GSW Magazin Winter/Frühling 2023
www.gswminden.de

GSW MINDEN

Gut und sorglos wohnen

ZEITENWENDE
Wechsel im Vorstand der GSW

FASSADENGESTALTUNG
Kleines Denkmal für die Buttjersprache

SONNENSTROM
Steigendes Interesse an Balkon-Solaranlagen

Foto: Dusko

Liebe Mitglieder,

Foto: GSW

in vielen Lebensbereichen erleben wir seit Monaten Preissteigerungen.

Dies sind für uns alle Veränderungen, die wir in diesem Ausmaß nicht gewohnt sind. Solche finanziellen, tiefgreifenden Veränderungen machen vielen Menschen verständlicher Weise erst einmal Angst – vor allem dann, wenn nicht abzusehen ist, wohin die Reise geht... Ob auf dem Energiemarkt, bei Finanzgeschäften, im Bau- und Immobiliengeschäft – ja, selbst bei der Versorgung mit alltäglichen Dingen ist nichts mehr so, wie es mal war.

Wir und auch alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bemühen uns daher darum, unseren Mitgliedern und Wohnungsmietenden einen Teil der Sorgen abzunehmen, die das Wohnen betreffen. Um auch in Zukunft bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können, werden wir unseren Wohnungsbestand weiterentwickeln und dafür notwendige Investitionen tätigen. Hierfür werden wir geeignete Fördermöglichkeiten überprüfen und den Kapitalmarkt hinsichtlich günstiger Finanzierungen kontinuierlich beobachten.

Irgendwie gab es Veränderungen schon immer. Entsprechend haben wir uns angepasst und auch weiterentwickelt. Dafür ist es wichtig, genau hinzuschauen, Entwicklungen zu beobachten und dann zukunftsorientiert zu entscheiden und zu investieren. Und Chancen zu nutzen! Dazu gehört für die GSW, mit dem Wechsel von fossilen zu regenerativen Energieträgern die Kosten fürs behagliche Wohnen zu stabilisieren und zugleich für den Schutz unserer Kinder und Enkelkinder zu einer besseren CO_2-Bilanz zu kommen. Hierzu werden wir in den kommenden Monaten erste Pilotprojekte starten.

Zunächst müssen wir aber die zu erwartenden Steigerungen bei den Betriebskosten stemmen. Um für unsere Bewohnerinnen und Bewohner außerordentlichen Nachzahlungsbeträgen entgegenzuwirken, haben wir vorsorglich Betriebskostenvorauszahlungen fürs Jahr 2023 um zehn Prozent erhöht – außer, wenn bereits ein Vorauszahlungsbetrag in ausreichender Höhe vorliegt.

Wir wissen, dass dies nicht für jeden einfach zu leisten ist. Daher ist es gut, dass das Wohngeld-Plus-Gesetz zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. Hierdurch sollen zwei Millionen Haushalte (bisher 600.000) Wohngeld erhalten. Der Auszahlungsbetrag soll von durchschnittlich rund 180 auf rund 370 Euro pro Monat steigen. Alle Bürger mit geringem Einkommen haben einen Rechtsanspruch auf Wohngeld in Form eines Mietzuschusses.

Wir wünschen für das restliche Jahr viel Glück und Gesundheit!

Ihre
Nadine Take
Vorstand/Geschäftsführung

Ihr
Oliver Matecki
Vorstand/Geschäftsführung

gsw MINDEN

Gut und sorglos wohnen

ZEITENWENDE IM VORSTAND DER GSW

Foto: GSW

Dipl.-Ökonom Günter Baum (l.) würdigte als Vorsitzender des Aufsichtsrates die von Bernd Hausmann erbrachten Leistungen für die GSW.

Insgesamt 43 Jahre war Bernd Hausmann für die GSW und ihre Unternehmungen tätig. Dabei hat er in den vergangenen Jahren als Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender in leichten wie auch schwierigeren Zeiten die GSW voran- und dabei seine Erfahrungen und individuellen Stärken eingebracht. Zum Jahresende 2022 ist er in den wohlverdienten Ruhestand gewechselt.

Im Rahmen einer kleinen Abschiedsfeier mit Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Aufsichtsratsmitgliedern wurde Bernd Hausmann verabschiedet. Dabei sprach ihm Dipl.-Ökonom Günter Baum als Vorsitzender des Aufsichtsrates für die geleistete Arbeit seinen Dank aus und betonte die Wertschätzung des Aufsichtsrates für das gezeigte Engagement.

Bernd Hausmann begann seine berufliche Tätigkeit bei der GSW als Sachbearbeiter in der Finanzierungsabteilung. Im Jahre 1993 wurde er zum Prokuristen ernannt. Der Aufsichtsrat bestellte ihn 2012 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied und Mitgeschäftsführer der beiden GSW-Unternehmen. Diese Tätigkeit übte er bis zu seinem Ausscheiden aus.

Als Vorstandsvorsitzender führte Bernd Hausmann zudem seine Nachfolgerin Nadine Take an diese Vorstandstätigkeit heran. Als Immobilienkauffrau (IHK) ist Nadine Take seit 2012 bei der GSW tätig. Neben dem Beruf hat sie ein Bachelorstudium im Bereich Business Administration mit dem Schwerpunkt Business Management absolviert. Da ihr vor sieben Jahren die Centerleitung der Vermietungsabteilung anvertraut worden ist, kennen viele Mitglieder sie aus persönlichen Vermietungsgesprächen – teilweise noch unter ihrem Geburtsnamen Nadine Horst.

Durch ihre langjährige Tätigkeit im Kerngeschäft der GSW kennt sie den Wohnungsbestand und die Bedürfnisse der Mitglieder. Nadine Take übernimmt die Aufgabe in einer Zeit der Veränderungen und wird daher Entscheidungen unter anderen Vorzeichen treffen müssen als ihr Vorgänger. Doch wie Bernd Hausmann kann sie dabei auf Unterstützung durch Oliver Matecki vertrauen. Nadine Take übernimmt den kaufmännischen Vorstand für die Genossenschaft sowie die Geschäftsführung der GmbH gemeinsam mit Oliver Matecki, der diese Unternehmen im technischen Bereich bereits seit 2019 verantwortet.

Foto: Stiebel Eltron

ENERGIEKRISE AUCH ALS CHANCE WAHRNEHMEN

Die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen verunsichern viele Menschen. Zudem erschweren sie es, das Ziel „CO_2-neutrale Erzeugung von Energie" zu erreichen. Für die GSW hat das Erreichen einer Klimaneutralität für ihren Wohnungsbestand jedenfalls weiterhin eine hohe Priorität. Da mit der Energiekrise auch die Akzeptanz für alternative Energieträger steigt, ergeben sich Chancen für zukunftsorientierte Modernisierungen.

Eine große Herausforderung ist momentanen allerdings die mangelnde Verfügbarkeit von Fachkräften und Material sowie die explodierenden Preise insbesondere in den haustechnischen Gewerken. „Die wichtigste Aufgabe für unsere Genossenschaft ist es, weiterhin günstigen Wohnraum für unsere Mitglieder in den 2.300 Wohneinheiten zu gewährleisten – und dabei die Klimaziele 2045 fest im Blick zu haben", betont Geschäftsführer Oliver Matecki.

Dank des engen Austausches innerhalb der Branche ist eine Zusammenstellung der Basisfakten für die Klimastrategie des Unternehmens gut vorangekommen: Die Bilanzierung des CO_2-Austausches ist abgeschlossen und wird alle zwei Jahre aktualisiert. Hierbei war die schnelle Zulieferung der Verbrauchswerte durch regionale Energielieferanten sehr hilfreich. Sie unterstützen die GSW dabei, das seitens der Politik geforderte Kleiner-Zwei-Grad-Klimaziel aus dem Pariser Abkommen zu realisieren. Demnach muss in den nächsten 22 Jahren Klimaneutralität in Bestand und Neubau erreicht werden. Auch wenn dieses Ziel in der heutigen Zeit utopisch erscheint, sind dennoch Strategien zu entwickeln, die wirtschaftlich von der Genossenschaft zu leisten sind und die Ausrichtung der Energieversorgung und -einsparung beschreiben.

Bereits jetzt ist immenser Finanzdruck fürs Unternehmen spürbar. Viele Bemühungen werden derzeit von den stark eingeschränkten Verfügbarkeiten neuer Technologien, Anlagen und fehlendem Fachpersonal ausgebremst. „Viele ‚Wenn' und ‚Aber' machen es uns aktuell schwer, einen Zeitpunkt für die Klimaneutralität fürs Unternehmen zu benennen. Aber zur CO_2-Neutralität gibt es auch keine Alternative", so Oliver Matecki. Daher wurde ein Klimafahrplan erstellt, in dem die Bestände in 188 Gebäuden in 20 Versorgungsquartiere eingeteilt wurden. Für diese gibt es vier Versorgungsvarianten: Fernwärme, Nahwärme, Versorgung von Einzelgebäuden durch Luftwärmepumpen sowie Versorgung von Einzelgebäuden durch Einsatz regenerativer Energieträger. Aktuelle Pilot-Projekte konzentrieren sich auf Fern- und Nahwärmekonzepte sowie den Wechsel von Gasbrennwerttechnik zu Luftwärmepumpen. Diese Konzepte sollen von 2025 an als Vorlage für weitere Quartiere dienen.

Die GSW nimmt den technologischen Wandel für die Energieversorgung für ihre Objekte somit weiterhin sehr ernst. Die größte Herausforderung für alle Beteiligten wird aber immer auch die Bezahlbarkeit der benötigten Energie sein. „Wir konnten bisher in langfristigen Verträgen für unsere Mieter die bestehenden Konditionen sichern. Allerdings sind die Gaspreise durch extreme Schwankungen langfristig schwer kalkulierbar.

Deshalb müssen wir auch weiterhin von erhöhten Beschaffungskosten ausgehen", sagt Oliver Matecki.

KLEINES DENKMAL FÜR DIE BUTTJERSPRACHE

Die Genossenschaft für Siedlungsbau und Wohnen Minden eG ist einer der größten Anbieter von Mietwohnungen im Mindener Stadtgebiet. Die GSW wurde im Jahr 1927 gegründet und hat in ihrer 95-jährigen Firmengeschichte das Stadtbild mitgeprägt. Eine Bindung, die die GSW selbstverständlich pflegt, wenn es um Neubauplanungen oder Sanierungen sowie Neugestaltungen im Bestand geht – wie bei der Wohnanlage am Marienwall in Mindens Innenstadt.

Daher hat die GSW für die Sanierung der Fassade ihrer Häuser am Marienwall ein Konzept gewählt, das ein Mindener Thema widerspiegelt und das auch mit Gemeinschaft zu tun hat. Denn Gemeinschaftssinn zeichnet eine Genossenschaft wie die GSW aus. Jedes Mitglied hat eine Stimme, alle Mitglieder sind gleichgestellt. Das Mitglied ist sozusagen Mieter im eigenen Haus. Die Mieten sind dazu wirtschaftlich angemessen.

Doch welches Mindener Thema beinhaltet auch Gemeinschaft? Die Wahl fiel auf die Mindener Buttjersprache. Diese einstige „Geheimsprache", die bereits im 18. Jahrhundert in Minden gesprochen wurde, und die sich aus verschiedenen anderen Sprachen zusammensetzte, war für Außenstehende kaum verständlich. Dadurch entstand eine Verbundenheit zwischen denjenigen, die diese Sprache beherrschten. Also eine Gemeinschaft durch einen verbindenden Sprachgebrauch.

Mit der Entwicklung eines passenden Konzeptes und der Umsetzung dieses Themas wurde die Diplom-Designerin Petra Breuer aus Bielefeld betraut.

Unterstützung und Ratschläge für die Umsetzung des Konzeptes leistete Dieter Böhning, bekannt als Alleinunterhalter und Entertainer „Didi".

Als „Mindener Buttjer" übernimmt er die Moderation zu den einzelnen Einmärschen der Kompanien des Mindener Bürgerbataillons anlässlich des traditionellen Mindener Freischießens.

Die neue Fassade des Gebäudekomplexes am Marienwall fällt auf und macht neugierig...

Dieter Böhning hält dadurch die Buttjersprache in den Köpfen vieler Mindener lebendig. Vielen ist aber dieser – gerade für die Innenstadt einst so typische – Sprachgebrauch nicht mehr geläufig. Daher hat sich die GSW dafür entschieden, Worte und Sätze in der Buttjersprache an der Fassade der Gebäude am Marienwall sichtbar anzubringen. Verbunden mit der Hoffnung, damit viele Passanten und Mindener zum Schmunzeln zu bringen. Sozusagen als ein kleines Denkmal für die Buttjersprache.

Als Eigentümerin von mehr als 2.300 Mietwohnungen, von denen mehr als die Hälfte im Stadtbereich Minden liegen, bringt sich die GSW kontinuierlich in die Weiterentwicklung von Wohnquartieren ein. Dies gilt auch für die Städte Porta Westfalica und Petershagen sowie die Gemeinde Hille, in denen ebenfalls Hunderte Mietwohnungen der GSW zu finden sind.

STEIGENDES INTERESSE AN BALKON-SOLARANLAGEN

Die Kosten für elektrischen Strom sind deutlich gestiegen – wie auch andere Energiekosten. Aufgrund der Energiekrise ist das Interesse an sogenannten Balkon-Solaranlagen – also steckerfertigen Fotovoltaikanlagen für Balkone und Terrassen – gestiegen.

Die GSW Minden steht solchen Vorhaben ihrer Mieterinnen und Mieter grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings sind vor Installation und Inbetriebnahme einer Anlage verschiedene Punkte abzuklären, da die Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner in den Häusern der GSW wie auch der Gebäude selbst naturgemäß an erster Stelle stehen muss. So darf eine Balkonsolaranlage zum Beispiel nur von einem Fachbetrieb mit entsprechender Qualifikation installiert werden. Der Nachweis über die Qualifikation muss erbracht werden. Ferner sollten optische Beeinträchtigungen der Wohnanlage durch die Solaranlage weitestgehend vermieden werden.

Nachdem die gesamten Voraussetzungen für die Installation geprüft sind, werden die diversen Punkte schriftlich in einer Vereinbarung zwischen Mieter und der GSW Minden festgelegt. Interessierte Mieter sollten daher zuerst Kontakt zur GSW aufnehmen, bevor sie an einen Fachbetrieb herantreten, um eine Mini-Solaranlage installieren zu lassen.

Üblicherweise handelt es sich bei einer steckerfertigen Mini-Solaranlage um einzelne oder mehrere kleine Solarmodule mit insgesamt maximal 600 Watt Erzeugungsleistung. In einem Zweipersonenhaushalt lassen sich je nach Jahresstromverbrauch mit der gewonnenen Energie etwa 10 bis 30 Prozent des Jahresstromverbrauchs abdecken.

Erforderlich ist ein Zweirichtungszähler, damit der nicht im Haushalt genutzte Strom ohne Probleme ins allgemeine Stromnetz eingespeist werden kann. Der im eigenen Haushalt selbst erzeugte Strom wird vorrangig genutzt, ins Netz geht aber der erzeugte, nicht selbst verbrauchte Strom. Für Strom, der ins allgemeine Stromnetz eingespeist wird, gibt es bei Mini-Solaranlagen allerdings keine Vergütung vom Netzbetreiber.

Mini-Solaranlagen müssen aber beim örtlichen Netzbetreiber angemeldet werden. Ebenfalls erforderlich ist die Eintragung der Anlage in das Marktstammdatenregister bei der Bundesnetzagentur.

Foto: Robert Poorten

Foto: GSW

FAST ALLE PROJEKTE KOMMEN GUT VORAN

Da die GSW Minden seit vielen Jahren mit Bauunternehmen und Handwerksbetrieben vertrauensvoll zusammenarbeitet, liegen nahezu alle begonnenen und vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen wie auch Neubauten gut im Zeitplan. Zwar kommt es immer mal wieder zu Engpässen bei Material und Personal bei den beauftragten Handwerksbetrieben, aber alle Beteiligten sind erkennbar bemüht, Termine einzuhalten.
Bestes Beispiel dafür ist der Neubau an der Von-Droste-Hülshoff-Str. 5-9: Die Fertigstellung war geplant für März 2023. Und tatsächlich können bereits am 1. März die ersten Wohnungen bezogen werden.

In Porta Westfalica an der Georg-Rost-Straße sind mehrere Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der Stadt Porta Westfalica im Rahmen des ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) geplant. Dazu gehört die Verlegung des Spielplatzes vom jetzigen Standort in den nördlichen Teil der Georg-Rost-Str. 35 -39.

Darüber hinaus hat die GSW für dieses Quartier eine Interessengemeinschaft mit dem Energielieferanten Westfalen Weser Netz (WWN) und den Stadtwerken Porta Westfalica gegründet. Das Ziel ist das Erstellen eines Nahwärmenetzes im Bereich Georg-Rost-Str. und Ahornweg.

Als Vorbereitung wird das letzte verbliebene Sanierungsobjekt der GSW im Bereich Ahornweg energetisch modernisiert. Somit wird die Entwicklung dieses Stadtteils weiter vorangebracht und die Grundlage geschaffen, in dem Quartier in mehreren Abschnitten eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung zu erreichen. Dieses Pilotprojekt soll nach Möglichkeit auf weitere Quartiere ausgeweitet werden.

Zwei weitere Pilotprojekte in Bezug auf die Wärmeversorgung werden demnächst Am Grundbach in Minden-Hahlen und an der Amtmeister-Stolte-Straße in Minden-Königstor beginnen. Hier soll die Wärmepumpentechnik für warme Gebäude und Wohnungen sorgen. Neben einer Versorgung mit emissionsfreier Wärme geht es bei diesen beiden Projekten auch darum, Erkenntnisse zu sammeln, um diese Technologie in den nächsten Jahren in den meisten anderen Gebäudebeständen der GSW einzusetzen.

Weitere energetische Modernisierungen sind in Minden-Meißen am Nelkenweg mit den letzten zwei Gebäuden mit Handlungsbedarf sowie an der Helgastraße/Edithstraße in Minden-Dankersen vorgesehen. Sowohl deren Umsetzungen wie auch erforderlichen Planungen beginnen in Kürze. Und auch fürs Verwaltungsgebäude an der Manteuffelstraße werden im Zuge der anstehenden Umbaumaßnahmen für zeitgemäße Arbeitsplätze Möglichkeiten gesucht, das denkmalgeschützte Gebäude energieeffizient und emissionsarm umzurüsten.

Im Zeitplan liegt auch der zweite Bauabschnitt an der Ecke Poststraße/Marienwall in Minden. An dem Gebäude wird die Fassade instand gesetzt und dabei auch neu gestaltet. Im bereits fertiggestellten ersten Bauabschnitt kann das Konzept, eine Hommage an die Buttjersprache, besichtigt werden (s. Seite 5).

Lediglich für das Projekt „Grundbach“ mit seinen 20 Wohneinheiten am Adele-Schopenhauer-Weg müssen die Zeitplanungen überdacht werden. Zu unkalkulierbar sind momentan genauere Bauplanungen hinsichtlich Materiallieferungen und Fachkräftemangel geworden. In der GSW wird nun zunächst das Marktgeschehen intensiv unter die Lupe genommen. Mitte des Jahres soll dann entschieden werden, wann eine Umsetzung der Neubaumaßnahme infrage kommt.

NEUE KÖPFE IM TEAM DER GSW

Fotos: GSW

Seit Oktober steht Melanie Blume allen Wohnungssuchenden gerne als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

André Beste hilft seit August Mitgliedern bei Fragen zu Geschäftsguthaben, Saldenbestätigungen und Prämienanträgen.

Wird bei der GSW Minden seit August 2022 zum Immobilienkaufmann ausgebildet: Jan Rekling.

Die GSW Minden schafft neue und modernisiert oder saniert bestehende Wohnungen – damit sich langjährige Mieterinnen und Mieter auch weiterhin wohlfühlen. Nicht minder geht es aber auch darum, Wohnungssuchenden attraktive Angebote zu machen. Und hierfür ist Melanie Blume ins Team gekommen. Seit dem 1. Oktober 2022 ist sie Ansprechpartnerin für Wohnungssuchende und begleitet diese vom Erstgespräch, über das Erstellen von Wohnungsangeboten, bis zum Abschluss von Mietverträgen und der Koordination des Schlüsselübergabetermins.

Bereits davor ist André Beste bei der GSW tätig geworden. Seit dem 1. August 2022 unterstützt er den Bereich Buchhaltung sowohl in der Finanzbuchhaltung als auch bei Fragen seitens der Mitglieder. Er ist also direkter Ansprechpartner, wenn es um Fragen zur Mitgliedschaft bei der GSW eG, Auskunft zum Geschäftsguthaben, für Saldenbestätigungen, Prämienanträgen und ähnliches geht.

Neben den genannten Fachkräften gibt es auch Zuwachs beim Nachwuchs: Ebenfalls am 1. August 2022 hat Jan Rekling seine dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann in unserem Unternehmen begonnen. Jan Rekling durchläuft in der Ausbildungszeit sämtliche Abteilungen der GSW Minden.

So hat er schon in der Zentrale/Empfang Telefonate entgegengenommen sowie Besucher empfangen. Auch die Abteilung Quartiersmanagement, die sich hauptsächlich um die Optimierung des Zusammenlebens der Mieterinnen und Mieter kümmert, hat Jan Rekling bereits kennengelernt. Momentan lernt er die Finanz- und Mietenbuchhaltung kennen.

Auch in diesem Jahr bildet die GSW Minden wieder weiteren Nachwuchs aus.

gsw MINDEN

Gut und sorglos wohnen

Impressum

gsw Magazin
Magazin der Genossenschaft für Siedlungsbau u. Wohnen Minden eG – GSW Immobiliengesellschaft mbH Minden

Januar 2023

Konzept, Vermarktung, Produktion, Herstellung
Bruns Verlags-GmbH & Co. KG,
Bruns Medien-Service,
Obermarktstr. 26 – 30,
32423 Minden, Tel. 05 71 / 88 2-0

Vermarktung (Ltg.):
Thomas Bouza Behm

Druck
Bruns Druckwelt GmbH & Co. KG, Minden

Herausgeber/Verantwortlich für den Inhalt
Genossenschaft für Siedlungsbau u. Wohnen Minden eG – GSW Immobiliengesellschaft mbH Minden,
Manteuffelstraße 2,
32423 Minden

Alle Rechte vorbehalten.
Für unverlangte Manuskripte keine Haftung.
Es besteht keine Veröffentlichungspflicht.
Die veröffentlichten Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht diejenige der Herausgeber wieder.