



GWG

Mitgliederversammlung
am 28. Mai 2013
um 18 Uhr in der
Rohrmeisterei



Gut und sicher wohnen

Nr. 59

April 2013

Liebe
GWG-
Freunde,



gerade zurückgekehrt vom ersten sonnigen und fast frühlinghaften Spaziergang rund um den Phoenix See in unserer Nachbarstadt war ich geneigt, den sehr langen Winter fast schon zu vergessen. Bei zweistelligen Celsiusgraden genossen mit mir tausende Besucher diesen ersten schönen Sonntag im April in einem neu entstandenen Umfeld mit Symbolcharakter.

Was hier ganz in der Nähe von Schwerte entwickelt und in einer relativ kurzen Zeit umgesetzt worden ist, ist beachtlich und drückt den starken Willen aus, Stadtentwicklung nach vorn zu bringen und unternehmerisches und visionäres Handeln zu fördern. Wie sich ein unattraktiver Stadtteil zu einem neuen, für viele Familien begehrten Standort entwickeln kann, wird hier in Hörde von den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung vor Augen geführt. Die Neugier und die Freude an diesem neuen Quartier mit hohem Freizeitwert – das ja noch längst nicht fertig gestellt ist – war mehr als deutlich bei dem übergroßen Besucherstrom zu sehen.

In dieser Ausgabe informieren wir Sie ausführlich über die wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2012 bei unserer Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft. Weiter beeindruckt von der europäischen Finanz- und Wirtschaftskrise können sich die Ergebnisse im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum sehen lassen.

Kommen Sie zur Mitgliederversammlung? Die Mitglieder genehmigen nicht nur den Jahresabschluss und bestimmen über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, sie beschließen auch über die Gewinnverwendung.

Anschließend gibt es beim Imbiss viele interessante Gespräche – wir sehen uns.

Jürgen Tekhaus

Architekten erstellen Gebäudeanalysen – Zukunftssicher: Hohe Wohnqualität und geringe Nebenkosten

GWG-Masterplan für künftige Modernisierungen

Um für die Zukunft eine fundierte Modernisierungsplanung für den bisher noch nicht modernisierten Bestand der GWG zu erarbeiten, wurden in den letzten Monaten umfangreiche Gebäudeanalysen von einem externen Architektur- und Ingenieurbüro durchgeführt. Ziel dieser Maßnahme ist es, einen Masterplan für die nächsten Jahre unter Berücksichtigung der erforderlichen Prioritäten zu erstellen, damit zielorientiert Investitionsentscheidungen unter Beachtung von ganzheitlichen wohnungswirtschaftlichen Aspekten erarbeitet werden können. Die Gebäudeanalysen umfassen nicht nur die technische Bestandsaufnahme, sondern auch wirtschaftliche Überlegungen unter Berücksichtigung der einzelnen Standorte.

Anhand der zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse kann jetzt konkret geplant werden, welche Häuser in welchem Umfang in den nächsten Jahren modernisiert werden.

Diese Ermittlung und Analyse ist ein wichtiger Bestandteil für die mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung, um

Fehlinvestitionen und damit Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Ein großer Teil des GWG-Hausbestandes ist bereits in einem sehr guten Zustand, damit auch zukunftsfit und in den nächsten Jahren sicherlich gut vermietbar. Auch der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre lag ein Masterplan zugrunde.

Heute bestätigt sich, dass die Investitionen von 75 Millionen Euro, die zwischen 2002 und 2009 in den Wohnungsbestand und in den Eigenheimbau geflossen sind, gut angelegt sind. Die Wohnanlagen sind nachgefragt und erfreuen sich großer Beliebtheit bei jungen und alten Bewohnern, bei Singles und Familien.

Auch unter wirtschaftlichen Aspekten können wir feststellen: Die zielgerichtete Herangehensweise hat dazu geführt, dass die Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaft heute finanziell gut aufgestellt sind, über einen hervorragenden Hausbestand verfügen und die Geschäftsanteile unserer Mitglieder gut angelegtes Vermögen sind.

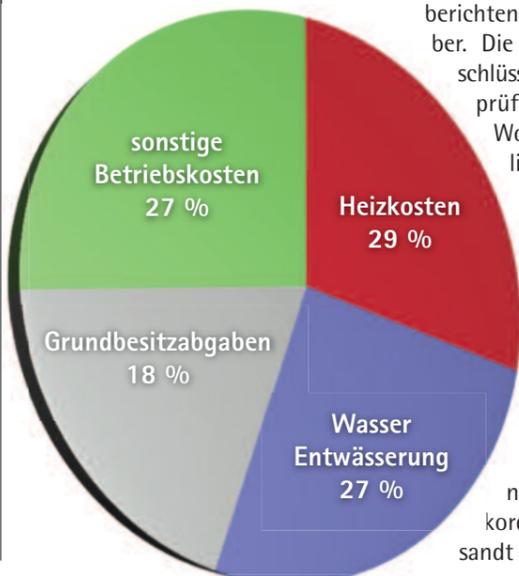


GWG-Häuser an der Virchowstraße vor und nach der Modernisierung.

Ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die GWG – Nebenkostenabrechnung mit erfreulichem Ergebnis:

Viele Mieter können sich über Guthaben freuen

Es gibt keinen Grund zur Klage für unsere Genossenschaftsmitglieder, wenn Sie am 28. Mai 2013 über das Jahresergebnis 2012 zu befinden haben.



Die Genossenschaft und auch ihre Tochtergesellschaft können auf ein außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurück blicken. Auf den Seiten 3 bis 7 dieser Ausgabe berichten wir ausführlich hierüber. Die Prüfung der Jahresabschlüsse durch die Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. findet derzeit statt, so dass wir auf der Mitgliederversammlung das Prüfungsergebnis vorstellen können.

Erfreulich für die GWG-Mieter ist auch, dass wir in diesem Jahr die Betriebskostenabrechnungen für 2012 in Rekordzeit erstellt und versandt haben. Ende März hat-

ten alle Mieter ihre Abrechnungen in der Hand und die weitaus meisten von ihnen konnten sich über ein ordentliches Guthaben freuen. Insgesamt fielen im letzten Jahr Gesamtkosten von knapp 2,7 Millionen Euro für Betriebs- und Heizkosten an. Diesen Kosten standen knapp drei Millionen Euro Vorauszahlungen gegenüber. Daher konnten nicht zuletzt durch sparsames Wirtschaften der GWG, aber auch der Mieter, über 300.000 Euro zurückgezahlt werden.

Insgesamt ist die Kostenentwicklung im Verhältnis zum Vorjahr stabil geblieben. Absolut sind die Kosten zum Beispiel für Wasser und Entwässerung sogar gesunken. Das ist sicherlich auch dem verantwortungsbewussten Verhalten der Mieter zu verdanken. Allerdings wird es für die Zukunft keine Entwarnung hinsichtlich der

zu erwartenden Kostensteigerungen geben.

Erhöhung der Grundsteuer

Die Anhebung des Grundsteuerhebesatzes ist vom Rat der Stadt Schwerte beschlossen.

Mittlerweile ist ein Verwaltungsstreitverfahren gegen diese Steuererhöhung beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen anhängig.

Auch die GWG hat einen Beschwerdeantrag, wie ca. 200 andere Bürgerinnen und Bürger sowie Institutionen an den Beschwerdeausschuss gestellt. Behandelt wurden diese Anträge in der Ausschusssitzung am 7. März mit dem Beschluss, sie an den Rat der Stadt weiter zu leiten. Allerdings lassen die Wortbeiträge der Ausschussmitglieder nicht darauf schließen, dass den Beschwerden der Bürger Rechnung getragen wird.



GWG-Nachrichten

Langjährige Chefsekretärin Dagmar Aubry verstorben

Für uns alle unfassbar verstarb am 9. Februar 2013 unsere ehemalige Vorstandssekretärin Dagmar Aubry nach kurzer schwerer Krankheit. Dagmar Aubry war bis zu ihrem Renteneintritt im Jahr 2011 über 40 Jahre als Vorstandssekretärin unserer Genossenschaft tätig. Im Juli 1970 nahm Dagmar Aubry ihre Tätigkeit bei der damaligen Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft für das Amt Westhofen eGmbH auf. In den Jahren nach der Geburt ihrer beiden Kinder hat sie ihre Arbeit in Teilzeit



verrichtet. Aber schon sehr bald, nachdem die Kinder größer waren, hat sie sich wieder Vollzeit der Genossenschaft gewidmet. Sie wurde sehr schnell unverzichtbar für ihre jeweiligen Chefs, den Vorständen der Genossenschaft. Nach der Fusion mit der Wohnstättengenossenschaft Schwerte e.G.m.b.H. zur heutigen Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG hat sie mit viel Elan ihre neuen Aufgaben in dem nun stetig wachsenden Unternehmen wahrgenommen. Verantwortlich für das Vorstandssekretariat, aber auch für die Mitgliederverwaltung, haben wir Dagmar Aubry stets als einen wirklich zuverlässigen, hilfsbereiten und fröhlichen Menschen schätzen gelernt, der uns in allerbesten Erinnerung bleiben wird. Mit großer Loyalität hat sie sich immer für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt. Wir werden sie sehr vermissen und ein gutes Andenken an sie wahren.

GWG-Handwerker besuchen Baumesse

Zur Baumesse NRW nach Dortmund in die Westfalenhallen führen die GWG-Handwerker und Kundenbetreuer Engin Gümüs, um sich einen ganzen Tag lang über neue technische Entwicklungen im Bauhandwerk zu informieren. „Der Besuch hat uns allen nicht nur großen Spaß gemacht, wir konnten auch viele Informationen und Neuigkeiten für unsere tägliche Arbeit mitnehmen“, erklärt Engin Gümüs.

Empörung Am Zimmermanns Wäldchen

Stadt baut Spielplatz ab

Enttäuscht und verärgert reagierten im Februar dieses Jahres viele Familien in unserem Wohngebiet Am Zimmermanns Wäldchen auf den Abbau des städtischen Spielplatzes.

Eine Anwohnerin machte ihrer Enttäuschung in einer E-Mail an die GWG Luft, verbunden mit der Hoffnung auf Unterstützung:

„Ich weiß um die Sparmaßnahmen der Stadt Schwerte auf dem Rücken unserer Kinder. Einige Spielplätze der Stadt wurden nun demontiert. So auch der hoch frequentierte und allseits beliebte Platz hinter den Hausnummern 11, 13, 15 (Anm. Red.: Am Zimmermanns Wäldchen). Er bestand aus einem kleinen Kletterhäuschen mit kleiner Rutsche extra für Kleinkinder, sowie einer Schaukel mit extrabreiter Sitzfläche. Ich als Mutter habe die Vorzüge dieser Wohnung einfach nur genossen. Ich konnte auf den Balkon gehen, um mein spielendes Kind zu beobachten und nach dem Rechten zu sehen. Von der Küche aus sah ich ihn auf dem Trampolin – einfach alles super.“

Die Siedlung weist noch einige Spielmöglichkeiten auf, aber keine

Schaukel und keine Rutsche mehr, speziell für ihre kleinen Bewohner. Es wäre sehr schade, wenn hier kein Ausgleich stattfinden würde, denn auf dem Spielplatz kamen alle Kinder, egal welchen Alters und Nationalität, zusammen und hatten Freude am Spielen. Auch die Eltern kamen so ins Gespräch und es entstanden Freundschaften.“

Die GWG unterstützt das Anliegen ihrer Mieter und der übrigen Anwohner. Die Idee war und ist, auf dem Grundstück des ehemaligen städtischen Spielplatzes nun selbst als Genossenschaft einen Spielplatz zu errichten und zu betreiben. Dafür ist es allerdings erforderlich, das Grundstück zu erwerben. Eine entsprechende Anfrage hat GWG-Vorstand Ralf Grobe umgehend an die Stadt Schwerte gestellt. „Leider haben wir bis heute noch keine Reaktion von Seiten der Stadt, ob ein Interesse an unserem Angebot besteht“, bedauert Ralf Grobe. „Darüber hinaus ist es natürlich auch eine Frage des Preises. Wir verwalten hier das Genossenschaftsvermögen, da muss die Wirtschaftlichkeit auch passen.“

Mit Sicherheit ins Leben starten – Projekt mit dem Marienhospital

Rauchwarnmelder für die Eltern

Pünktlich zum Jahresbeginn 2013 startete das Gemeinschaftsprojekt von GWG Schwerte, Marienkrankenhaus Schwerte und PBK-Haustechnik Iserlohn. Ab sofort bekommen alle Eltern, die ihr Kind im Schwerter Marienkrankenhaus zur Welt bringen, einen Rauchwarnmelder für das Kinderzimmer geschenkt.

Neugeborene brauchen viel Zuwendung, Liebe, Betreuung und Schutz. Dazu gehört es auch, das Kinderzimmer vor Gefahren zu schützen.

Die Anbringung eines Rauchwarnmelders ist daher eine ganz wichtige Maßnahme. Denn wenn

es in der Wohnung brennt, können die eigenen vier Wände schnell zur Todesfalle werden. Im Schlaf wird der Rauch kaum bemerkt – das Einatmen ist lebensgefährlich. Die Rauchwarnmelder reagieren darauf mit einem schrillen und lauten Ton und können so frühzeitig die Bewohner warnen. Als erste Familie erhielten Mutter Melanie und Vater Tino Bochmann zur Geburt Ihres Sohnes Moritz Alexander einen Rauchwarnmelder (siehe Foto).

Die Idee zu dieser Initiative stammt von Vize-Bürgermeister Jürgen Paul, der uns und die Verantwortlichen des Marienkrankenhauses

sehr schnell für das Projekt begeistern konnte. Der von der GWG ins Boot geholten Elektrofirma PBK-Haustechnik ist es dann auch sehr schnell gelungen, die Firma Gira, als Hersteller dieser hochwertigen Rauchwarnmelder, zu überzeugen. Die Firma Gira ist Marktführer im Bereich Schalterprogramme und intelligenter Gebäudetechnik.

Die Rauchwarnmelder sind selbstverständlich TÜV-geprüft und besitzen die erforderlichen Prüfsiegel. Es sind sehr hochwertige Geräte im Wert von etwa 18,- Euro je Stück. Die Anbringung im Kinderzimmer ist einfach.



Auf dem Foto v. l. n. r.: Wilhelm Müller (Leiter Feuerwehr Schwerte), Jürgen Beyer (Geschäftsführer Marienkrankenhaus), Jürgen Paul (Vize-Bürgermeister Stadt Schwerte), Jürgen Tekhaus (Vorstand GWG Schwerte eG), die glücklichen Eltern Melanie + Tino Bochmann mit Sohn Moritz Alexander, Ralf Grobe (Vorstand GWG Schwerte eG) und Lutz Rentsch (Geschäftsführer PBK-Haustechnik Iserlohn).

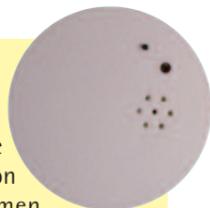
Seit dem 1. April 2013 ist die gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht in Kraft getreten. Der NRW-Landtag hat den Beschluss zur Änderung der Landesbauordnung am 20. März beschlossen. Das bedeutet, dass ab sofort in allen Neubauten Rauchwarnmelder in den Wohnungen installiert sein müssen. Für den Wohnungsbestand gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2016.

Die GWG hat bereits heute in Neubauten, die in den letzten Jahren fertig gestellt wurden, Rauchwarnmelder installiert. Das war ein wichtiger und richtiger Schritt, denn im Brandfall retten sie Leben. Die meisten Menschen sterben bei einem Brand im Schlaf nicht durch das Feuer, sondern durch eine Rauchgasvergiftung. Ein Rauchwarnmelder kann daher durch seinen durchdringen-

den Ton vor dieser Gefahr warnen und die Schlafenden oftmals früh genug wecken.

Viele GWG-Mieter haben bereits in Eigeninitiative Rauchwarnmelder in ihren Wohnungen installiert. Das ist vorausschauendes, verantwortliches Handeln, dass von der Genossenschaft sehr geschätzt wird. Die GWG wird sich jetzt intensiv um die Umsetzung des Gesetzes kümmern und für den gesamten Wohnungsbestand Angebote hereinholen. Denn eins ist auch klar, kostenlos gibt es diesen wichtigen Schutz nicht und in der genossenschaftlichen Verantwortung liegt auch, den Mitgliedern eine gute, sichere und kostengünstige Maßnahme zu bieten. Hier der maßgebliche Gesetzestext (§ 49 Abs. 7 BauO NRW): „In Wohnungen müssen Schlaf-

räume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.“





Auszug aus dem Lagebericht 2012 der Genossenschaft:

Unser Konzept stimmt: Null Prozent Leerstand auch im Berichtsjahr 2012

Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahre 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind. Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück: im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2%. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 0,7 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jedoch sehr viel

kräftiger gestiegen (2010 um 4,2% und 2011 um 3,0%). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Der Arbeitsmarkt stagnierte im Jahr 2012. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2012 bei 6,7%, das sind 60.000 Arbeitslose (+0,1%) mehr als im Jahre 2011. Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote von 6,8% aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

Von Januar bis November 2011 wurde in Deutschland der Bau von 196.494 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Angebots- und Nachfragesituation bei Mietwohnungen in Schwerte war im abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu ausgeglichen.

Im Gegensatz zu den Vorjahren ist jedoch eine leicht steigende Tendenz der Nachfrage festzustellen. Eine starke Nachfrage nach guten und preiswerten Wohnungen der GWG ist allerdings nach wie vor zu verzeichnen.

Mitglieder 2012 (2011)	
Anfang 2012	2.601 (2.633)
Zugang 2012	149 (156)
Abgang 2012	153 (188)
Ende 2012	2.597 (2.601)

Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von 1.836,9 T€ (Vorjahr: 2.002,3 T€) ab. Aus dem Jahresüberschuss wurden 187,1 T€ vorab der gesetzlichen Rücklage und 1.585,0 T€ den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt. Der Bilanzgewinn von 64,8 T€ soll ausgeschüttet werden.

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses resultiert insbesondere aus der Steigerung der Mieterträge. Daneben ergaben sich Erträge aus der von der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH erhaltenen Dividendenausschüttung von 150.000,00 €

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Nach wie vor wird vorrangig preiswerter Wohnraum und darüber hinaus werden auch gut ausgestattete Wohnungen in bevorzugter Wohnlage nachgefragt.

Hierauf haben wir vorrangig durch öffentlich geförderten Wohnungsneubau in den letzten Jahren reagiert. Insbesondere der hohe Standard dieser Objekte wird uns weiterhin einen Wettbewerbsvorsprung in Schwerte und Umgebung auf Jahre verschaffen, der sich bei steigenden Energiepreisen weiter erhöhen wird.

Die vor Jahren realisierten Maßnahmen zur umweltfreundlichen und preiswerten Erzeugung von Energie zur Wohnungsbeheizung und Brauchwassererwärmung tragen hierzu maßgeblich bei.

Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Durch ein standardisiertes System der Berichterstattung sind wir in der Lage, frühzeitig Risiken zu erkennen, die sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können. Hiermit sind auch Entscheidungshilfen für geschäftspolitische Maßnahmen gegeben, sodass wir rasch auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren können.

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2013 wird wieder ein Jahresüberschuss erwartet.

Neubautätigkeit, Instandhaltung und Modernisierung

Für die Instandhaltung des genossenschaftseigenen Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 611,1 T€ aufgewendet.

Aufgrund des Mangels an verfügbaren Baulandflächen in Schwerte führt die Genossenschaft zurzeit keine Neubaumaßnahmen durch.

Nach umfangreichen ganzheitlichen Modernisierungen des Hausbestandes der Genossenschaft, die 2009 ihren vorläufigen Abschluss gefunden haben, fanden im Geschäftsjahr keine weiteren Aktivitäten statt. Es wurde lediglich eine Wohnung erweitert. Für 2013 stehen keine konkreten Modernisierungsplanungen an.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG ist Eigentümerin von

	31.12.2012	31.12.2011
Wohnungen	1.509	1.509
Miet-Einfamilienhäuser	15	15
PKW-Stellplätze/Garagen	1.420	1.419
Gewerbe u. Gemeinschaftsräume	6	6

Wohn- / Nutzfläche

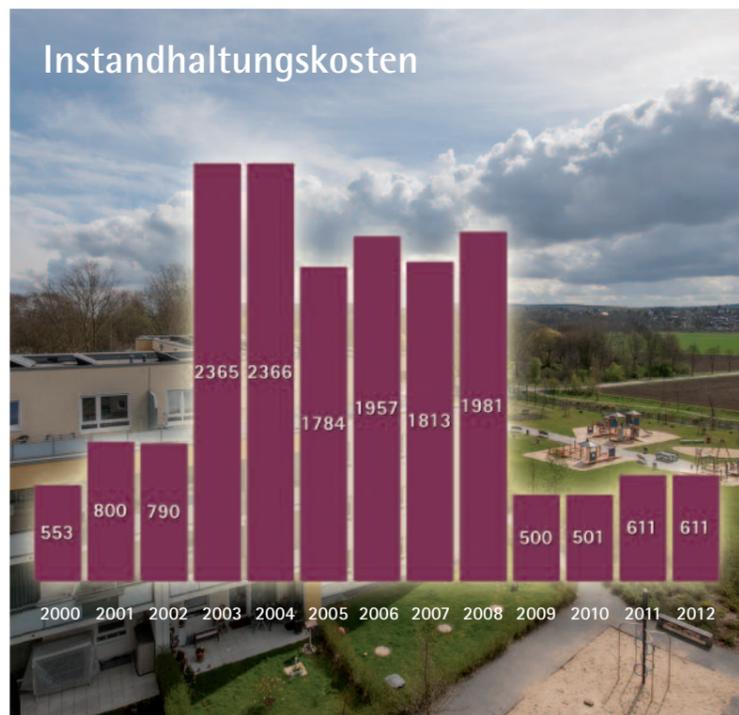
Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 109.928,91 m².

Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete beträgt 5,36 Euro je qm Wohn-/Nutzfläche.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben. Vermietungsprobleme oder eine Verschlechterung der Vermietungssituation zeichnen sich nicht ab und sind auch derzeit nicht erkennbar. Die in den letzten Jahren umfangreiche überwiegend ganzheitliche Modernisierung eines Großteils unseres Hausbestandes und der Wohnungsneubau haben dazu beigetragen, die Attraktivität unseres Wohnungsangebotes weiter zu steigern. Am 31.12.2012 waren alle Wohnungen vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2012 beträgt 0,00 Prozent.



Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahl	Definition	2012	2011	2010
Bilanzielle Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$	44,6 %	42,1 %	39,3 %
Gesamtkapital-Rentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,1 %	3,2 %	2,7 %
Eigenkapital-Rentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	4,0 %	4,5 %	3,5 %
Cashflow	Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen abzgl. zahlungsunwirksame Erträge	4.569 T€	4.660 T€	4.569 T€
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen/Monat/m ²	$\frac{\text{Sollmiete des Jahres}}{\text{Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.}}$	5,36 €	5,32 €	5,25 €
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohnungseinheiten}}$	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel}}{\text{Wohnungen}}$	8,9 %	9,5 %	8,7 %



Vermögens- und Finanzlage / Bilanz 2012

Anlagevermögen	97.841,4 T€	Eigenkapital	46.088,8 T€
Umlaufvermögen	5.159,6 T€	Rückstellungen	1.320,1 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	8,6 T€	Verbindlichkeiten einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	55.600,7 T€
Bilanzsumme	103.009,6 T€	Bilanzsumme	103.009,6 T€

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.270,3 T€ (=2,15 %) verringert.
 Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2012 nach Fristigkeiten ergibt eine Überdeckung der langfristigen Eigen- und Fremdmittel in Höhe von 1.653 T€ (Vorjahr: Überdeckung von 1.036 T€) über die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte.
 Analog ergibt sich im kurzfristigen Bereich eine Überdeckung der kurzfristigen Vermögenswerte über die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

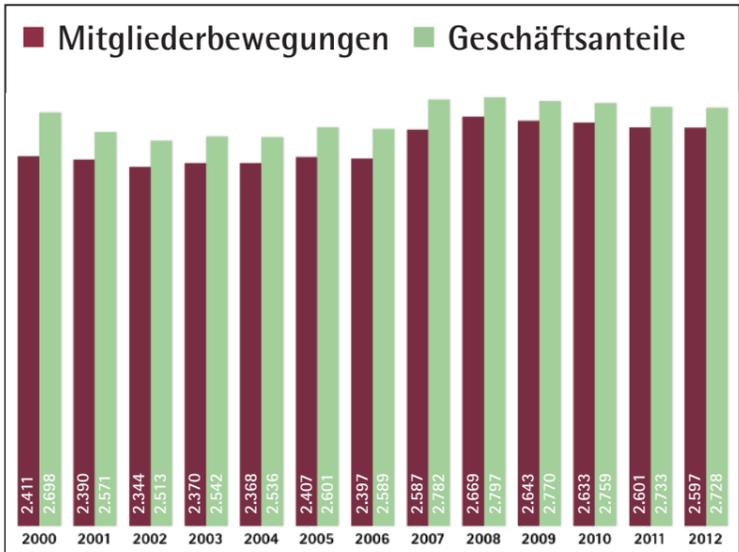


Das Wohnumfeld, wie hier an der Schützenstraße, hat bei der GWG eine große Bedeutung. Viele tausend Quadratmeter Grünfläche werden durch unsere eigenen Gärtner professionell gepflegt – ganz ohne Chemie.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.054.099,85		94.528.480,24
Grundstücke mit anderen Bauten	461.311,00		487.446,34
Grundstücke ohne Bauten	51.978,59		51.978,59
Technische Anlagen und Maschinen	183.991,41		223.902,37
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.681,35	92.812.062,20	73.324,35
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.000.000,00		5.000.000,00
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	2.432,92		3.212,05
Andere Finanzanlagen	24.302,00	5.029.334,92	23.583,00
Anlagevermögen insgesamt		97.841.397,12	100.394.526,94
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.600.059,86		2.516.406,04
Andere Vorräte	36.336,67	2.636.396,53	33.503,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.986,17		34.679,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.574,91		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	161.359,08	232.920,16	362.730,57
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		2.290.252,83	1.801.347,01
Umlaufvermögen insgesamt		5.159.569,52	4.748.666,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		125.217,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.641,83	8.641,83	11.522,44
Bilanzsumme		103.009.608,47	105.279.932,91





Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.235,05 Euro (Vorjahr: 3.248,76 Euro)	89.447,86 1.628.787,21		87.208,56 1.620.888,24
Ergebnisrücklagen Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 187.104,87 Euro (Vorjahr: 206.815,52 Euro) Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.585.000,00 Euro (Vorjahr: 1.730.000,00 Euro)	4.830.781,58 39.475.000,00	44.305.781,58	4.643.676,71 37.890.000,00
Bilanzgewinn Jahresüberschuss Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.836.916,41 -1.772.104,87	64.811,54	2.002.319,18 -1.936.815,52
Eigenkapital insgesamt		46.088.828,19	44.307.277,17
Rückstellungen Rückstellungen für Pensionen Sonstige Rückstellungen	1.287.520,00 32.550,00	1.320.070,00	1.247.035,00 32.000,00
Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 4.530,85 Euro (Vorjahr: 6.608,56 Euro) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 1.076,19 Euro (Vorjahr: 2.152,40 Euro)	47.736.944,46 4.503.348,25 3.062.788,57 53.070,37 225.217,89 0,00 19.340,74	55.600.710,28	51.459.644,09 4.640.728,90 3.057.359,95 63.523,79 450.064,55 2.253,51 20.045,95
Bilanzsumme		<u>103.009.608,47</u>	<u>105.279.932,91</u>

GWG-Umweltbilanz 2012

- Energieeinspeisung ins örtliche Stromnetz:**
- Stromerzeugung Blockheizkraftwerke 669.488 kWh
 - Photovoltaikanlage 44.023 kWh
 - Gesamt 713.511 kWh**
- Ersatz von Primärenergie durch regenerative Energien:**
- Nutzung Solarenergie, thermisch 98.415 kWh
 - Nutzung Biomasse 2.900.142 kWh
 - Gesamt 2.998.557 kWh**
- Minderung CO₂-Ausstoß
(Ersatz Erdgas durch Biomasse und Solarthermie):**
- ca. 280.573 m³ Erdgas = 731.648 kg CO₂
- Einsparung Wasser und Entwässerung durch Zisternen:**
- Einsparung durch Regenwassernutzung
9.238.630 Liter 56.138,46 Euro



Auf den Dächern der GWG-Häuser an der Schützenstraße wird Strom erzeugt und ins Netz eingespeist. Die Investition hat sich gelohnt.

Es gibt viel Unkenntnis und böse Überraschungen im Schadensfall – Info-Broschüre in dieser Ausgabe

Hausratversicherungen bieten Schutz in vielen Fällen

GWG-Tipp

Der heutigen Ausgabe unserer GWG-Zeitung liegt eine Information der Provinzial Versicherung zur Hausrat- und Haftpflichtversicherung bei. Wir haben uns aus verschiedenen Gründen dazu entschlossen, Ihnen diese Information – auch wenn sie von einem bestimmten Anbieter kommt – zukommen zu lassen. In den vergangenen Monaten haben wir vermehrt festgestellt, dass

viele Mieter keine Hausratversicherung haben. Das führt im Schadensfall für den oder die Betroffenen zu großen Problemen und hohen Kosten. Denn: im Falle eines Leitungswasser- oder Brandschadens, den sich natürlich keiner wünscht, tritt die Gebäudeversicherung der Genossenschaft nur für die Schäden am Gebäude selbst ein. Viele Mieterinnen und Mieter sind noch immer der Mei-

nung, dass in diesen Schadensfällen die Genossenschaft doch für alle Folgeschäden aufzukommen habe. FALSCH! Es gibt in diesen Fällen kein Verursacherprinzip, sondern die klare Regelung, dass für die von den Mietern eingebrachten Einrichtungsgegenstände, aber auch Bodenbeläge, Tapeten und Anstriche die Hausratversicherung eintritt. Wer also keine Hausrat-

versicherung hat, bleibt auf dem Schaden sitzen. Ein typischer Fall, der so oder ähnlich vorkommt: Ein Leitungswasserschaden, verursacht durch einen Rohrbruch führt in der Wohnung eines Mieters zu Schäden an den Wänden, den Möbeln und Teppichen. Möbel und Teppiche sind durch das Wasser so beschädigt, dass sie nicht mehr verwendungsfähig sind. Jetzt herrscht häufig die Meinung vor: „Das ist

doch nicht meine Schuld, dafür muss die Genossenschaft aufkommen.“ Wer das meint und keine eigene Hausratversicherung hat, bleibt dann auf den Kosten sitzen. Die Angebote für Hausratversicherungen sind bei Preis und Leistung unterschiedlich. GWG-Mieter erhalten aufgrund der langen Geschäftsbeziehung bei der Provinzial Sonderrabatte.



Bericht des GWG-Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2012

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben im Geschäftsjahr 2012 ihre nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen.

In gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und der Geschäftsführung ließ sich der Aufsichtsrat über alle wichtigen Angelegenheiten unterrichten, insbesondere über die Vorbereitungen zur Herstellung eines mittelfristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplans, zur Vermietungssituation und um Vertrieb von Eigentumsmaßnahmen. Notwendige Beschlüsse wurden nach entsprechenden Beratungen gefasst. Der Vorstand der Genossenschaft und der Geschäftsführer der Tochtergesellschaft haben den Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und bedeutende Geschäftsvorfälle informiert und erbetene Auskünfte stets umfassend erteilt.

In der Mitgliederversammlung am 23. Mai 2012 wurden die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2011 und dem Lagebericht des Vorstandes erforderlichen Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst. Das Aufsichtsratsmitglied Margret Wilkes wurde wiedergewählt und das ehemalige Vorstandsmitglied Hans-Georg Schwarze zum Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. Düsseldorf stellt in seinem Prüfungsbericht vom 10. April 2012 fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der VdW erteilte in seinem Prüfungsbericht vom 20. April 2012 für die GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2012 sowie den Lagebericht geprüft und in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses anzunehmen.

Wir danken den Herren des Vorstandes und dem Geschäftsführer für die gute Zusammenarbeit sowie für die erfolgreiche Geschäftsführung und das erzielte Jahresergebnis. Unser Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG Schwerte eG und GmbH.

Schwerte, 10. April 2013

Margret Wilkes
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Neue EU-Regeln für bargeldlosen Zahlungsverkehr GWG informiert per Post

Ab Februar 2014 gelten neue europäische Regelungen im bargeldlosen Zahlungsverkehr. Die GWG stellt bereits zum 1. Juni 2013 auf das neue System um.

SEPA (Single Euro Payments Area) ist künftig ein einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum. Bargeldloser Zahlungsverkehr innerhalb des europäischen Wirtschaftsraumes wird dadurch einfacher. Für uns bedeutet SEPA mehr Bürokratie und höhere Verwaltungskosten. Für die GWG, ihre Mieter und Mitglieder wird sich auch einiges ändern. Alte Bankverbindungen aus

Kontonummer und Bankleitzahl, wie sie bisher zum Beispiel für den Einzug der Miete genutzt wurden, werden ungültig. An deren Stelle treten dann IBAN und BIC. Diese Bezeichnungen sind bereits heute auf Kontoauszügen aufgedruckt. In den nächsten Tagen werden alle Mieterinnen, Mieter und Mitglieder, die der GWG eine Einzugsermächtigung erteilt haben, per Post über das neue Verfahren informiert. Mieter, die mehrere Mietverträge haben (Wohnung, Stellplatz und / oder Garage), bekommen mehrere Schreiben zur SEPA-Umstellung.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.627.702,54		9.620.311,47
b) aus Betreuungstätigkeit	1.218,24		1.218,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>31.612,94</u>	9.660.533,72	33.188,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		83.653,82	24.561,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	7.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		195.515,20	442.786,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.856.569,03		2.859.167,92
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>400.012,63</u>	3.256.581,66	<u>424.391,44</u>
Rohergebnis		6.680.121,08	6.846.206,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	376.540,58		388.353,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 10.708,24 Euro (Vorjahr: 35.788,77 Euro)	<u>78.462,59</u>	455.003,17	109.204,53
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.603.749,25	2.591.877,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		378.105,60	343.427,91
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 150.000,00 Euro (Vorjahr: 150.000,00 Euro)	150.149,50		150.182,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,40		38,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 1.837,49 Euro (Vorjahr: 4.285,73 Euro)	<u>43.607,19</u>	193.795,09	25.192,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil Zuführung Pensionsrückstellung: 63.313,00 Euro (Vorjahr: 60.150,00 Euro)		<u>1.340.239,01</u>	<u>1.325.851,20</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.096.819,14	2.262.904,56
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.517,55	11.088,72
Sonstige Steuern		<u>251.385,18</u>	<u>249.496,66</u>
Jahresüberschuss		1.836.916,41	2.002.319,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>- 1.772.104,87</u>	<u>- 1.936.815,52</u>
Bilanzgewinn		<u><u>64.811,54</u></u>	<u><u>65.503,66</u></u>



GmbH: Eigenheimwunsch bleibt leider unerfüllt Lagebericht 2012 (Auszug)

Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Der Immobilienmarkt hat sich positiv entwickelt. Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen hat sich um 6,9% gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Angebots- und Nachfragesituation bei Mietwohnungen in Schwerte war im abgelaufenen Ge-

schäftsjahr noch ausgeglichen. Im Gegensatz zu den Vorjahren ist jedoch eine leicht steigende Tendenz der Nachfrage festzustellen. Es besteht nach wie vor Bedarf an Kauf- und Mieteinfamilienhäusern. Da in naher Zukunft aufgrund des fehlenden Baulandes keine Neubaumaßnahmen mehr realisiert werden können, kann die Nachfrage durch unsere Gesellschaft nicht mehr zufrieden gestellt werden.

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von 283.635,67 € ab. Überschüsse konnten insbesondere aus dem Verkauf von Gebäuden des Anlagevermögens erwirtschaftet werden.

Belastet ist das Geschäftsergebnis durch zusätzliche Abschreibungen aufgrund der gewählten degressiven Abschreibungsmethode auf Ein- und Mehrfamilienhäuser in Höhe von 93,7 T€ sowie durch Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 171,8 T€

Wohnungsbewirtschaftung		
Die GWG Schwerte GmbH ist Eigentümerin von		
	31.12.2012	31.12.2011
Wohnungen	152	153
Miet-Einfamilienhäuser	26	30
Pkw-Einstellplätze / Garagen	118	124
Gewerbliche Einheiten	11	11
Gemeinschaftsraum	1	1

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben. Vermietungsprobleme oder eine Verschlechterung der Vermietungssituation zeichnen sich nicht ab und sind auch derzeit nicht vorhersehbar. Unser Bestreben ist nach wie vor, durch gezielte Maßnahmen die Attraktivität des Mietwohnungsbestandes zu erhalten bzw. zu steigern. Am 31.12.2012 waren alle Wohnungen bzw. Mieteinfamilienhäuser vermietet.

Die Leerstandsquote am 31.12.2012 beträgt 0,0 %.

Neubautätigkeit und Bauplanungen

Im Jahre 2012 wurden keine Neubautätigkeiten ausgeführt. Auch für das Jahr 2013 sind keine neuen Maßnahmen geplant.

Vermögens- und Finanzlage			
Bilanz 2012			
Anlagevermögen	10.363,5 T€	Eigenkapital	5.930,8 T€
Umlaufvermögen	5.037,9 T€	Rückstellungen	328,0 T€
		Verbindlichkeiten	9.142,6 T€
Bilanzsumme	15.401,4 T€	Bilanzsumme	15.401,4 T€

Finanzielle Leistungsindikatoren		
	2012	2011
Eigenkapitalquote	37,5 %	36,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	5,1 %	4,7 %
Eigenkapitalrentabilität	7,7 %	6,9 %
Cash-Flow	704 T€	738 T€
Investitionen in Sachanlagen	54 T€	119 T€
Durchschnittliche Miete/Monat/m²	6,29 €	6,20 €
Instandhaltungskosten (Fremdkosten) durchschnittlich je m²	5,59 €	2,97 €
Leerstandsquote	0,0 %	0,0 %
Fluktuationsquote	10,9 %	11,3 %

GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH Bilanz zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.739,51	5.459,51
Sachanlagen	10.356.473,93	11.498.274,09
Finanzanlagen	3.240,00	5.840,00
Anlagevermögen insgesamt	10.363.453,44	11.509.573,60
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte	230.852,40	229.304,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	83.642,98	89.520,47
Flüssige Mittel	4.723.433,65	3.838.798,42
Umlaufvermögen insgesamt	5.037.929,03	4.157.623,57
Bilanzsumme	15.401.382,47	15.667.197,17
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00	5.000.000,00
Bilanzgewinn	930.788,83	797.153,16
Eigenkapital insgesamt	5.930.788,83	5.797.153,16
Rückstellungen	327.978,75	324.232,93
Verbindlichkeiten	9.142.614,89	9.545.811,08
Bilanzsumme	15.401.382,47	15.667.197,17
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12. 2012		
Umsatzerlöse	1.894.706,03	1.939.402,89
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.204,55	9.545,00
Sonstige betriebliche Erträge	531.149,82	458.403,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	380.461,31	380.193,32
Rohergebnis	2.046.599,09	2.027.158,04
Personalaufwand	687.820,16	643.098,08
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	417.920,42	451.241,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	201.591,41	207.941,39
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88.746,37	66.343,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 1.837,49 Euro (Vorjahr: 4.285,73 Euro) davon Zinsanteil Zuführung Pensionsrückstellung: 12.031,00 Euro (Vorjahr: 11.257,00 Euro)	337.179,48	350.944,14
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	490.833,97	440.275,72
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	171.826,07	128.908,23
Sonstige Steuern	35.372,23	38.891,41
Jahresüberschuss	283.635,67	272.476,08
Gewinnvortrag	647.153,16	524.677,08
Bilanzgewinn	930.788,83	797.153,16



Die Autobahnen sind ein idealer Fluchtweg für „reisende Täter“

Wohnungseinbrüche nehmen zu

Im März veröffentlichten die Ruhr-Nachrichten eine Statistik der Wohnungseinbrüche von 2003 bis 2012 in Schwerte. Danach stieg die Zahl der Einbrüche um 86 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Die Polizei sieht als Tätergruppe vor allem die mobilen, reisenden Täter. Die gute Verkehrsanbindung an das Bundesautobahnnetz, das Schwerte einerseits als Wohnort attraktiv macht, erleichtert es gleichzeitig den Dieben schnell und unerkannt wieder zu entkommen.

Auch die Mieter der Genossenschaft sind von dieser Entwicklung betroffen. Auf der GWG-Internetseite haben wir Broschüren der Polizei in Sachen Ein-

bruchschutz und Vorbeugung zum Herunterladen bereitgestellt. Wir können nur empfehlen, sich hier schlau zu machen und den Empfehlungen und Ratschlägen der Fachleute zu folgen, damit sie auch weiter gut und sicher bei uns wohnen können. Die Broschüren finden sie auf unserer Internetseite in der Rubrik „Aktuelle Infos & Tipps“.

Hier ein paar ganz wichtige Tipps der Polizei

- Auch wenn Sie Haus oder Wohnung nur kurzzeitig verlassen: Ziehen Sie die Tür nicht nur ins Schloss, sondern schließen Sie diese immer zweifach ab.
- Wenn Sie Ihren Schlüssel verloren haben, wechseln Sie umgehend den Schließzylinder aus.
- Verschießen Sie die Fenster, Balkon- und Terrassentüren auch bei kurzer Abwesenheit.
- Verstecken Sie Ihren Haus- oder Wohnungsschlüssel niemals draußen, denn Einbrecher kennen jedes Versteck.

- Lassen Sie bei einer Tür mit Glasfüllung den Schlüssel nicht innen stecken.
- Öffnen Sie auf Klingeln nicht bedenkenlos und zeigen Sie gegenüber Fremden ein gesundes Misstrauen.
- Nutzen Sie den Türspion und den Sperrbügel (Türspaltsperr).
- Rollläden sollten zur Nachtzeit – und keinesfalls tagsüber! – geschlossen werden; schließlich wollen Sie ja nicht schon auf den ersten Blick Ihre Abwesenheit signalisieren.
- Vorsicht! Gekippte Fenster sind offene Fenster und von Einbrechern leicht zu öffnen.
- Achten Sie bewusst auf gefährdende und verdächtige Situationen. Halten Sie in Mehrfamilienhäusern den Hauseingang auch tagsüber geschlossen. Prüfen Sie, wer ins Haus will, bevor Sie den Türöffner drücken.
- Achten Sie auf Fremde im Haus oder auf dem Nachbargrundstück und sprechen Sie sie an.
- Sorgen Sie dafür, dass in Mehr-



Dieser Artikel wurde uns von den Stadtwerken Schwerte zur Verfügung gestellt

Bundesweit einzigartig: Telefonkosten-Airbag gegen Kostenexplosion

Computerhacker werden immer einflussreicher. Es sind heute aber nicht nur die Computer, die man vor den Zugriffen Fremder sichern sollte, sondern auch die Telefonanlagen.

Immer wieder verursachen Hacker hohen finanziellen Schaden, weil Sie in die Telefonanlagen einbrechen und so in kürzester Zeit beispielsweise durch Auslandstelefonate enorme Telefonkosten verursachen.

Die Opfer sind nicht nur Unternehmen, sondern zunehmend auch Privatleute, und die Telefonrechnungen sind zum Teil so hoch, dass den Betroffenen eine Begleichung der Rechnung finanziell kaum oder nicht möglich ist. So berichtete im vergangenen Jahr der MDR über einen mittelständigen Unternehmer, dessen Existenz durch eine solche Manipulation bedroht wurde. Unbekannte hackten sich an einem Wochenende in seine Telefonanlage ein und wählten von dort Servicenummern in Lettland und Somalia.

Schon am folgenden Montag weist ihn sein Telefonanbieter auf die enormen Verbindungsentgelte hin: mehrere 10.000 Euro.

Können sich Telefon-Hacker auch zu privaten Anschlüssen Zugang verschaffen?

Ja, das können Sie. Einen konkreten Fall in Schwerte hatten wir erst Ende 2012. Eine Kundin hatte sich vor längerer Zeit einen sogenannten least-cost-router angeschafft, um die Auslandstelefongebühren mit Hilfe dieses Gerätes reduzieren zu können. Nun wurde genau dieses Gerät der Privatkundin zum Verhängnis. Es wurde von Dritten missbraucht und innerhalb eines Wochenendes wurden auf Kosten der Kundin Auslandsgespräche im Wert von ca. 3.500 Euro geführt. Zum Glück wurde der Vorfall unmittelbar von der Elementmedia bemerkt und ein weiterer Schaden konnte so verhindert werden.

Letztendlich muss man festhalten, dass überall dort, wo Internet und Telefonanschluss aus einer Box kommen oder ein Gerät beides miteinander verbindet, eine Manipulation möglich ist. So suchen die Hacker beispielsweise gezielt Telefonanlagen mit einer so genannten integrierten Voicemail-Funktion, einem Anrufbeantworter, welchen man von der Ferne abhören kann. Viele Verbraucher, die solch eine Anlage benutzen, ändern die PIN-Nummer des Anrufbeantworters nicht. Damit haben Hacker Zugriff auf das Telefonsystem und können eine PIN-Änderung vornehmen, Anrufweiterleitungen einrichten und danach aus der Ferne über diese Anlage telefonieren.

Muss ich die Telefonrechnungen zahlen, auch wenn ich nicht telefoniert habe?

Ja, denn der Anschluss liegt in Ihrem Verantwortungsbereich. Sie tragen das Risiko für die Sicherheit Ihrer selbst eingesetzten Geräte. Genauso ist es auch Ihr Risiko, wenn sich Dritte Zugang zu Ihrer Wohnung verschaffen und Ihr Telefon für teure Telefongespräche nutzen.



Welche Möglichkeit gibt es, sich vor Telefon-Hackern zu schützen?

Ganz wichtig ist es, sich mit der Telefonanlage vertraut zu machen. Lesen Sie die Gebrauchsanweisung und vergeben Sie für Wartungszugänge und Voicemail-Funktion ein möglichst langes und komplexes Passwort.

Sichern Sie darüber hinaus Ihren Internetzugang mit einer geeigneten und aktuellen Firewall und vergessen Sie auch nicht einen aktuellen Virenschutz zu installieren. Und zudem sollten die Räume in Mehrfamilienhäusern, in denen der Telefonverteiler sich befindet, ebenfalls verschlossen sein.

Wir wollen, dass Sie sicher leben.

Ihre Polizei

Kompetent. Kostenlos. Neutral.

THEMA Sicherheitstipps für Seniorinnen und Senioren

Der goldene Herbst

THEMA Nachbarschaftshilfe

Ungebetene Gäste

familienhäusern Keller- und Bodentüren stets verschlossen sind. Betreuen Sie die Wohnung länger abwesender Nachbarn, indem Sie zum Beispiel den Briefkasten leeren. Es geht darum, einen bewohnten Eindruck zu erwecken.

- Alarmieren Sie bei Gefahr (Hilferufe, ausgelöste Alarmanlage) und in dringenden Verdachtsfällen sofort die Polizei über Notruf 110. Der Notruf ist von jedem Münz- oder Kartentelefon kostenlos – ohne Münzen oder Telefonkarte – möglich; beim Handy auch ohne Karte.

rufe, ausgelöste Alarmanlage) und in dringenden Verdachtsfällen sofort die Polizei über Notruf 110. Der Notruf ist von jedem Münz- oder Kartentelefon kostenlos – ohne Münzen oder Telefonkarte – möglich; beim Handy auch ohne Karte.

Unser Sicherheitspaket für Sie: Der „Telefon Airbag“

Wir prüfen täglich Ihr Auslands-Telefonaufkommen. Überschreiten Sie einen vorher mit uns abgestimmten Wert, so nehmen wir unverzüglich Kontakt zu Ihnen auf oder sperren auf Wunsch Ihren Anschluss für abgehende Telefonate.

Ein Beispiel verdeutlicht die Arbeitsweise unseres Paketes: Ihre gewünschte tägliche Meldemenge liegt beispielsweise bei: 100 Gesprächsminuten ins Ausland. Wir prüfen einmal am Tag Ihren Anschluss. Sollten wir bei dieser Prüfung feststellen, dass von Ihrem Anschluss aus und an einem Tag mehr als 100 Auslandstelefonminuten aufgekomen sind, erhalten Sie unverzüglich von uns eine E-Mail oder einen Anruf. Das gleiche gilt für einen Zeitraum von einem Monat. Sollte innerhalb eines Monats die Anzahl der geführten Auslandstelefonate von Ihrem Anschluss aus die vereinbarten Minuten überschreiten, nehmen wir Kontakt zu Ihnen auf.

99 Cent für Ihre Sicherheit

Die Einrichtung Ihrer persönlich gewünschten Meldemengen und die tägliche Überprüfung Ihres Anschlusses kostet Sie im Monat nur 99 Cent inklusive der Mehrwertsteuer.

Informationen anfordern:
E-Mail: info@zukunft-beginnt.de
oder Telefon 02304 93 44 39

Leserbrief

Ich möchte hier mal meine positiven Erfahrungen über Hedwig Pelka-Mahler (Seniorenzentrum) zum Ausdruck bringen. Da mein Mann operiert wurde, brauchte ich schnell einen Pflegedienst, der mir zweimal am Tag hilft. Ich habe mich an Hedwig Pelka-Mahler gewandt und sie war sofort da und hat sich um alles gekümmert. Ihre Hilfe und ihr Einsatz waren einfach toll. Sie ist ein positiver Gewinn für uns Senioren. Immer steht sie mit Rat und Tat zur Seite.

Ich gehe regelmäßig in den GWG-Gemeinschaftsraum, um unter Anleitung von Hedwig Pelka-Mahler zu turnen. Sie macht das mit viel Humor. Ich möchte mich an dieser Stelle für die schnelle Hilfe bedanken.

*Inge Müller,
Schützenstraße*

Impressum

Diese Zeitung wird von der
Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Schwerte eG
und der
GWG Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH
herausgegeben.

Die Verteilung erfolgt kostenlos an Mitglieder,
Kunden, Interessenten, Firmen, Behörden u.s.w.

Verantwortlich: Jürgen Tekhaus
Redaktion: Birgit Theis
Rathausstraße 24a, 58239 Schwerte,
Telefon (02304) 240320
Telefax (02304) 2403232
www.gwg-schwerte.de