# WohnWert

Ausgabe 2_2024

Die Zeitschrift der
Baugenossenschaft
Niederberg eG

www.bg-niederberg.de

Titelthema:
Ein unvergesslicher Tag:
unsere Jubiläumsfeier

**Wir schaffen Wohnraum:**
Von der Arztpraxis zur
modernen Wohnung

**Die AWO stellt sich vor:**
Unterstützung in vielen Bereichen

**Die Genossenschaft:**
Eine besondere Vermieterform

BGN
Baugenossenschaft
Niederberg eG

## Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Mitglieder und Freunde der BGN,

das Jahr 2024 geht zu Ende. Wenn wir nun auf die vergangene Zeit zurückblicken, denken viele von uns zuerst an negative Ereignisse und Schlagzeilen. Deshalb ist es jetzt besonders wichtig, sich auch die positiven Seiten der letzten Monate in Erinnerung zu rufen.

Zum Beispiel unsere Jubiläumsfeier, mit der wir das 75-jährige Bestehen der BGN feierten. Es war ein unvergesslicher Tag voller Freude und Miteinander, über den wir auf den Seiten 4 und 5 berichten. Feste wie dieses zeigen, wie wichtig Konstanten und Ankerpunkte in unserem Leben sind. Ganz nach unserem Motto „Gegründet, um zu bleiben“ geben wir mit unseren genossenschaftlichen Werten unseren Mitgliedern Halt. Über genau diese Werte berichten wir auch auf Seite 14, wo wir erklären, warum die Genossenschaft so eine besondere Vermieterform ist.

Die richtige Unterstützung gibt uns ebenfalls Kraft. Denn nicht immer können Menschen alles allein schaffen, besonders dann nicht, wenn sie benachteiligt sind. Deswegen gibt es Verbände wie die AWO Mettmann, die mit ihren sozialen Dienstleistungen Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen hilft. Auf den Seiten 8 und 9 bieten wir der AWO Gelegenheit, sich vorzustellen. Auch die Jüngsten von uns benötigen Unterstützung, um sicher durchs Leben zu kommen. Deswegen haben wir in diesem Jahr wieder Warnwesten an Grundschul- und Kindergartenkinder verteilt. Mehr erfahren Sie auf Seite 7.

Mit diesen und weiteren Themen verabschieden wir uns in die Weihnachtszeit. Wir wünschen Ihnen gemütliche Stunden, die Zuflucht und Ruhe bieten sowie einen guten Start ins neue Jahr.

Dominic Johannknecht
Vorstandsvorsitzender

WohnWert Nr. 18
Ausgabe Dezember 2024

Herausgeber:
Baugenossenschaft Niederberg eG
Heidestraße 191
42549 Velbert
Telefon 02051 9651-0
Fax 02051 9651-44
wohnen@bg-niederberg.de
www.bg-niederberg.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Dominic Johannknecht

Bildnachweis: BGN,
Shutterstock.com: Rasstock, Rvector, Papapig, Natallia Ploskaya, BigTunaOnline

Text und Gestaltung:
stolp + friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Auflage: 1.700 Stück
Erscheinungsweise: 2 x jährlich

Druck: Günter Druck GmbH
Schauenroth 13
49124 Georgsmarienhütte

Diese Zeitschrift wurde auf 100 % recyceltem Papier umweltgerecht gedruckt.

Zufrieden mit der BGN?

Dann zeigt es der Welt – bewertet uns bei Google!

## Moderne Methoden zur Modernisierung
# Neues Verfahren im Test

**Zurzeit sind wir im Gespräch mit verschiedenen Dienstleistern für potenzielle Modernisierungsmaßnahmen in der Genossenschaftsstraße 1 bis 12 in Velbert-Langenberg. Dabei testen wir die Möglichkeiten einer neuen Methode, die sich serielle Modernisierung nennt.**

Bei einer seriellen Modernisierung werden Gebäude mit vorgefertigten Modulen erneuert. Die benötigten Teile werden in einem Werk produziert und zusammengesetzt und anschließend am Gebäude montiert. So können Bauarbeiten vor Ort reduziert werden. Das ist im Idealfall günstiger und schneller als konventionelle Modernisierungen und sorgt dafür, dass Mieterinnen und Mieter weniger von der Baustelle beeinträchtigt werden.

Die Gebäude in der Genossenschaftsstraße wurden bereits von innen und außen im 3D-Scanverfahren, auch unter Einsatz von Drohnen, vermessen. Das ist notwendig, damit die Module passgenau hergestellt werden können. Außerdem fanden bereits mehrere Vor-Ort-Begehungen von und mit unterschiedlichsten Planungsbeteiligten statt.

Momentan sind weitere Abstimmungen und Konzeptentwicklungen in Arbeit. Sobald eine konkrete Entscheidung getroffen wurde, informieren wir Sie umfassend über den weiteren Ablauf. An dieser Stelle bedanken wir uns schon mal herzlich bei unseren Mieterinnen und Mietern, die uns und unsere Dienstleister unterstützt haben, indem sie uns bei Aufmaß- und Besichtigungsterminen den Zugang ermöglicht haben.

## Wir schaffen Wohnraum
# Von der Arztpraxis zur modernen Wohnung

**Behandlungszimmer, Warteraum, Empfang: Früher wurden in der Hardenberger Straße 26 a Patienten empfangen, jetzt entstehen hier Wohnungen.**

Aus der ehemaligen Arztpraxis in Velbert-Mitte werden zukünftig zwei ca. 80 Quadratmeter große Dreizimmerwohnungen. Die vielen kleinen Behandlungszimmer wandeln wir in großzügige, moderne Räume um. Zusätzlich erhalten die Wohnungen Balkone und wärmeisolierende Fenster.

Wir freuen uns darauf, die Wohnungen zum Jahresende fertigzustellen und an die neuen Mieterinnen und Mieter zu übergeben.

## Gegründet, um zu bleiben

# Ein unvergesslicher Tag: unsere Jubiläumsfeier

**Am 6. Juli 2024 feierten wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern das 75-jährige Bestehen der BGN auf dem Außengelände des BiLos. Nicht zufällig fand das Fest genau an diesem Datum statt: Gleichzeitig feierten wir damit auch den Internationalen Tag der Genossenschaften. Es war – so viel sei vorweg verraten – ein voller Erfolg. Von 11 bis 17 Uhr erlebten die rund 500 Gäste einen unvergesslichen Tag voller Freude, Unterhaltung und genossenschaftlichem Miteinander.**

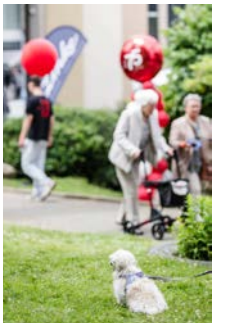
Wir freuen uns, dass sich die umfangreiche Arbeit, die wir in die Vorbereitungen gesteckt haben, ausgezahlt hat: Das zeigten sowohl die vielen strahlenden Gesichter der Besucherinnen und Besucher als auch die überwältigenden, herzlichen Reaktionen und Rückmeldungen.

Nun blicken wir auf eine gelungene Feier mit vielen schönen Erinnerungen zurück: Live-Gesang sorgte für musikalische Stimmung und animierte die Gäste zum Tanzen und Mitwippen. Auch hungrig und durstig blieb niemand: Die vielfältige Auswahl an Speisen und Getränken ließ nahezu keine Wünsche offen.

Die kleinen Gäste kamen ebenfalls voll auf ihre Kosten. Sie konnten sich wunderschön und glitzernd schminken lassen, ihre Geschicklichkeit beim Dosenwerfen und „Hau den Lukas“ testen, eine Runde auf dem Nostalgiekarussell drehen oder sich auf der Hüpfburg austoben. Der Kinderclown brachte sie mit seinen lustigen Späßen und Ballonfiguren zum Lachen, während der Zauberkünstler Jung und Alt mit seinen Tricks beeindruckte.

Auch lieb gewonnene Traditionen führten wir auf unserem Jubiläumsfest fort. Diejenigen Mitglieder, die nun schon seit 50 Jahren bei uns wohnen, erhielten zur Feier des Tages die „silberne Ehrennadel“ der BGN.

An dieser Stelle bedanken wir uns nochmals herzlich bei allen Gästen, die diesen Tag zu etwas ganz Besonderem gemacht haben. Ein großes Dankeschön gilt auch ausdrücklich allen Dienstleistern, Mitarbeitern, Organisatoren, Helfern und Unterstützern, die durch ihren Einsatz und ihre Kreativität dieses Fest ermöglicht haben. Rückblickend sind wir fröhlich, stolz und zufrieden, dass wir gemeinsam einen so wundervollen Tag erschaffen und erleben durften.



Wohn Wert 2_2024

# „Dönekes“ aus der Nachbarschaft

**Guten Tag liebe Leser,**

man soll die Feste feiern, wie sie fallen, heißt es ja so schön. Dieses Jahr hatten wir unser großes Jubiläum – 75 Jahre BGN! Dieses fiel auf einen zunächst herrlichen, sonnigen Samstag im Juli. Nachmittags fiel es dann etwas ins Wasser. Dies tat der Feier jedoch keinen Abbruch: Es wurden lustig weiter Dosen geworfen, den Lukas gehauen (nicht, was sie jetzt denken 😉) und Kindergesichter (und auch Erwachsenengesichter) bemalt, was das Zeug hält! Dieses Zeug – beziehungsweise Glitzertattoos und mehr – hielt wirklich erstaunlich lange, nämlich genau eine Woche. Und ja, Ihre Frage vorweggenommen, meine Tochter und ich haben uns tatsächlich in der Zeit gewaschen!

Übrigens: Hat auch Sie unser Zauberer „hops“ genommen? Erstaunlich, welche Fähigkeiten er besaß: Er hat doch glatt von meinem Kollegen geträumt, obwohl der ihn noch nie gesehen hatte, und er konnte vor Ort signierte Karten verschlossen in seinem Portemonnaie verstecken. Alle Achtung! So gut kann sonst nur meine Tochter meine Socken in der Wohnung verstecken. Ich suche sie bis heute …

Haben Sie sich auch an unserem „Coffee-Bike“ einen leckeren Cappuccino oder Espresso zubereiten lassen? Ich war ja so neugierig und wollte einen Schwarzwälder-Kirsch-Latte ausprobieren und habe mich die ganze Zeit gefragt, wie die wohl das Kuchenstück in meinen Kaffee bekommen?! Aber es war natürlich nur ein seeehr süßer Sirup mit Geschmack und einfach meeegalecker!

Apropos lecker: Meine Tochter fand alles so gut, dass sie sich noch ein bisschen davon mit nach Hause genommen hat – in Form von Essensresten auf ihrem T-Shirt. Mit nach Hause genommen habe ich dann auch einen riesengroßen roten Luftballon. Der Fußweg war dann doch eine Herausforderung, da dieses riesige Ungetüm bei starkem Wind ein permanentes Eigenleben entwickelte. Aber ich bin Gott sei Dank nicht weggeflogen und sicher zu Hause angekommen.

Insgesamt war es wirklich ein rundum gelungenes Fest mit tollen (Mitmach-)Aktionen, sehr leckerem Essen, unterhaltsamen Gesprächen und einfach den besten Gästen: nämlich Ihnen, liebe Leser! Wir haben es sehr genossen, mit Ihnen unser großes Jubiläum zu feiern und freuen uns jetzt schon auf das nächste große Fest zum 100-Jährigen 😊

Ihre Tina

## Herzlich willkommen, Herr Stumpe!
# Neues Gesicht im Team

**Nach der Ausbildung zur BGN: Seit dem 1. Oktober unterstützt uns Nico Stumpe als WEG- und Mietverwalter.**

Besichtigungen, Vertragsunterzeichnungen, Telefonate: All das und vieles mehr gehört zum Aufgabenbereich von Herrn Stumpe. Diese Vielseitigkeit schätzt er an seiner Tätigkeit sehr. Was ihm bei der BGN noch gefällt? Der Genossenschaftsgedanke, bei dem die Interessen unserer Mitglieder im Vordergrund stehen.

Bevor Herr Stumpe zu uns kam, hat er eine Ausbildung bei der Wobau Velbert absolviert. Durch eine Arbeitskollegin ist er dann auf die BGN aufmerksam geworden.

In seiner Freizeit spielt der 21-Jährige Fußball bei der SG Kupferdreh-Byfang. Und als Gruppenleiter der KjG Essen-Byfang setzt er sich auch für den Nachwuchs ein. Wenn er nicht gerade selbst auf dem Spielfeld steht, verbringt er seine Zeit gerne im Stadion an der Hafenstraße in Essen.

Wir freuen uns sehr über unseren Neuzugang und wünschen Herrn Stumpe viel Erfolg!

# Stadtteilfest in Birth/Losenburg

Am 8. September 2024 fand wieder das beliebte Stadtteilfest in Birth/Losenburg rund um das BiLo statt. Wir waren selbstverständlich dabei! Auch wenn es dieses Jahr nicht so sonnig und warm war, kamen trotzdem viele Besucherinnen und Besucher auf das Fest und natürlich auch an den BGN-Stand. Mit Geschicklichkeitsspielen und vielen herzlichen Gesprächen verging der Tag wie im Flug.

Wir freuen uns schon wieder auf das nächste Jahr!

# Seit fünf Jahren sicher durch den Straßenverkehr

**Nicht nur die BGN feiert Jubiläum: Seit fünf Jahren verteilen wir schon Warnwesten an Velberter Schulen. Mit diesem Projekt unterstützen wir die Sicherheit von Schulanfängern und Kindergartenkindern im Straßenverkehr.**

Kürzlich hat unsere Mitarbeiterin Frau Neugebauer die letzten Warnwesten für das Jahr 2024 an der Sonnenschule in Neviges verteilt. Sie war beeindruckt, wie gut die Kinder über die Bedeutung der Warnwesten und ihre Sicherheit im Straßenverkehr informiert sind.

Die Erstklässler waren dankbar für das Geschenk, das zusammen mit einer Brotdose und einem Päckchen Buntstifte überreicht wurde. Es ist schön zu sehen, wie man mit einfachen Mitteln Freude und Sicherheit in den Alltag der Kinder bringen kann. Wir sind froh, dass so viele Grundschul- und Kindergartenkinder die Warnwesten tragen.

# Alles Gute, Frau Kielburg!

**Seit dem 1. Februar 2000 war sie Teil des BGN-Teams, nun beginnt für sie ein neuer Lebensabschnitt.**

Nach über 24 Jahren sagt Petra Kielburg „Auf Wiedersehen“ und geht in den – wie sagt man so schön – wohlverdienten Ruhestand. In ihren vielen Jahren bei der BGN hat sie unser Team mit ihrer Gewissenhaftigkeit, ihrem Engagement und ihrer Anpassungsbereitschaft bereichert. Auch für unsere Mitglieder und unsere Kundschaft hat sie sich stets eingesetzt.

Danke für die vielen gemeinsamen Jahre, Frau Kielburg! Wir wünschen Ihnen nur das Beste für den neuen Lebensabschnitt – genießen Sie jede Sekunde!

# Unterstützung in vielen Bereichen – die AWO stellt sich vor

**Die AWO im Kreis Mettmann ist ein Wohlfahrtsverband, der soziale Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen anbietet. Die BGN plant eine Zusammenarbeit mit der AWO, da wir der Meinung sind, dass auch unsere Mitglieder von den Angeboten profitieren können. Deshalb bieten wir dem Verband in dieser Ausgabe Gelegenheit, sich vorzustellen:**

Für die Menschen da sein, in allen Lebensphasen – darum geht es der Arbeiterwohlfahrt im Kreis Mettmann. Die zwölf Ortsvereine mit ihren Mitgliedern und Helferinnen und Helfern sind das Herz der ehrenamtlichen Arbeit vor Ort und bilden die Grundlage für einen starken Kreisverband mit einem breiten Angebot professioneller Dienstleistungen.

Als sozialpolitisch engagierter Wohlfahrtsverband gehört die Arbeiterwohlfahrt (AWO) zu den sechs Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege in Deutschland. Mit mehr als 1.000 hauptamtlichen Mitarbeitenden, mehreren hundert Ehrenamtlichen und mehr als 3.000 Mitgliedern vereint die AWO im Kreis Mettmann soziales Engagement mit Herz und professionelle Dienstleistungen auf hohem Niveau.

Wir unterstützen Kinder und Familien, setzen uns für benachteiligte Menschen ein, bieten Unterstützungsangebote für Menschen mit Behinderung, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Suchtproblemen sowie Personen mit Migrationshintergrund und Geflüchtete. Wir sind in den Bereichen Kindertagesstätten, offene Ganztagsschulen, Jugendhilfe, betreutes Wohnen, Suchthilfe, Arbeitsmarkt, Seniorinnen und Senioren sowie Familienbildung tätig. Damit gehört die AWO im Kreis Mettmann zu den größten Arbeitgebern der Region im Sozialbereich. Fachlich kompetent, innovativ und verlässlich unterstützen die Mitarbeitenden der AWO Menschen aller Altersstufen auf ihrem Lebensweg.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Bereich „Kinder, Jugend und Familie“. Kreisweit betreibt die AWO 25 Kindertagesstätten in acht Städten des Kreisgebietes. Im Bereich der ambulanten und stationären Jugendhilfe – dem zweitgrößten Arbeitsbereich – entwickeln wir gemeinsam mit den jungen Menschen neue Perspektiven.

Unsere haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitenden sind jeden Tag für andere Menschen da, betreuen, unterstützen, pflegen oder beraten sie. Neben der Geschäftsstelle in Mettmann sind wir im gesamten Kreisgebiet und darüber hinaus mit unseren Einrichtungen und Dienstleistungen vertreten.

Die Arbeiterwohlfahrt setzt sich seit ihrer Gründung für eine sozial gerechtere Gesellschaft ein und sieht sich ihren unverbrüchlichen Grundwerten Solidarität, Freiheit, Toleranz, Gleichheit und Gerechtigkeit verpflichtet.

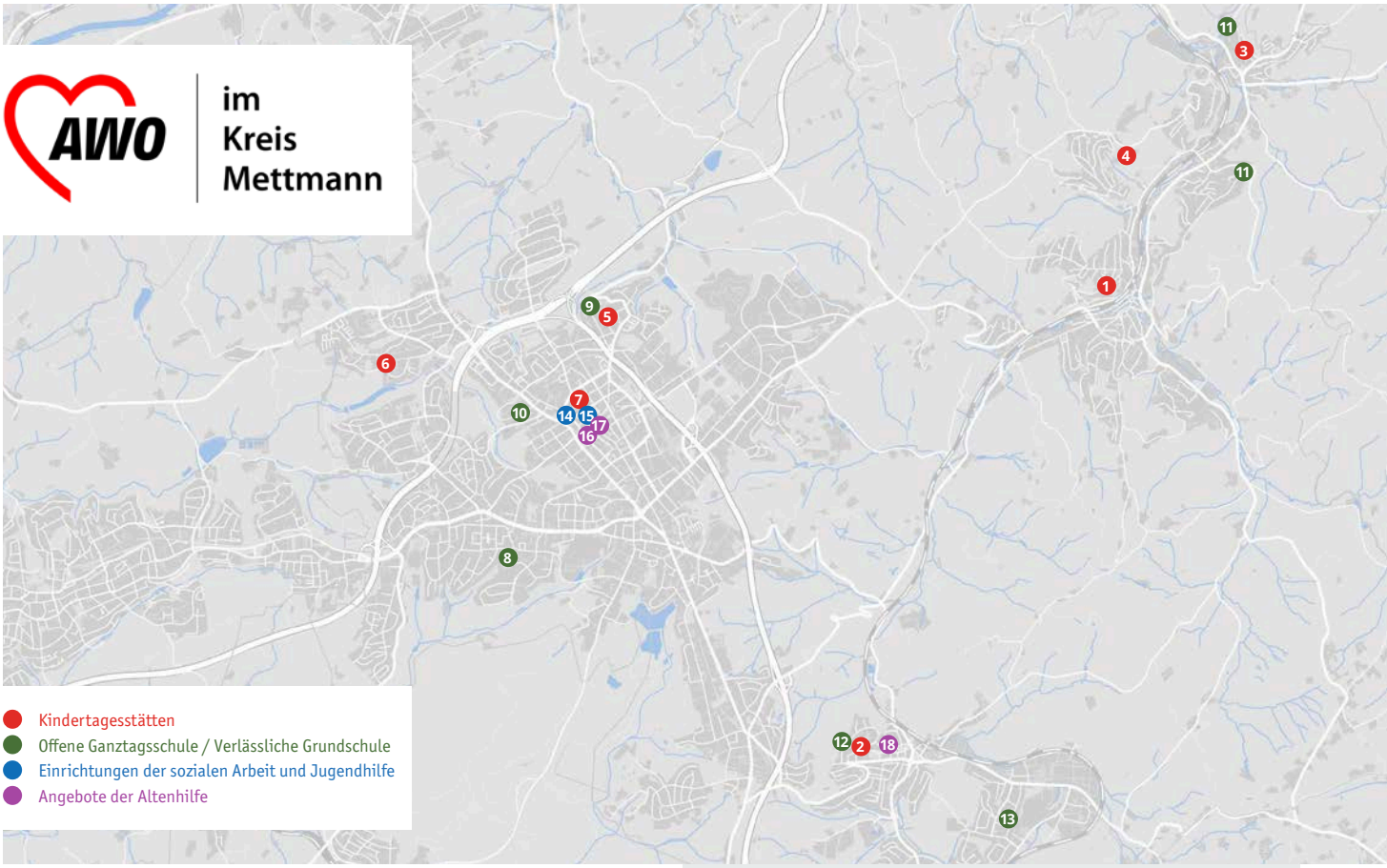
Aktionstag „Tag der Muttersprache“ der AWO Kita Am Schwanefeld

## Die AWO in Velbert

In sieben **Kindertagesstätten** in Velbert bieten wir allen circa 590 Kindern und ihren Familien eine individuelle Begleitung an. Wir erleben hier Vielfalt als Bereicherung und betreuen im Sinne des Inklusionsgedankens Kinder unterschiedlichster Nationalitäten und Kulturen und auch Kinder mit besonderem Förderbedarf. Die Altersspanne der Kinder reicht von vier Monaten bis zu sechs Jahren.

Unsere Kindertagesstätten orientieren sich an der offenen Pädagogik und sind weitestgehend in Funktionsräumen eingerichtet und an den Interessen und Bedürfnissen der Kinder ausgerichtet. Weitere Schwerpunkte bilden die gesundheitsfördernde und sprachliche Bildung. Im Rahmen der Partizipation beteiligen wir die Kinder an vielfältigen Entscheidungen und fördern somit früh ihre Selbstbestimmung und ein kindgerechtes Verständnis von Demokratie. Für die Familien da zu sein, bedeutet für uns auch, uns auf ihre Bedürfnisse individuell einzustellen.

Wir betreuen circa 540 Schulkinder im **offenen Ganztag** und bieten ein Mittagessen an sechs Grundschulen in Velbert an. Neben der Unterstützung bei den Hausaufgaben gibt es abwechslungsreiche Angebote im musischen, kreativen oder Bewegungsbereich. Die Kinder werden in die Planung der Angebote mit einbezogen. Die unterschiedlichen Lebens- und Lernbedingungen der einzelnen Kinder werden im Rahmen unserer Angebote aufgenommen.




Eine zweite Form der Betreuung an Schulen ist die verlässliche Grundschule für circa 240 Schulkinder mit einem Spiel- und Kreativangebot im Anschluss an den Unterricht.

Das **AWO-Stadtteilzentrum** in der Friedrichstraße 107 ist unsere zentrale Anlaufstelle für Velberter Bürgerinnen und Bürger. Ob Pflege- und Wohnraumberatung, Hilfen in Erziehungsfragen oder Unterstützung bei der Beantragung von Sozialleistungen – das Stadtteilzentrum ist Ansprechpartner in allen Lebenslagen. Mit offenen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ist das Stadtteilzentrum ein offener Raum der Begegnung, an dem sich alle Velberterinnen und Velberter beteiligen und einbringen können.

Die zwei **Begegnungsstätten** unseres AWO-Ortsvereins sind ein wohnortnaher Treffpunkt nicht nur für Seniorinnen und Senioren, sondern für Menschen jeden Alters, jeder Religion, Kultur und sozialer Herkunft. Besonders willkommen sind bei uns auch mobil eingeschränkte oder hochbetagte Menschen, die wir gerne in der Bewältigung ihres Alltags beraten und unterstützen. Wir möchten dazu beitragen, Menschen hohen Alters ein möglichst langes selbstständiges Leben und gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Die Beratungs-, Bewegungs- und Freizeitangebote werden mit Unterstützung von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer durchgeführt. Bei der AWO wirken Haupt- und Ehrenamtliche täglich Hand in Hand an der Bewältigung sozialer Aufgaben.

1. AWO Kindertagesstätte Frohnstraße
   Frohnstraße 15
2. AWO Kindertagesstätte Tönisheider Straße
   Tönisheider Straße 51
3. AWO Kindertagesstätte Kohlenstraße
   Kohlenstraße 24
4. AWO Kindertagesstätte Nierenhofer Straße
   Nierenhofer Straße 166
5. AWO Kindertagesstätte Am Schwanefeld
   Am Schwanefeld 21
6. AWO Kindertagesstätte Von-Behring-Straße
   Von-Behring-Straße 62
7. AWO Kindertagesstätte Nordstraße
   Nordstraße 4
8. Offene Ganztagsschule Am Kostenberg
   Bartelskamp 57–59
9. Offene Ganztagsschule/Verlässliche Grundschule Am Schwanefeld
   Am Schwanefeld 19 a
10. Offene Ganztagsschule/Verlässliche Grundschule Bergische Straße
    Bergische Straße 15
11. Offene Ganztagsschule/Verlässliche Grundschule Max und Moritz
    Standorte Hüserstraße 40/Balkhauser Weg 16d
12. Offene Ganztagsschule/Verlässliche Grundschule Ev. Grundschule Neviges
    Ansembourgallee 1–3
13. Offene Ganztagsschule/Verlässliche Grundschule Regenbogenschule Neviges
    Wielandstraße 8–10
14. Jugendwohngruppe Mikado - stationäre Jugendhilfe
    Friedrich-Ebert-Straße 200
15. AWO Stadtteilarbeit
    Friedrichstraße 107
16. AWO Generationentreff für Seniorinnen und Senioren
    Friedrich-Ebert-Straße 200
17. Fahrbarer Mittagstisch des AWO Ortsvereins Velbert
    Friedrich-Ebert-Straße 200
18. AWO Nevigeser Stadtteiltreff für Seniorinnen und Senioren
    Elberfelder Straße 21

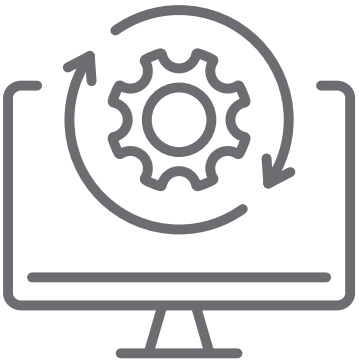
## Betriebskosten: $CO_2$-Abgaben sind niedrig

In der letzten Betriebskostenabrechnung wurde nun erstmalig auch die $CO_2$-Bepreisung berücksichtigt. Wir als Vermieter können berichten, dass die $CO_2$-Abgaben in unseren Häusern relativ gering ausfielen. Das liegt unter anderem an unseren Sanierungsmaßnahmen, aber auch an dem Verbrauchsverhalten unserer Mieterinnen und Mieter. Danke, dass Sie $CO_2$-sparend geheizt und gelüftet haben!

## Pilotprojekt: Digitalisierung der Heizungskeller

Auch wenn wir bereits auf einem guten Weg sind: Wir sind weiterhin darum bemüht, Lösungen zu finden, mit denen wir noch mehr Energie und $CO_2$ sparen. Deshalb testen wir gerade die Digitalisierung unserer Heizungskeller. Dies ermöglicht uns, umfangreiche Daten über die Heizungsanlagen zu erfassen. Das hat viele Vorteile: Wir erkennen schnell, wo Verbesserungen möglich sind und können diese auch sofort umsetzen. Außerdem bemerken wir Ausfälle und Störungen frühzeitig. So können wir sie schnell beheben oder sogar im Vorfeld verhindern. Derzeit haben wir zwölf Heizungsanlagen von verschiedenen Dienstleistern digitalisieren lassen – damit wir schon in der jetzigen Heizperiode die Vorteile nutzen können.

# BGN stellt Verwaltungssystem um



Ende November wechselten wir von unserem Verwaltungssystem Wodis Sigma auf das moderne Wodis Yuneo. Diese Umstellung ist das Ergebnis von über einem Jahr intensiver Vorbereitung und bietet uns die Gelegenheit, Abläufe und Prozesse anzupassen und weiter zu optimieren. In den letzten Wochen und auch weiterhin finden Schulungen und Einführungsworkshops statt, damit alles reibungslos läuft. Dennoch kann es in der Anfangsphase gelegentlich zu kleinen Startschwierigkeiten kommen. Wir setzen alles daran, dass unsere Mieterinnen, Mieter und Mitglieder davon möglichst wenig merken – und falls doch, bitten wir um Ihr Verständnis.

## Herzlichen Glückwunsch …

… an Frau Czech, Frau Specht und Herrn Wied.
Die drei Gewinner haben das Jubiläumsrätsel der letzten Ausgabe souverän gemeistert und mit dem richtigen Losglück je einen Velbert-Gutschein im Wert von 75 Euro gewonnen. Sie hatten das zusammengesetzte Lösungswort SPIEL+FREUDE herausgefunden.

Frau Czech

Frau Specht

Herr Wied

… an Lia Hoscheidt.
Lia hatte bei unserem Malwettbewerb teilgenommen. Mit Glück bei der Auslosung erhielt sie einen 75-Euro-Gutschein für den Bücher- und Spieleladen Brummbär.

Lia Hoscheidt

## Sieben Fragen – sieben Antworten

# Richtig lüften im Winter

**Mit der kalten Jahreszeit beginnt auch die Heizperiode. Auch wenn man es zunächst nicht vermutet: Um effizient heizen zu können, ist es wichtig, korrekt zu lüften. Richtiges Lüftverhalten reduziert nicht nur die Heizkosten – es erspart auch die teure, zeitaufwendige und energieintensive Entfernung von Schimmel.**

### Warum sollte ich auch im Herbst und Winter lüften?

Verbrauchte Raumluft ist feuchter und fühlt sich dadurch kühler an als Frischluft. Für ein angenehmeres Klima und intensiveres Wärmeempfinden sollten Sie mehrmals täglich lüften.

### Ist Lüften auch bei Regen und Schnee sinnvoll?

Selbst bei feuchter Witterung ist die kalte Außenluft trockener als warme Heizungsluft, daher empfiehlt es sich, auch bei Wind und Wetter regelmäßig zu lüften. Achten Sie allerdings darauf, dass es bei Starkwetterereignissen nicht in die Wohnung regnet.

### Wie oft und wie lange sollte ich lüften?

Lüften Sie mindestens zweimal täglich für einige Minuten: Bei Frost reichen 5 Minuten, in der Übergangszeit kann man auch 10 bis 15 Minuten lang lüften. Öffnen Sie am besten gleich mehrere Fenster komplett, sodass die Luft durchziehen kann. Der Durchzug trägt die feuchte Luft auf diese Weise zügig aus der Wohnung, ohne dass die Räume auskühlen. Die trockene Luft heizt sich schnell wieder auf (deutlich früher als feuchte).

### Reicht es aus, die Fenster auf Kipp zu öffnen?

Nein. Die Luft tauscht sich bei gekipptem Fenster nur sehr langsam aus. Zugleich kühlen dabei die Wandbereiche um die Fenster aus. Das ist ineffizient, verschwendet Energie und begünstigt die Schimmelbildung.

### Wann sollte ich unbedingt lüften?

Grundsätzlich nach dem Bügeln, Kochen oder Duschen. Denn dabei entsteht viel Wasserdampf, der möglichst schnell wieder entweichen sollte. Lüften Sie auch immer vor dem Zubettgehen und nach dem Aufwachen Ihr Schlafzimmer kurz durch. Die durch die Atemluft und natürliches nächtliches Schwitzen frei gewordene Feuchte kann sich ansonsten in Wänden und Möbeln einspeichern.

### Woher weiß ich, dass die Luftfeuchtigkeit optimal ist?

Idealerweise herrscht in Wohn- und Schlafräumen eine Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent. Mit einem Hygrometer können Sie messen, welche Werte Ihre Räume erreichen.

### Was sollte ich noch beachten?

- Innentüren schließen: Halten Sie die Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen. Um Schimmel zu vermeiden, sollten kühle Räume nicht mit Luft aus wärmeren Räumen geheizt werden, da so nicht nur Wärme, sondern auch Luftfeuchtigkeit in den kühleren Raum gelangt.

- Abstand halten: Stellen Sie keine großflächigen Möbel direkt an die Wände – besonders wichtig bei kühleren Außenwänden. Mit einigen Zentimetern Abstand kann die Luft zirkulieren – und Feuchtigkeit abtransportieren.

- Fenster auf, Heizung zu: Drehen Sie die Thermostatventile zu, wenn Sie die Fenster öffnen. Ansonsten „glaubt“ Ihre Heizung, der Raum kühle aus, und heizt stärker – damit heizt man also buchstäblich zum Fenster hinaus.

Weitere Informationen rund um das Thema Lüften und Heizen finden Sie auch im Videoformat auf der Website der Verbraucherzentrale:
www.verbraucherzentrale.de/verbraucherzentrale/videos-energie-sparen-im-haushalt-83445

# LED-Leuchtmittel: Stromverbrauch senken, Geld sparen und das Klima schützen

**Mit der kälteren Jahreszeit und den wenigen hellen Stunden am Tag steigt der Energiebedarf in den eigenen vier Wänden. Hier lohnt sich der Einsatz von LEDs besonders.**

Richtig dunkel ist es, wenn man morgens aufsteht oder am späten Nachmittag wieder nach Hause kommt. Für ausreichend Helligkeit und eine gemütliche Atmosphäre sorgt jetzt elektrisches Licht.

Am 21. Oktober 1879 hat Thomas Alva Edison in seiner Erfinder-Fabrik Menlo Park bei New York die erste elektrische Glühlampe hergestellt. Diese hatte eine Brenndauer von nur wenigen Stunden. Es dauerte drei Jahre, bis eine Glühbirne entwickelt wurde, die bis zu 1.000 Stunden Leuchtdauer hatte.

Seitdem sind 145 Jahre vergangen und heute gibt es Leuchtmittel mit einer Haltbarkeit zwischen 15 und 45 Jahren, abhängig von der täglichen Nutzungsdauer. Das ist eine beeindruckende Entwicklung.

In vielen Haushalten kommen noch Glühlampen, Halogenglühlampen oder Energiesparlampen zum Einsatz. Seit Ende der 1990er-Jahre gibt es jedoch LED-Leuchtmittel. Die Abkürzung LED steht für „Licht emittierende Dioden".

Die Umstellung der Beleuchtung auf LED hat viele Vorteile: Der Kauf neuer LED-Leuchtmittel rechnet sich meist schon nach nur einem Jahr. Aufgrund der besonders langen Haltbarkeit der LEDs und der deutlich geringeren Stromkosten sind die Anschaffungskosten schnell eingespart. Tipp: Großpackungen bieten oft einen attraktiven Preisvorteil.

**Hier ein Beispiel zur Energie- und Kosteneinsparung:**
Eine herkömmliche Glühbirne verbraucht 75 Watt pro Stunde und verursacht bei 1.000 Stunden Brenndauer im Jahr und einem durchschnittlichen, aktuellen Strompreis von 0,45 €/kWh jährliche Stromkosten in Höhe von 33,75 €. Eine LED-Lampe mit einer vergleichbaren Leuchtkraft verbraucht nur etwa 8 Watt in der Stunde. Bei gleicher Brenndauer (1.000 Stunden) liegen die Stromkosten hier bei nur 3,60 € pro Jahr.

Tipp: Gerade jetzt, in der Advents- und Weihnachtszeit, kommen unzählige Lichterketten in allen Farben und Längen zur Dekoration von Bäumen, Kränzen und Fenstern zum Einsatz. Auch hier gilt, dass mit einer neuen LED-Lichterkette rund 90 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden können. Noch mehr Einsparung lässt sich erzielen, wenn die „Festbeleuchtung" mit Zeitschaltuhren oder smarten Steckdosen gesteuert und nur bei Bedarf eingeschaltet wird.

Deshalb jetzt zu LED wechseln und so Geld und Energie sparen. Gleichzeitig wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet, denn weniger Energieverbrauch bedeutet eine Verringerung des $CO_2$-Ausstoßes – das schützt Klima und Umwelt!

Viele Tipps rund um die Themen LEDs und Beleuchtung bietet die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen unter **www.verbraucherzentrale.nrw/wissen/energie/strom-sparen/ledlampen-worauf-sie-beim-kauf-achten-sollten-6579**

# Mitgliederversammlung 2024

**Am 20. Juni 2024 fand im Historischen Bürgerhaus Langenberg unsere unsere diesjährige Mitgliederversammlung statt.**

Der Aufsichtsrat und der Vorstand stellten den Geschäftsbericht vor und erläuterten das abgelaufene Geschäftsjahr: Für 2023 wird wieder eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet. Außerdem fanden Wahlen für den Aufsichtsrat statt: Herr Heinz Krabbe wurde für weitere drei Jahre und Herr Martin Bednarz als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Damit tritt Herr Bednarz die Nachfolge von Herrn Erich Lomberg an, den wir nach über 24 Jahren aufgrund der satzungsbedingten Altersregelungen verabschieden mussten. Wir bedanken uns an dieser Stelle noch mal bei Herrn Lomberg für sein Mitwirken im Aufsichtsrat und heißen Herrn Bednarz herzlich willkommen.

Martin Bednarz

Die Mitglieder des Aufsichtsrates:
(v. l. n. r. hinten): Marvin Hoffmann, Ronald Kunze (Vorsitzender), Nils Wormland,
(v. l. n. r. vorne): Markus Crone, Erich Lomberg (Mitglied bis Juni 2024), Heinz Krabbe

Zum aktuellen Geschäftsbericht 2023 gelangen Sie auch hier



# Das ABC der Wohnung

**Wir geben Ihnen Hinweise und Tipps zu allgemeinen Wohnthemen bei der BGN. In dieser Ausgabe geht es um den Winterdienst und Parkplätze.**

## W wie Winterdienst

Schnee und Eis vor Ihrer Haustür müssen Sie im Winter nicht selbst räumen. Den Winterdienst übernehmen unsere externen Dienstleister für Sie. Bei anhaltendem starken Schneefall rückt der Dienstleister an, sobald es weniger schneit. Bitte bedenken Sie, dass der Dienstleister nicht sofort nach dem Ende oder während des Schneefalls überall gleichzeitig räumen kann.

## P wie Parkplätze

Jeder kennt es: Man hat Zeitdruck und findet einfach keinen Parkplatz. Der ein oder andere stellt sein Fahrzeug deshalb einfach auf einer beliebigen freien Fläche ab. Diese Meldung erreicht uns in letzter Zeit öfter. Auch wenn sich die Parkplatzsuche gerade schwierig gestaltet, geht das leider nicht. Bitte parken Sie nur auf den vorgesehenen Flächen. Rettungswege und Grünflächen müssen frei gehalten werden.

# Die Genossenschaft – eine besondere Vermieterform

**Wohnen bei der BGN ist nicht wie bei jedem anderen Vermieter. Denn wir sind eine Genossenschaft. Diese besondere Rechtsform hat zahlreiche Vorteile für unsere Mitglieder, die bei uns mehr als nur Mieterinnen und Mieter sind.**

Wohnungs(bau)genossenschaften gibt es bereits seit dem 19. Jahrhundert. Damals war die Wohnungssituation katastrophal: Wohnungen waren teuer, überbelegt durch Untervermietung und unhygienisch. Die neugegründeten Wohnungsgenossenschaften verfolgten das Ziel, gesunde, gut ausgestattete Wohnungen zu ermöglichen, frei von Gewinnmaximierung.

Auch heute steht für Wohnungsgenossenschaften das Wohl ihrer Mitglieder im Vordergrund. Anders als bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gibt es bei Genossenschaften keine Privateigentümer, Aktionäre oder Investoren. Stattdessen erwerben Mitglieder Anteile, deren Höhe jede Genossenschaft in ihrer Satzung festlegt. Damit „gehört“ die Genossenschaft quasi den Mitgliedern. So können wir uns ganz auf ihre Bedürfnisse konzentrieren, weil wir für niemanden Gewinne ausschütten müssen, sondern diese in unseren Bestand investieren. Außerdem zahlen wir einen Teil der Gewinne in Form von Dividenden an unsere Mitglieder aus. Der restliche Anteil wird zur Stärkung des Eigenkapitals verwendet.

Das hat zahlreiche Vorteile für unsere Mitglieder. Nach dem Motto „Gemeinsam geht’s besser“ ist eine Genossenschaft demokratisch organisiert. Jeder hat die gleichen Rechte und Pflichten und kann durch die Mitgliederversammlung unsere Strukturen aktiv mitbestimmen. Dabei hat jede Person genau eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der Anteile.

Außerdem bietet das genossenschaftliche Wohnen unseren Mitgliedern ein hohes Maß an Sicherheit. Eigenbedarfskündigungen gibt es bei uns nicht. Solange man sich an vertragliche und genossenschaftliche Regelungen hält, wohnt jeder so lange bei uns, wie er

will. Und wenn die Wohnung nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen passt, ist ein Wechsel innerhalb der Genossenschaft leicht, denn wir besitzen viele verschiedene Wohnungstypen.

Der jeweilige Standort profitiert ebenfalls von einer Wohnungsgenossenschaft. Wir unterstützen unsere Region bei der Quartiersentwicklung und dem Stadtumbau. Durch die Beauftragung heimischer Handwerksbetriebe sorgen wir außerdem dafür, dass lokale Arbeitsplätze erhalten bleiben. Auch untereinander sind Wohnungsgenossenschaften solidarisch: Zusammen mit über 400 anderen Genossenschaften haben wir die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften e. V. gegründet. Mit einer abgestimmten Werbestrategie und enger Absprache untereinander wollen wir so diese besondere Vermieterform bekannter machen.

# Spekulatius-Käsekuchen mit Streuseln

**Ob zum Nikolausfest, am Heiligabend oder einfach zum Kaffee am Nachmittag: Der Spekulatius-Käsekuchen von Annika Nußbaum aus der Miet- und WEG-Verwaltung bringt weihnachtliche Stimmung ins Haus. Die weiche Käsefüllung und der würzige Keks sorgen für die perfekte Mischung aus cremig und knusprig. Wir wünschen viel Freude beim Backen und Genießen!**

### Zutaten Keksboden

- 300 g Gewürzspekulatius
- 100 g Butter, geschmolzen

### Keksboden

1. Spekulatius in einer Küchenmaschine fein zerkleinern (alternativ in einen Gefrierbeutel füllen und mit einem Nudelholz zerdrücken).
2. Geschmolzene Butter zugeben und gut vermengen.
3. Die Keksmasse auf dem Boden der Backform verteilen, dabei einen Rand hochziehen und etwas andrücken.
4. Den Keksboden 10 Minuten bei 180 Grad backen und abkühlen lassen.

### Zutaten Käsefüllung

- 900 g Frischkäse, Doppelrahmstufe
- 80 g weißer Zucker
- 80 g brauner Zucker
- 3 Eier
- 1 Packung Vanillezucker
- ½ TL Zitronenabrieb

### Käsefüllung

1. Frischkäse, beide Zuckerarten, den Vanillezucker und Zitronenabrieb in einer Schüssel glattrühren.
2. Die Eier dazugeben und alles gut vermengen.
3. Die Käsefüllung auf dem Keksboden verteilen.
4. Den Käsekuchen bei 160 Grad 60 Minuten backen.

### Zutaten Spekulatiusstreusel

- 150 g Gewürzspekulatius
- 80 g Butter, geschmolzen

### Spekulatiusstreusel

1. Spekulatius erneut zerkleinern und mit geschmolzener Butter vermengen.
2. Die Spekulatiusstreusel gleichmäßig auf dem Käsekuchen verteilen.
3. Den Käsekuchen weitere 10 Minuten bei 160 Grad backen.
4. Anschließend den Kuchen bei geöffneter Ofentür abkühlen lassen.
5. Den Spekulatius-Käsekuchen im Kühlschrank ca. 60–90 Minuten, am besten über Nacht auskühlen lassen.
6. Nach Wunsch den Spekulatius-Käsekuchen mit Puderzucker bestäuben.

# Für Sie sind wir da!

## Wenn der Wasserhahn tropft …

… oder Sie anderweitigen Reparaturbedarf melden wollen, rufen Sie uns entweder an unter: 02051 9651-0 oder füllen Sie einfach unser Schadensformular auf unserer Website aus unter: www.bg-niederberg.de/mitgliederservice

## Geschäftszeiten

| | | |
|---|---|---|
| Montag bis Donnerstag | von | 9:00 bis 12:00 Uhr |
| | und von | 13:30 bis 16:00 Uhr |
| Freitag | von | 9:00 bis 12:00 Uhr |

Wenn Sie außerhalb der Geschäftszeiten anrufen, erreichen Sie im Notfall dennoch einen hilfsbereiten Ansprechpartner, der bei echten Notsituationen – etwa einem Wasserrohrbruch oder einem Heizungsausfall bei Minusgraden – unsere Handwerks- und Dienstleistungspartner informiert.
**Bitte nutzen Sie dieses Notdienstangebot ausschließlich für solche Fälle.**

# Quiz zur Jahreszeit
# Testen Sie Ihr Wissen!

**Besonders jetzt, wo es draußen kühler wird, erhöht sich der Energieverbrauch in vielen Haushalten. Doch wer richtig heizt und lüftet, kann einige Kosten sparen. Wie gut kennen Sie sich damit aus? Testen Sie Ihr Wissen mit unserem Quiz!**

**Mitmachen lohnt sich: Wir verlosen einen Obi-Gutschein im Wert von 100 Euro. Sie können über den abgebildeten QR-Code teilnehmen oder die Fragen hier beantworten und das Lösungswort per Post oder E-Mail an die BGN schicken. Viel Glück!**

**Frage 1: Warum ist regelmäßiges Lüften auch im Winter so wichtig?**

- **B** Weil so die Gefahr des spontanen Erstickens minimiert wird.
- **K** Weil die Feuchtigkeit in der Luft sonst zur Schimmelbildung beiträgt.
- **M** Weil die kurzzeitige Kälte den Kreislauf anregt und gesund ist.

**Frage 2: Warum ist Stoßlüften besser als dauerhaftes Kippen der Fenster, um Schimmelbildung zu vermeiden?**

- **L** Stoßlüften sorgt für schnellen Luftaustausch, ohne die Wände auszukühlen.
- **Z** Stoßlüften erhöht die Luftfeuchtigkeit.
- **T** Stoßlüften führt zu einer Abkühlung der Fensterrahmen.

**Frage 3: Welcher Temperaturbereich ist für die meisten Räume ausreichend?**

- **D** Über 5 bis 8 °C sollte kein bewohntes Zimmer geheizt werden.
- **S** Es empfiehlt sich, die Temperatur nie unter 28 °C fallen zu lassen.
- **I** Mit einem Pullover sind 20 bis 22 °C absolut warm genug.

**Frage 4: Was sollte beachtet werden, damit Heizkörper optimal arbeiten?**

- **N** Heizkörper brauchen ein geöffnetes Fenster für eine bessere Wärmeverteilung.
- **M** Heizkörper dürfen nie mit Möbeln oder Vorhängen verhängt werden.
- **V** Heizkörper sollten zur besseren Wärmeleitung mit Alufolie umwickelt werden.

**Frage 5: Wie funktioniert ein thermostatisches Heizkörperventil und warum hilft es, Energie zu sparen?**

- **A** Es regelt den Wasserdurchfluss im Heizkörper und passt die Heizleistung an die Raumtemperatur an.
- **B** Es misst den Feuchtigkeitsgehalt der Luft und optimiert die Luftzirkulation.
- **C** Es hält die Heizkörpertemperatur konstant, unabhängig von der Raumtemperatur.

**Lösungswort:**

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

Damit Ihre Teilnahme auch reibungslos klappt, schicken Sie bitte Ihre Lösung per Post an die Baugenossenschaft Niederberg eG, Heidestraße 191, 42549 Velbert oder per E-Mail an: wohnwert@bg-niederberg.de.

Oder nehmen Sie online teil. Dafür einfach den QR-Code scannen, Fragen beantworten und abschicken.

Der Rechtsweg und die Teilnahme von Mitarbeitern der BGN sind ausgeschlossen. Teilnehmer stimmen der Veröffentlichung ihres Namens und Bildes zu. Einsendeschluss ist der 15. Januar 2025.