

# Genoss\*innen wohnen

DAS MITGLIEDERJOURNAL DER MÜLHEIMER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT.

eins 2024

Wo wollen wir hin?  
Was für eine Genossenschaft wollen wir sein?

Dekarbonisierung

Unsere Strategie steht

## Neubauprojekt

### Kuhlendahl füllt sich mit Leben

MWB

Fairer wohnen!



# 04

## Dekarbonisierung: Unsere Strategie steht

- 10 | Kritik-Analyse: Wo wollen wir hin?
- 16 | Die grüne Wende
- 18 | Kabelfernsehen: Neue Regeln, gute Lösung
- 19 | Das MWB-Kundenportal

### WIR & HEUTE

- 04 | Energieeffizienz verbessern
- 08 | Maskottchen auf Tour
- 09 | Herzlich willkommen bei der MWB

### WOHNEN & LEBEN



Grünpflege:  
Mehr Umweltbewusstsein, mehr Grundwasserschutz

# 16

# 20

## Startschuss an der Zeppelinstraße

### PLANEN & BAUEN

- 20 | Startschuss an der Zeppelinstraße
- 22 | Kuhlendahl füllt sich mit Leben
- 24 | Abschied mit Zukunft
- 25 | Richtfest in Oberhausen-Osterfeld



Liebe Mitglieder,

der gesamte deutsche Wohnungsbestand muss bis spätestens 2045 klimaneutral sein. Unsere Genossenschaft hat mir das Vertrauen geschenkt, mich in diesem Bereich fortzubilden und als Beauftragte für diese Dekarbonisierung eine Vermittlungsfunktion einzunehmen – einerseits intern, andererseits auch gegenüber unseren Partner\*innen in Gesellschaft, Politik und Verbänden.

In diesem Heft stellen wir nun unsere Strategie zur Dekarbonisierung vor. Sie ist darauf ausgelegt, dass wir flexibel agieren können. Denn viele Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die kommunale Wärmeplanung, sind noch in Arbeit und werden sich auf unsere Spielräume auswirken. Wir haben unser Möglichstes getan, um einen Klimapfad bis zum Jahr 2045 zu definieren.

Wir haben auf Basis der aktuellen gesetzlichen Grundlage viele, viele Stunden gemessen, besichtigt, bewertet, getüftelt und geplant. Wir haben Heizverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen der vergangenen Jahre ausgewertet, Gebäude den entsprechenden Energieeffizienzklassen zugeordnet, energetische Maßnahmen konzeptioniert und Kostenkalkulationen aufgestellt.

Besonders überrascht hat mich dabei, wie groß der Einfluss unserer Mieter\*innen auf die Energiewende ist: Es gibt große Unterschiede selbst von Wohnung zu Wohnung im selben Haus, die sich erheblich auf die Energieklasse von Gebäuden auswirken.

Durch Energieumstellung und Modernisierung, aber auch durch das richtige Verhalten beim Heizen und Stromverbrauch, kommen wir auf dem Klimapfad vorwärts. Ich sehe das als ein gutes Zeichen. Wir wollen Ihnen Ideen und Hilfen an die Hand geben, wie Sie uns auf dem Weg aus der Klimakrise ganz konkret unterstützen können. Und eins ist für uns klar: Wir bleiben uns der sozialen Verantwortung unseren Mitgliedern gegenüber bewusst. Wir bieten weiterhin bezahlbaren Wohnraum – weil man nur eine Strategie, mit der das gelingt, erfolgreich nennen darf.

Mehr über die Dekarbonisierung in unserer Genossenschaft lesen Sie ab Seite 4.

Ihre

*Stephanie Hellwig*

Stephanie Hellwig



## TREND & FOKUS

26 | DLRG übt für den Notfall

## GUTES & TATEN

28 | Schloss gerettet  
Schöne Spende  
Strahlende Sieger

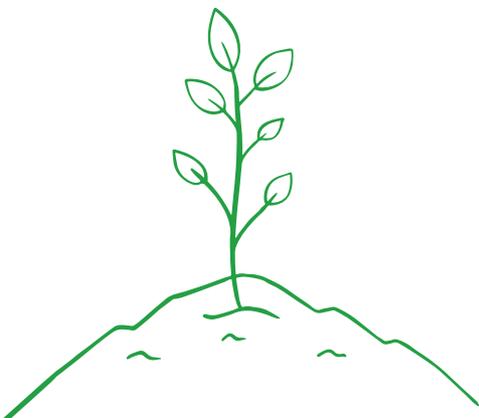
## DIES & DAS

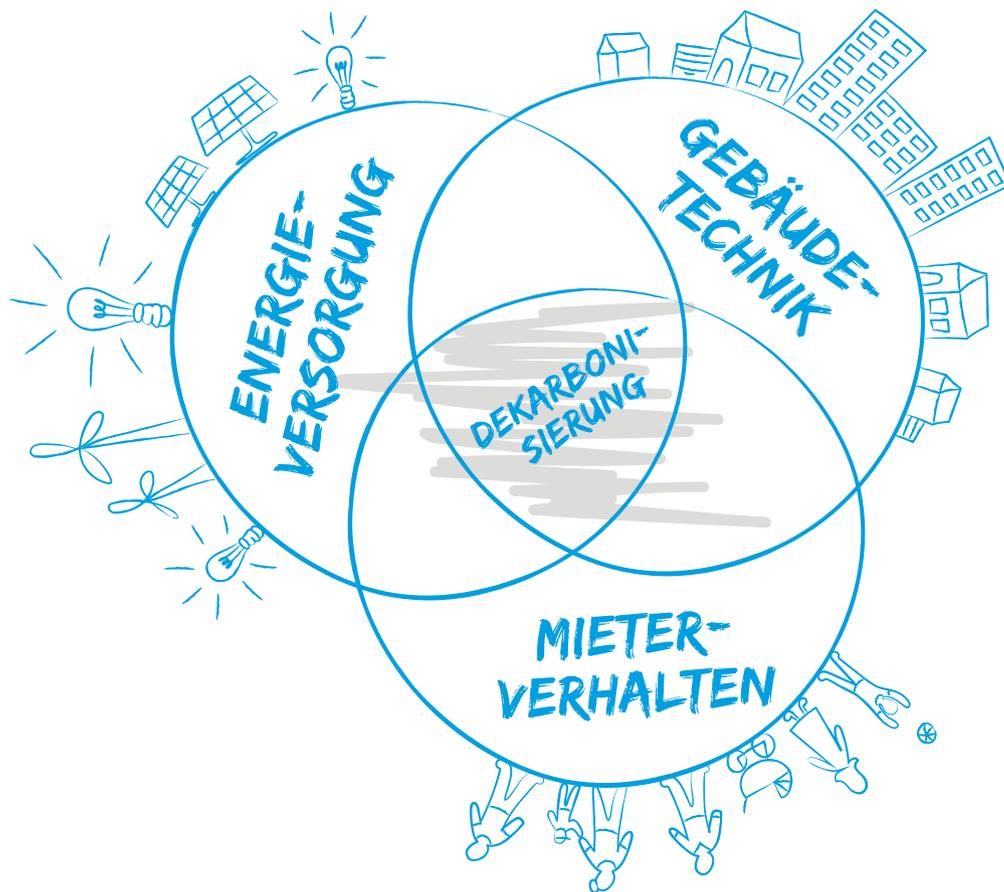
29 | Radio Mülheim Umzug  
30 | Genoss\*innen-Rätsel



# Dekarbonisierung: Unsere Strategie steht

**Energieeffizienz verbessern.** Fast kein anderes Thema beschäftigt die Wohnungsunternehmen im Moment so viel wie die Dekarbonisierung und auch die MWB befasst sich natürlich damit, wie die Ziele erreicht werden sollen. Da viele Rahmenbedingungen, wie etwa die kommunale Wärmeplanung, noch nicht feststehen, ist Flexibilität gefragt. Im Jahr 2023 haben wir unsere Bestände analysiert und eine Dekarbonisierungsstrategie erarbeitet, im Winter 2023 hat der Aufsichtsrat sie verabschiedet. Sie wird das Handeln der Genossenschaft in den kommenden zwei Jahrzehnten maßgeblich mitbestimmen. Was bedeutet das für unsere Mitglieder und Mieter\*innen? Wir beantworten die wichtigsten Fragen.





### Das will der Gesetzgeber

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen bis zum Jahr 2045 alle Prozesse so umgestellt sein, dass kein CO<sub>2</sub> mehr erzeugt wird. Wir berichteten schon in der Vergangenheit darüber, wie die MWB dieser Herausforderung begegnen.

### Das haben wir schon erreicht

Marc Peters, Prokurist und Leiter der Abteilung Service und Bewirtschaften, sagt: „Weil die Genossenschaft stets kontinuierlich modernisiert hat, sind die Bestände in einem guten Zustand. Nur wenige Gebäude befinden sich in der Energieklasse E und für diese haben wir bereits im Jahr 2023 einiges geplant und umgesetzt. Ein vergleichsweise geringer Anteil ist in der Energieklasse D. Im Rahmen einer umfangreichen Analyse hat unser Team die Wohnungsbestände in verschiedene Gruppen eingeteilt, damit wir diese Bestände schrittweise aufwerten können, und wir werden unsere Überprüfung regelmäßig wiederholen.“

### So geht es jetzt weiter

Am wichtigsten ist es, dass die MWB alle gesetzlichen Vorgaben einhält. Bis zum Jahr 2030 müssen alle Gebäude mindestens der Gebäudeenergieeffizienzklasse E einzuordnen sein, bis zum Jahr 2035 der nächsthöheren Klasse D.

„Dadurch ist klar, wo unsere Prioritäten liegen müssen. Wir werden für jedes Gebäude einen Weg finden, die Effizienzklasse entsprechend zu verbessern. Das kann aber auf ganz individuellen Wegen geschehen.“

Edgar Gruber | Leiter des Teams Technik

### Diese Handlungsoptionen haben wir

Dafür wird die Genossenschaft auch zukünftig viel Geld in die Hand nehmen, um Jahr für Jahr weitere Gebäude energetisch aufzuwerten. Zugleich bitten wir unsere Mieter\*innen, so viel wie möglich beizutragen: Wenn das Heizverhalten zu Energieeinsparungen führt, dann kann ein Wohnhaus ebenfalls in eine bessere Energieklasse kommen. Damit die Dekarbonisierung auf eine bezahlbare Weise gelingt, ist dieser Faktor neben der Gebäudetechnik sehr wichtig.

Zuletzt kommt es auf die Energieversorgung an: So werden Fernwärme und die Energie aus einer Wärmepumpe positiv angerechnet und verbessern die Effizienzklasse eines Gebäudes. Wo es das kommunale Wärmenetz erlaubt, wird die MWB also zukünftig auf Fernwärme setzen. Unerlässlich dafür ist die kommunale Wärmeplanung, an der die Städte aktuell noch arbeiten. Hier müssen wir darauf warten, welche Festlegungen die Kommunen treffen, und die Preisentwicklung beobachten.

Aus Sicht unserer Genossenschaft wäre die Schaffung einer Preisregulierungsbehörde wünschenswert – damit die klimafreundliche Fernwärme auf Dauer zu fairen Preisen erhältlich ist.

### Mit diesen Unwägbarkeiten müssen wir leben

Die Dekarbonisierung ist beschlossene Sache, aber deswegen ist der Weg dahin noch lange nicht klar: Förderprogramme verändern sich laufend, die Preise für Technik und Bauteile sind ständigen Veränderungen unterworfen und die Technologie entwickelt sich weiter. Mit der Dekarbonisierungsstrategie hat die MWB einen Rahmen festgelegt, innerhalb dessen wir unser Ziel erreichen wollen. Jetzt schon festzulegen, wann welches einzelne Gebäude an die Reihe kommt, wäre unmöglich.

### Die Grenzen der Dekarbonisierung

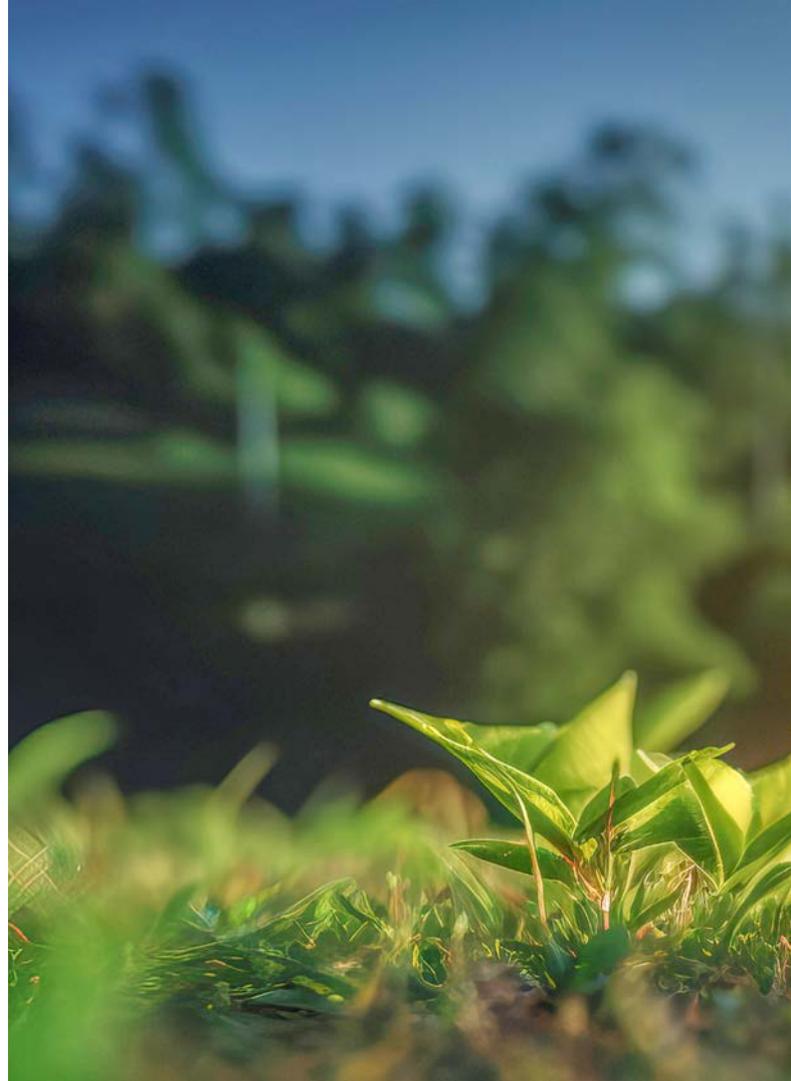
Dekarbonisierung ist eine wichtige Aufgabe und eine Chance. Aber wer sich damit befasst, erkennt auch schnell: Sie ist eine Belastung für Wohnungsunternehmen wie die MWB, die ihren Mieter\*innen auch zukünftig bezahlbares Wohnen ermöglichen wollen. Denn natürlich kostet sie viel Geld und die Energieeinsparungen machen diese Ausgaben bei Weitem nicht wieder wett.

---

„Wir haben eine Strategie definiert, nach der wir die Dekarbonisierung so behutsam wie nur irgend möglich verwirklichen können. Umwelt- und Klimaschutz sind auch uns wichtig, aber wir wollen das Ganze nicht zum Marketingthema verklären. Wir tun, was nötig ist – so schonend und bezahlbar, wie wir können.“

---

Frank Esser | Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft





### **So werden die Maßnahmen finanziert**

Modernisierungsmaßnahmen werden stets auch aus den Mieten finanziert werden müssen. Dementsprechend werden Mieterhöhungen dort nötig, wo die Genossenschaft größere Investitionen tätigt. In der Vergangenheit hat die MWB aber auch Modernisierungsmaßnahmen aus den Erlösen des Bauträgergeschäfts mitfinanziert und daher bei Mieterhöhungen oft nicht die gesetzlich erlaubten Spielräume ausgeschöpft, um Mieten niedriger zu halten.

---

„Das Ziel ist, dass die Lasten möglichst gerecht auf die Genossenschaftsmitglieder verteilt werden. Wir wollen sicherstellen, dass jedes Mitglied nur im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten zu diesem Megaprojekt der Dekarbonisierung beiträgt.“

### **Vertreterversammlung diskutiert mit**

Neben dem satzungsgemäßen Treffen der Vertreterversammlung werden wir im Jahr 2024 eine zusätzliche Veranstaltung anbieten, in deren Rahmen wir mit allen Mitgliedern der Vertreterversammlung über die Dekarbonisierungsstrategie sprechen wollen. Alle Genossenschaftsmitglieder, die sich vertieft für dieses Thema interessieren, laden wir ein: Sprechen Sie mit den Vertreter\*innen vor Ort, geben Sie ihnen Eindrücke, Impulse und Fragen mit. Der Austausch mit unseren Mitgliedern ist uns wichtig.

# Ein Dachs geht auf Reisen

**Maskottchen auf Tour.** Alle Mitarbeiter\*innen der MWB sind natürlich hochmotiviert und immer vorne dabei, aber was dieser neue Kollege in den letzten Monaten geleistet hat, ist trotzdem außergewöhnlich: August Dachs hat sich kaum eine Pause gegönnt und wurde überall in Mülheim an der Ruhr gesichtet. Der hochmotivierte Kollege aus der Gattung der Erdmarder hat Geschenke verteilt, Mannschaften angefeuert und ganz allgemein im Namen unserer Genossenschaft gute Laune verbreitet. Die hier dargestellten Fotos sind nur ein kleiner Ausschnitt seiner Aktivitäten.

Werden wir ihn auch in Zukunft so häufig treffen? Diese Frage beantwortet unser Maskottchen selbst: „Na klar! Erstens macht es Spaß, so vielen verschiedenen Menschen zu begegnen. Zweitens bin ich ja nur ein bescheidener Dachs in einem tollen Team, das mich super unterstützt. Und drittens, wenn ich abends mal doch ausgepumpt bin, dann gilt immer noch eins: Fühlt man sich in der eigenen Wohnhöhle wohl, dann kann man dort Kraft tanken und am nächsten Tag wieder mit Energie weitermachen.“

Das wollen wir uns auch zum Vorbild nehmen! In diesem Sinne: Auf ein baldiges Wiedersehen mit August Dachs bei vielen Veranstaltungen auch im laufenden Jahr.



# Neu im Team

„Herzlich willkommen bei der MWB“ – das konnten wir in den letzten Monaten wieder zu neuen Kollegen sagen, die unser Team verstärken. Hier stellen wir sie kurz vor.

**Amirhossein Ebrahimi** ist unser neuer **Bauleiter** und wird zukünftig unter anderem das Projekt an der Zeppelinstraße betreuen. Er kam 2016 aus dem Iran nach Deutschland, um seinen Master in Baubetrieb und Wirtschaftswissenschaft zu erwerben. Heute lebt er in Essen. Wenn er nicht gerade bei uns die Bauprojekte voranbringt, dann schafft er sich in der Freizeit einen Ausgleich bei Paddeltennis und Wassersport.

**Sven-Torben Heuser** aus Duisburg ist 34 Jahre alt und unser neuer Kollege in der **Miet- und Hausgeldbuchhaltung** in der kaufmännischen Verwaltung. Verlässt er mal die Welt der Zahlen, dann verbringt er Zeit mit seiner Familie: seiner Frau Annemarie, seinen zwei Kindern und Eidechse Bruni. Besonders fasziniert ist Familie Heuser vom Mittelalter, von Burgen und mittelalterlichen Märkten. Die Musik, die die Heusers hören, hat einen hohen metallischen Anteil.

**Kevin Oesterwind** ist nun als **Elektroinstallateur** für unser Team Handwerk tätig. Der 44-jährige Mülheimer lebt in Heißen-Heimaterde. In seiner Freizeit spielt er Fußball in einer Thekenmannschaft und guckt auch gerne live im Stadion, wenn eine bestimmte rot-weiße Mannschaft aus Essen aufläuft. Mit seiner Familie fährt er im Sommer gern mit dem Wohnwagen weg.



## Nette Kolleg\*innen immer gesucht

In jedem Jahr bildet unsere Wohnungsbaugenossenschaft im Beruf „Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK)“ aus, aber auch darüber hinaus haben wir laufend Interesse an neuen, netten Kolleg\*innen – insbesondere WEG-Fachleute werden gesucht! Also jetzt Kontakt aufnehmen und schon die Weichen stellen für eine Ausbildung ab Sommer 2025.





### Wenn die Heizung kalt bleibt

Das ist ein Teil der Wahrheit. Er klingt so, als ob manche Menschen keine Geduld mehr hätten und tatsächlich müssen die Kundenmanager\*innen der MWB derzeit einiges aushalten. Beleidigungen und Vorwürfe nehmen zu, der Ton ist oft rau.

Andererseits stimmt es ja: Nicht jedes Problem kann die Genossenschaft sofort lösen. Es gibt MWB-Gebäude, in denen noch immer Holzfenster verbaut sind, weil eine Modernisierung Geld kostet und die Genossenschaft die günstigen Mieten so lange wie möglich erhalten will. Der Kundenservice war in den vergangenen Monaten immer wieder überlastet, die Antwortzeiten wurden länger, Menschen fühlten sich allein gelassen.

Zur Eskalation kam es beim Heizungsausfall in einem Mehrfamilienhaus: Zuerst ging das Technikteam von einer schnellen Reparatur aus, aber dann schaffte das neue Bauteil keine Abhilfe. Bis spät in die Nächte wurde daran gearbeitet, trotzdem blieb die Heizung mehrere Tage lang kalt. Die Anwohner\*innen hatten da wenig Verständnis: „Wir müssen uns doch auch nichts vormachen“, schrieb ein Mitglied. „Öffentliche Darstellung und reelles Handeln sind immer zwei Paar Schuhe.“ Die Wohnungsbaugenossenschaft, eine Mogelpackung?

---

„Wir sind stolz darauf, dass wir mit unseren Mitgliedern ein offenes Wort sprechen. Die Genossenschaft hat den Anspruch, dass unsere Kommunikation und unser Handeln zusammenpassen. Wenn das anders wahrgenommen wird, haben wir es uns wahrscheinlich auch selbst vorzuwerfen, und müssen noch klarer kommunizieren.“

---

Frank Esser | Vorstandsvorsitzender der MWB

### Die „richtige“ Seite gibt es nicht

Beim jüngsten Heizungsausfall habe man mit Hochdruck an einer Lösung gearbeitet. „Natürlich ist ein Heizungsausfall großer Mist. Unsere Techniker und die externen Handwerker haben ihr Möglichstes getan, aber schneller war keine Abhilfe zu schaffen. Wir haben schlecht kommuniziert, zu wenige Updates gegeben, die Menschen im Unklaren gelassen.“ Ein Mieterlass sei da selbstverständlich, aber Kritik müsse auch den richtigen Ton treffen:

„Menschen haben die Handwerker herabwürdigend behandelt, beleidigt und bedrängt – das geht nicht! Ich frage mich schon, woher dieser Verdacht kommt, dass wir unseren eigenen Mitgliedern Böses wollen.“

Marc Peters ist Prokurist der MWB und leitet die Abteilung Service und Bewirtschaftung. Er glaubt, dass eine Kursbestimmung notwendig ist. „Wir kommen nicht weiter, wenn einige unserer eigenen Mitglieder denken, dass wir sie hinters Licht führen wollen. Ich glaube, wir müssen offen darüber sprechen, was man von uns erwartet und wie wir die Erwartungen erfüllen können. Das ist auch immer dann ein Thema, wenn Mitglieder uns im Sommer fragen, warum wir nicht alle Grünflächen regelmäßig gießen lassen. Das geht schon, aber sind sich die Menschen im Klaren, dass es sie viel Geld kosten würde?“ Selbst gießen möchten viele nicht – oder bieten das wiederum nur gegen Bezahlung an. Aus Sicht der Genossenschaft ein Unding, insbesondere wenn sie bei Ablehnung eines solchen Angebots aggressiv reagieren. Für Marc Peters ist es schwer auszuhalten, wenn man sein Team so angreift.

---

„Eines kann ich allen Mitgliedern versichern: Hier sitzt niemand, der täglich darüber nachdenkt, wie er Sie ärgern kann.“

---

Marc Peters | Prokurist der MWB

## Wer günstig wohnt, wohnt schlecht?

Die durchschnittliche Miete der MWB lag im Jahr 2023 bei 6,30 Euro und damit deutlich unter der durchschnittlichen Miete in Mülheim an der Ruhr. Dieser Durchschnittswert kommt auch dadurch zustande, dass viele Wohnungen der MWB noch sehr günstig sind. Die niedrigste Kaltmiete im Bestand liegt derzeit bei 4,08 Euro je Quadratmeter.

---

„Es ist Teil unserer Strategie, bestimmte Bestände nur behutsam zu modernisieren. Denn da, wo wir viel investieren, müssen wir zwangsläufig auch die Miete stärker anheben. Wir tun viel dafür, ein Gleichgewicht zu erhalten, damit auch Menschen mit geringem Einkommen bei uns Wohnraum finden.“

---

Edgar Gruber | Leiter des Teams Technik

Nicht alle Mieter\*innen haben dafür Verständnis und tatsächlich ist die Frage nachvollziehbar, ob beispielsweise Holzfenster in älteren Teilen der Bestände noch zeitgemäß sind. Marc Peters, Leiter der Abteilung Service und Bewirtschaftung, sieht es so:

---

„Wir haben eine strategische Bau- und Modernisierungsplanung, um die Wohnungsbestände der Reihe nach aufzuwerten. Natürlich kommen alle Holzfenster früher oder später weg und natürlich hat jeder Mensch Anspruch auf eine lebenswerte Wohnung. Es gibt aber auch eine Kehrseite der Medaille: Ich glaube, es ist in Ordnung, wenn wir Tipps zum richtigen Lüften und Heizverhalten in älteren Wohnungen geben. Auch das ist Teil eines ehrlichen Umgangs miteinander.“

---

Marc Peters | Prokurist der MWB

### Die Quadratur des Kreises

Die MWB bekommt vermehrt Fragen gestellt – zum Service und den Reaktionszeiten der Handwerker, zu Dekarbonisierung und Klimaschutz. Sarah Dibo ist Marketingreferentin der MWB und betreut unter anderem die Social-Media Kanäle. Sie sagt: „Unser Anspruch ist es immer, dass wir erklären können, warum wir etwas tun. Aber wir registrieren, dass dafür nicht alle Menschen die Geduld haben. Sie wollen keine Erläuterungen, sondern Lösungen.“

Aber ist das die Erklärung für alles? Mitarbeiter des Vermietungsteams arbeiten in zwei potenziellen Konfliktzonen: Bei der Vergabe frei gewordener Wohnungen, aber auch bei den Abnahmen, wenn sie prüfen müssen, was ausziehende Mieter eventuell noch zu bereinigen haben. Sie berichten davon, dass sie schon seit Jahren beleidigt und verunglimpft werden – aber auch, dass die Zahl der Vorfälle zunimmt.

Jüngst wurden Beleidigungen sogar von Balkonen gerufen. „Die Hemmschwelle ist ganz eindeutig gesunken. Das trifft uns, weil wir ehrlich bemüht sind, Wohnungssuchende fair zu behandeln“, sagte ein Teammitglied.

---

„Dass uns Kältherzigkeit oder Rassismus vorgeworfen wird, kommt sehr häufig vor. Auch körperliche Bedrohungen sind keine Seltenheit.“

---

Das ist erst kürzlich wieder passiert: Ein MWB-Teammitglied wurde bedroht und erhielt per E-Mail ein geschmackloses Foto, welches die Bedrohung wohl noch unterstreichen sollte. Die Genossenschaft begleitet sie, bietet Hilfe an und unterstützt sie beim juristischen Nachspiel – denn selbstverständlich wurde Anzeige gegen den enthemmten Täter erstattet. Aber klar ist, dass solche belastenden Erfahrungen für keinen Menschen zumutbar sind. Mit einem Miteinander und dem respektvollen Umgang innerhalb einer Wertegemeinschaft haben solche Vorfälle nichts mehr zu tun. Darum behält es sich die MWB auch vor, bei Bedrohungen des Teams die notwendigen Schritte einzuleiten. Wer sich so verhält, hat in der Genossenschaft nichts zu suchen.



## Transformation findet schon statt – die MWB ist auf dem Weg

Angesichts von Klimawandel und wirtschaftlichen Belastungen kann es kein „Weiter so“ geben. Die deutsche Wirtschaft transformiert sich, weg von der klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Erzeugung und hin zur sogenannten Dekarbonisierung.

„Das wird aufwändig, es wird ein rasanter Prozess, es wird uns fordern. Aber es gibt gar keine andere Wahl und darum haben wir diesen Prozess angestoßen.“

Frank Esser | Vorstandsvorsitzende der MWB

Schon immer hat die MWB laufend modernisiert. Trotzdem ist die vollständige Dekarbonisierung noch einmal eine ganz andere Herausforderung. Darum haben wir die Wohnungsbestände analysiert und die notwendigen Schritte bestimmt, damit die Genossenschaft bis zum Jahr 2045 klimaneutral funktionieren kann. Die Bau- und Modernisierungsplanung geht gezielt von Gebäude zu Gebäude und bestimmt die passenden Maßnahmen. Die müssen auch finanzierbar sein, damit Menschen auch zukünftig noch bezahlbar wohnen können. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 4 (Artikel „Dekarbonisierungsstrategie“).

Für Frank Esser und das Team der MWB stellt sich angesichts all dessen die Frage, was für eine Genossenschaft die MWB in Zukunft sein soll. „Kulturpessimismus bringt niemanden weiter und Klagen darüber, dass die Zeiten sich verändern, lösen keine Probleme.“, sagt Esser. „Aber das, was wir machen, ist nun einmal komplex. Modernisierungsplanungen sind komplex, die Finanzierung von Instandsetzung und Neubau ist komplex und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind es auch.“ Als ein weiteres Bei-

spiel nennt er die sogenannten Balkonkraftwerke: „Wer sich Solarzellen an den Balkon hängen möchte, muss erst die Stromleitungen prüfen lassen. Uns wurde vorgeworfen, dass wir sie dadurch ‚verhindern‘ wollen. Aber wir sind für tausende Menschen verantwortlich und halten uns an aktuelle Empfehlungen. Man stelle sich einmal vor, wir würden die Elektrik nicht prüfen, und in nur einem einzigen Haus würde dann ein Feuer ausbrechen.“

## Mehr Flexibilität und neue Struktur für Kundenmanager\*innen

Ist etwas kaputt oder gibt es andere Sorgen, dann möchte man schnell Abhilfe schaffen. Darum ist eine gute Erreichbarkeit des MWB-Serviceteams für alle Mieter\*innen wichtig. In den letzten Monaten hat es damit nicht immer geklappt.

„Wir haben eine steigende Zahl von Anfragen erlebt und konnten nicht immer sofort antworten. Damit waren wir natürlich nicht zufrieden. Darum stellen wir derzeit unsere Strukturen um. Der Mieterservice und das Serviceteam für die WEG-Kunden wurden zusammengelegt und sie sind nun alle im Team Kundemanagement tätig.“

Yvonne Esser | Teamleiterin

Das bedeutet auch, dass es keine festen Ansprechpartner\*innen mehr für bestimmte Teile unserer Wohnungsbestände gibt. Jedes Teammitglied kann gleichberechtigt weiterhelfen.

„Alle Mitglieder des Serviceteams sind hier bei uns im Haus, sie gehören zum MWB-Personal. Viele von ihnen sind selbst Mitglieder der Genossenschaft und wir werden – abgesehen vom Notdienst in der Nacht und an Feiertagen – nie auf externe Callcenter zurückgreifen.“

Dominik Steffan | Vorstandsmitglied

Auch Nachrichten, die über das MWB-Portal eingehen, werden zügig bearbeitet. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 19. Frank Esser wird auch zukünftig vor keiner Debatte zurückscheuen. „Ich halte es für richtig, wenn wir unsere Strategie erläutern. Über die Vertreterversammlung haben die Mitglieder ja eine Möglichkeit der Beteiligung, wie es sie bei anderen Wohnungsunternehmen nicht gibt. Ich will immer erklären und darlegen, warum wir Dinge so und so tun, und ich nehme auch Kritik an. Aber der Umgang mit unserem Team muss zivilisiert bleiben.“



## Zum respektvollen Umgang miteinander

Gastbeitrag von Lars von der Gönna, Journalist und Mitglied unserer Vertreterversammlung

Um hier nicht den Helden zu spielen: Ich bin ziemlich unordentlich. Unseren Stapel Weihnachtspost habe ich erst Karneval entsorgt. Mein Keller? Eine antike Ausgrabungsstätte ... Aber solche Schwächen bleiben in meinen vier Wänden.

Leider sehe ich eine andere Entwicklung. Ich bin bestimmt keiner von der Sorte „Früher war alles besser“. Aber als ich vor einem Vierteljahrhundert in die MWB-Siedlung an der Lerchenstraße zog, gehörte es noch nicht zum Alltag, Gemeinschaftskeller monatelang zur Sperrmüllhalde zu erklären und einen frisch gepflasterten Hauseingang systematisch mit Kaugummi und Kippen aufzuhübschen. Es ist nur menschlich, die Weihnachtsbaumabholung zu verpennen. Aber ich frage mich, was in einem Nachbarn vorgeht, der klar weiß, dass das seine Tanne ist – und diese bis Mai in den Gemeinschaftsanlagen verrotten lässt.

Immer mehr heißt es in Deutschland, „die da oben!“. Wie wär's mit der eigenen Nase? Einen eigenen Beitrag zu leisten, davon ist zu selten die Rede. Neujahr war unser Ge-

meinschaftshof ein Schlachtfeld leergefeuerter Knaller. Keiner hat zu Besen und Schaufel gegriffen, noch bis zum 3. Januar sah es aus wie im Slum. Dann kam der MWB mit einer Reinigungsgruppe – und alles war tiptopp. Gut gemeint, danke, aber wie jämmerlich, dass man uns Erwachsenen hinterherräumen muss wie kleinen Kindern. (Bezahlen tun solche Reinigungsaktionen wir als Genossen dann übrigens alle miteinander!)

Klar hat die Welt größere Probleme, aber ich bin sicher: Wenn wir im Kleinen nicht mal eine Handvoll Spielregeln für rücksichtsvolles Miteinander beachten, wie soll es dann im Großen klappen?

Eins noch: Wir reden zum Glück immer noch von Ausnahmen, 90 Prozent der Bewohner sind engagierte, respektvolle Nachbarn. Aber Sie kennen das von der Ampel: Geht der erste bei „Rot“ drüber, ist die Hemmschwelle schnell gefallen. Ich wünsche uns, dass wir den Wert der Grünphase für ein gutes Zusammenleben weiter hochhalten.

### Was für eine Wohnungsbaugenossenschaft wollen wir zukünftig sein und welchen Umgang wollen wir pflegen?

Darüber entscheidet jedes Mitglied laufend mit. Die MWB hat sich auf den Weg gemacht, die Zukunftsthemen anzupacken, den Service auszubauen, neue Kommunikations-

kanäle zu schaffen. Sie will kein Wohnungsunternehmen wie jedes andere sein. Ob sie dabei die richtige Balance trifft, werden auch ihre Mitglieder entscheiden.



## Wir sind alle nur Menschen

Gastbeitrag von Helga Banke, Abteilungsleiterin einer Bochumer Wohnungsgenossenschaft und Mitglied unserer Vertreterversammlung

„Das Thema „Genossenschaften“ begleitet mich, seit ich als Kind in einer typischen 50er-Jahre-Wohnung einer Münsteraner Genossenschaft lebte. Auch durch meine berufliche Tätigkeit habe ich unterschiedliche Wohnungsbaugenossenschaften kennengelernt.

So sind mir die Probleme rund um das Thema Materialbeschaffung und den sich immer dramatischer zuspitzenden Fachkräftemangel bekannt. Für eine ordnungsgemäße Abwicklung aller tagtäglich auflaufenden Störfälle stehen zu wenig Personal und Material zur Verfügung. Letztlich kommt auch der Faktor Mensch zum Zuge. Denn wer arbeitet, macht Fehler, das liegt in der Natur der Sache.

Ich kenne es, wenn sich beim scheinbar ziellosen Warten auf den eigentlich terminierten Handwerker die Frustration langsam in eine handfeste Aggression wandelt. Schließlich hat man seine Zeit nicht gestohlen, der halbe Urlaubstag ist sinnlos vergeudet, die Arbeit erledigt sich nicht durch Abwesenheit, einkaufen muss man auch noch und wo um alles in dieser Welt bleibt dieser Handwerker ...? Diese Kettenreaktion ist absolut menschlich und sie erklärt vieles. Eine Rechtfertigung für verbale Entgleisungen ist sie nicht.

Bei allem berechtigten Zorn sollte man sich stets vergegenwärtigen, dass das Gegenüber ein Mensch ist und einen respektvollen Umgang erfahren sollte. Die Tatsache, dass man für die Problemlösung bezahlt wird, also seinen Job macht, öffnet nicht Tür und Tor für jedwede Form der Beleidigung oder Schmähkritik. Aus eigener Erfahrung weiß ich, wie ungerecht behandelt, gedemütigt und zutiefst verletzt man sich nach solch einer Attacke fühlt. Nicht selten nimmt man sich die Kränkungen persönlich an, weil man seine Arbeit gut machen wollte.

Macht die Distanz durch Mail und Telefon eine solch ausufernde Wut erst möglich? Ist es nicht sogar feige, die eigene Frustration und Wut an jemandem abzureagieren, der eine Firma vertritt und daher die Konventionen wahren muss?

Wo Menschen aufeinandertreffen, sind Konflikte vorprogrammiert. Das ist weder gut, noch ist es schlecht, sondern unvermeidbar. Wichtig ist der rücksichtsvolle Umgang miteinander und nicht zuletzt die innere Größe, dem jeweils anderen zuzugestehen, dass er manchmal ganz schlicht und ergreifend Recht hat.

Sie möchten uns zu diesem Thema Ihre Meinung zukommen lassen?

Bitte schreiben Sie uns Ihre Sichtweise an [genossenwohnen@mwb.info](mailto:genossenwohnen@mwb.info). Einen Überblick über die verschiedenen Positionen veröffentlichen wir – selbstverständlich ohne Nennung der vollständigen Namen – in **#Genoss\*innen wohnen 2/2024**.



# Grünpflege:

## mehr Umweltbewusstsein, mehr Grundwasserschutz

**Die grüne Wende.** Eine große Veränderung gibt es ab diesem Frühjahr bei der Grünpflege in unseren Nachbarschaften: Künftig arbeitet die MWB mit der WISAG zusammen. Das verhindert einen weiteren Anstieg der Kosten für die Grünpflege und führt auch zu einigen Neuerungen.



### **Grünes Leitbild hilft bei der Orientierung**

Bei dem Wechsel geht es natürlich nicht bloß um die Kostenkontrolle: Die Qualität der Grünpflege ist uns wichtig und soll auch zukünftig gewährleistet sein. Bevor die WISAG im Frühjahr 2024 die Arbeit für unsere Genossenschaft aufgenommen hat, haben wir im Rahmen von Abstimmungsgesprächen geschildert, welche Standards die Mieter\*innen gewohnt sind und welche Art der Pflege wir für unsere Außenanlagen erwarten. Dabei kam auch das „Grüne Leitbild“ zum Umgang mit Erde und Grundwasser mit auf den Tisch.

„Das Leitbild der MWB passt sehr gut zur WISAG. Wir haben uns schon vor Jahren das Ziel gesetzt, vorwiegend ökologische Produkte und Verfahren zu nutzen. Dazu zählen im Bereich der Garten- & Landschaftspflege heute unter anderem der Einsatz akkubetriebener Geräte, ein effizientes Wassermanagement und ein nachhaltig orientiertes Entsorgungskonzept.“

Michael Lengling | Bereichsleiter bei der WISAG Garten- und Landschaftspflege Nord-West GmbH & Co. KG

Im Sinne unserer Vision 2030 bauen wir unsere Nachhaltigkeitsbemühungen weiter aus und tragen dazu bei, dass das Leben auf unserer Erde für heutige und kommende Generationen lebenswert bleibt.

### Rasenschnitt wird künftig nicht mehr abtransportiert

Wenn nun ab Frühjahr 2024 die WISAG Fahrzeuge in unsere Nachbarschaften kommen, dann wird es damit auch einige Neuerungen geben. So wird beispielsweise das geschnittene Gras in Zukunft auf den Außenflächen belassen und nicht mehr abtransportiert. „Das geschnittene Gras enthält Nährstoffe, die dem Boden verloren gehen, wenn wir es abtransportieren“, so Michael Lengling. „Daher bieten wir unseren Kunden an, das Mähgut optional auf den Flächen zu belassen. Die MWB hat sich für diesen Weg entschieden und ich gehe davon aus, dass das dem Boden und dem Bewuchs guttun wird.“ Da die WISAG Mitarbeiter\*innen weniger Fahrten und weniger Fahrzeuge benötigen, spart dieses Vorgehen auch CO<sub>2</sub> ein.

### Der Sommer kann kommen

Damit ist die Genossenschaft gut auf den kommenden Sommer vorbereitet. Wie der wird, das steht noch in den Sternen, aber eins ist klar: Der Klimawandel ist eine Tatsache, mit der wir nur lernen können umzugehen.



### Warum ein neuer Dienstleister?

Eine langfristige Partnerschaft mit Dienstleistungsunternehmen hat Vorteile – aber es ist üblich, die Leistung und die aufgerufenen Preise regelmäßig einer Überprüfung zu unterziehen. Schließlich wollen wir für unsere Mieter\*innen den besten Ausgleich von Qualität und Kosten erreichen.

„Wir haben mehrere Jahre lang gut mit der Gartenbau-firma Schroer zusammengearbeitet“, sagt Marc Peters, Prokurist und Leiter der Abteilung Service und Bewirtschaften. „Aber zuletzt hatte das Unternehmen die Preise mehrmals erhöht, daher haben wir eine neue Ausschreibung vorgenommen. An dieser Ausschreibung hat sich auch die Firma Schroer beteiligt, aber die WISAG hat uns mit dem Gesamtpaket überzeugt. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.“

Wir wissen aber auch, dass es zur Pflege der Grünflächen immer verschiedene Ansichten gibt. Wir werden regelmäßige Feedbackgespräche führen, um gemeinsam noch Anpassungen vorzunehmen und Verbesserungen umzusetzen. Geben Sie uns daher gerne Ihr Feedback dazu, wie aus Ihrer Sicht die Umstellung verläuft, was Sie gut oder auch schlecht finden. Schreiben Sie uns im Sommer und Herbst an:

[Genossenwohnen@mwb.info](mailto:Genossenwohnen@mwb.info), Stichwort „Grünpflege“



Das Kerngeschäft der WISAG Facility Service sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Das Unternehmen ist Teil der WISAG Gruppe, die mit rund 50.000 Mitarbeitenden an mehr als 250 Standorten im In- und Ausland aktiv ist. Für unterschiedliche Segmente bietet der Dienstleister spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für die Wohnungswirtschaft. Im Bereich der Garten- & Landschaftspflege verfügt die WISAG über eine mehr als vierzigjährige Erfahrung.

# Kabelfernsehen: Neue Regeln, gute Lösung

Ab dem 1. Juli 2024 ist es wegen der Novelle des Telekommunikationsgesetzes nicht mehr möglich, dass Wohnungsunternehmen ihre Mieter\*innen mit Kabelfernsehen versorgen und dies über die Betriebskosten abrechnen.

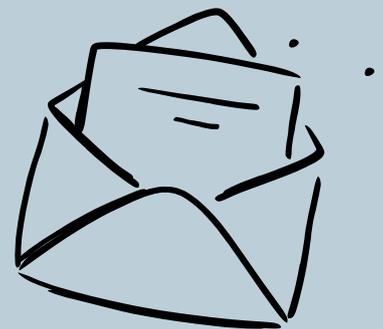
Der Gesetzgeber will den Verbrauchern damit mehr Wahlfreiheit geben, aber weder die Wohnungsunternehmen noch der Mieterbund waren so recht zufrieden mit der Lösung. Der Grund: Bisher konnten Wohnungsunternehmen durch die geballte Marktmacht ihrer Mieter sehr gute Bedingungen bei den Telekommunikationsunternehmen erwirken. Die drohen nun, verloren zu gehen.

„Wir meinen, dass wir eine gute Lösung gefunden haben“, sagt Vorstand Dominik Steffan. „Wir konnten bei einem namhaften Telekommunikationsanbieter vorteilhafte Bedingungen aushandeln.“ Wer mit uns jetzt einen Vertrag abschließt, wird das Kabelfernsehen wie gewohnt behalten, wobei die Pauschale dann bei etwa 4 Euro liegen wird.

## Sie haben Post – jetzt unbedingt tätig werden

Wenn diese Ausgabe von **#Genoss\*innen wohnen** erscheint, sollten unsere Mieter\*innen bereits Post erhalten haben. Wer die von uns ausgehandelte Lösung nutzen will, findet darin den entsprechenden Vertrag, der unbedingt unterzeichnet an die MWB zurückgeschickt werden muss.

Auch wenn Sie sich nicht für unser Angebot entscheiden, müssen Sie tätig werden! Denn alle bisherigen Regelungen laufen zum 1. Juli 2024 aus! Wir als Wohnungsunternehmen sind dann nicht mehr für die Versorgung unserer Wohnungen mit Kabelfernsehen zuständig. Nach dem 1. Juli – und damit auch während viele die EM 2024 im Fernsehen verfolgen möchten – könnte der Telekommunikationsanbieter das Fernsehen für alle, die sich nicht um einen neuen Vertrag gekümmert haben, zügig abschalten!



## Sie haben Fragen?

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung:

 (0208) 696 12 - 333

 [kabel@mwb.info](mailto:kabel@mwb.info)



# Schon dabei?

## MWB-Portal jetzt nutzen

Von Zeit zu Zeit bekommen wir sie noch immer: Fragen zum MWB-Portal und dazu, wie man eigentlich die Möglichkeit bekommt, dieses praktische Werkzeug zu nutzen. Das geht ganz einfach, nämlich in drei Schritten:



### 1. Kontaktformular nutzen oder anrufen

Teilen Sie uns über die Seite [www.mwb.info/mwb/kontakt](http://www.mwb.info/mwb/kontakt) mit, dass Sie eine Registrierungsnummer für das Kundenportal wünschen. Sie wird Ihnen dann zeitnah zugeschickt.



### 2. Registrieren

Sobald Sie Ihre Registrierungsnummer haben, besuchen Sie die Seite [mwb-crmportal.aareon.com/site/mwb-kundenportal/registrierung](http://mwb-crmportal.aareon.com/site/mwb-kundenportal/registrierung) und geben sie dort ein.

### 3. Vorteile nutzen

Und das war es schon. Nun sind Sie registrierte\*r Nutzer\*in unseres Portals. Sie können alle Vertragsunterlagen und Dokumente abrufen, unserem Kundenservice Nachrichten und Fotos zukommen lassen und die neuesten Infos aus Ihrer Genossenschaft unkompliziert abrufen.

Das MWB Portal bringt Vorteile für Sie wie auch für unsere Kundenmanager\*innen: Der Nachrichtenaustausch mit unseren Mitgliedern funktioniert hier besonders gut, Aufgaben können laufend nachverfolgt und abgearbeitet werden. Sie erreichen uns einmal nicht sofort, weil die Telefonleitungen besetzt sind? Dann nutzen Sie die Nachrichtenfunktion des Portals und wir können Ihr Anliegen zügig prüfen und beantworten.

## Infos, Tickets, Tipps

Wir informieren unsere Mitglieder natürlich auch laufend über andere Informationskanäle, aber wenn es schnell gehen muss, bietet sich das Portal in besonderer Weise an: Verlosungen von Eintrittskarten und anderen Vergünstigungen, zusätzliche Infos zu Vorgängen in unseren Nachbarschaften oder Tipps zum Wohnen allgemein erhalten Sie am schnellsten über das MWB Portal.



# Startschuss ist erfolgt



**Die Arbeit hat begonnen:** An der Zeppelinstraße in Mülheim an der Ruhr entstehen jetzt 135 neue Genossenschaftswohnungen in zehn Mehrfamilienhäusern. Land, Stadt und Genossenschaft ziehen dafür an einem Strang. Für erst einmal 99 Jahre erhält die MWB das 13.000 m<sup>2</sup> große Grundstück im Rahmen eines Erbbauvertrags und bekommt zudem erhebliche Unterstützung vom Land.

Nach der Fertigstellung werden die neuen Wohnungen nicht sofort für Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung stehen. Denn die Vereinbarung mit der Stadt besagt, dass die Kommune die Wohnungen zuerst für die menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen nutzen darf. In dieser Zeit wird die Stadt die Belegungsrechte haben. Im Anschluss werden die Wohnungen als geförderter Wohnraum allen Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft sieht es einerseits als ihre Pflicht, ihre Heimatstadt zu unterstützen. Andererseits macht der Vorstandsvorsitzende Frank Esser auch keinen Hehl daraus, dass die Kooperation erhebliche Vorteile für die MWB bringt.



„Bei diesem Projekt soll es nur Gewinner geben.

Wir investieren etwa 32 Millionen Euro und können gute Förderbedingungen in Anspruch nehmen. Es entstehen auf einem Grundstück, das wir sonst nie erhalten hätten, neue Genossenschaftswohnungen. Der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr wird mittelbar entlastet. Und die Geflüchteten werden in menschenwürdigen Wohnungen untergebracht anstatt in Sporthallen oder Büroimmobilien.“

Frank Esser | Vorstandsvorsitzender

Die neuen Wohnungen werden insgesamt 7.755 Quadratmeter Wohnfläche haben. Hierbei wird es drei verschiedene Wohnungsgrößen geben: 63,71 Quadratmeter, 54,33 Quadratmeter und 54,06 Quadratmeter (für Rollstuhlnutzende) für eine durchschnittliche Bewohnerzahl von 470 Menschen. Auch ein Quartierspavillon gehört zur Nachbarschaft. In ihm werden Integrations- und Beratungsleistungen für die Bewohner angeboten.

Carsten Czaika, Prokurist und technischer Leiter der MWB, sieht die neue Nachbarschaft als Vorzeigeprojekt an, auch in technischer Hinsicht: „Die Gebäude werden als Null-Energie-Häuser in Holzmodulbauweise errichtet und sind daher klimaneutral. Fotovoltaikanlagen werden auf den Dächern montiert, zudem wird es eine Dachbegrünung geben. Ich denke, dass viele Kollegen aus anderen Städten gerade mit großem Interesse nach Mülheim an der Ruhr schauen.“ Besonders wichtig ist ihm:

„Das wird keine typische Flüchtlingsunterkunft, sondern eine vollwertige Nachbarschaft mit hoher Bauqualität.“

Im Dezember 2023 haben wir begonnen, das Gelände für den Bau vorzubereiten. Ab Mai 2024 geht es dann zügig und sichtbar voran, da die Komponenten für die Modulbauweise angeliefert und installiert werden. Im Sommer 2025 soll die neue Nachbarschaft bereits bezugsfertig sein.

13.000 m<sup>2</sup>

Grundstück

insgesamt

7.755 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

Drei Wohnungsgrößen:

63,71 m<sup>2</sup>

54,33 m<sup>2</sup>

54,06 m<sup>2</sup>

Schafft Platz für  
im Durchschnitt

470 Menschen



# Kuhlendahl füllt sich mit Leben

**Endlich einziehen.** Christel und Werner Stäcker schütteln MWB-Vermieterin Kathrin Schneider glücklich die Hand: Es ist ein kalter und trüber Tag im Januar 2024, aber die beiden Senioren stehen in ihrer hellen, warmen Wohnung und können jetzt ihren Umzug planen. „Die Schlüsselübergaben sind ein sehr schöner Teil meiner Arbeit“, sagt Kollegin Schneider grinsend. „Die Leute freuen sich immer so über die Gelegenheit, ein neues Kapitel aufzuschlagen.“





„Die neuen Wohnungen sind zwischen  
**40 und 70 Quadratmetern**  
 groß, eignen sich also sowohl für Singles  
 als auch für Ehepaare.“

„Das StadtQuartier Schloßstraße mit seinen 24 seniorengerechten Wohnungen ist ein Erfolgsmodell“, sagt Kathrin Schneider. „Mit dem Neubau hier am Kuhlendahl bauen wir das Angebot aus. Die Nachfrage war wirklich groß, fast alle Wohnungen waren auf Anhieb vermietet. Ich glaube, dass den Menschen vor allem die Flexibilität gefällt.“

Es passt einfach alles zusammen: Die neuen Wohnungen sind zwischen 40 und 70 Quadratmetern groß, eignen sich also sowohl für Singles als auch für Ehepaare. Die Nähe zur Kaiserstraße und dem dortigen ÖPNV ist ein zusätzlicher Vorteil. Auf der anderen Seite sind der Stadtpark und das Rumbachtal nicht weit.

Für die Stäcker ist es vor allem schön, dass sie nicht mehr täglich „bergsteigen“ müssen. „Wo wir jetzt leben, da gibt es mehr als 40 Treppenstufen und keinen Aufzug.“ Der ist am Kuhlendahl vorhanden und als Standortfaktor ganz sicher auch nicht zu verachten.

So wie das Ehepaar Stäcker haben inzwischen auch die anderen Mieter\*innen ihre Schlüssel erhalten und füllen das neue Wohnhaus mit Leben. Wir wünschen ihnen einen guten Start in das Wohnen am Kuhlendahl!

Schon im Jahr 2021 hatte der Bau der 33 neuen Seniorenwohnungen am Kuhlendahl begonnen. Eigentlich hätten sie etwas früher fertig sein sollen, aber die Coronakrise und die damit verbundenen Schwierigkeiten hatten zu Verzögerungen geführt. Nun sind sie aber fertig: Moderne, rollstuhlgerechte Wohnungen für Singles und Paare, in direkter Nähe zum Seniorenzentrum Haus Kuhlendahl und gut angebunden an die Mülheimer Innenstadt.

Das Ehepaar Stäcker – beide befinden sich im neunten Lebensjahrzehnt – ist durchaus typisch für die zukünftigen Mieter: Die Wohnungen eignen sich für ältere Menschen, die selbstständig aber mit ein wenig Unterstützung leben möchten. Hilfsleistungen können modular hinzugebucht werden, dafür kooperiert die Genossenschaft mit den Mülheimer Seniorendiensten. Die betreiben auch das gleich nebenan gelegene Seniorenheim Haus Kuhlendahl.



## Seniorenwohnung gesucht?

Genossenschaftsmitglieder, die seniorengerechten Wohnraum suchen, können sich gern an die MWB-Vermietungsabteilung wenden.

☎ (0208) 696 12 - 300  
 @ vermietung@mwv.info  
 🌐 [www.mwb.info/mieten/  
betreutes-wohnen](http://www.mwb.info/mieten/betreutes-wohnen)





# Abschied mit Zukunft

**Neues Bauprojekt.** Schon seit Längerem war klar: Die Kirche St. Albertus Magnus in Mülheim-Styrum kann nicht mehr fortbestehen. Es war dann ein sonniger Oktobertag, als die Verantwortlichen vor dem Portal der Kirche zusammenkamen, um die Neuigkeit offiziell zu machen: Die MWB kauft das Grundstück und will hier günstige Wohnungen errichten. Aus einem traurigen Abschied für die Gläubigen wird so zumindest ein Projekt mit guten Zukunftsaussichten.

Das sieht auch Pfarrer Christian Böckmann so: „Hier in St. Albertus Magnus hat in den letzten Jahrzehnten neben einer kleinen deutschsprachigen Gruppe vor allem die kroatische Gemeinde ihr Zuhause gehabt. Am 8. Juni 2023 haben wir den letzten Gottesdienst hier gefeiert und sind dann mit der Prozession nach St. Mariae Rosenkranz gezogen, wo alle ihr neues Zuhause gefunden haben.“ Ein Trost sei es, dass gerade die Wohnungsbaugenossenschaft das Grundstück übernimmt. „Wir sind sehr froh, dass wir einen Partner gefunden haben, der hier in sozialer Verantwortung und mit dem Blick auf das Wohl von Quartier und Stadtgesellschaft Zukunft gestaltet. Dieser Ort – und dafür sind wir dankbar – wird auch zukünftig an die vielen Jahrzehnte erinnern, als hier Christinnen und Christen ihr Gemeindeleben geführt haben, das ja auch das Miteinander in diesem Teil Styrum geprägt hat.“

---

„Wir möchten hier bezahlbare Wohnungen errichten, und dabei geht es uns auch um einen großen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen.“

---

Carsten Czaika | technischer Leiter und Prokurist der MWB

„Bis es soweit ist, müssen wir allerdings erst einmal die verschiedenen Prüfungs- und Genehmigungsprozesse abwarten“, sagt MWB-Vorstand Dominik Steffan. „Außerdem sind die Bauzinsen und die Materialkosten noch immer hoch, so dass es auch darum gehen wird, die Finanzierung eines solchen Projekts bestmöglich zu gestalten und die Förderkulissen optimal auszunutzen.“

Die Bagger werden also nicht gleich morgen auf dem Gelände der ehemaligen Kirche St. Albertus Magnus anrollen. Doch die Weichen für eine sinnvolle und soziale zukünftige Nutzung sind gestellt.

An denen gibt es in Mülheim an der Ruhr einen erheblichen Bedarf. Denkbar sind etwa 30 Wohnungen in verschiedenen Größen. Energetisch würden solche Neubauten bereits an die zukünftigen Anforderungen angepasst sein, also CO<sub>2</sub>-neutral funktionieren.



# Richtfest in Oberhausen-Osterfeld

**Bald geht's ins neue Zuhause.** Die Fertigstellung rückt näher, die Vorfreude beim Verein Wohnsinn e. V. wächst: Die 19 neuen Mietwohnungen an der Kapellenstraße in Oberhausen-Osterfeld werden in diesem Jahr fertiggestellt. Das Richtfest im Dezember 2023 hat gezeigt: Mit der Geselligkeit und dem unkomplizierten Miteinander klappt es schon ausgesprochen gut.

Zuvor hatte sich auf dem Grundstück ein Gemeindezentrum der Evangelischen Auferstehungs-Kirchengemeinde befunden. Den Segen sprach deren Pfarrerin Ursula Harfst. Bürgermeister Werner Nakot sagte anlässlich der Veranstaltung: „Menschen unterschiedlichen Alters werden hier zusammenkommen und sich im Alltag gegenseitig unterstützen. Ich möchte mich deshalb herzlich bei allen Beteiligten für das große Engagement hier vor Ort bedanken.“

Im Rahmen des Projekts wurde auch kontrovers diskutiert: So musste sich während der Coronakrise die MWB eingestehen, dass sie aufgrund von Preissteigerungen und Materialknappheit die ursprünglich kalkulierte Miete nicht einhalten kann. Verein und Genossenschaft einigten sich schließlich auf eine Kaltmiete von 10,10 Euro je Quadratmeter, die jährlich um 1,7 Prozent ansteigen wird. Frank Esser lobt die gute Zusammenarbeit:

„Beide Seiten haben offen darüber gesprochen, wie das Projekt wirtschaftlich funktionieren kann, und ich bin dem Verein dankbar dafür, dass er sich gesprächswillig gezeigt hat und uns entgegengekommen ist.“

Frank Esser | Vorstandsvorsitzender der MWB



„Wir freuen uns, dass das Vereinsleben nun bald ein festes Zuhause hat“, sagen die Vereinsvorsitzenden Dagmar Haferkamp und Anne Mast. „Dass die Miete etwas höher sein wird als zuerst besprochen, das mussten wir erst einmal besprechen und verkraften. Aber wir schauen nach vorne und freuen uns auf den Einzug.“



# „Steht das Wasser hoch, dann gibt es viele Gefahren“



**Üben für den Notfall.** Der Regen kam mit Ankündigung, aber die Überflutung ist schlimmer als gedacht: Der Stadtteil Heißen in Mülheim an der Ruhr steht unter Wasser. Auf einen Meter und fünfzig Zentimeter sind die Fluten inzwischen angestiegen. Im Haus am Fünter Weg 40 sind Menschen in Gefahr – es steckt unter anderem eine Person im Keller fest, der sich immer weiter mit Wasser füllt. Die DLRG ist zur Rettung angerückt.

Zum Glück ist das alles nur eine Übung. Die MWB hat das alte Haus am Fünter Weg vor einiger Zeit gekauft, eine Modernisierung wäre vollkommen unwirtschaftlich und so wird es bald niedergelegt werden. Für die DLRG hat es aber einen besonderen Wert: Die Helfer\*innen können hier mit Erlaubnis der Genossenschaft den Ernstfall üben. Vielleicht rettet das später einmal Leben.

„Die Zahl der Starkwetterereignisse steigt und Überschwemmungen wird es immer wieder geben. Wenn man dann in den Einsatz geht, gibt es viele Unwägbarkeiten. Hier können wir das ganze Haus für eine realistische Übung nutzen. Eine so tolle Gelegenheit bekommen wir nicht oft.“

Frauke Jerabeck | Bezirksleiterin der DLRG Mülheim an der Ruhr

Auch bei den Überschwemmungen im Jahr 2021 in Folge des Starkregenereignisses „Bernd“ waren Strömungsretter\*innen aus Mülheim an der Ruhr dabei und halfen in Meckenheim, Swisttal und Erfstadt Kiesgrube und wissen aus erster Hand, wie gefährlich das werden kann.



„Steht das Wasser so hoch, dann gibt es viele Gefahren“, sagt Einsatzleiter Finn Brose. Er koordiniert heute das Team. „Das fängt natürlich damit an, dass man nicht sieht, wo man hintritt und die Strömung gefährlich sein kann. In einem überfluteten Haus kann auch die Elektrizität zur Gefahr werden. Grundsätzlich ist es so: Jedes Haus ist baulich anders, jeder Einsatz bietet andere Besonderheiten und Herausforderungen.“

Mehrere Stunden lang nutzen Brose und sein Team das auffällige Gebäude, um den Ernstfall zu proben. Es wurden Seile gespannt, Wände erklommen und auch einige neue Löcher in der Bausubstanz erzeugt, um Seile und Sicherungen zu spannen. Am Schluss sind alle Puppen gerettet und alle DLRGler\*innen unverletzt.

„Diese intensive Übung bringt uns wieder ein wenig zusätzliche Routine in der Handhabung der Ausrüstung, ein wenig mehr Erfahrung im Teamwork und ein wenig mehr Gewöhnung an außergewöhnliche Umstände“, sagt Einsatzleiter Brose am Schluss. Alle hoffen, dass ein echter Einsatz so schnell nicht nötig sein wird, aber die Erfahrung lehrt leider etwas anderes. Die DLRG Mülheim an der Ruhr ist jedenfalls darauf vorbereitet.

## Mitmachen? Mitmachen!

Wer nun Interesse an der Arbeit der DLRG Mülheim an der Ruhr gewonnen hat, kann sich mit nur einem Klick zusätzliche Infos holen. Mitglieder, Unterstützer und ehrenamtliche Helfer in vielen Bereichen sind gerne gesehen. Auch ein unkompliziertes Hereinschnuppern ist kein Problem.

**DLRG**

[muelheim.dlrg.de](http://muelheim.dlrg.de)



### Schloss gerettet:

Als Mülheim-Partner freuen wir uns, dass nun das Buch über das wichtige Projekt erschienen ist.



# Gutes und Taten



### Schöne Spende:

Statt teurer Weihnachtskarten: 5.000 Euro kommen dem Raphaelhaus zugute.



### Strahlende Sieger:

Das Team des VfB-Speldorf hat sich bei den diesjährigen Stadtmeisterschaften durchgesetzt und nimmt den MWB-Cup mit nach Hause.



# Umzug: Radio Mülheim hat Wohngemeinschaft gegründet

**Neues Funkhaus.** Radio Mülheim ist jetzt nicht mehr allein zu Hause. Gemeinsam mit drei anderen Lokalradios hat der Sender für Mülheim eine Radio-WG gegründet. Er wohnt seit Anfang Februar mit Radio Oberhausen, Radio Emscher Lippe und Radio K.W. (Kreis Wesel) unter einem Dach und sendet seitdem aus dem neuen Funkhaus im Funke Media Office in Essen.

„Für die Hörerinnen und Hörer von Radio Mülheim ändert sich allerdings nichts“, sagt Radio Mülheim-Chefredakteur Olaf Sandhöfer-Daniel. Denn das Programm und das Team bleiben gleich. Die Mülheimerinnen und Mülheimer werden zum Beispiel nach wie vor jeden Morgen von Frühmoderatorin Insa Löll geweckt. Lediglich der Redaktionsstandort am Limbecker Platz in Essen ist neu. Ausgestattet mit modernster Technik und wunderschön gestaltet bietet das Funkhaus den Mitarbeitenden ein ideales Arbeitsumfeld.

„Außerdem freuen wir uns auf die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen der anderen Sender“, so Sandhöfer-Daniel weiter. Im Funkhaus werden Kräfte gebündelt und es können neue Dinge wie zum Beispiel spannende Podcasts und digitale Produkte entstehen. Auch eine neue Vormittags-/Mittagssendung ist in Planung und soll im Frühjahr an den Start gehen.

Die Radio Mülheim-Reporter werden wie gewohnt im Stadtgebiet unterwegs sein und über alles Relevante berichten. Außerdem sind auch 2024 wieder verschiedene

Veranstaltungen geplant. Unter anderem wird es im Winter eine Live-Podcast-Veranstaltung im Schloß Broich mit Insa Löll und Nachmittagsmann Tobi Kral, besser bekannt als Muddi und der Krallermann, geben.



**radio  
mülheim**

Die neue Anschrift von Radio Mülheim:  
Jakob-Funke-Platz 1 | 45127 Essen

# Genoss\*innen Rätsel

Knobeln, grübeln und gewinnen:  
Machen Sie mit bei unserem Rätsel,  
senden Sie uns das Lösungswort  
und Sie haben die Chance auf einen  
schönen Preis.

8		5	2			3	9
4	1			3	7	8	
		6		5			
2			7			9	1
6			9		5		4
9		7			3		6
				9		4	
	3		1	8		9	2
1	9				4	5	8

von großer Redlichkeit	edle Blume	Kunststil aus Frankreich	▼	kristallines Mineral	▼	glätten, planieren	Künstlerwerkstatt	▼	Name mehrerer engl. Flüsse	Teil einer Pflanze	▼	Roman von Stephen King	Materialsplitter	Übervorteilung im Preis	▼	Musik: an keine Tonart gebunden	▼	
▶	▼	▼	6						nicht zu weich gekocht	▶			▼	4				
Großmutter	▶			Europ. Fußballverband (Abk.)	▼	Schopf, Haarbüschel	▶					poe-tisch: Frühling	▼	nieder-sächsi-sche Stadt	▼	Schau-spiel-, Ballett-schülerin	▼	
spritzen, zerstäuben	▶								Handel mit Diebesgut			Stoff-fetzen, Putz-tuch	▶	2				
▶						in Ziffern dargestellt			fromme Gestalt bei W. Busch	▶					italie-nische Tonsilbe	▶		
Getreideart	Bewohner eines dt. Bundeslandes		Gebäu-deteil, Zimmer		Schlank-heitskur	▶					Ost-slavin		Stachel-tier	▶				
▶								5	Körperorgan	▶			Vorder-asiat		der Kör-per ohne Kopf und Glieder		ungleich-mäßig rotieren (ugs.)	▼
Heil-behandlung		Glied einer math. Formel		Wildwest-Legende: „Buffalo ...“	▼	wunder-tätige Schale der Sage	▶			Getreide-speicher		Reihe, Folge	▶					
Alpental in Tirol	▶								ein Europäer	kleine Abhandlung	▶				Hochschule (Kurz-wort)	▶		
Fremd-wortteil: halb (lat.)	▶					Strom in Vorder-asien	▶					3	Zucker-rohr-branntwein	▶		1	Kfz-Zeichen Uelzen	▼
▶	7		briti-scher Sagen-könig	▶				8	Auslese der Besten	▶					rein, unver-fälscht	▶		
germa-nischer Wurf-spieß	Fleck; Zeichen	▶				Söldner-truppe	▶											

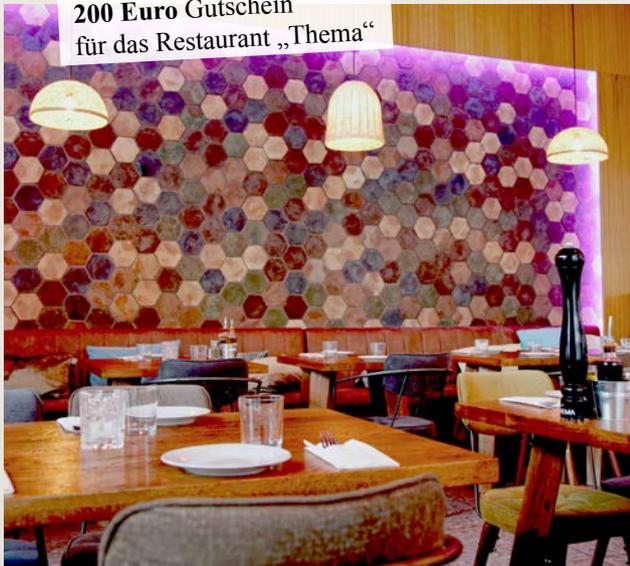
Lösung gefunden?

1 2 3 4 5 6 7 8

# Unsere Gewinne:

## 1. Preis

200 Euro Gutschein  
für das Restaurant „Thema“



## 2. Preis

100 Euro Gutschein  
für das „Franky’s“  
an der Ruhrpromenade



## 3. Preis

2 Karten für das Summer  
Open Air am Freitag.  
Headliner: Alle Farben.



Einsende-  
schluss ist der  
22. Juli 2024

Schicken Sie die richtige Lösung an:

Mülheimer Wohnungsbau eG  
Friedrich-Ebert-Straße 39 | 45468 Mülheim an der Ruhr

@genossenwohnen@mwb.info | Stichwort: Rätsel

*Der Rechtsweg für diese Preisverlosung ist ausgeschlossen.  
Angestellte MWB-Mitarbeiter dürfen nicht teilnehmen.*

## Kooperation mit Nextbike ist beendet

Durch unsere Kooperation mit Metropolrad Ruhr (und dem Unternehmen Nextbike) konnten wir unseren Mitgliedern in den vergangenen Jahren besonders günstige Konditionen bei der Nutzung von Leihfahrrädern anbieten. Diese Kooperation ist nun aber zum April 2024 geendet.

Die MWB hatte sich unter anderem mit dem Anbieter zusammengetan, weil MetropolradRuhr als gemeinnütziges Unternehmen mit vielen Kommunen kooperierte. Inzwi-

schen hat allerdings ein anderer, gewerblicher Anbieter das Unternehmen aufgekauft. „Dadurch ist der nachhaltig-gemeinnützige Aspekt der Kooperation schlicht nicht mehr gegeben“, so Frank Esser.

MWB-Mitglieder können ihre Anmeldedaten für MetropolradRuhr selbstverständlich weiter verwenden. Nur die vergünstigte Nutzung der Räder ist nun nicht mehr möglich.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Mülheimer Wohnungsbau eG  
Friedrich-Ebert-Straße 39  
45468 Mülheim an der Ruhr

☎ (0208) 696 12 - 0  
📠 (0208) 696 12 - 345  
@ kontakt@mwb.info  
🌐 www.mwb.info  
🌐 www.makler-mwb.de  
📘 MuelheimerWohnungsbau  
📷 muelheimer\_wohnungsbau

### Geschäftszeiten:

Mo. bis Do.: 8 – 18 Uhr  
Fr.: 8 – 16 Uhr und nach  
Terminvereinbarung

### Weitere Informationen unter:

www.mwb.info  
www.makler-mwb.de  
www.nachbarschaftsverein.info

### Verantwortlich für den Inhalt:

Carolin Partsch  
Textredaktion: Andreas Winkler  
Bildredaktion: Sarah Dibo  
Fotos/Renderings:  
Adobe Stock, klartext b.s.  
GmbH, Manuel Simon,  
Mülheimer Wohnungsbau eG,  
PR-Foto Köhring

### Gestaltung:

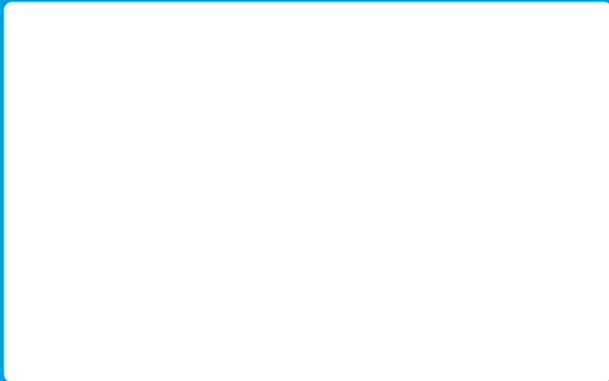
Q:marketing | Mülheim an der  
Ruhr | www.Qmarketing.de

### Druck:

Rehms Druck  
Landwehr 52 | 46325 Borken  
*Für Fehler wird keine Haftung übernommen.  
Nachdruck nur nach Genehmigung.*

### Auflage:

8.000 Exemplare.  
Gedruckt auf Recyclingpapier.



Mülheimer Wohnungsbau eG  
Friedrich-Ebert-Straße 39  
45468 Mülheim an der Ruhr

-  (0208) 696 12 - 0
-  (0208) 696 12 - 345
-  kontakt@mwb.info
-  www.mwb.info
-  MuelheimerWohnungsbau
-  muelheimer\_wohnungsbau