeugt, als erwartet.*



### 70 Kilowattstunden gespart

Jörg Dielschneider zückt sein Handy, zeigt auf die App und erklärt, dass er im ersten Monat mit der Anlage über 100 Kilowattstunden produziert hat. Gut 70 hat er davon selber genutzt, den Rest hat er ins Netz gespeist. Das war für ihn verloren. „Wenn die Sonne scheint und ich 500 Watt mache, die aber nicht verbrauche, dann schiebe ich das ins Stromnetz. Ich habe da aber keine Vergütung für“, sagt Dielschneider.

### Waschen, wenn die Sonne scheint

Ums Geld ging es dem Handwerker aber auch nicht nur, als er beschloss, eine Anlage anzuschaffen. „Wir wollten ein bisschen Strom sparen, und wir wollten ein bisschen was Nachhaltiges machen.“ Jetzt planen er und seine Lebensgefährtin ▶

aber schon, wann sie wieviel Strom verbrauchen: „Wir achten darauf, dass Waschmaschine oder Trockner am Tag läuft und wir die Spülmaschine tagsüber anmachen“, lacht Dielschneider.

### Spaß am Sparen

„Das hört sich blöd an, aber es macht richtig Spaß“, so Dielschneider. Deshalb war es auch ein wenig frustrierend, als die Anlage Anfang Mai wegen des schlechten Wetters nur wenig Strom produziert hat. Als die Anlage neu war, sei auch das Handy schneller leer gewesen, weil er immer wieder auf die App geschaut habe.

Die Anlage ist für ihn also schon nach einem Monat ein voller Erfolg, wann sie sich rentiert, spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle.

### Gesamtkosten von rund 850 Euro

In einigen Jahren wird es sich rechnen, davon ist Jörg Dielschneider überzeugt, dann sind die Investitionen von rund 700 Euro für die Anlage, 50 Euro für die Halterung und rund 100 Euro für ein Stromkabel wieder drin.

Die Installation auf und zur Gartenlaube hat der Handwerker selber gemacht, das hat also nichts zusätzlich gekostet. Allerdings hat Dielschneider auch bei einem befreundeten Elektriker nachgefragt, wenn er sich nicht ganz sicher war. Für ihn war es da fast schon komplizierter das Balkonkraftwerk anzumelden.

### Hürde bei der Anmeldung

„Über die Internetseite der Stadtwerke hat Jörg Dielschneider seine Anlage angemeldet. Das einzige, was natürlich witzig ist, die Stadtwerke benötigt eine Nummer aus dem Marktstammdatenregister und das Register will eine Nummer von den Stadtwerken“, so Dielschneider. Letztlich sei das aber auch kein Problem gewesen, er habe sich ohne Nummer von den Stadtwerken angemeldet und die dann später nachgetragen.

## NEUER MITARBEITER

### Gärtner haben Verstärkung

Thorsten Sawatzki ist seit Anfang April als Gärtner bei der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft beschäftigt.



Thorsten Sawatzki

Der 38-Jährige Schwerter hat vorher 20 Jahre in seinem gelernten Beruf als Maurer gearbeitet. Der Grund für den Stellenwechsel war der Wunsch nach einer Veränderung. „Mich reizt die Vielseitigkeit der Arbeit. Und in meiner Stellenbeschreibung ist es so, dass ich in den Wintermonaten mit den Maurern mitgehen soll, wenn Bedarf ist.“

Thorsten Sawatzki ist seit acht Jahren verheiratet. Er hat einen 20 Jahre alten Sohn, die Tochter ist gerade zwei Jahre alt geworden. Die Familie lebt im Gänsewinkel. Zu seinen Hobbys zählt Fußball, außerdem angelt er gerne.

## ERBBAURECHT

### Zähe Grundstücksverhandlungen

Der Ankauf weiterer Erbbaugrundstücke wird durch schwierige Verhandlungen erschwert. Ende November hatte das Bundeseisenbahnvermögen ein Angebot für zwei Erbbauverträge vorgelegt. Es handelt sich um Grundstücke mit einer Größe von rund 15.000 Quadratmetern, die Verträge laufen Ende 2027 aus.

Die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft hat das Angebot über rund drei Millionen Euro nicht akzeptiert. „Der Preis ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir hatten ein Gespräch und müssen abwarten, welche Reaktion kommt“, so Vorstand Marcus Droll.

Die EWG hat sich deshalb mit der Arbeitsgemeinschaft bundesweiter Eisenbahnerwohnungsgenossenschaften, ARGE, in Verbindung gesetzt. Außerdem versucht der Vorstand zusätzlich über den Gesamtverband der Wohnungswirtschaft mit dem Bundeseisenbahnvermögen eine konstruktive Verhandlung zu erreichen.

Bis 2030 müssen weitere rund 40.000 Quadratmeter angekauft werden. Weitere Verträge mit einem Volumen von ca. 83.000 Quadratmetern laufen bis zum Jahr 2074 aus.

## MIETANPASSUNG

### Zustimmung zur Mietanpassung

Wir freuen uns, dass der größte Teil der Mitglieder der Mietanpassung bereits zugestimmt hat. Die Mieterinnen und Mieter, die das bisher noch nicht getan haben, bitten wir darum, das umgehend nachzuholen.

Wir bitten auch darum, einen kleinen Fehler zu entschuldigen. Im Ankündigungsschreiben war Peter Bannert als Vorsitzender des Aufsichtsrats genannt. Das ist natürlich weiterhin Volker Jakob.

Des Weiteren wurde die alte Bankverbindung der Sparkasse Schwerte aufgeführt. Diese hat sich jedoch seit der Fusion mit der Sparkasse Dortmund geändert und lautet nunmehr:

Sparkasse Dortmund  
IBAN: DE65 4405 0199 0841 2152 57  
BIC: DORTDE33XXX.

Die Mietanpassung ist leider überfällig und ohne Alternative. Die EWG hat den Schritt wegen der Pandemie und der hohen Inflation so lange aufgeschoben, wie es vertretbar war. Ein weiterer Grund ist der Ankauf der Erbbaugrundstücke. Es ist die erste Anpassung seit dem 1.3.2014 und das Wohnen bleibt günstig. Die Mieten liegen alle unter den Vergleichswerten des Mietspiegels.



*Bürgermeister Dimitrios Axourgos und der Technische Dezernent, Christian Vöcks (2. u. 3.v.l.) mit Mitarbeitern von Unternehmen und der Stadt beim Spatenstich*

# Spielplatz Lichtendorfer Straße: Spatenstich

Der Spielplatz Lichtendorfer Straße soll im Spätherbst eröffnet werden. Voraussetzung ist, dass die Spielgeräte rechtzeitig geliefert werden. Vor einem halben Jahr hatte die Stadt noch gehofft, die Eröffnung im Spätsommer zu feiern. Durch den nassen Frühling hätten sich die Arbeiten verzögert. Beim ersten Spatenstich Ende Mai betonte Bürgermeister Dimitrios Axourgos, dass es im Vorfeld eine große Beteiligung der Bürger an der Planung gegeben habe. Außerdem sei er glücklich, dass die Bäume erhalten bleiben.

## Axourgos: Spaß für jeden

Bürgermeister Axourgos hob auch hervor, dass es auch barrierefreie Angebote geben werde. Insgesamt ist das Gelände in drei Bereiche aufgeteilt, einen Spielplatz, einen Fitnessbereich und eine Parkanlage. „Da wird jeder etwas vorfinden, wo er Spaß hat“, so Axourgos.

Das Gelände wurde 2017 in Teilen und 2018 vollständig gesperrt. Bereits 1992 war im Boden das Umweltgift Dioxin nachgewiesen worden. Der Boden wurde damals mit Mutterboden abgedeckt.



*Vor der Sanierung wucherte das Gelände jahrelang zu.*



*Die Arbeiten dauern mindestens bis zum Herbst.*

FITNESS FÜR DEN KOPF

# Nachbarschaftstreff Schwerte-Ost



Unter dem Motto: „Fitness für den Kopf“ bietet das Grete-Meissner-Zentrum wieder das beliebte Gedächtnistraining an. Die Leitung hat Marlies Ketzler, die auch über den Beginn des Kurses und die Gebühr informiert. (Tel. 02304-939380)

Geplante Veranstaltungszeiten sind: mittwochs, 10:00 bis 11:30 Uhr, der Veranstaltungsort ist wie gewohnt der Nachbarschaftstreff in Schwerte-Ost in der Lichtendorfer Straße 25a.



**Das EWG Team gratuliert unseren Mitgliedern ganz herzlich zum runden Geburtstag in 2023:**

- Anneliese Reeck,
- Renate Thaler,
- Rosemarie Stiehm,
- Dietmar Amelung,
- Josef Görten,
- Marianne Golluscio,
- Irmtraud Schätzler,
- Wolfgang Wolf,
- Gertrud Seelbach,
- Margareta Steffen,
- Lena Wunde,
- Ingrid Eversberg

TIME TRAVELERS

# Tor 7 Jugendtreff Schwerte-Ost

Unter dem Motto "Time Travelers" wurde Anfang Mai ein neues Projekt im TOR 7 gestartet. Das Ziel dieses Projekts ist es, die vielfältigen Unterhaltungsmöglichkeiten vergangener Zeiten kennenzulernen. Dabei reicht das Spektrum von Graffiti als Anlehnung an die Höhlenmalerei in der Steinzeit über Theater, Zirkus und Kino bis hin zur heutigen Zeit mit Sport-Events und Gaming. Das Angebot des Jugendtreffs in Schwerte-Ost richtet sich an Kinder und Jugendliche von sechs bis 15 Jahre.



Das Mikroprojekt Time Travellers findet zu den regulären Öffnungszeiten am Dienstag und Donnerstag von 16:30 bis 19:30 Uhr statt.

Ausserdem werden die Übungsleiterinnen und Übungsleiter vom TOR 7 auch am 05.08. beim EWG-Sommerfest vertreten sein und unter anderem Kinderschminken anbieten.

**Auskünfte zum Programm und allen anderen Aktivitäten gibt:**  
Huu-Tri Nguyen von Faktor Ruhr  
Mail: faktor-ruhr@vsi-schwerte.de

**Informationen zu Workshops und allen Aktivitäten**

finden sich auch auf Instagram unter: @faktorruhr



## BRAUVEREIN: KULTURBRÄU KREINBERG E.V.



## Aktiver Brauverein

Bereits seit März erstrahlt die Leuchtreklame des Brauvereins, insbesondere zu den Dämmerchoppen, jeweils am letzten Donnerstag (ab 19:00 Uhr) im Monat. Genau wie die Frühchoppen, jeweils am zweiten Sonntag im Monat (ab 11:00 Uhr) sind sie gut besucht. Neben dem Kreinberger Hügel ist immer eine zweite Bierspezialität am Hahn.

Die Treffen sind nur ein kleiner Teil des Vereinslebens. Auch in diesem Jahr hat der Verein wieder Bier beim Aufstellen des Maibaums auf dem Postplatz ausgeschrieben - natürlich ein Maibock. Zusätzlich sind einige Mitglieder rund um Thomas Hölting auf Wettbewerben aktiv.



Neue Leuchtreklame des Brauvereins

### Gemeinnützigkeit anerkannt

Der Verein hat es geschafft und ist jetzt gemeinnützig, weil er kulturelle und nachbarschaftliche Aktivitäten fördert. Vor allem aber belebt er die handwerkliche Kultur des Hausbrauens wieder, fördert die Brautradition und entwickelt sie weiter.

### Neue Brauanlage

Jüngstes Projekt war eine Crowd-Funding-Aktion für einen Druck- und Reifetank der Brauanlage. Innerhalb weniger Wochen sind über 2.500 Euro gespendet worden. Das Geld wird von der Sparkasse aus einem Fördertopf aufgestockt. Die Anschaffung des Tanks kostete 3.500 Euro.

## BILLARD CLUB BLAU-WEISS SCHWERTE 1929 e.V.



Dienstags und freitags ab 18 Uhr sind Gäste und Interessenten beim BC Blau-Weiss Schwerte 1929 e.V. in der Lichtendorfer Straße 25 herzlich willkommen.

## Neuer Geschäftsführer für den Billard Club Blau-Weiß Schwerte 1929 e.V.

Frank Bigell ist ab sofort der neue Geschäftsführer des Traditionsvereins. Er löst damit Peter Melching ab, der den Posten zwei Jahre innehatte und ihn nun wegen Umzugs zur Verfügung gestellt hat.

Aktuell spielen die Aktiven des Dreiband-Billard ihre Meisterschaften und im Spätsommer beginnt dann die Saison in der Freien Partie.

# Schwerte auf dem Weg zur Smart City

In den letzten drei Jahren haben die Stadtwerke Schwerte den Auf- und Ausbau eines LoRaWAN-Netztes vorangetrieben. Mithilfe dieser modernen Technik können Messwerte von Zuständen dank energiesparsamer Sensoren über längere Strecken digital und voll automatisiert übertragen werden.

Damit schaffen die Stadtwerke Schwerte neben einer modernen Glasfaser-Infrastruktur auch die notwendige Basis für eine gesamtheitlich digitale Infrastruktur in Schwerte.

## Einsatz vom LoRaWAN-Netz ist vielfältig

Die Stadtwerke Schwerte arbeiten intensiv mit dem Smart City Büro der Stadt Schwerte zusammen. So sind auch die neuen Parksensoren, die im März von der Stadt Schwerte installiert wurden, an das LoRaWAN-Netz angeschlossen. Ebenso wie CO<sub>2</sub>-Sensoren für den Einsatz in Schwerter Schulen.

Weitere Anwendungsfälle wie bspw. die digitale Überwachung des Wassernetzes sowie der Wärmenetze oder



## Hochwasserschutz mit LoRaWAN

Das LoRaWAN-Netz der Stadtwerke Schwerte wird beispielsweise im Starkregen- und Hochwasserschutz eingesetzt. Die Pegelstände von Stauseen, Regen- und Hochwasserrückhaltebecken können so in Echtzeit überwacht werden.

Die Daten der Pegelstandensensoren werden digital an eine Plattform übertragen und in einem Dashboard visualisiert. Wird ein bestimmter Grenzwert überschritten, erhält der zuständige Mitarbeiter eine Alarmmeldung. Die Stadtwerke Schwerte können auf diese Weise sehr schnell entsprechende Maßnahmen einleiten.

Durch die moderne LoRaWAN-Technik können die Daten perspektivisch auch anderen kommunalen Akteuren wie der Feuerwehr oder dem Baubetriebshof in Echtzeit zugänglich gemacht werden.

der Einsatz der LoRaWAN-Technologie im Kanalbereich werden aktuell projektiert.

Moderne Lebensadern und digitale Infrastrukturen gehören zur Daseinsvorsorge und sind für leistungsstarke und lebenswerte Städte unverzichtbar. Der kontinuierliche Glasfaserausbau sowie der Auf- und Ausbau des eigenen LoRaWAN-Netztes sind feste Bestandteile der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtwerke Schwerte.

*v.l.n.r.: Patrick Leiner (Projektmanager ZENNER International GmbH & Co. KG), Dimitrios Axourgos (Bürgermeister Stadt Schwerte), Sebastian Kirchmann (Geschäftsführer Stadtwerke Schwerte) und Jan-Patrick Schnieders (Referent der Geschäftsführung / Unternehmensentwicklung Stadtwerke Schwerte) sprechen vor Ort über die angebrachten Sensoren am Gehrenbach-Stausee. Foto: Lennart Fleck*

**Stadtwerke  
Schwerte**

[www.stadtwerke-schwerte.de](http://www.stadtwerke-schwerte.de)