WOHNSTÄTTEN MAGAZIN

02 | 2023 • JAHRGANG 21 • AUSGABE 43

Mitgliederzeitung der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

Vorgärten an der Friedrich-Harkort-Straße

Weitere Themen dieser Ausgabe:

ERGEBNIS DER MITGLIEDERBEFRAGUNG

STADTTEILPANORAMA ALTENBOCHUM

Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.

Vorwort des Vorstandes

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

während das Jahr 2023 sich dem Ende zuneigt, ist es an der Zeit, auf die Entwicklungen und Herausforderungen der vergangenen Monate zurückzublicken und einen Blick in die Zukunft zu werfen. Unser Ziel ist es, Sie regelmäßig über die aktuellen Geschehnisse in unserer Genossenschaft zu informieren.

In den letzten Monaten haben wir hautnah erlebt, wie sich das Gebäudeenergiegesetz, die EU-Gebäuderichtlinie und andere Vorschriften im Zusammenhang mit der Energiewende und dem Klimaschutz auf unsere Arbeit und Finanzen ausgewirkt haben oder noch auswirken werden. Die Umsetzung dieser Vorgaben, insbesondere in Bezug auf die Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände, wird erhebliche finanzielle Herausforderungen mit sich bringen. Gleichzeitig wird es immer schwieriger, bezahlbare Mieten sicherzustellen. Wir möchten betonen, dass diese Herausforderungen real sind, und wir setzen alles daran, eine ausgewogene Lösung zu finden.

Es ist bedauerlich festzustellen, dass der Bau neuer Wohnungen in den Jahren 2024 und 2025 voraussichtlich weit hinter unseren ursprünglichen Planungen zurückbleiben wird. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen müssen wir jedoch erkennen, dass die Weiterentwicklung unserer Bestände in Richtung klimagerechten, energieeffizienten, barrierefreien und modernen Wohnraum oft nur ein Wunsch bleibt.

In dieser Ausgabe des Wohnstätten Magazins geben wir Ihnen Einblicke in die Ergebnisse unserer jüngsten Mieterbefragung, die uns wertvolle Erkenntnisse für zukünftige Entscheidungen liefert. Außerdem freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir nach sechs Jahren intensiver Verhandlungen erfolgreich vier Häuser mit insgesamt 30 Wohnungen erworben haben. Dies erweitert nicht nur unseren Bestand, sondern schließt auch eine lange Zeit bestehende Lücke in unserem Quartier in Hamme.

Zusätzlich möchten wir Ihnen gerne mitteilen, dass unsere Wohnungsgenossenschaft im Jahr 2024 ihr 125-jähriges Jubiläum feiern wird. Wir haben Pläne, dieses besondere Ereignis im Frühjahr und Sommer mit verschiedenen Stadtteilfesten gemeinsam mit unseren Mitgliedern und Mietern zu feiern. Weitere Einzelheiten zu den Feierlichkeiten werden in den kommenden Monaten bekannt gegeben.

Mit Blick auf die bevorstehende Weihnachtszeit möchten wir im Namen des Vorstands und aller Mitarbeiter unserer Genossenschaft Ihnen und Ihren Familien besinnliche und frohe Feiertage wünschen. Möge das kommende Jahr 2024 Ihnen Gesundheit, Glück und Erfolg bringen.

Jürgen Finken

THEMEN DIESER AUSGABE

EDITORIAL
Vorwort des Vorstandes 2
INFORMATION
Wir bilden junge Leute aus 3
Neuer Abschnitt! / Zurück im Job 3
Ergebnisse der Mitgliederzufriedenheitsanalyse der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG 4
Adventstreffen unterm Tannenbaum im Ehrenfeld 8
So war die Vertreterversammlung 9
Einmal frei Haus ohne Retoure 10
Erfolgreicher Abschluss jahrelanger Verhandlungen 11
PROJEKTE
Diversität statt grüner Wüste 12
Altenbochum Neubau Tippelspfad 20 - 24 14
SERVICE
Wieso ausgerechnet Altenbochum? 15
IMPRESSUM
Unsere Pinnwand 16

Wir bilden junge Leute aus

Die Bochumer Wohnstätten bilden seit Jahren junge Menschen über den eigenen Personalbedarf hinaus zu Immobilienkaufleuten aus. Alle unsere ehemaligen Auszubildenden konnten nahtlos in ein neues Arbeitsverhältnis innerhalb der Immobilienwirtschaft wechseln. Erfreulicherweise konnten wir dieses Jahr eine Personallücke im Team des Bestandsmanagements durch unsere frisch ausgelernte Immobilienkauffrau Dimitra Tomasello schließen. Wir sind glücklich, unserem eigenen „Nachwuchs“ eine berufliche Zukunft zu bieten.

Noch heute bestehen zu unseren ehemaligen Azubis persönliche Kontakte. Die guten Erfolge und positiven Erfahrungen ermutigen uns, auch weiterhin in unserer Genossenschaft auszubilden und den jungen Menschen eine solide Grundlage zu geben.

In diesem Jahr konnte zum 01. August Frau Marie Uebbing (Foto) ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns beginnen. Die Betreuung während der drei Lehrjahre übernimmt Frau Schmoldt als ihre Ausbildungsleiterin. Wir heißen Frau Uebbing in unserem Team herzlich willkommen und freuen uns auf die gemeinsame spannende Ausbildungszeit.

Alexander Baum

Neuer Abschnitt!

Unsere langjährige Kollegin Andrea Bettchen hat nach mehr als 23 Jahren „Tschüss“ gesagt. Zu unserem Bedauern hat Frau Bettchen das Team der Bochumer Wohnstätten zum 30. September verlassen. Sie bleibt aber der Wohnungswirtschaft treu und wird sich auf ihrem weiteren beruflichen Lebensweg bei einem anderen Wohnungsunternehmen neuen Herausforderungen stellen.

Wir wünschen ihr für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg bei ihrem Neustart.

Zurück im Job

Unsere liebe Kollegin Daniela Reppel ist seit August 2023 in Teilzeit an ihren Arbeitsplatz zurückgekehrt. Nach zwei Jahren Elternzeit wird Frau Reppel einen Teil ihrer bisherigen Aufgaben erledigen. Dazu gehören u. a. die Reparaturannahme und Beauftragung der Handwerksfirmen, Betreuung von Einzelmodernisierungen und Müllstandortbewirtschaftung. Durch ihre schnelle Auffassungsgabe hat sich wieder gut eingelebt und auch die Bearbeitung in der EDV nicht verlernt. Wir freuen uns, sie wieder im Team begrüßen zu dürfen und auf ihre Unterstützung.

Alexander Baum

Frau Bettchen (r.) hat viele ihrer Aufgaben an Frau Reppel (l.) übergeben.

Ergebnisse der Mitgliederzufriedenheits-analyse der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

Einleitung

Die Zufriedenheit und die Meinung der Mieterinnen und Mieter ist der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG sehr wichtig. Aufgrund dessen hat das Team von Prof. Dr. Jörg Erpenbach von der FOM Hochschule für Oekonomie und Management aus Essen in unserem Auftrag einen umfangreichen Fragebogen entwickelt, der an alle Mieter-Haushalte der Genossenschaft im gesamten Wohnungsbestand verschickt wurde. Die schriftliche Befragung fand im März 2023 statt. Grundlage der Befragung war ein standardisierter, 14seitiger Fragebogen mit über 114 Einzelfragen.

Die Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG selbst hat keinerlei Kenntnisse darüber, welche Haushalte bzw. Personen im Einzelnen an der Befragung teilgenommen haben. Ein großes Dankeschön geht daher an alle Befragten für die äußerst positive Resonanz, die Auskunftsbereitschaft und den Willen, die zahlreichen Fragen des Fragebogens zu beantworten. Aber auch für einzelne kritische Anmerkungen und zahlreiche Anregungen bedanken wir uns. Nach einem Befragungszeitraum von ca. vier Wochen konnten 924 ausgefüllte und zurückgesandte Fragebögen ausgewertet werden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von ca. 37,2 Prozent.

Unser Ziel war es, mit der schriftlichen Befragung herauszufinden,

- wie zufrieden Sie, unsere Mieter, mit uns, unseren Mitarbeitern und den Leistungen sind,
- was wir zukünftig noch verbessern können, um Ihre Zufriedenheit weiter zu steigern
- und welche Anforderungen Sie an uns, ihre Wohnung und das Wohnumfeld heute und künftig stellen.

Ergebnisse

Nahezu 91 Prozent unserer Mieter gaben in der Befragung an, mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden bzw. sehr zufrieden zu sein. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit zeigt sich auch in der Beantwortung der Frage, ob die Mieter wieder in eine Wohnung der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG ziehen würden. Bei dieser Frage gaben lediglich 0,4 Prozent aller Haushalte an, nicht und zwei Prozent eher nicht wieder in eine Wohnung der BWG ziehen zu wollen. Demgegenüber äußerten über 95 Prozent aller Befragten ihre Zustimmung, wieder in eine BWG-Wohnung zu ziehen. Knapp zwei Prozent enthielten sich bei der Frage [Abb. 1].

Abbildung 1: Noch einmal eine Wohnung der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

Die Befragung zeigte zudem, dass nahezu 36 Prozent unser Mieter seit über 20 Jahren in einer Wohnung der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG wohnen und 55 Prozent aller Mieter seit mehr als zehn Jahren. Für diese Treue möchten wir uns an dieser Stelle natürlich bedanken.

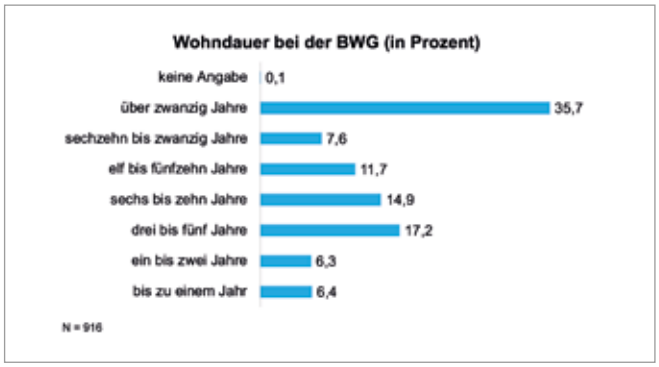


Abbildung 2: Wohndauer bei der BWG eG

Demgegenüber äußerten aber auch über 36 Prozent aller Befragten, dass sie in den nächsten Jahren einen Wohnungswechsel planen bzw. diesen unter Umständen in Erwägung ziehen.

Als häufigster Grund für einen möglichen Wohnungswechsel wurden „private Gründe“ angeführt. Aber auch der Wunsch nach einer größeren Wohnung bzw. einer Wohnung, die nicht zu hoch liegt, der Erwerb von Eigentum sowie berufliche Gründe wurden häufiger genannt. Unzufriedenheit mit dem Vermieter, dem Image der Wohnanlage oder einer unzureichenden Ausstattung wurde lediglich in Einzelnennungen als Grund angeführt.

Den Genossenschaftsgedanken halten über 83 Prozent aller befragten Haushalte immer noch für zeitgemäß und verbinden damit vor allem bezahlbares Wohnen, feste Ansprechpartner und schnelle Hilfe. Die Begriffe bezahlbare und günstige Mieten sowie gut und zuverlässig wurden auch am Häufigsten auf die Bitte genannt, den Teilsatz „Die Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG ist ...“ zu vervollständigen. Weitere, häufig genannte Ergänzungen waren die Begriffe sozial, freundlich und kundenorientiert. Es gab aber auch einzelne kritische Ergänzungen, die insbesondere auf das Mitspracherecht oder die Reaktionsgeschwindigkeit abzielten.

In Bezug auf die Mitarbeiter der Genossenschaft war sich der Großteil der Befragten einig, dass diese auftretende Probleme und Anfragen umgehend bearbeiten. Weiterhin konnte festgestellt werden, dass ca. 83 Prozent der Mieter die notwendigen Ansprechpartner in der Genossenschaft bekannt sind [Abb. 3]. Eine wichtige Aufgabe für uns besteht aber darin, diesen hohen Wert weiter zu steigern.

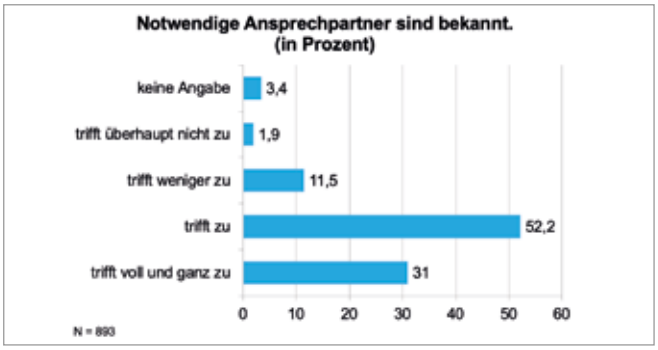


Abbildung 3: Die Ansprechpartner bei der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG sind bekannt

Zudem besteht eine hohe Zufriedenheit in Bezug auf die Betreuung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG [Abb. 4]. So waren über 77 Prozent der Befragten der Auffassung, dass die Betreuung ausreichend sei. Einzelne Gründe dafür, dass dies nicht so sei, waren „schlechte Erreichbarkeiten“, „keine Reaktionen“ sowie die „zu langsame Bearbeitung“.

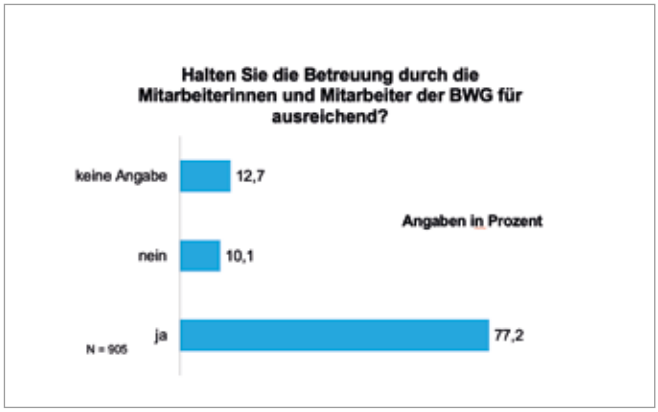


Abbildung 4: Betreuung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

In diesem Zusammenhang hat uns auch gefreut, dass nahezu 84 Prozent der Probanden der Meinung sind, dass Reparaturen schnell und fachmännisch durchgeführt werden. Lediglich 1,7 Prozent der Haushalte war der Meinung, dass diese Aussage überhaupt nicht zutreffend sei.

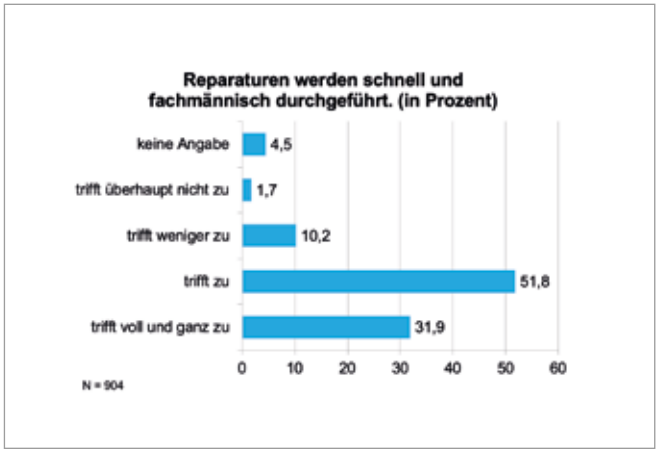


Abbildung 5: Reparaturen werden schnell und fachmännisch durchgeführt

Auf diesen guten Bewertungen werden wir uns nicht ausruhen, sondern wir haben uns vorgenommen, in vielen Bereichen noch besser zu werden. Es reicht uns beispielsweise nicht aus, dass nur knapp 59 Prozent unserer Mieter mit dem Umgang mit Beschwerden zufrieden sind. Hier werden wir nach Wegen und Lösungen suchen, den Grad an Zufriedenheit weiter zu erhöhen. Dies betrifft sowohl die zur Verfügung gestellten Beschwerdekanäle wie auch die Reaktion und die Bearbeitung von eingegangenen Beschwerden.

Hinsichtlich der von unseren Mietern bevorzugten Kommunikationswege zur Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG wurden eindeutig das Telefongespräch sowie die Online-Kommunikation am Häufigsten genannt. An dritter Stelle folgt mit größerem Abstand der persönliche Kontakt vor Ort.

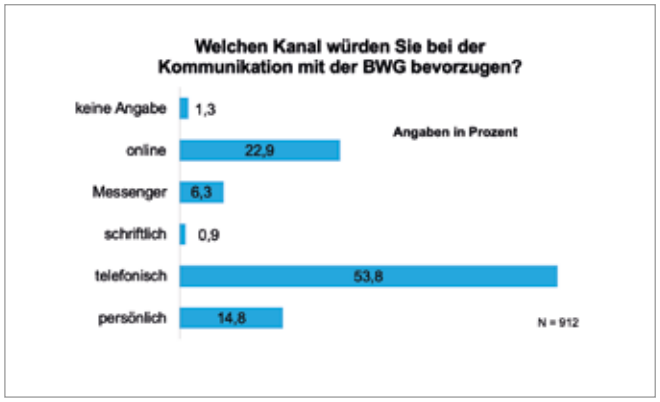


Abbildung 6: Bevorzugte Kommunikationswege bei Fragen an die Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

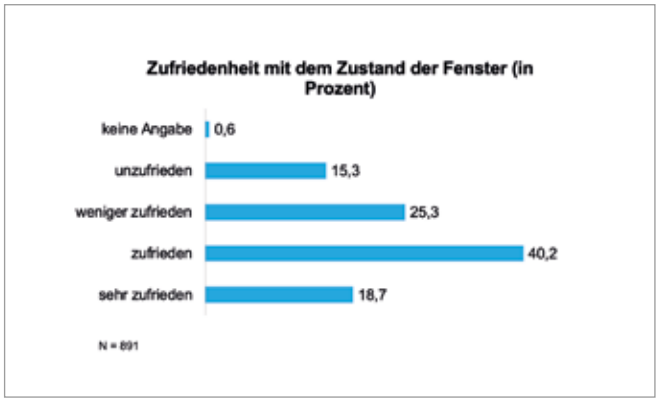


Abbildung 7: Zufriedenheit mit dem Zustand der Fenster

Überwiegend positiv bewertet wurde auch unser Mitgliedermagazin. 70 Prozent der befragten Personen sind der Meinung, dass das Mitgliedermagazin ein wichtiges Instrument zur Information der Mieter ist. Nahezu 73 Prozent der Probanden werten die Gestaltung als ansprechend. Demgegenüber wünschen sich aber auch 39 Prozent eine digitale Ausgabe. Der Wunsch nach zunehmender Digitalisierung in Form eines digitalen Mieterportals wurde ebenfalls von nahezu 40 Prozent aller Mieter geäußert. Bei diesen Themen gab es allerdings deutliche Unterschiede im Antwortverhalten älterer und jüngerer Mieter. Weitere Aktivitäten in den sozialen Medien würden demgegenüber aber nur zehn Prozent der befragten Haushalte positiv bewerten. An erster Stelle war hier eine Präsenz auf Instagram gewünscht.

Natürlich nehmen wir auch diese in der Mieterbefragung geäußerten Anregungen sowie kritische Aspekte auf: Dort, wo uns von Ihnen Mängel gemeldet wurden, werden wir, sofern dies möglich ist, verstärkt Kontakt suchen, um Schwächen zu beheben und Fehler zu vermeiden bzw. eventuelle Missverständnisse zu beseitigen.

Schwerpunkte der Erhebung bildeten natürlich auch Fragen zur Wohnung bzw. zum Wohngebäude sowie zum Wohnumfeld. Während die Zufriedenheit der befragten Mieter mit der Wohnungsgröße und dem Zuschnitt mit über 90 Prozent sehr hoch war, vielen die Werte in Bezug auf die Ausstattung und Größe des Bades sowie im Hinblick auf den Schutz vor Hellhörigkeit deutlich niedriger aus. Kritisch angemerkt wurden häufig auch der Zustand der Fenster und Türen. Insbesondere bei den Fenstern äußerten über 40 Prozent der Probanden, dass sie mit deren Zustand weniger zufrieden oder sogar unzufrieden seien.

Das vielfach verbesserte Erscheinungsbild unserer Häuser und deren Erreichbarkeit wurden weitgehend angeführt, aber kritisch bewertet wurden bspw. Aspekte der Gestaltung und Pflege der Grünanlagen sowie die Sauberkeit im Haus. Auch eine bessere Beleuchtung einzelner Eingangsbereiche wurde als Wunsch geäußert. Soweit dies im Einzelfall umsetzbar und finanzierbar ist, werden wir Ihre Vorschläge in unseren Planungen berücksichtigen und umsetzen. Pläne gibt es auch, was das Aufstellen weiterer Fahrradständer bzw. -Boxen oder zusätzlicher Sitzbänke sowie Abstellplätze für Rollatoren und die Gestaltung der Kinderspielplätze anbelangt. Berücksichtigen werden wir, soweit dies möglich ist, auch Anforderungen in Bezug auf das Thema E-Mobilität, das zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Gefreut hat uns auch, dass die Nachbarschaften überwiegend positiv bewertet worden sind. Viele Mieter sind der Meinung, dass man sich untereinander kennt und dass gegenseitig Rücksicht genommen wird. Nahezu 80 Prozent unserer Mieter fühlen sich in Ihrer Nachbarschaft sehr wohl oder wohl.

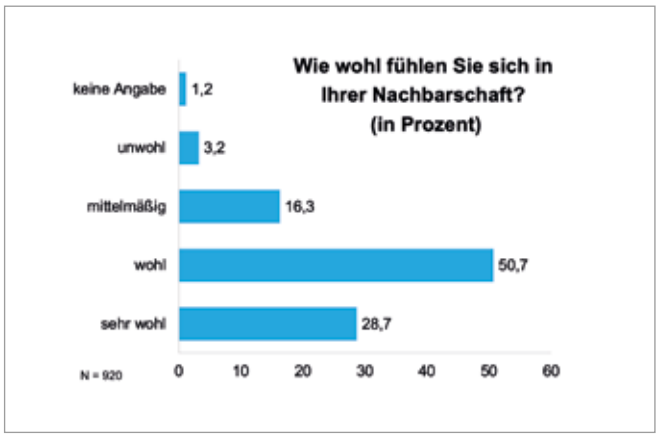


Abbildung 8: Bewertung Nachbarschaft

Kritisch ist in diesem Zusammenhang andererseits angemerkt worden, dass eine zunehmende Anonymität zu beobachten ist, und dass sich das Zusammenleben in einzelnen Bezirken in den letzten Jahren verschlechtert hätte.

Hier sehen wir als Bochumer Wohnstätten eG unsere Aufgabe darin, die Nachbarschaften an allen Standorten zu stabilisieren, zu unterstützen und das Miteinander zu fördern. Beispielsweise durch das Angebot von weiteren Begegnungsstätten oder Treffpunkten bzw. das Sozialmanagement.

Abbildung 9: Veränderung des Zusammenlebens

Die Anzahl und die Termine der von uns angebotenen Öffnungs- und Sprechzeiten sind von ca. 80 Prozent der Befragten als ausreichend bewertet worden [Abb. 10]. Allerdings äußerten vor allem berufstätige und jüngere Mieter den Wunsch, die Sprechzeiten flexibler, insbesondere länger und damit arbeitnehmerfreundlicher zu gestalten.

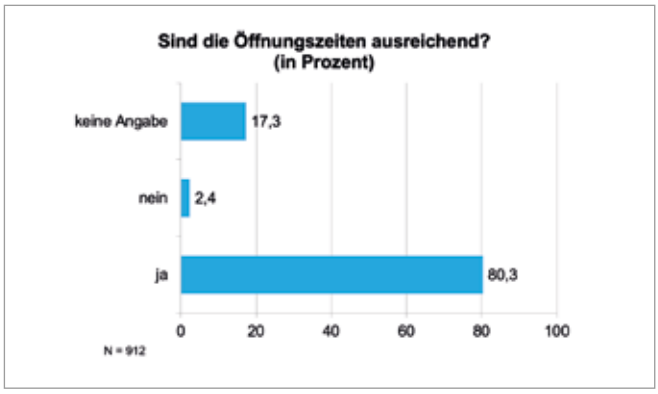


Abbildung 10: Zufriedenheit mit den Öffnungszeiten der BWG

Positiv bewertet wurde überwiegend auch die telefonische Erreichbarkeit der einzelnen Abteilungen der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG. Hier lagen die Werte unzufriedener Haushalte im Schnitt unter drei Prozent. Dennoch sehen wir auch hier eine wichtige Aufgabe darin, Strukturen für eine kontinuierliche Verbesserung zu schaffen.

Weiterhin müssen unsere Serviceangebote, wie die Hausreinigung, der Winterdienst, der Schlüsseldienst, der Einbruchschutz oder die Gästewohnung noch bekannter werden, damit alle Mieter davon profitieren können. Hierüber werden wir sie ausführlich über die uns zur Verfügung stehenden Kanäle informieren.

Aufgreifen werden wir sicherlich auch den einen oder anderen Verbesserungsvorschlag bezüglich unserer Internetseiten www.bochumer-wohnstaetten.de. Hier wurden von einzelnen Mietern modernere und übersichtlichere Seiten, mehr aktuelle Angebote und Fotos sowie Informationen zu den Ansprechpartnern gefordert. Diese Vorschläge und Wünsche werden wir aufgreifen und den Anforderungen mit einer Überarbeitung und Verbesserung der Internetpräsenz begegnen, damit zukünftig noch mehr Mieter unseren Online-Auftritt besuchen, die Angebote nutzen und mit uns auf diesem Wege in Kontakt treten. Dass die Genossenschaft in sozialen Medien wie Facebook oder Instagram vertreten sein sollte, wünscht sich allerdings nur ein geringer Anteil aller Haushalte.

Ausblick

Eine Mieterzufriedenheitsanalyse ist nur eine Möglichkeit von vielen, Kritik oder Lob von Ihnen zu erhalten. Wir haben immer ein offenes Ohr für Sie, denn jedes Gespräch, jede Diskussion und jeder Besuch trägt dazu bei, dass wir uns verbessern und somit Ihrer Zufriedenheit Rechnung tragen. Wir werden weiter daran arbeiten, vorhandene Stärken der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG auszubauen, vor allem aber daran, die von Ihnen geäußerte Kritik aufzugreifen, um Schwächen und Fehler zu identifizieren und abzubauen und Missverständnisse zu beseitigen. Wir werden die entsprechenden Konsequenzen aus den Ergebnissen der Befragung ziehen, und sagen ihnen Verbesserungen zu, über die wir auch weiterhin berichten werden.

Abschließend möchten wir uns noch einmal bei allen Befragten für die positive Resonanz, aber auch die Kritik, die Auskunftsbereitschaft und die Mitarbeit bedanken.

Adventstreffen unterm Tannenbaum im Ehrenfeld

TRADITIONELL FINDET AM 1. ADVENTSSAMSTAG AB 17:00 UHR DAS ALLJÄHRLICHE TANNENBAUMFEST VOR DEM HAUSE WAGNERPLATZ 19 IM EHRENFELD STATT.

Zum 20. Mal treffen sich am 2. Dezember Nachbarn und Freunde, um sich ab 18:00 Uhr an den über 2.000 LEDs der 15 m hohen Tanne zu erfreuen, die bis zum 6. Januar brennen. Selbst im Coronajahr 2021 ließen es sich ein Dutzend Nachbarn nicht nehmen, gegen 18:00 Uhr mit Sicherheitsabstand auf den beleuchteten Baum anzustoßen.

Leider gab es in den 20 Jahren nur an einem Wochenende Schnee, so dass dadurch noch ein kleines Highlight dazu kam. Aber die bislang immer beständige Wetterlage trug dazu bei, dass sich nette Leute bei vorweihnachtlichen Klängen treffen konnten, um in ungezwungener Atmosphäre zu plaudern.

Bei leckerem Glühwein mit und ohne Schuss, Kakao und Sagree-Tee für die Kinder, Alfred Bioleks Bohnensuppe mit frischem Baguette sowie Kuchen und Knabbereien, auch schon mal frischen Reibeplätzchen und Crêpes von Nachbarn, lässt es sich am Feuerkorb und romantischen Fackeln bei Weihnachtsmusik gut aushalten.

Wenn Arno und Torsten von der Mozartstraße dazukommen, werden bei Gitarren- und Trommelklängen auch spontan Weihnachtslieder angestimmt. Spaziergänger und Autofahrer erfreuen sich so an dem Baum, dass sie am Baum verweilen und Fotos schießen. Anwohner meinen, wenn man in den Wochen vor Weihnachten auf den Wagnerplatz zufährt und den beleuchteten Baum sieht, weiß man, dass bald das Fest bevorsteht. Einige Seniorinnen klingelten auch schonmal an und schickten eine Karte, um sich persönlich für den schönen Tannenbaum zu bedanken, da sie selbst zu Hause keinen Baum mehr aufstellen können.

Wenn sich Jung und Alt in diesem Rahmen treffen und dabei nachbarschaftliche Probleme durch nette Gespräche ausräumen konnten sowie mit einem Gefühl nach Hause gehen, willkommen gewesen zu sein, weiß man, wofür Nachbarschaftsfeste gut sind und sich die Mühen gelohnt haben. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen von Herzen ein friedvolles Weihnachtsfest.

Ihr Uwe Türk

23.12.2023 BIS 01.01.2024 GESCHLOSSEN

In diesem Jahr bleibt unsere Geschäftsstelle zwischen Weihnachten und Neujahr geschlossen. Selbstverständlich haben wir für Sie in dieser Zeit einen telefonischen Notdienst eingerichtet.

Wir wünschen Ihnen schöne Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr.

So war die Vertreterversammlung

Am 20. Juni 2023 fand die diesjährige Vertreterversammlung erneut im Jahrhunderthaus an der Alleestraße statt. Uwe Türk, der Vorsitzende des Aufsichtsrats, begrüßte insgesamt 48 anwesende Vertreterinnen und Vertreter, die Mitglieder des Aufsichtsrates, beide Vorstände sowie den Gast Prof. Dr. Erpenbach.

Nach der offiziellen Eröffnung der Versammlung durch Herrn Türk präsentierte Herr Prof. Dr. Erpenbach die Ergebnisse der im März durchgeführten Mieterbefragung. Besonders erfreulich war die Feststellung, dass 97 Prozent der Befragten mit den Bochumer Wohnstätten entweder zufrieden oder sogar sehr zufrieden sind.

Im Anschluss erläuterte der Vorstand in seinem Bericht Details zu dem den Vertretern vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2022. Trotz der zahlreichen Unsicherheiten aufgrund geopolitischer Spannungen und Konflikte zeigte sich der Vorstandsvorsitzende mit dem Verlauf des Geschäftsjahres sehr zufrieden. Die Herausforderungen nehmen jedoch zu und werden komplexer. Themen wie Energieversorgung, Klimaschutz, Inflation sowie die Situation in der Baubranche und dem Arbeitsmarkt werden unsere Aktivitäten in den kommenden Jahren stark beeinflussen. Er berichtete auch über die Bautätigkeiten, die sowohl die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsgebäude als auch Neubauprojekte und die Gestaltung der Außenanlagen umfassten.

Wie jedes Jahr standen verschiedene Punkte auf der Tagesordnung, darunter die Beratung des Lageberichts des Vorstands und des Aufsichtsratsberichts für das vergangene Geschäftsjahr. Ebenfalls Teil des Abends war die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Besonders interessant war der Beschluss des Jahresabschlusses, den wir gerne näher erläutern: Während der Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2021 bei 1.231.414,95 Euro lag, verzeichneten wir im Geschäftsjahr 2022 einen Bilanzgewinn von 1.948.474,35 Euro. Dieses positive Ergebnis ermöglichte die übliche Gewinnausschüttung. Im Juli haben wir eine Dividende von vier Prozent der bestehenden Geschäftsguthaben vom 1. Januar 2022 an unsere Mitglieder ausgeschüttet.

Neben den Beschlüssen zum Jahresabschluss wurden umfangreiche Änderungen der Satzung beschlossen, die vor allem auf die durch die Pandemie bedingten Gesetzesänderungen des GenG Rücksicht nehmen. Dazu gehören auch alternative Versammlungsformen. Die neue Satzung finden Sie auf unserer Homepage.

Abschließend gab es einen kleinen Umtrunk und Imbiss, bei dem die Vertreterinnen und Vertreter die Gelegenheit hatten, sich persönlich mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands auszutauschen.

Jürgen Finken

Einmal frei Haus ohne Retoure

SIE KOMMEN OHNE EINLADUNG UND GEHEN NUR MIT BLANKER GEWALT. WIE PAPIERFISCHCHEN GANZ UNAUFFÄLLIG DEN WEG IN UNSERE WOHNZIMMER FINDEN UND WARUM SIE FREIWILLIG NICHT MEHR GEHEN.

Eine mittlerweile gängige Methode, um sein schwer verdientes Geld wieder dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen ist das allseits beliebte und bequeme Online-Shopping. Aber jeder Vorteil bringt zugleich einen Nachteil mit sich: Denn Papierfischchen lieben Papier und Kartonage in jeder Form und so reisen sie recht bequem in den Hohlräumen von Wellkartons und anderem Verpackungsmaterial rund um die Welt und landen schließlich unter Zuhilfenahme eines lokalen Paketzustellers direkt in unseren Wohnungen.

Dort angekommen, richten sie sich zunächst einmal häuslich ein, denn die Umfeldbedingungen, die sie in unseren Wohnungen antreffen, sind für den langfristigen Verbleib und zur Familiengründung nahezu ideal. Genau wie wir mögen sie es warm, am besten 20 bis 26 Grad Raumtemperatur, und fressen all das gerne, was in den meisten Haushalten standardmäßig anzutreffen ist (Papier, Pappe, Fotos, Tapete, Brotkrümel, Getreide, Samen, Zucker aber auch Kleidung aus Baumwolle oder Leinen).

Der Tisch ist also reich gedeckt für die unliebsamen Besucher, die übrigens ihren nahen Verwandten, den Silberfischen, zum Verwechseln ähnlichsehen. Im Gegensatz zu den Silberfischen verursachen Papierfische mit ihrem großen Appetit aber ernst zu nehmende Schäden an Büchern, Kleidung und Tapeten. Zudem ist ein Befall mit Papierfischen – seien wir ehrlich – einfach nur ekelerregend.

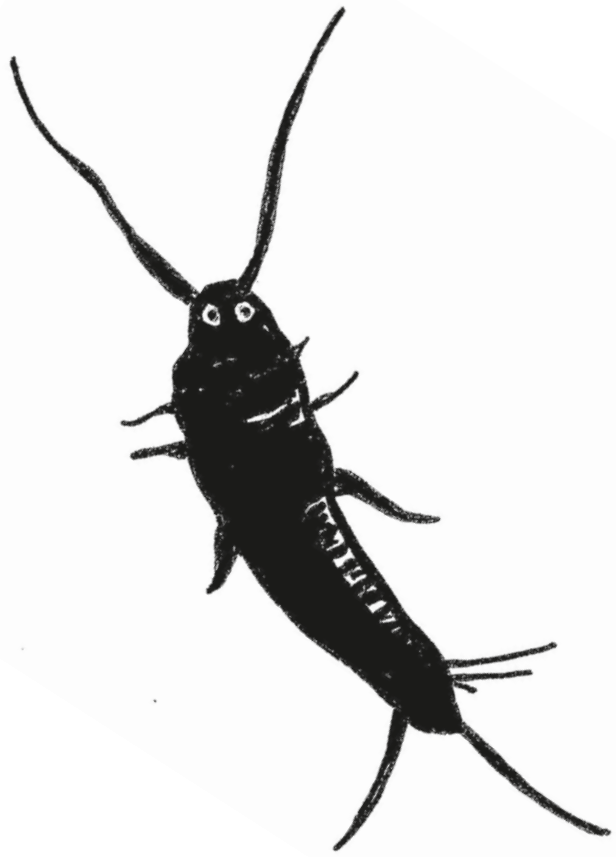
Was kann man tun? Aussitzen kann man das Problem leider nicht, denn Papierfische werden bis zu acht Jahren alt und vermehren sich in dieser Zeitspanne recht fleißig.

Präventiv sollten Kartons, wenn möglich, außerhalb der Wohnung (z. B. auf dem Balkon) geöffnet und im Anschluss umgehend entsorgt werden. Sind die unliebsamen Mitbewohner aber erst einmal in der Wohnung ansässig, muss man versuchen durch verstärkte Hygiene und Reinigung den Schädlingen die Nahrung zu entziehen. Regelmäßiges Staubsaugen und Feuchtwischen erschwert ihnen die Futtersuche spürbar.

Tagsüber verstecken sich die nachtaktiven und lichtscheuen Papierfischchen in engen Hohlräumen. Dort legen sie auch ihre Eier ab. Offene oder rissige Fugen und Spalten, die als Rückzugsort dienen könnten, sollten daher mit Silikon oder Acryl abgedichtet werden. Eine sicherlich nicht gerade populäre aber doch wirksame Maßnahme wäre, die Raumtemperatur zumindest zeitweise auf 15 Grad Celsius zu senken, da die Papierfischchen dann keine Eier mehr produzieren und sich somit nicht weiter vermehren. Flankierend hierzu bleiben natürlich die im Handel angebotenen Sprays und Gele, die bei korrektem Einsatz recht effektiv sind.

In jedem Fall verlangt einem die Jagd auf Papierfische enorme Geduld ab und es ist ratsam, die Maßnahmen nicht zu früh einzustellen, um eine Rückkehr der Schädlinge effektiv zu vermeiden.

Helga Banke



Neu in unserem Bestand.

Erfolgreicher Abschluss jahrelanger Verhandlungen:

BOCHUMER WOHNSTÄTTEN SCHLIESST QUARTIERSLÜCKE MIT ERWERB VON VIER HÄUSERN

Nach mehr als sechs Jahren intensiver Verhandlungen mit einer Erbengemeinschaft haben wir endlich den Erwerb von vier Häuser mit insgesamt 30 Wohnungen erfolgreich abschließen können. Diese Mehrfamilienhäuser, die sich in der Dorstener Straße 114, 116 sowie Hildegardstraße 3 und 5 befinden, erweitern nicht nur unseren Bestand, sondern schließen auch eine lange Zeit bestehende Lücke in unserem Quartier in Hamme.

Über viele Jahre hinweg haben wir mit der Erbengemeinschaft verhandelt, um eine Einigung zu erzielen, die für alle Seiten gerecht und vorteilhaft ist. Diese langen Verhandlungen waren eine wahre Herausforderung und von Geduld geprägt, eröffneten jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, eine bedeutende Lücke an diesem Standort zu schließen.

Die vier erworbenen Häuser fügen sich nahtlos in unseren bereits bestehenden Bestand ein und vervollständigen nun das gesamte Viertel, das sich von der Dorstener Straße bis zur Wanner Straße erstreckt und auch die Feldsieper Straße sowie Hildegardstraße umfasst. Dieser strategische Schritt wird nicht nur unsere Präsenz in Hamme stärken, sondern auch die Lebensqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner in unserem Quartier verbessern.

Die erworbenen Häuser befinden sich in einem guten Zustand. Dennoch sehen wir Potenzial, um sie weiter aufzuwerten und unseren Mitgliedern moderne und komfortable Wohnungen zu bieten. Aktuell sind nicht alle Wohnungen vermietet, aber das ist für uns eine Gelegenheit, die wir nutzen werden. Wir sind bereits dabei, die Wohnungen zu modernisieren und zu renovieren, um sie baldmöglichst interessierten Mieterinnen und Mietern anzubieten.

Durch die Erweiterung unseres Quartiers schaffen wir nicht nur neuen Wohnraum, sondern fördern auch das Gefühl der Zusammengehörigkeit und stärken die sozialen Bindungen unter unseren Mitgliedern.

Wir werden Sie weiterhin über die Fortschritte auf dem Laufenden halten und sind gespannt auf die kommenden Entwicklungen.

Jürgen Finken

Diversität statt grüner Wüste

WARUM GRÜN NICHT GLEICH GRÜN IST UND WARUM DIE GESTALTUNG VON VORGÄRTEN IMMER EINEN KOMPROMISS DARSTELLT …

Früher war nicht zwingend alles besser, es war aber in Teilbereichen doch einiges wesentlich einfacher. So etwa die Gestaltung von Vorgärten, deren einziges prägnantes Merkmal sich bis vor wenigen Jahren in einem gepflegten Äußeren erschöpfte. Als Entree war der Außenbereich die Visitenkarte eines jeden ordentlichen Hauses und in logischer Konsequenz waren seine vorherrschenden Gestaltungsmerkmale diesem Bestreben unterworfen. Es galt das alles bestimmende Motto: Optik schlägt Nutzen. Heute sind durch geänderte Bedarfe und Erwartungen neue Funktionen und Anforderungen bei der Gestaltung von Außenanlagen in den Fokus geraten. Sicherheitsaspekte aber auch ökologische Sinnhaftigkeit treten bei der Diskussion vermehrt in den Vordergrund. Zu Recht, wie wir meinen.

Zentrale Aufgabe des Vorgartens ist das Sicherstellen eines möglichst schwellenarmen, verkehrssicheren und hinreichend breiten Zuganges für Besucherinnen und Besucher aber auch für Rettungskräfte im Zuge ihrer Noteinsätze. Was so selbstverständlich und einfach klingt, wird in der Realität oftmals von dem vorhandenen Pflanzenbewuchs konterkariert. So lassen in manchen Wohnanlagen die zu beiden Seiten einer Zuwegung wuchernden Hecken kaum mehr als 20 cm Durchgang zu. Für die Einsatzkräfte von Feuerwehr und Notarzt ein bestenfalls zeitraubendes Hindernis, wobei allerdings zu bedenken ist, dass gerade bei einem Notfall der Faktor Zeit ein entscheidender Umstand sein kann. Enge und zu beiden Seiten zugewachsene Wege können für gehbehinderte Mieterinnen und Mieter ebenfalls ein folgenschweres Hindernis darstellen, insbesondere wenn sowohl Fußweg, als auch Handlauf zugewuchert sind. Dies gilt es bei der Planung zu bedenken.

Vor dem Haus beginnt der mittlerweile sehr komplexe Entsorgungskreislauf von Restmüll, Papier und Wertstoffen. Wo früher eine kleine graue Aschentonne den gesamten Müll eines jeden Haushaltes aufgenommen hat, zieren heute mitunter bis zu drei Container der unterschiedlichen Fraktionen die ehemals freien Grünflächen. Die Abfallentsorgung stellt indes nicht nur ein reines Platzproblem dar, vielmehr ist das Festlegen eines sinnvollen Behälterstandortes wesentlich von den Vorgaben des Entsorgungsunternehmen abhängig, um eine einfache und damit kostengünstige Andienung zu ermöglichen. Oftmals sind allein durch die Forderungen des USB kaum Standortalternativen vorhanden, was die weitere Planung enorm eingrenzt.

In Zeiten eines geänderten Mobilitätsverhaltens kommt vermehrt der Wunsch nach - möglichst überdachten und einzeln gesicherten - Fahrradstellplätzen auf. Rollatoren- und Kinderwagenboxen flankieren diese neuen und durchaus verständlichen Wünsche und Bedarfe. Nun benötigen auch diese Einrichtungen etwas, wovon in der Regel nicht viel vorhanden ist, nämlich Platz. Sofern eine passende Fläche identifiziert werden kann, muss sie vor ihrer Nutzung entsprechend versiegelt werden. Eine Maßnahme, die vom ökologischen Ansatz durchaus Diskussionspotenzial aufweist.

Eingedenk dieser Vielzahl an unverzichtbaren Funktionen und der zur Verfügung stehenden kleinen Fläche sollte man sich bei dem Eintritt in die Planung von Anfang an darüber im Klaren sein, dass die Gestaltung eines Vorgartens immer nur ein Kompromiss sein kann. Für Biodiversität und Klimaschutz bleibt in der Regel nur wenig Raum, den man dafür aber umso überlegter nutzen muss.

Grundsätzlich nicht in die Überlegungen einzubeziehen sind die in Verruf geratenen Schottergärten. Ein Pendant dazu sind die sogenannten „grünen Wüsten“, unter denen man nahezu ausschließlich mit Rasen bewachsene und mit Hecken umsäumte Flächen versteht. Vermittels ihrer „immergrünen“ Optik wirken diese Gärten nicht nur gepflegt, sondern auch ökologisch sinnvoll. Ein fataler Trugschluss, denn „Grün ist nicht gleich grün“.

Rasen und auch Hecken, wie man sie in unseren älteren Außenanlagen oftmals vorfindet, bieten entgegen der gängigen Redensart weder Nahrung für Insekten, noch Nistmöglichkeiten oder Schutz für brütende Vögel. Kein Vogel würde in einer nicht blickdichten, schmalen Hecke direkt am Bürgersteig sein Nest bauen. Diese falsche Annahme beruht

letzten Endes wohl auf einer Verwechslung mit den großflächigen, dicht wachsenden und sogar blühenden Brombeerhecken, wie man sie in ländlichen Gegenden antrifft. Selbstverständlich bieten diese Wälle überlebenswichtige Nahrungsquellen und auch Schutz für Beutetiere. Die sogenannten Formhecken in der Stadt blühen indes nicht und verfügen nur über eine relativ geringe Blattmasse, wodurch letzten Endes auch ihr Beitrag zur gesunden Luft recht überschaubar ist. Bedenkt man darüber hinaus, dass die Rasenflächen und auch die Hecken mehrfach im Jahr unter Einsatz von Energie geschnitten, das Schnittgut abtransportiert und entsorgt werden muss, stellt sich zwangsweise die Frage, ob solche Vorgärten aus ökologischer Sicht nicht eher schädlich als wirklich sinnvoll sind. Die Frage der Optik, über die man trefflich streiten kann, lassen wir an dieser Stelle bewusst unkommentiert.

Wir haben uns jedenfalls entschieden, die Thematik der Vorgartengestaltung neu zu durchdenken und – soweit es die Örtlichkeiten zulassen – mit ambitionierten Garten- und Landschaftsbauern neue Konzepte umzusetzen. Naturgemäß sehen die überarbeiteten Flächen in den ersten Jahren, in denen die Sträucher und Bäume erst noch anwachsen müssen, immer etwas karg aus, was verständlicher Weise in einer ersten Reaktion zu einer gewissen Enttäuschung führt. Und natürlich können unsere kleinen Außenanlagen allein nicht das Weltklima retten, die Artenvielfalt fördern oder die Erhitzung der Städte begrenzen. Das wäre sicherlich zu viel verlangt. Wir aber meinen, dass man auch mit einem kleinen Beitrag die Ernährungs- und Aufenthaltsqualität von Vögeln und Insekten verbessern kann. In letzter Konsequenz wird damit auch der Wohnwert in unseren Quartieren positiv beeinflusst.

Helga Banke

Viel Grün – aber ohne echten Nutzen.

Langsam wächst der Eingang zu.

Noch ist der Anblick etwas karg. Aber nicht mehr lange und …

… es wird ungefähr so aussehen.

Altenbochum Neubau Tippelspfad 20 - 24

FERTIGSTELLUNG ANFANG 2024

Nach ca. 100 Jahren war das „Lebensende“ der Gebäude Tippelspfad erreicht. Große Mängel in der Haustechnik, ein undichtes Dach und eine Gebäudehülle ohne Wärmeschutz veranlassten uns, sowohl eine umfassende Modernisierung als auch einen Neubau in Betracht zu ziehen. Aus wirtschaftlichen Gründen fiel dann die Entscheidung zu Gunsten des Neubaus.

Grundriss Erdgeschoß

Hier entstehen nun zwei Reihenhäuser mit ca. 130 m² Wohnfläche und ein Mehrfamilienhaus mit drei Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 m² Wohnfläche. Die Beheizung erfolgt nur mit einer Luftwärmepumpe, die über eine PV-Anlage betrieben wird.

Der Abbruch der Bestandsgebäude erfolgte im letzten Sommer 2022. Die erforderlichen Sondierungen zur Feststellung der Kampfmittelfreiheit waren sehr aufwändig und verzögerten die weiteren Arbeiten, sodass der Rohbau erst in diesem Sommer 2023 fertiggestellt werden konnte. Derzeit werden die Ausbauarbeiten ausgeführt: Herstellung der Innenwände, Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation. Wir gehen davon aus, dass das Gebäude bis Ende 2023 im Wesentlichen fertiggestellt wird, sodass wir Anfang 2024 mit dem „Finishing“ und dann mit der Vermarktung beginnen können. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf unserer Internetseite.

Thomas Dovern

Abbruch Bestandsgebäude

Bodenplatte des Neubaus

Installationswand im Bad

Dachstuhl gerichtet

Neubau Vorbereitung für Außenputz

Wieso ausgerechnet Altenbochum?

DIESER STADTTEIL IST EIN LEBENDER BEWEIS DAFÜR, DASS HEIMATVERBUNDENHEIT UND LEBENSQUALITÄT KEINER SPEKTAKULÄREN ATTRAKTIONEN UND SEHENSWÜRDIGKEITEN BEDÜRFEN.

Unbestritten ist Altenbochum ein sehr beliebter Stadtteil. So ist nicht nur die Nachfrage ungebrochen hoch, auch kommt man nicht umhin festzustellen, dass nicht nur eingesessene sondern auch zugezogene Altenbochumer ihrem Standort auffallend treu verbunden sind. Auf den ersten Blick ist das nur schwer erklärbar, gibt es hier doch keine weitläufigen Parks, keine Museen oder andere spektakuläre Freizeitangebote. Was also macht den besonderen Reiz Altenbochums aus?

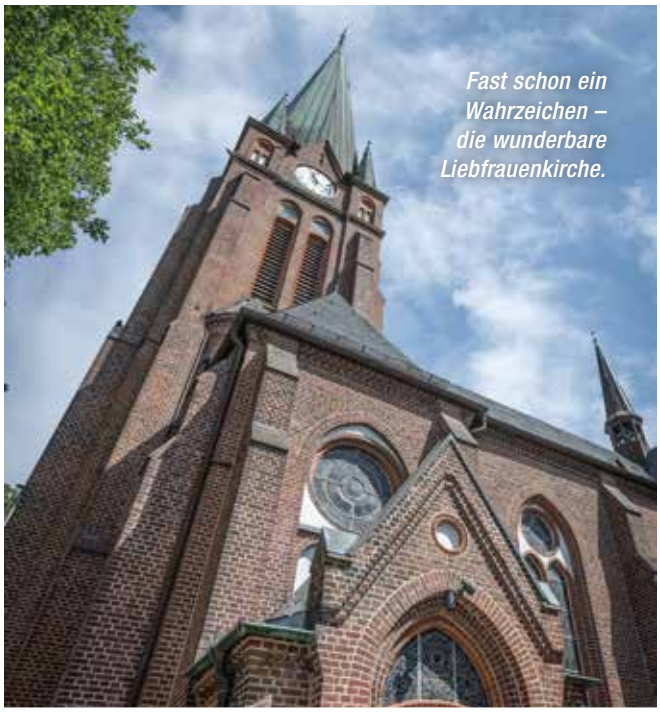
Die stark befahrene und zu beiden Seiten eng bebaute Wittener Straße lädt den Ortsfremden jedenfalls nicht zum Verweilen ein. Als ruhrgebietstypische und optisch wenig ansprechende Ausfallstraße zerschneidet sie den Stadtteil in zwei Teile, liefert neben viel Lärm und Ruß aber zumindest eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen … aber ist das Grund genug, um dort zu wohnen? Man muss wohl doch etwas genauer hinschauen.

Fernab des Trubels der großen Wittener Straße spielt sich in den kleinen beschaulichen Nebenstraßen typisch urbanes Leben ab, eine ideale Kombination aus Großstadtflair, viel Grün und einem ruhigen Rückzugsort. Neben dem Altenbochumer Bogen bieten die vielen verstreuten Einzelhandelsgeschäfte gute Einkaufsmöglichkeiten. Und auch einen Park, wenn auch nicht spektakulär oder weitläufig, so doch recht lehrreich, hat Altenbochum zu bieten. Der auf dem ehemaligen Steinbruchgelände der Zeche Friederika gelegene geologische Garten vermittelt dem Besucher einen umfassenden Eindruck über den typischen geologischen Aufbau des Steinkohlen- und Deckgebirges. Erklärende Lehrtafeln geben Aufschluss über die wesentlichen Details auf die man bei Begehung des Parkes achten sollte. Seit 1974 ist der Geologische Garten sogar als Naturdenkmal ausgewiesen.

Neben dem Park verfügt Altenbochum über eine sehr sehenswerte Kirche, nämlich die denkmalgeschützte katholische Liebfrauenkirche, die 1890 fertiggestellt und 2011 umfassend saniert wurde. Sie steht im auffallenden Kontrast zu dem recht bekannten Bochumer Hauptfriedhof, der Friedhof Freigrafendamm. Zur Zeit des Nationalsozialismus errichtet, legen die Bauten nicht nur Zeugnis über den damals herrschenden Baustil ab, sondern geben einen guten Einblick in das Verhältnis der Nationalsozialisten zur Totenverehrung. In Rufweite zum Zentralfriedhof befindet sich die größte Evangelische Hochschule Deutschlands, die EvH Rheinland Westfalen-Lippe, in der man sich in diversen Studiengängen für kirchliche und soziale Berufe qualifizieren kann.

Sicherlich sind diese Einrichtungen und Institutionen stadtbildprägend und machen einen Teil der besonderen Atmosphäre Altenbochums aus. Sie sind aber nicht der Hauptgrund für die Beliebtheit dieses sympathischen Stadtteils: Das sind die dort verwurzelten Menschen mit ihrer unverbrüchlichen Liebe zu ihrem Heimatort.

Helga Banke



Fast schon ein Wahrzeichen – die wunderbare Liebfrauenkirche.

Klein aber fein und vor allem lehrreich … der Geologische Garten in Altenbochum.

Unsere Pinnwand

Malwettbewerb

In der letzten Ausgabe des Wohnstätten Magazins hatten wir einen Malwettbewerb für Kinder ausgeschrieben. Leider haben uns nur zwei Kinder ein Bild ihres Lieblingstieres zugesandt.

Die beiden kleinen Künstlerinnen Leonie (10 Jahre) und Ida (5 Jahre) haben wir für Ihre Mühen mit Gutscheinen für Familienjahreskarten des Tierparks Bochum belohnt.

Hinweis:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG
Saladin-Schmitt-Str. 5 · 44789 Bochum
Tel. 0234 93740-0 · Fax 0234 93740-23

Redaktion:
Redaktionsteam der Bochumer
Wohnstätten Genossenschaft eG
Tel. 0234 93740-18
V.i.S.d.P.: Jürgen Finken

Druck:
Schürmann & Klagges Bochum
Tel. 0234 9214-0 · Fax 0234 9214-100

Auflage: 3.000 Exemplare

verantwortlich_kompetent
und_umweltbewusst