

# GWG

## Gut und sicher wohnen

Nr. 77

August 2021

An aerial photograph of a modern, multi-story residential building with a curved facade. The roof is covered with a large array of solar panels. The building is surrounded by greenery, including trees and a lawn. A parking area with several cars is visible in the foreground. The overall scene is bright and sunny.

Neubau Kleine Märkische Straße:  
**Sonnenstrom  
aus der Steckdose**

# Inhalt August 2021

- 04** Wir bauen 30 öffentlich geförderte Wohnungen an der Hermann-/Lohbachstraße
- 06** Kleine Märkische Straße  
Ein Haus mit vielen technischen Wunderwerken im Keller
- 08** Klimaschutz und Kosteneinsparung auf den Punkt gebracht
- 10** Der „Enkel-Trick“ und wie Sie sich davor schützen können
- 11** 26 Einfamilienhäuser entstehen „Am Musikantenviertel“
- 12** Geschäftsbericht unserer Genossenschaft
- 18** Geschäftsbericht unserer Tochtergesellschaft
- 20** Neuer Gemeinschaftsraum an der Kleinen Märkischen Straße eingeweiht
- 21** Mitgliederversammlung wegen Corona verschoben
- 21** Wohnungssuche online
- 22** Elsebad: GWG spendet 5.000 Euro nach Flutkatastrophe
- 23** Heizkostennovelle 2021 – Fernablesung wird Pflicht
- 24** Lob für Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße
- 24** Christoph Ozimek zehn Jahre Gärtner bei der GWG
- 25** Seit 125 Jahren genossenschaftliches Wohnen in Schwerte – Jürgen Tekhaus prägte 50 Jahre GWG-Geschichte
- 26** Mein erstes Ausbildungsjahr bei der GWG – Auszubildende(r) gesucht
- 27** Stadtwerke Schwerte
- 28** Ne Runde um'n Block



Als vorbildlich eingestuft: Neubauten an der Lohbachstraße

## Impressum

Diese Mieterzeitschrift 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: Ralf Grobe  
Redaktion: Birgit Theis  
Rathausstraße 24a  
58239 Schwerte  
Telefon (023 04) 2 403 20  
Telefax (023 04) 2 403 232  
[www.gwg-schwerte.de](http://www.gwg-schwerte.de)

Layout:  
Detlef Sauerborn (DJV)

Abbildungen:  
HP Dunke, Malte Hömberg,  
Detlef Sauerborn,  
Reinhard Schmitz  
Manuela Schwerte

Produktion: a.v.t. GmbH



## Liebe GWG Freundinnen und Freunde,

seit fast 125 Jahren baut die Genossenschaft Häuser und Wohnungen, damit Menschen darin ihr Zuhause finden, sich wohnlich einrichten und - im besten Fall - dort glücklich leben. Für viele Menschen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ist der 14. Juli zu einem Tag geworden, an dem sie ihr Zuhause verloren haben. Durch die Starkregenkatastrophe haben sie ihr Hab und Gut, ihr Haus oder ihre Wohnung verloren. Mit einer unvorstellbaren Zerstörungswut wurden ganze Ortschaften vernichtet. Viele haben ihr Leben verloren. Ein trauriger Tag für unser Land.

Auch Schwerte wurde davon nicht ganz verschont, auch wenn wir noch glimpflich davongekommen sind. Das Elsebad hat hier sicherlich den größten Schaden davongetragen. Aber es gibt auch Lichtblicke: das ist die große Solidarität, die Hilfs- und Spendenbereitschaft vieler, vieler Menschen, die wir überall feststellen können. Das macht Mut.

Die Häuser und Quartiere der GWG waren nur geringfügig betroffen. Wasser drang in einige Keller und Tiefgaragen ein. Und auch hier hat sich gezeigt, was genossenschaftliches Denken ist. So meldete die Hausgemeinschaft Thüringer Weg, dass innerhalb von nur einer halben Stunde die Keller unter Wasser standen. In einer gemeinsamen Aktion haben sie noch am gleichen Abend die Kellerräume wieder trockengelegt und uns mit „nassen Füßen“ kurz informiert. Das ist nur ein Beispiel vom gemeinsamen Anpacken, dafür herzlichen Dank.

Die GWG ist aktuell dabei, noch vorhandene Schwachstellen zu finden und nach Möglichkeit Abhilfe zu schaffen. Eines ist jedoch auch klar, durch den Einbau von Regenwasserzisternen, die wir schon seit Jahrzehnten standardmäßig bei allen Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen in das Erdreich einlassen, haben wir ein Rückstauvolumen von über 1,1 Millionen Liter. Durch den regelmäßigen Verbrauch des Zisternenwassers bei den Toilettenspülungen, ist dieses Volumen sogar vielfach im Jahr nutzbar und das Regenwasser muss nicht in die Kanalisation geleitet oder in die Bäche und Flüsse abfließen. Mit jedem unserer Bauprojekte kommen derzeit neue Zisternen hinzu.

Das für uns der Klimaschutz gerade beim Bauen eine wichtige Antriebsfeder ist, können Sie auch in dieser Ausgabe nachlesen. Denn unser Bauprogramm geht unvermindert weiter. Ganz „frisch“ bezogen wurde unsere Wohnanlage in der Kleinen Märkischen Straße. Im Quartier Lohbach-/Herrmannstraße entstehen derzeit 30 barrierefreie, mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW geförderte Wohnungen, natürlich im gewohnten GWG-Standard. Gemeinsam mit der Stadt Schwerte arbeiten wir mit Hochdruck an der Realisierung des Neubaugebietes Rosenweg in Schwerte Holzen. Bis zu 100 öffentlich geförderte Mietwohnungen von insgesamt 150 Wohnungen planen wir aktuell für dieses Quartier. Denn die Nachfrage ist immens, das erfahren wir praktisch tagtäglich.

Bereits heute sind über 550 Interessierte bei uns vorgemerkt.

Nicht zuletzt gehen wir in Ergste in die Planung eines Baugebietes mit ca. 26 Einfamilienhäusern zum Erwerb. Es bleibt also viel zu tun.

Ralf Grobe

# Wir bauen 30 Wohnungen an der Hermann- / Lohbachstraße

Öffentlich gefördert  
Miete: 5,80 Euro/qm  
plus Nebenkosten

An der Lohbachstraße / Hermannstraße gehen die Bauarbeiten für 30 Genossenschaftswohnungen mit großen Schritten voran. Unter dem Gebäude an der Hermannstraße entsteht auch eine Tiefgarage.

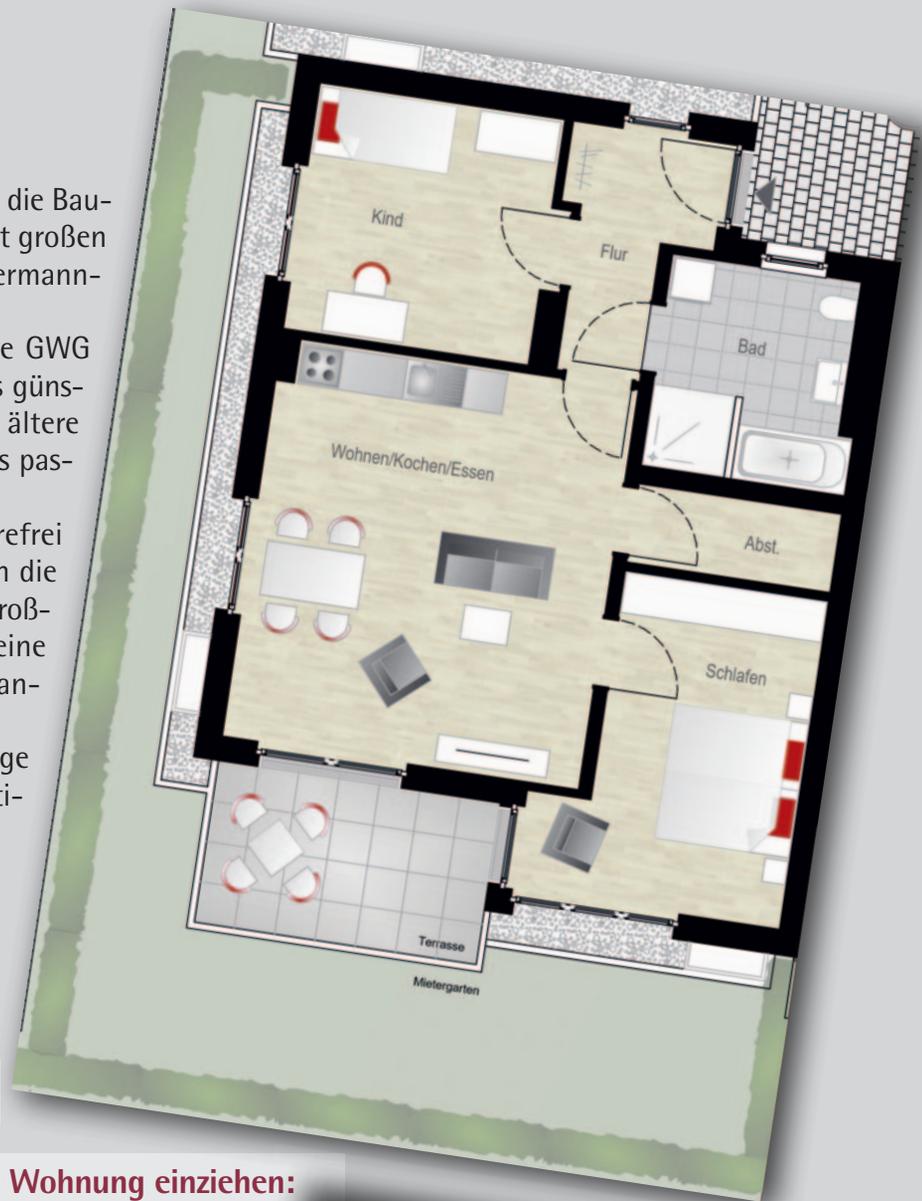
Das Besondere an diesem Projekt ist, dass die GWG hiermit durch öffentliche Förderung besonders günstigen Wohnraum realisiert: Hier finden sowohl ältere Menschen als auch junge Familien und Singles passenden Wohnraum.

Die 2- bis 4-Zimmer Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und über Aufzüge erreichbar. Auch die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig: Großzügige Balkone und Terrassen, große Fenster, eine Tiefgarage und ansprechend gestaltete Außenanlagen werden keine Wünsche offenlassen. Voraussetzung für die Anmietung ist die Vorlage eines von der Stadt ausgestellten Wohnberechtigungsscheines.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an:

[wohnen@gwg-schwerte.de](mailto:wohnen@gwg-schwerte.de)

Beispiel: Wohnung Nr. 23, 3 Zimmer, 82,00 m<sup>2</sup>, 475,60 Euro zzgl. Nebenkosten monatlich



### Wer kann in eine öffentlich geförderte Wohnung einziehen:

Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen

	Erwerbsbeteiligung nach dem **WFNG NRW	Einkommensgrenze	Bruttoeinkommen
1	Angestellte(r)/Arbeiter(-in)	19.350 Euro	30.317 Euro
	Beamte	19.350 Euro	25.807 Euro
	Rentner	19.350 Euro	21.601 Euro
	Erwerbslose	19.350 Euro	19.451 Euro
2	Angestellte/Arbeiter	23.310 Euro	42.378 Euro*
	Beamte	23.310 Euro	36.012 Euro*
	Rentner (2 Rentner)	23.310 Euro	30.445 Euro*
	Erwerbslose	23.310 Euro	27.411 Euro*
3	Angestellte/Arbeiter	29.370 Euro	45.499 Euro
	Beamte	29.370 Euro	38.653 Euro
	Erwerbslose	29.370 Euro	29.471 Euro
4	Angestellte/Arbeiter	35.430 Euro	54.681 Euro
	Beamte	35.430 Euro	46.422 Euro
	Erwerbslose	35.430 Euro	35.531 Euro
5	Angestellte/Arbeiter	41.490 Euro	63.863 Euro
	Beamte	41.490 Euro	54.191 Euro
	Erwerbslose	41.490 Euro	41.591 Euro

\* Ein Freibetrag in Höhe von 4.000 Euro für Zweipersonenhaushalte ist bereits berücksichtigt.

Alle ausgewiesenen Bruttoeinkommen sind auf typische Fälle abgestimmt.

In Einzelfällen können die Beträge variieren. In einigen Fällen sind beispielsweise Freibeträge zulässig, die das anrechenbare Einkommen schmälern (bei jungen Familien, bei Schwerbehinderung beziehungsweise Pflegebedürftigkeit, bei Vorliegen von Unterhaltsverpflichtungen). \*\* Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW. Die Werte gelten ab Januar 2019, eine Anpassung erfolgt voraussichtlich im kommenden Jahr.

Beratung hierzu bei Andrea Pira, Stadt Schwerte, Telefon 02304 104-294



Beispiel: Wohnung Nr. 11, 2 Zimmer, 66,99 m<sup>2</sup>, 388,54 Euro zzgl. Nebenkosten monatlich

# Kleine Märkische Straße: Ein Haus mit eingebautem K



Eine größere Wohnung suchte die Familie O'Donoghue, weil sich Nachwuchs ankündigte. Bislang hatten sie bei der EWG in Schwerte-Ost gewohnt und der Neubau an der Kleinen Märkischen Straße war ganz nach dem Geschmack der jungen Familie. Als GWG-Kundenbetreuer Engin Gümüs den gelernten Handwerker, der jetzt als Berater in einem Baumarkt arbeitet, fragt, ob er nicht Hausmeister in dem Neubau werden wolle, sagte Nils O'Donoghue sofort zu und ist nun Ansprechpartner für alle Mieterinnen und Mieter.

# limaschutz



Mit Elisa und Kurt Schulze sind zwei sehr aktive Senioren in eine geräumige Wohnung an der Kleinen Märkischen Straße eingezogen. Ein Zimmer wurde für den Enkel eingerichtet und auf dem Balkon können bereits Kräuter geerntet werden. Über 30 Jahre wohnten die Schulzes in einer Wohnung der Eisenbahner-Genossenschaft in Schwerte-Ost und waren von dem ungewöhnlichen Wohn- und Umweltkonzept des geschwungenen Hauses gleich begeistert. Elisa – gebürtige Italienerin – schätzt die integrierte Küche und den großen Tisch, an dem auch die ganze Familie Platz findet. Als GWG-Berater Engin Gümüş zu Besuch kam, wurde über die moderne Haustechnik gesprochen und über die zu erwartenden Einsparungen bei den Nebenkosten.



# Umweltschutz und Kosteneinsparung haben wir auf den Punkt gebracht



## Kleine Märkische Straße Ausstattungsmerkmale

- Mieterstrom über Photovoltaikanlage
- Balkone o. Terrassen mit mind. 6 m<sup>2</sup>
- Regenwassernutzungsanlage
- Mietergärten im EG, Haus I
- Breite, weiße Innentüren
- Bodengleiche Duschen
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbäder
- Mieterkeller
- Nahwärme

Mit Engin Gümüş, dem GWG-Kundenbetreuer und Experten für die in unseren Gebäuden immer komplexer werdende Haustechnik, machen wir einen Rundgang durch den Keller des Neubaus an der Kleinen Märkischen Straße.

Wir stehen vor einem Gerät, nicht größer als eine Waschmaschine. „Das ist das Blockheizkraftwerk, es erzeugt Wärme und Strom für die 37 Wohnungen und den Gemeinschaftsraum“, erklärt uns Engin Gümüş die Technik. Angetrieben wird das BHKW mit Erdgas. So ein BHKW war früher um ein Vielfaches größer und beanspruchte teils sogar ein eigenes kleines Gebäude neben den Wohnhäusern.

Mit dem Blockheizkraftwerk kann tatsächlich die „Grundlast“ des Wärmebedarfs und der Warmwasserversorgung für das ganze Wohnquartier bereitgestellt werden. Lediglich für die Spitzenlast an kalten Wintertagen liefert eine traditionelle Erdgasheizung hinzu.

Ein paar Meter weiter sehen wir Schaltschränke, hier kommen die Leitungen von

den Photovoltaikpaneelen auf dem Dach an. Der von der Sonne erzeugte Strom steht den Mietern direkt zur Verfügung. „Wir sind auch bei diesem Quartier die schon bewährte Kooperation mit der Stadtwerke Schwerte GmbH eingegangen“, erklärt Gümüş. Die Stadtwerke betreiben sowohl das BHKW als auch die Photovoltaikanlage.

Nur so kann der damit erzeugte Strom auch als sogenanntes Mieterstrommodell unmittelbar von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses genutzt werden. Denn nach der bisherigen Gesetzgebung könnte die GWG als Vermieterin nur mit großen steuerlichen Nachteilen ein solches Modell selbst umsetzen.

### Die Zukunft ist schon eingeplant

Ralf Grobe, GWG-Vorstand und Projektverantwortlicher, erläutert, welche Vorteile dieses Modell für die Zukunft birgt: „Gemeinsam mit den Stadtwerken haben wir die Solarpaneele extra groß dimensioniert, denn so können wir ohne größeren Aufwand später Stromspeicher nachrüsten.“

Heute sind diese Speicher noch zu teuer. Der künftige Vorteil: Der durch die Photovoltaikanlage und das BHKW erzeugte Strom kann dann im Gebäude gespeichert werden und die Wohnungen rund um die Uhr versorgen. Heute muss der überschüssige Strom noch in das öffentliche Netz eingespeist werden.

### Regenwasserzisternen

Ein Stück weiter zeigt uns Engin Gümüş eine unscheinbare technische Anlage, die es aber in sich hat. Hier ist die Steuerung und



Hier wird das Regenwasser für die Toilettenspülung aus den Zisternen gepumpt.

Pumpe für die Regenwassernutzung. Das Regenwasser von den Dächern fließt in unterirdische Zisternen mit 88.000 Litern Fassungsvermögen und wird für die Toilettenspülung genutzt. Zisternen gibt es mittlerweile an zahlreichen GWG-Häusern, die Technik hat sich gut bewährt und ist nicht nur ein wertvoller Umweltbeitrag, sondern reduziert auch die Nebenkosten für die Mieter spürbar.

Gerade bei zunehmenden Starkregenfällen ist es eine Entlastung für die Kanalisation, wenn das Regenwasser erst in die Zisternen läuft. Ralf Grobe rechnet vor: „Durch die Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülungen und der damit verbundenen regelmäßigen Leerung, kann ein Vielfaches des Fassungsvermögens im Jahr an Regenwasser aufgenommen werden, das nicht in die Kanäle abgeführt wird.“ Grobe rechnet mit bis zu einem 10-fachen des eigentlichen Volumens, also etwa 880.000 Liter im Jahr.

Die Maßnahmen zur Schonung der Umwelt machen sich bei geringeren Nebenkosten bezahlt. Die an der Kleinen Märkischen Straße eingesetzte Technik ist zwar noch kleiner und dennoch leistungsfähiger, als das, was wir bereits in den vergangenen Jahren eingebaut haben. Unterm Strich ist die GWG mit dem ausgereiften Umweltkonzept bei geringeren Nebenkosten in der ganzen Region vorbildlich.



GWG-Kundenbetreuer Engin Gümüs zeigt stolz das komplette Blockheizkraftwerk.



Zisternen vor dem Einbau an der Kleinen Märkischen Straße. Der unterirdische Wasserspeicher ist ein enormer Umweltaspekt.



So sehen die Keller in unseren Neubauten aus – der Stromanschluss in den Boxen ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet.



# Achtung Enkeltrick

Sie geben sich als Polizisten,  
Ärzte, Anwälte oder Enkel aus

Margarete Reimers hat gerade ihr Frühstück beendet, als das Telefon klingelt – auf dem Display wird die 110, also der Notruf der Polizei, angezeigt. Ihr Puls steigt, was will wohl die Polizei? Es meldet sich ein Kommissar, der ihr vorgaukelt, sie sei in Gefahr und solle bestohlen werden.

Deshalb will die Polizei ihr Geld und ihren Schmuck sicherstellen – und sogar der Mitarbeiter der Bank soll mit den Ganoven unter einer Decke stecken. Sie solle rasch zur Bank gehen und ihr gesamtes Geld abheben, sagt der angebliche Kommissar und er ruft auch gleich noch auf dem Handy von Margarete Reimers an, angeblich um das Gespräch in der Bank mithören zu können. Sie soll es eingeschaltet in die Tasche stecken – so will man den Bankmitarbeiter überführen. Und sie darf niemand von dem Anruf erzählen, damit die Polizeiaktion nicht gefährdet wird.

Als sie von der Bank mit ihren gesamten Ersparnissen wieder nach Hause kommt, befiehlt ihr der angebliche Kommissar, Geld und Schmuck in eine Einkaufstasche zu stecken und diese an die Tür zu hängen, ein „Beamter“ würde die Tasche in Verwahrung nehmen und sie wäre dann sicher vor den Dieben.

## Psychologische Tricks und Stress

Ein schlechtes Märchen? Leider nein – der sogenannte Enkeltrick funktioniert seit vielen Jahren in zahlreichen Variationen – zuletzt musste sogar Corona herhalten. Ein angeblicher Arzt ruft an und gaukelt die schwere Erkrankung eines Familienmitgliedes vor – um das Leben zu retten – müsste man ein nicht von der Krankenkasse bezahltes Medikament einsetzen, das viel Geld kostet – ihr Geld! Die Kriminellen gehen mit einem großen Geschick vor, sie verstehen es, Druck aufzubauen, Angst zu schüren und

mit psychologischen Tricks den angerufenen Informationen „abzuluchsen“.

Woher kennen die Banditen eigentlich die Telefonnummer von Margarete Reimers? Sie durchforsten Telefonbücher nach „alten“ Vornamen wie Margarete oder Hildegard, die auf ein höheres Alter hindeuten. Ferner werden – meist illegal – Adressen beschafft. Wenn sie also zum Beispiel bei einem Gewinnspiel mitmachen, können Ihre Daten durchaus bei den Ganoven landen.

## Täter wiegen sich in Sicherheit

Kriminalkommissarin Tina Bommert ist Enkeltrick-Expertin bei der Kriminalpolizei im Ruhrgebiet. Sie schildert uns, wie das System funktioniert: Die Täter arbeiten meist in Call-Centern in der Türkei, sind oft in Deutschland aufgewachsen, sprechen gut deutsch, sind hier straffällig geworden und wurden abgeschoben.

Sie arbeiten in sehr professionellen Teams und verdienen viel Geld mit dem Enkeltrick per Telefon. Befürchten müssen sie nicht viel, denn die türkischen Behörden kooperieren selten mit der deutschen Justiz.

Tina Bommert berichtet aber von einem seltenen Fall, wo es zu einer Razzia in einem türkischen Call-Center kam: Es wurden Immobilien, Fahrzeuge, Schmuck und Bargeld im Wert von über 100 Millionen Euro sichergestellt. Anhand der sichergestellten Unterlagen konnte ein monatlicher Umsatz dieses einen Call Centers von acht Millionen Euro ermittelt werden. Leider bekamen die ausgeraubten Senioren in Deutschland ihr Geld nicht zurück, es wurde vom türkischen Staat eingezogen.

## Geld und Schmuck verschwunden

Margarete Reimers war dem psychologischen Druck, den die Enkeltrick-Ganoven aufgebaut haben, machtlos ausgeliefert.

Am Ende des Tages war ihr gesamtes erspartes Geld und der Schmuck verloren. Der „Abholer“, der die Tüte mit Geld und Schmuck anonym von der Türklinke nahm, war ein Helfer, der diesen „Job“ für wenig Geld erledigt.

Mitunter werden die „Abholer“ geschnappt, doch die eigentlichen Kriminellen in der Türkei haben nichts zu befürchten.

## Hohe Dunkelziffer: Viele schämen sich

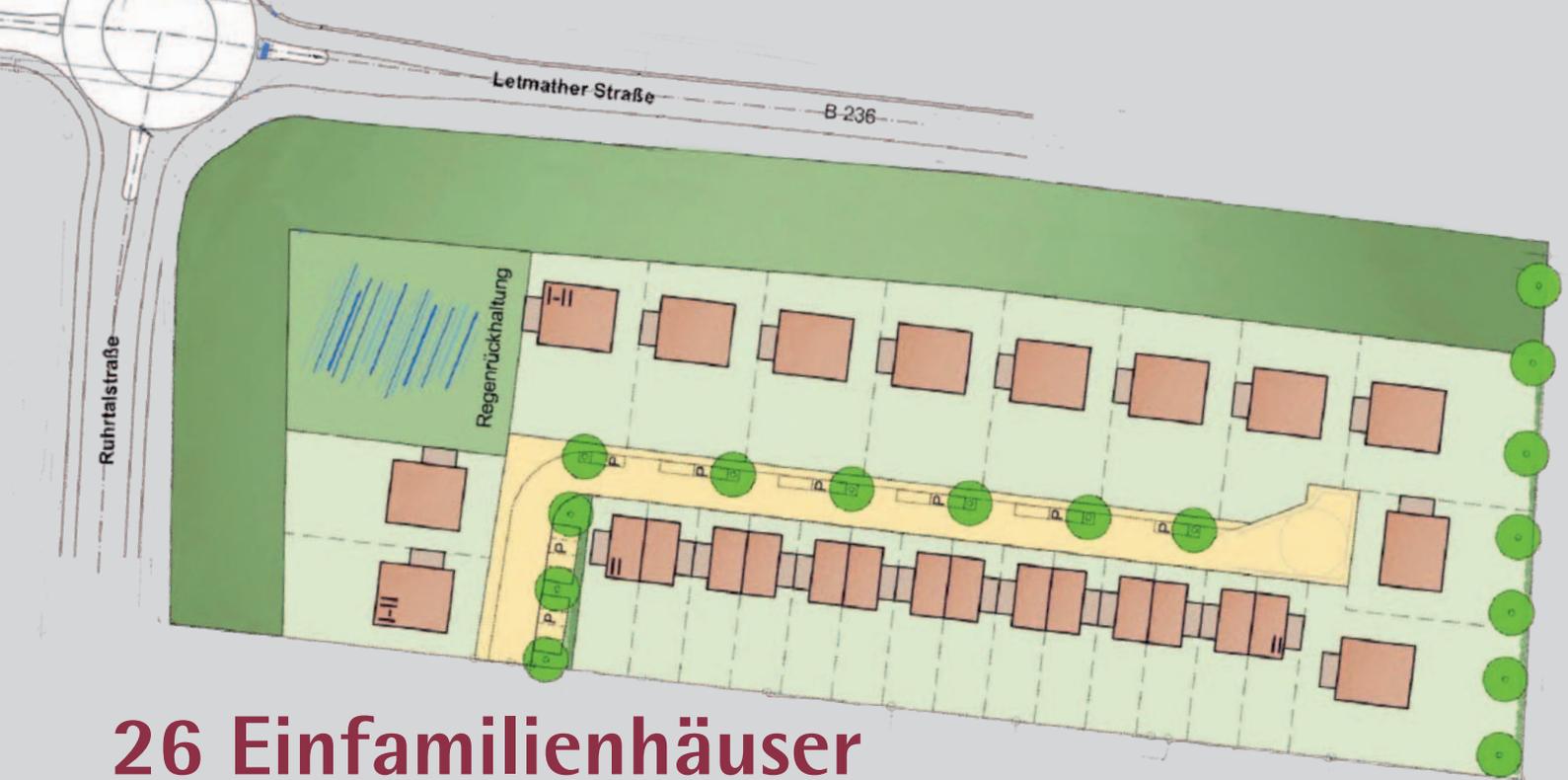
„Das kann mir nicht passieren“, werden jetzt viele sagen. Das dachte auch eine Seniorin aus dem Ruhrgebiet, über die Kommissarin Bommert berichtet: Obwohl sie den Enkeltrick kannte, gelang es den Ganoven, ihr die gesamten Ersparnisse in Höhe von 160.000 Euro abzunehmen.

Die Dunkelziffer ist hoch, viele schämen sich, auf diesen Trick hereingefallen zu sein und erstatten keine Anzeige, so die Kommissarin.



## Infobroschüre für unsere Mitglieder

Die Polizei des Kreises Unna hat für die GWG-Mitglieder eine Broschüre zum Thema Trickbetrug zur Verfügung gestellt. Die Broschüre wird zusammen mit dieser Ausgabe der Mitglieder-Zeitschrift verteilt.



## 26 Einfamilienhäuser entstehen „Am Musikantenviertel“

Ein weiteres Bauprojekt der GWG wirft seine Schatten voraus: Am 10. Februar 2021 wurde vom Ausschuss für Planung, Bauen und Wohnen der Stadt Schwerte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Musikantenviertel“ gefasst.

Alle Beteiligten waren sich hierüber einig, der Beschluss war einstimmig. Dies zeigt, dass die GWG auch hier wieder den derzeitigen Bedarf an Wohnraum erkannt hat und die Stadt Schwerte bereits von Anfang an mit der GWG an einem Strang zieht.

Auf dem betreffenden Grundstück direkt angrenzend an das „Musikantenviertel“ in Ergste sollen nach ersten Planungen 26 Einfamilienhäuser als freistehende und Doppelhäuser entstehen. Vor allem für junge Familien bietet das Neubaugebiet durch die

gute Verkehrsanbindung an die A1, Kindergärten und Grundschule im Ort und die angrenzenden Grünflächen optimale Voraussetzungen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an [wohnen@gwg-schwerte.de](mailto:wohnen@gwg-schwerte.de)



## Öffentlich gefördertes und freifinanziertes Neubauprogramm

# Ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020

Die Nachfragesituation bei Mietwohnungen in Schwerte ist weiter ungebrochen. Allerdings ist diese Nachfrage sehr zielgerichtet und heterogen. Preiswerter Wohnraum für Singles, aber auch für Familien (4-Zimmerwohnungen) ist sehr nachgefragt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bestände der öffentlich geförderten Wohnungen weiter rückläufig sind und kaum Neubau in diesem Segment stattfindet.

Gleichzeitig ist aber auch gut ausgestatteter Wohnraum im mittleren und gehobenen Preissegment freifinanziert gut am Markt zu platzieren. Festzustellen ist aber auch, dass die Nachfrage nach großen, hochpreisigen Wohnungen eher gering ist. Weiterhin groß ist der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Dieser wird nicht nur von Seniorinnen und Senioren angefragt.

### Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 1.707,5 Tausend Euro (Vorjahr: 1.860,0 Tausend Euro) ab.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 174,9 Tausend Euro vorab der gesetzlichen Rücklage und 1.465,0 Tausend Euro den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt.

Der Bilanzgewinn von 67,6 Tausend Euro soll ausgeschüttet werden.

Die Verminderung des Betriebsergebnisses resultiert u. a. aus der Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie aus den erhöhten Abschreibungen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG ist Eigentümerin von		
	31.12.2020	31.12.2019
Wohnungen	1.497	1.446
Miet-Einfamilienhäuser	14	14
PKW-Stellplätze/Garagen	1.469	1.428
Gewerbe u. Gemeinschaftsräume	6	6
Sonstige Einheiten	6	6



**Neubau**

### Kleine Märkische Straße

Im Jahr 2019 wurde mit dem Bau des Objektes Kleine Märkische Straße auf einer Fläche von 4.732 m<sup>2</sup> begonnen. Hier entstehen 37 Wohnungen mit 2.680,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 34 Tiefgaragen- und vier Außenstellplätzen sowie ein Gemeinschaftsraum. Die Fertigstellung ist gemäß Bauzeitenplan zum 1. April 2021 geplant.

Bei Berichtserstellung wurden bereits die ersten Wohnungen an die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Insgesamt waren 26 der 37 Wohnungen vermietet.

Der Vermietungsprozess, der mit dem Versand der Exposés Ende Februar 2020 begonnen hat, lief insbesondere auf Grund der Corona Pandemie relativ schleppend. Insbesondere in der eigentlich als Hochphase der Vermietung zu bezeichnenden Zeit im Herbst / Winter 2020 wurde es durch die sich abzeichnende sogenannte zweite Coronawelle, dem anschließenden Lockdown und der damit verbundenen Unsicherheit immer schwieriger. Die Mietinteressierten halten sich hinsichtlich ihrer Umzugswünsche eher zurück. Das mag einerseits in finanziellen Unsicherheiten be-

gründet sein, andererseits ist es seit dem Lockdown sehr kompliziert, eine Wohnung neu mit Möbeln und Accessoires auszustatten, da die Läden geschlossen haben. Für die noch offenen elf Wohnungen erreichen uns weiterhin Anfragen, es werden und sind Besichtigungstermine vereinbart. Die Anfangsmiete nach Fertigstellung wird 9,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich betragen.

Die geplanten Gesamtkosten belaufen sich auf 8,6 Mio. Euro. Die Finanzierung ist gesichert durch ein zinsgünstiges Kapitalmarktdarlehen.

## Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 111.383 m<sup>2</sup>.

## Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete beträgt 6,03 Euro je m<sup>2</sup> 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 seit vielen Jahren durchgeführten umfangreichen überwiegend ganzheitlichen Modernisierungen eines Großteils unseres Hausbestandes und der Wohnungsneubau haben dazu beigetragen, die Attraktivität unseres Wohnungsangebotes weiter zu steigern.

Gerade auch der hohe Anteil an barrierefreien Wohnungen von 25 Prozent am Gesamtbestand trägt nicht unwesentlich dazu bei. Auch die energetische Ausstattung der Gebäude und Wohnungen durch energiesparende Heiztechnik und den Einsatz regenerativer Energieträger (aktuell werden 49 Prozent der Wohnungen mit Biomasse oder durch BHKW versorgt) und den damit verbundenen niedrigen Heizkosten tragen nicht unwesentlich dazu bei.

**Am 31.12.2020 waren zehn Wohnungen, darunter sieben Wohnungen aufgrund anstehender Neubauplanungen, nicht ver-**



mietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2020 beträgt 0,7 Prozent.

## Mietausfall (Sollmieten)

Der leerstandsbedingte Mietausfall einschließlich Mietminderung und Mietverzichte betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 154,0 Tausend Euro (Vorjahr: 94,4 Tausend Euro), davon modernisierungs- und abribsbedingt 36,6 Tausend Euro (Vorjahr: 10,0 Tausend Euro).

Dies entspricht 1,91 Prozent des Mietensolls (Vorjahr: 1,26 Prozent). Die Erlösschmälerungen aus Umlagen betragen 17,5 Tausend Euro (Vorjahr: 12,8 Tausend Euro). Im Jahr 2020 gingen 97 Wohnungskündigungen ein. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,4 Prozent (Vorjahr: 7,2 Prozent).

## Betreuungstätigkeit

### Wohnungseigentumsverwaltung

Am 31.12.2020 verwaltete die GWG Schwerte eG eine Eigentümergemeinschaft mit 13 Wohnungen, vier gewerblichen Einheiten sowie 19 Garagen / PKW-Stellplätzen. In der im Geschäftsjahr 2020 stattgefundenen Eigentümerversammlung wurde der GWG Schwerte eG als Verwalterin einstimmig Entlastung für das vorangegangene Geschäftsjahr erteilt.

### Unbebaute Grundstücke

Die GWG Schwerte eG verfügt am Bilanzstichtag über einen unbebauten Grundstücksbestand von 45.777 m<sup>2</sup>. Dieser ist im Anlagevermögen ausgewiesen. Die Grundstücke Hermannstraße 16 und 18 mit einer Fläche von 1.761 m<sup>2</sup> wurden nach Abriss der Häuser nach Unbebaute Grundstücke umgegliedert. 2020 wurde das Grundstück „Auf dem Pivitt“ mit einer Fläche von 578 m<sup>2</sup> erworben.

## Neubautätigkeit, Instandhaltung und Modernisierung

### Neubau

#### Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße

Im Jahr 2018 ist mit dem Bau der „Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße“ in Schwerte auf einer Fläche von 5.469 m<sup>2</sup> begonnen worden. 52 Wohnungen mit 4.264,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 52 Tiefgaragenstellplätze entstanden hier.

Nachdem das Haus Lohbachstraße 15 mit elf Wohnungen und 998,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum 1. Dezember 2019 bezogen wurde, sind in der Zeit vom 1. Januar 2020 bis 1. April



Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße

2020 die Häuser Lohbachstraße 17 – 25 mit insgesamt 41 Wohnungen und 3.265,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenfalls bezogen worden. Die Wohnungen sind alle vermietet. Die Anfangsmiete beträgt nach Fertigstellung 9,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 12,7 Millionen Euro. Die Finanzierung ist gesichert durch zinsgünstige Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen.

**Lohbachstraße 13/Hermannstraße 16+18**  
Für das Jahr 2021 ist der Neubau Lohbachstraße 13/Hermannstraße 16 und 18 auf einer Fläche von 2.630 m<sup>2</sup> geplant.

Mit dem Bau der 30 Wohnungen mit 2.243,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 21 Tiefgaragen- und sieben Außenstellplätzen ist im Januar 2021 begonnen worden. Die Fertigstellung ist für April/Mai 2022 geplant.

Da nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnungen besteht, gehen wir davon aus, dass es zu keinen Problemen bei der Vermietung der Wohnungen kommen wird.

Aufgrund der öffentlichen Förderung wird die Anfangsmiete 5,80 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich nach Fertigstellung betragen.

Die geplanten Gesamtkosten belaufen sich auf 6,9 Mio. Euro. Die Finanzierung ist ge-



Genossenschaftshäuser für große Familien: Friedrich-Hegel-Straße 62 – 72.

## Finanzielle Leistungsindikatoren der GWG

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahl	Definition	2020	2019	2018
<b>Bilanzielle Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$	55,1 %	56,2 %	53,6 %
<b>Gesamtkapital-Rentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$	2,0 %	2,3 %	2,4 %
<b>Eigenkapital-Rentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$	2,7 %	3,1 %	3,3 %
<b>Cashflow</b>	Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen abzügl. zahlungsunwirksame Erträge	4.830 T€	4.608 T€	4.746 T€
<b>Durchschnittliche Sollmiete / Wohnungen/Monat/m<sup>2</sup></b>	$\frac{\text{Sollmiete des Jahres}}{\text{Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.}}$	6,03 €	5,83 €	5,77 €
<b>Leerstandsquote</b>	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohnungseinheiten}}$	0,7 %	0,5 %	0,1 %
<b>Fluktuationsquote</b>	$\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel}}{\text{Wohnungen}}$	6,4 %	7,2 %	7,1 %

sichert durch zinsgünstige öffentliche Bau-  
darlehen und KfW-Darlehen.

## Instandhaltung

Für die Instandhaltung des genossenschafts-  
eigenen Hausbestandes wurden im Geschäfts-  
jahr 1.001,9 Tausend Euro aufgewendet.

## Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus  
(COVID-19) weltweit ausgebreitet.

Auch in Deutschland hat die Pandemie seit  
Februar 2020 bis heute zu deutlichen  
Einschnitten sowohl im sozialen als auch im  
Wirtschaftsleben geführt.

Ein Ende ist noch nicht abzusehen, auch  
wenn mittlerweile bundesweit geimpft wird.  
Weite Teile der Wirtschaft leiden unter dem  
sog. Lockdown.

Das Jahr 2020 hat allerdings gezeigt, dass  
es für die GWG nicht zu wesentlichen wirt-  
schaftlichen Belastungen gekommen ist und  
auch für die Zukunft keine wesentlichen  
Ertragsausfälle gesehen werden.

Mögliche Ausfälle bei den Mieterträgen  
bzw. durch erhöhte Leerstände wegen nicht  
durchführbarer Anschlussvermietung wer-  
den jedoch nach Berechnung verschiedener  
Szenarien für die GWG moderat ausfallen.  
Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht.  
Der Vorstand wird weiter, der jeweils aktu-  
ellen Situation angemessen, die erforderlichen  
Maßnahmen ergreifen und bereits ge-  
troffene Maßnahmen anpassen.

## Für das Geschäftsjahr 2021 wird wieder ein Jahres- überschuss in Höhe von 1.697 Tausend Euro erwartet.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit  
und dem Aufsichtsrat für die vertrauens-  
volle Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt allen Mieterinnen  
und Mietern, die Haus, Wohnung und das  
Wohnumfeld wie ihr Eigentum betrachten  
und dieses hegen und pflegen.



Wohnen im Grünen am Grafeneck.

## Vermögens- und Finanzlage

Anlagevermögen	104.240,1 T€	Eigenkapital	62.899,4 T€
Umlaufvermögen	9.662,3 T€	Rückstellungen	1.791,6 T€
		Verbindlichkeiten	49.211,4 T€
Bilanzsumme	113.902,4 T€	Bilanzsumme	113.902,4 T€

**Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr  
um 5.204,7 Tausend Euro (= 4,79 Prozent) erhöht.**

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten ergibt eine  
Überdeckung der langfristigen Eigen- und Fremdmittel in Höhe von 5.126 Tausend Euro  
(Vorjahr: Überdeckung von 4.056 Tausend Euro) über die lang- und mittelfristigen  
Vermögenswerte. Analog ergibt sich im kurzfristigen Bereich eine Überdeckung der kurz-  
fristigen Vermögenswerte über die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

## Instandhaltungskosten

(in Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche)



## Bericht des GWG-Aufsichtsrates

# Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben im Geschäftsjahr 2020 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 Neubaumaßnahmen in Schwerte, Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße, Kleine Märkische Straße und Hermann-/Lohbachstraße,
- den Bebauungsplan Nr. 188 Rosenweg, Schwerte,
- den Erwerb und die Planung für das Grundstück „Himmelmann“ in Schwerte-Ergste,
- den Erwerb von Grundstücken und Immobilien,
- den Risiko- und Chancenbericht
- den Jahresabschluss 2020
- die Wirtschafts- und Finanzplanung,
- die Vermietungssituation,
- die Maßnahmen und Auswirkungen der Covid19-Pandemie.

Notwendige Beschlüsse wurden nach entsprechenden Beratungen gefasst.

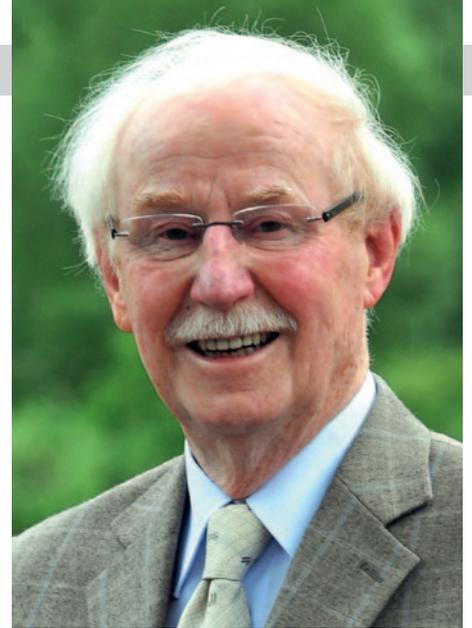
Der Aufsichtsrat hatte im Jahr 2020 den Tod seiner Vorsitzenden Margret Wilkes zu beklagen.

Herr Rudolf Pohl übernahm als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender deren Aufgaben. Rudolf Pohl wurde im Sommer 2020 in der konstituierenden Sitzung einstimmig zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Vorstand der Genossenschaft und die Geschäftsführer der Tochtergesellschaft haben den Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und bedeutsame Geschäftsvorfälle informiert und erbetene Auskünfte stets umfassend erteilt.

In der Mitgliederversammlung am 16. Juni 2020 wurden die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2019 und dem Geschäftsbericht des Vorstandes erforderlichen Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Günter Hosang und Rudolf Pohl (Vorsitzender) wurden wiedergewählt. Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. Düsseldorf stellte im Rahmen seiner Prüfungen im April / Mai 2021 fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum 2020 ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Der VdW Rheinland-Westfalen e. V. wird nach derzeitigem Prüfungsstand den un-



eingeschränkten Bestätigungsvermerk für die GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH erteilen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 sowie den Geschäftsbericht geprüft und in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses anzunehmen.

Wir danken den Herren des Vorstandes und den Geschäftsführern 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, im Mai 2021

Der Aufsichtsrat  
Rudolf Pohl, Vorsitzender

## GWG-Wohnqualität durch Instandhaltung

Seit 2018 steigert die GWG kontinuierlich Ihre Investitionen, um Bestandswohnungen optisch aufzuwerten und technische Erneuerungen durchzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die veranschlagten Plankosten weiter gestiegen.

Die in den letzten Jahren erfolgreich durchgeführten Fassadenreinigungen und Malerarbeiten werden auch in diesem Jahr zur Verbesserung des Erscheinungsbilds unserer Wohnquartiere beitragen.

Die Umsetzung der Reinigungsarbeiten werden ab September unter anderem in den

Quartieren Dortmund-Holzen, Schützenstraße 20-28 und Märkische Straße 63a - 69c durchgeführt.

Zukunftssichere und ökologische Heizanlagen auf Basis erneuerbarer Energien und moderne Brennwerttechnik wollen wir auch im Jahr 2021 vorantreiben.

In der Virchowstraße 2-8, Sauerlandstraße 1-9 und anderen Objekten sind Treppenhäuseranstriche geplant. Die Überarbeitung der Balkonkonstruktion am Holzener Weg 30 sowie die komplette Neukonstruktion der in die Jahre gekommenen Balkone Zum

Großen Feld 49 - 51 sind ebenfalls vorgesehen.

Schwierig gestaltet sich derzeit die Verfügbarkeit von Baumaterialien, sodass einzelne Gewerke teilweise erst Monate nach Beauftragung umgesetzt werden können. Wir arbeiten intensiv mit den Handwerksfirmen zusammen, um die möglichen Engpässe zu schließen.

Wir sind guter Dinge, auch in diesem Jahr alle geplanten Maßnahmen durchzuführen. In diesem Sinne: Gut und sicher Wohnen, bleiben Sie gesund.

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Aktiva</b>		
Anlagevermögen		
Sachanlagen .....	99.220.123,94	95.390.173,07
Finanzanlagen .....	5.019.967,00	5.021.971,00
Anlagevermögen insgesamt .....	104.240.090,94	100.412.144,07
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte .....	2.958.429,51	2.875.640,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....	336.710,20	784.305,71
Flüssige Mittel .....	6.367.143,69	4.625.651,68
Umlaufvermögen insgesamt .....	9.662.283,40	8.285.597,87
<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>113.902.374,34</b>	<b>108.697.741,94</b>

**Passiva**

**Eigenkapital**

Geschäftsguthaben .....	1.776.351,81	1.758.085,33
Ergebnisrücklagen .....	61.055.471,93	59.415.522,92
Bilanzgewinn .....	67.586,82	66.310,02
<b>Eigenkapital insgesamt .....</b>	<b>62.899.410,56</b>	<b>61.239.918,27</b>
Rückstellungen .....	1.791.594,02	1.711.104,97
Verbindlichkeiten .....	49.211.369,76	45.746.718,70
(davon aus Steuern 6.599,10 Euro (Vorjahr: 5.569,09 Euro))		
<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>113.902.374,34</b>	<b>108.697.741,94</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

Umsatzerlöse .....	10.882.369,34	10.399.658,94
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen .....	71.746,27	-38.242,80
Sonstige betriebliche Erträge .....	140.912,93	168.605,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen .....	4.585.519,39	4.197.610,45
<b>Rohergebnis .....</b>	<b>6.509.509,15</b>	<b>6.332.411,09</b>
Personalaufwand .....	427.506,17	432.549,69
Abschreibungen auf Sachanlagen .....	3.045.991,39	2.671.145,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	287.487,92	313.874,54
Erträge aus Beteiligungen / Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	1.660,00	2.302,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	583.608,09	602.127,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....	7.792,19	8.631,89
<b>Ergebnis nach Steuern .....</b>	<b>2.158.783,39</b>	<b>2.306.384,84</b>
Sonstige Steuern .....	451.247,56	446.411,50
Jahresüberschuss .....	1.707.535,83	1.859.973,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen .....	- 1.639.949,01	- 1.793.663,32
<b>Bilanzgewinn .....</b>	<b>67.586,82</b>	<b>66.310,02</b>

## GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH

# Weiterhin auf dem richtigen Kurs

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 211.012,17 Euro ab. Die Erhöhung des Betriebsergebnisses resultiert u.a. aus der Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie den anderen betrieblichen Aufwendungen.

### Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete beträgt 6,71 Euro je qm Wohn-/Nutzfläche.

### Wohnungsbestand

Die GWG Schwerte GmbH war am 30.12.2020 Eigentümerin von (unverändert gegenüber 2019):

Wohnungen	159
Miet-Einfamilienhäuser	8
Pkw-Stellplätze / Garagen	136
gewerbliche Einheiten	11
Gemeinschaftsräume	1

### Mietausfall (Sollmieten)

Der leerstandsbedingte Mietausfall betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 27,3 Tausend Euro (Vorjahr: 17,4 Tausend Euro). Dies entspricht 2,63 Prozent des Mietensolls (Vorjahr: 1,66 Prozent). Die Erlösschmälerungen aus Umlagen betragen 4,7 Tausend Euro (Vorjahr: 3,9 Tausend Euro).

Im Jahr 2020 fanden 13 Mieterwechsel statt (Vorjahr: 18). Das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,8 Prozent (Vorjahr: 10,8 Prozent).

### Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden 105,5 Tausend Euro für die Instandhaltung des Hausbestandes aufgewendet. Davon wurden 16,0 Tausend Euro von Versicherungen und Dritten erstattet.

Größere Modernisierungsmaßnahmen haben im Jahr 2020 nicht stattgefunden. Auch für 2021 sind keine größeren Modernisierungsmaßnahmen geplant.



Das Wohnquartier an der Grünstraße

### Vermögens- und Finanzlage

Bilanz 2020			
Anlagevermögen	12.280,0 T€	Eigenkapital	7.695,2 T€
Umlaufvermögen	948,3 T€	Rückstellungen	1.041,7 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1 T€	Verbindlichkeiten	4.515,5 T€
<b>Bilanzsumme</b>	<b>13.252,4 T€</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>13.252,4 T€</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.445,1 Tausend Euro (= 15,58 Prozent) vermindert.

Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte werden vollständig durch lang- und mittelfristiges Kapital gedeckt. Zum 31.12.2020 ergibt sich eine Überdeckung von 375,0 Tausend Euro (Vorjahr: 4.196 Tausend Euro Überdeckung). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gegeben.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019
Bilanzielle Eigenkapitalquote	58,1 %	47,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	3,0 %
Eigenkapitalrentabilität	4,0 %	4,8 %
Cash-Flow	550 T€	666 T€
Investitionen in Sachanlagen	1.628 T€	27 T€
Durchschnittliche Miete/Monat/m <sup>2</sup>	6,71 €	6,71 €
Leerstandsquote	1,2 %	0,6 %
Fluktuationsquote	7,8 %	10,8 %

**GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Aktiva</b>		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände .....	78,51	1.329,95
Sachanlagen .....	12.225.959,33	10.962.577,86
Finanzanlagen .....	54.000,00	4.000,00
Anlagevermögen insgesamt .....	<u>12.280.037,84</u>	<u>10.967.907,81</u>
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte .....	256.433,60	247.563,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....	93.551,79	247.598,23
Flüssige Mittel .....	598.305,62	4.234.430,77
Umlaufvermögen insgesamt .....	<u>948.291,01</u>	<u>4.729.592,05</u>
Rechnungsabgrenzungsposten .....	24.076,24	0,00
Bilanzsumme .....	<u><u>13.252.405,09</u></u>	<u><u>15.697.499,86</u></u>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital .....	5.000.000,00	5.000.000,00
Bilanzgewinn .....	2.695.184,20	2.484.172,03
Eigenkapital insgesamt .....	<u>7.695.184,20</u>	<u>7.484.172,03</u>
Rückstellungen .....	1.041.717,25	974.981,00
Verbindlichkeiten .....	4.515.503,64	7.238.346,83
davon aus Steuern: 14.804,35 Euro (Vorjahr 14.809,09 Euro)		
	<u><u>13.252.405,09</u></u>	<u><u>15.697.499,86</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

Umsatzerlöse .....	2.489.624,11	2.487.711,15
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen .....	10.327,79	-7.640,54
Sonstige betriebliche Erträge .....	94.588,77	308.771,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen .....	<u>364.346,61</u>	<u>413.361,39</u>
Rohergebnis .....	2.230.194,06	2.375.480,33
Personalaufwand .....	1.155.350,60	1.100.786,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....	340.493,07	342.303,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	288.774,28	393.859,17
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	266,67	320,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	78.186,02	119.486,20
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....	96.101,84	113.620,99
Ergebnis nach Steuern .....	<u>271.554,92</u>	<u>305.744,06</u>
Sonstige Steuern .....	60.542,75	61.897,91
Jahresüberschuss .....	<u>211.012,17</u>	<u>243.846,15</u>
Gewinnvortrag .....	2.484.172,03	2.240.325,88
Bilanzgewinn .....	<u><u>2.695.184,20</u></u>	<u><u>2.484.172,03</u></u>

## Nach der Corona-Pause: Programm in den Gemeinschaftsräumen startet wieder

Nach dem langen Lockdown können wir Ihnen eine freudige Botschaft überbringen: Die beliebten und gut angenommenen Veranstaltungen in unseren Gemeinschaftsräumen können wieder stattfinden. Ab August starten dann die Programme unserer Altentherapeutin Hedwig Pelka-Mahler und alle Seniorinnen und Senioren sind herzlich eingeladen. Die Pläne können Sie auf unserer Homepage einsehen und sind auch in den Gemeinschaftsräumen ausgehängt.

Und es gibt dazu noch eine Neuigkeit: in unserem neu errichteten Wohnquartier an der Kleinen Märkischen Straße finden ebenfalls wöchentliche Aktivitäten im Gemeinschaftsraum mit Hedwig Pelka-Mahler statt. Es sind nicht nur die Bewohner der Kleinen Märkischen Straße eingeladen, sondern auch die Bewohner in der Märkischen Straße dürfen gerne kommen und teilnehmen.

Schauen Sie doch einfach mal rein und machen mit. Die abwechslungsreichen und gut durchdachten Aktivitäten sind bei unseren Anwohnern sehr beliebt und werden regelmäßig besucht. Hedwig Pelka-Mahler freut sich schon riesig, dass es nach der langen Zeit endlich wieder los geht, sie ist hoch motiviert und top in Form.

## Neuer Gemeinschaftsraum an der Kleinen Märkischen Straße eingeweiht



Ein Wandbild der Architektin Heidi Bornemann ziert eine Wand im neuen Gemeinschaftsraum. Über die gelungene Gestaltung freuten sich bei einer Baubesichtigung GWG-Prokuristin Birgit Theis, GWG-Kundenberater Engin Gümüs und Senioretherapeutin Hedwig Pelka-Mahler.

Anlässlich des aufgehobenen Lockdowns dürfen wir wieder Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen anbieten.

Auch in unserem neuen Gemeinschaftsraum in der Kleinen Märkischen Straße konnten wir unsere Altentherapeutin Hedwig Pelka-Mahler begeistern, ihre wöchentlichen Programme für unsere Seniorinnen und Senioren anzubieten.

Hierfür haben wir die älteren Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Info-Veranstaltung in den Gemeinschaftsraum eingeladen. Hedwig Pelka-Mahler stellte sich

persönlich vor und plauderte ein bisschen aus dem Nähkästchen. Denn nicht nur die wöchentliche Gymnastik, sondern auch das Gedächtnistraining und -spiele sind für die junggebliebenen älteren Semesters eine tolle Sache. Auch bietet sie regelmäßig zum Training Frühstück an, damit der Sport auch Spaß macht und man in geselliger Runde noch etwas klönen kann. Das fördert nicht nur die Gemeinschaft, sondern steigert auch die Lebensqualität, denn hier kann man neue Freundschaften schließen und sich austauschen.

### Hier finden regelmäßige GWG-Seniorentreffen mit Hedwig Pelka-Mahler statt:

Holzener Weg 30  
montags ab 9.00 Uhr

Am Zimmermanns Wäldchen 20a  
montags ab 11 Uhr (Gymnastik)

Schützenstraße 22b  
montags und mittwochs  
ab 8.30 Uhr

Liethstraße 18  
donnerstags ab 8.30 Uhr

Kleine Märkische Straße 2  
mittwochs ab 10.30 Uhr  
(Gymnastik, Gedächtnistraining,  
Spiele)

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, einfach vorbei kommen und mitmachen.

Es gibt auch Sonderveranstaltungen.

Durch Feiertage können sich die Termine verschieben.

### Informationen für Interessenten:

GWG / Carmen Kordel

Telefon: 02304 24032-12

E-Mail: [kordel@gwg-schwerte.de](mailto:kordel@gwg-schwerte.de)

**Wichtiger Termin:  
Mitglieder-  
versammlung  
20. September, 18 Uhr  
Rohrmeisterei**

Eigentlich findet die Mitgliederversammlung der Genossenschaft jedes Jahr spätestens bis Ende Juni statt. Doch in diesem Jahr ist alles anders. Natürlich waren auch hierfür die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ursächlich. Denn praktisch gab es noch bis Ende Juni einen sogenannten Lockdown, der eine solche Versammlung nahezu unmöglich machte.

Uns ist daran gelegen, dass möglichst viele Mitglieder ihr Recht wahrnehmen und an der Versammlung teilnehmen können.

## Mitgliederversammlung wegen Corona verschoben

Das war unter den bisherigen Bedingungen nicht möglich.

Wir hoffen natürlich, dass die Ansteckungszahlen im September nicht wieder hoch schnellen werden.

### Neuer Termin:

20. September 2021, um 18 Uhr in der Rohrmeisterei Schwerte. Mit der formellen Einladung versenden wir auch die Anmeldeformulare. Denn wie bereits im letzten Jahr, müssen wir auch in diesem Jahr auf Voranmeldungen bestehen.

Für uns steht der Gesundheitsschutz an erster Stelle.



## GWG-Serviceangebot in Corona-Zeiten

Nach wie vor hat uns die Corona-Pandemie im Griff. Seit nunmehr fast einhalb Jahren ist das gesellschaftliche Leben heruntergefahren.

Auch die GWG hat Ende Januar wieder alle Mitarbeitenden ins „Homeoffice“ geschickt.

Erst seit dem 1. Juli sind alle wieder in die Geschäftsstelle zurückgekehrt. GWG-Prokuristin Birgit Theis, auch zuständig für die Organisation im Unternehmen, ist glücklich, dass diese Zeit vorerst beendet ist.

„Technisch und organisatorisch hat alles sehr gut funktioniert, aber viele Prozesse sind doch etwas schwerfälliger und es fehlen die sozialen Kontakte“, erklärt sie.

### Termine vereinbaren

Allerdings gibt es auch weiterhin Einschränkungen hinsichtlich des Publikumsverkehrs. „Wir haben unsere Geschäftsstelle noch nicht vollständig geöffnet, dafür bitten wir um Verständnis“, so Birgit Theis. Um ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber auch die Besucherinnen und Besucher zu schützen, arbeitet die GWG weiter mit Terminvereinbarungen. Denn das System hat sich bewährt und bietet den Ratsuchenden darüber hinaus den Vorteil, dass es keine Wartezeiten gibt. „Wir möchten uns natürlich die nötige Zeit nehmen und kein Gespräch „zwischen Tür und Angel“ führen.“ Auch das ist für Birgit Theis ein Argument, konkrete Termine zu vereinbaren.

Mietinteressierte können aber auch ohne Termin – praktisch rund um die Uhr – ihre Wünsche direkt online aufgeben.



Über die Internetseite der GWG kann sich jede und jeder Wohnungssuchende sofort und unkompliziert in die GWG-Wohnungsdatenbank eintragen und konkrete Wohnungswünsche, wie Größe, Stadtteil und Preis eingeben.

Je konkreter, desto besser kann ein Angebot zugeschnitten werden. Am besten einfach den links dargestellten QR-Code scannen und loslegen.

Allerdings geht's auch hier nicht ganz ohne Wermutstropfen: Dennis Migotti, GWG-Vermietungsfachmann, muss die Erwartung dämpfen, dass es schnell ein passendes Wohnungsangebot geben kann. „Wir verzeichnen seit Jahren eine große Nachfrage nach unseren Wohnungen, die wir bei Weitem nicht decken können. Daher muss mit längeren Wartezeiten gerechnet werden“, erklärt er.

Leider, denn trotz des umfangreichen Neubaus, den die Genossenschaft in den letzten Jahren betrieben hat, ist der Druck aus dem Wohnungsmarkt noch nicht heraus.

„Es fehlt besonders an preisgünstigen – öffentlich geförderten – Wohnungen“, so Migotti, der daher besonders froh über das neue Wohnquartier in der Hermann- und Lohbachstraße ist (siehe hierzu auch die Seiten 4 + 5 in diesem Heft).



# GWG spendet 5.000 Euro nach Flutkatastrophe

Eine unglaubliche Hilfsbereitschaft konstatiert Elsebad-Geschäftsführerin Annette Wild nach der katastrophalen Überschwemmung durch den Starkregen im Elsebad.

Der sonst so kleine Elsebach war zum reißenden Fluss geworden, der das gesamte Gelände überschwemmte, so dass das gesamte Bad eine einzige Wasserfläche war. Mit großer Wucht und Zerstörung hat es nicht nur die Außenflächen und die Becken überschwemmt, auch die Gebäude mit den Technikräumen standen hoch unter Wasser. Es werden wohl Kosten von 500.000 bis 600.000 Euro anfallen, um alles wieder in Ordnung zu bringen, so die ehrenamtlichen Betreiber des Bades.

Ein Grund mehr für eine schnelle finanzielle Unterstützung. Mit einer Spende von 5.000 Euro möchte die GWG eine Spendenwelle in Gang setzen. Und die ist auch schon längst angelaufen.

Viele Bürgerinnen und Bürger haben mit ihrem persönlichen Einsatz beim Reinemachen geholfen und für das leibliche Wohl der Helfenden gesorgt.

„Es war fantastisch, an so einem Tag, wo so viele Leute kommen, weiß man, wofür man

das macht“, sagt Annette Wild. Und die Unterstützung geht weiter. Viele Firmen – große und kleine –, viele Schwerterinnen

und Schwerter spenden fleißig oder sammeln Spenden mit außerordentlich kreativen Ideen.



Ein Lichtblick nach der Katastrophe: Die Scheckübergabe im Elsebad. Auf dem Foto: GWG-Vorstand Burkhard Floegel, Bad-Geschäftsführerin Annette Wild, GWG-Vorstand Jürgen Tekhaus, GWG-Prokuristin Birgit Theis, Bad-Spendenbeauftragte Brigitte Stirnberg (v.l.).

## Fleischertradition weiterhin am Holzener Weg



Auch in der Filiale am Holzener Weg geht es mit dem neuen Inhaber Christian Rafalcik weiter.

Die Filiale der Fleischerei Wilkes im GWG-Haus am Holzener Weg wurde, ebenso wie das Hauptgeschäft an der Bahnhofstraße, von Fleischermeister Christian Rafalcik, den viele Schwerner bereits vom Wochenmarkt kennen, übernommen. Ralf und Beate Wilkes wechselten in den Ruhestand und übergaben die Geschäfte an Christian Rafalcik, der als Fachmann eine gute Wahl ist.

Der Hauptsitz von Rafalciks „Hackepeter – Heimatfleischerei & Gute Speisen“ befindet sich in Fröndenberg, weitere Filialen gibt es in Unna und Menden.

Qualität steht obenan, so werden nur Naturgewürze ohne künstliche Zusatzstoffe verwendet, erklärte der Fleischermeister. Es wird auch Partyservice angeboten. Im Herbst soll das Geschäft am Holzener Weg modernisiert werden.

# Heizkostennovelle 2021 – Fernablesung wird Pflicht

Die Heizkostenverordnung, die im Wesentlichen die gesetzliche Grundlage für die Abrechnung der Heizkosten bildet, wird novelliert. Hintergrund ist die EU-Energieeffizienzrichtlinie aus dem Jahr 2018, die die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für Nutzerinnen und Nutzer fordert.

Im März 2021 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) einen Referentenentwurf zur „Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung“ sowie einen nochmals geänderten Entwurf (April 2021), nach Anhörung der Verbände, veröffentlicht.



Nach diesem Entwurf würde die novellierte HeizkostenV folgende wesentliche Neuerungen vorsehen:

- Verbrauchserfassungsgeräte, also Zähl- einrichtungen, die nach dem Inkrafttreten der neuen Verordnung installiert werden, müssen fernablesbar sein.

- Bis zum Inkrafttreten der Verordnung installierte, nicht fernablesbare Ausstattungen müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Ausstattungen ersetzt werden.

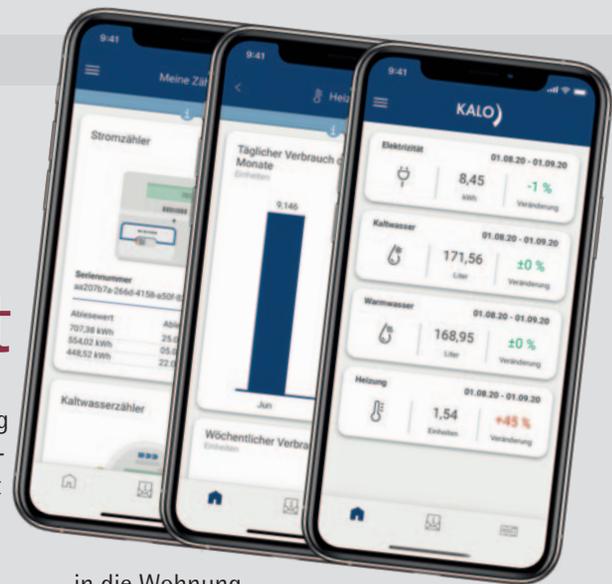
- Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer müssen in den Fällen, in denen fernablesbare Ausstattungen installiert wurden, ab dem Inkrafttreten der Verordnung mindestens zweimal im Jahr Verbrauchsinformationen bereitstellen. Ab dem 1. Januar 2022 müssen diese (während der Heizperiode) monatlich bereitgestellt werden.

- Die Nutzerinnen und Nutzer erhalten ein zusätzliches Kürzungsrecht um drei Prozent, wenn die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI) oder zur Installation fernablesbarer Technik nicht bzw. nicht vollständig erfüllt wird.

Ob das Gesetz noch vor der Bundestagswahl im September 2021 in Kraft tritt ist allerdings fraglich.

Die GWG bereitet sich natürlich bereits heute auf die neuen Anforderungen vor. Das bedeutet, dass wir Zug um Zug, mit Ablauf der jeweiligen Eichfristen der Zähler, die Umstellung auf fernablesbare Zähler vornehmen werden.

Das hat natürlich auch für alle Mieterinnen und Mieter den großen Vorteil, dass sie bei der Jahresablesung nicht mehr Zuhause sein müssen, um die Ableserinnen bzw. Ableser



in die Wohnung zu lassen. Die untenstehende Grafik zeigt die Fristen übersichtlich auf.

Des Weiteren werden derzeit die technischen Möglichkeiten geprüft, wie wir der Verpflichtung nachkommen können, unseren Mieterinnen und Mietern monatlich die vorgeschriebenen Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen.

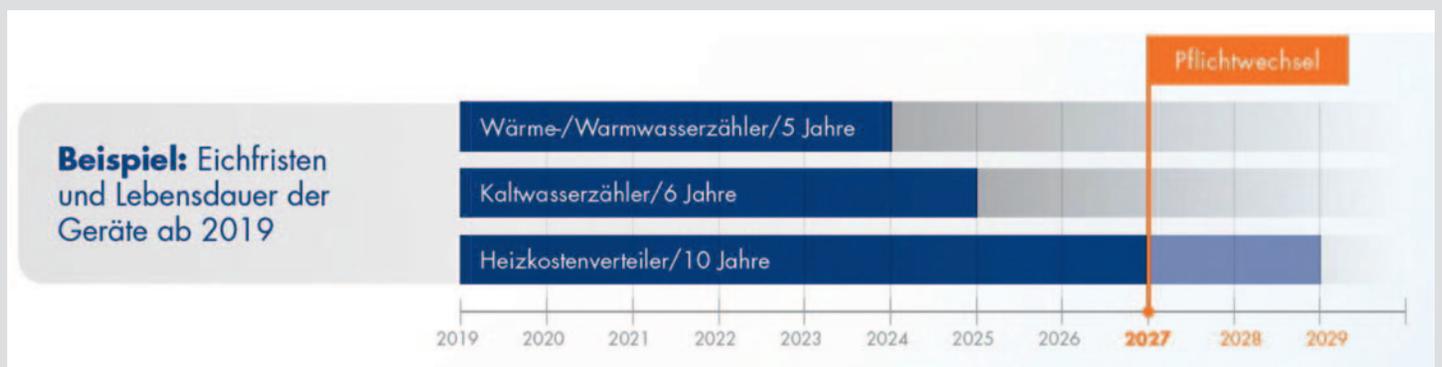
## Verbrauchsinformationen per Smartphone-App

Sicherlich wird dies nicht auf dem Postweg mittels Briefen geschehen, denn das würde ja das Klimaschutzziel ad absurdum führen. Nach heutigem Stand werden wir die Informationen wohl über eine Smartphone-App, die sich die Wohnungsmieterinnen und -mieter herunterladen können, bereitstellen.

Dies wird entweder über unseren Partner Kalorimeta oder über die GWG-ServiceApp umgesetzt werden.

Die gesamte Umsetzung ist natürlich ausgesprochen aufwändig. Die Schnittstellen der IT-Programme der Beteiligten (Ablesefirma – GWG) müssen angepasst werden. Die Software muss entsprechend angepasst und bereitgestellt werden.

Und das ganze muss letztlich bei Bereitstellung einwandfrei funktionieren – nicht ganz einfach.



# Lob für Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße

Der Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ wurde unserem Bauprojekt in der Lohbachstraße 2015 verliehen. 2017 stellten wir den Bauantrag und 2018 war der erste Spatenstich. Ende 2019 / Anfang 2020 wurde die fertige Klimaschutzsiedlung bezogen.

Bereits für Mitte 2020 war der Besuch der Projektverantwortlichen aus dem Düsseldorfer Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW sowie der EnergieAgentur.NRW geplant. Leider hat uns da Corona einen Strich durch die Planung gemacht. Aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben, daher konnten wir jetzt Dr. Hartmut Murschall, zuständig für klimagerechte Quartiere und Gebäude beim Landesministerium, Gabi Siedentop und Andreas Gries von der EnergieAgentur NRW, beide verantwortlich für das Projekt "100 Klimaschutzsiedlungen NRW" in Schwerte begrüßen.

Nach einem kurzen „Warm-Up“ in der Geschäftsstelle ging es zur Besichtigung der Klimaschutzsiedlung.

Die Gäste zeigten sich beeindruckt: „Es ist sofort zu sehen, mit wie viel Liebe zum Detail und mit welcher hochwertigen Material-

lien hier gebaut wurde“, zeigt sich Andreas Gries dann auch begeistert. Ralf Grobe erläuterte die Entstehung der Siedlung und welche energetischen Konzepte hier erstmals umgesetzt wurden: zum Beispiel die Wärmeversorgung in Kooperation mit der Stadtwerke Schwerte GmbH durch ein BHKW, das mit Biomethanogas betrieben wird und die Photovoltaikanlage, die der Mieterstromversorgung dient.

Auch die 26 Zentimeter starke Wärmedämmung und die Wohnungslüftung mit

Wärmerückgewinnung beeindruckten die Fachleute. „Die Anforderungen waren hier schon ausgesprochen anspruchsvoll, aber wir haben es geschafft“, so GWG-Vorstand Ralf Grobe.

Trotz ergiebiger Regenfälle wurde auch die benachbarte Baustelle der GWG, wo derzeit 30 barrierefreie, öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden, besichtigt.

Zum Abschluss fand dann noch eine Stippvisite im gerade fertiggestellten Quartier Kleine Märkische Straße statt.



Auf Neubau-Besichtigungstour: Gabi Siedentop, EA.NRW, GWG-Prokuristin Birgit Theis, Andreas Gries, EA.NRW, GWG-Vorstand Jürgen Tekhaus, Dr. Hartmut Murschall, Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW sowie GWG-Vorstand Ralf Grobe (v.l.).



## Christoph Ozimek zehn Jahre Gärtner bei der GWG

Die Zeit vergeht wie im Flug, so der kurze Kommentar unseres Gärtners Christoph Ozimek anlässlich seines zehnjährigen Jubiläums. Am 1. April 2011, gerade mal 33 Jahre jung, nahm er seine Tätigkeit im Gärtnerteam der GWG auf. Schon einige Zeit vorher hatte er Gelegenheit bei der Genossenschaft herein zu „schnuppern“. Im Rahmen eines achtwöchigen Betriebspraktikums konnte er bereits die Arbeitsaufgaben und das Team kennenlernen.

„Ich konnte noch einige Jahre vom Wissen und Können meines ehemaligen Kollegen Marian Thomanek profitieren. Leider ist er mittlerweile in seinem wohlverdienten Ruhestand“, bedauert Ozimek. Aber auch nach zehn Jahren macht ihm die Arbeit noch immer sehr viel Spaß.

Mittlerweile ist er glücklich verheiratet. Seine Fitness erhält er sich nicht nur durch die Arbeit an der frischen Luft, sondern auch durch Joggen, Fahrrad fahren und natürlich Fußball spielen.

# Seit 125 Jahren genossenschaftliches Wohnen in Schwerte



## Jürgen Tekhaus prägte 50 Jahre GWG-Geschichte



Im kommenden Jahr feiert unsere Genossenschaft ihr 125jähriges Jubiläum. Ein guter Grund, uns mit unserer Geschichte zu beschäftigen. Unser langjähriges Vorstandsmitglied Jürgen Tekhaus hat mit viel Engagement und hohem Zeiteinsatz eine umfassende Chronik der letzten 50 Jahre geschrieben. Denn gerade dieser Zeitraum, der auch seinen beruflichen Mittelpunkt und Werdegang darstellt, hat für die Entwicklung unserer GWG eine wichtige Bedeutung.

Beim Lesen dieser Chronik wird man dann auch erstaunt feststellen, wie aus der einst kleinen Genossenschaft ein stattliches und für Schwerte bedeutendes Unternehmen entstanden ist. Mit einem Bestand von nahezu 2.000 Wohneinheiten ist die GWG in den letzten 50 Jahren die Nummer eins der in Schwerte bestehenden Wohnungsunternehmen geworden.

Berichtet wird vom rasanten Aufstieg, den Hintergründen und den vielen Menschen, die für den Erfolg dieses Unternehmens stehen.

Die Chronik wird im Übrigen nicht wirtschaftlich verwertet, sondern unseren Genossenschaftsmitgliedern und Geschäftspartnern kostenlos zur Verfügung gestellt. Wir gehen davon aus, dass das fertige Buch mit stolzen 500 Seiten im Herbst gedruckt zur Verfügung stehen wird.

### Mein erstes Ausbildungsjahr bei der GWG in Schwerte

Nach dem erfolgreichen Abschluss meines Fachabiturs fieberte ich meinem ersten Arbeitstag bei der GWG Schwerte entgegen.

Was erwartet mich? Wie sind die Kolleginnen und Kollegen? Wie wird sich mein erster Arbeitstag gestalten? Diese und weitere Gedanken beschäftigten mich. Doch meine Sorgen lösten sich direkt nach meiner Ankunft im Verwaltungsgebäude der GWG gänzlich in Luft auf. Ich wurde von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich empfangen und fühlte mich sofort gut aufgenommen und sehr wohl.

### Meine Ausbildung startete in der Abteilung „Vermietung und Verwaltung“.

Ich bearbeitete Wohnungsanfragen von Interessentinnen und Interessenten, vereinbarte Besichtigungstermine und nahm an diesen teil. Nachdem ich einige Besichtigungen begleitet hatte, durfte ich diese schnell selbstständig durchführen. Mit der Unterstützung meiner Kolleginnen und Kollegen wickelte ich darüber hinaus auch Wohnungsabnahmen und -übergaben ab. In der Abteilung hat mich vor allem begeis-

tert, dass ich schnell eigenständig arbeiten konnte. Besonders die Abwechslung von Büroarbeit und Außenterminen hat mir dabei sehr gefallen. Aufgrund der Corona-Pandemie wechselten bald viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ins Homeoffice. Dies erschwerte mir meine Ausbildung, da mir der direkte Kontakt fehlte.

Zur Ausbildung gehört auch die Berufsschule. Diese findet in Wochenblöcken statt.

Rückblickend konnte ich trotz der Corona-Pandemie in meinem ersten Ausbildungsjahr viel über den Beruf als Immobilienkauffrau erleben und freue mich auf die weiteren zwei Ausbildungsjahre.

Ronja Amy Gockel



## Immobilienkaufmann/-frau in der Wohnungswirtschaft

### Das spricht für die Ausbildung bei der GWG:

- 📍 Lernen in einer innovativen und finanzstarken Genossenschaft
- 📍 Gute Integration in das GWG-Team
- 📍 Besonders abwechslungsreicher Beruf
- 📍 Zukunftssicherheit der Branche
- 📍 Weiterbildungsmöglichkeiten nach der Ausbildung
- 📍 Mitarbeit in allen Unternehmensbereichen: Kundenberatung, Technik, Vermietung, Finanzen
- 📍 Viel Kontakt mit Menschen
- 📍 Genossenschaftliches Denken steht im Vordergrund

### Voraussetzungen für die Ausbildung:

- 📍 Abitur oder Fachabitur (zum Beispiel für Wirtschaft)
- 📍 Interesse an Architektur und am Produkt „Wohnen“
- 📍 Spaß an kaufmännischem Denken
- 📍 Einsatzbereitschaft und Eigeninitiative
- 📍 Teamfähigkeit
- 📍 Interesse an Weiterbildungsmöglichkeiten

Wir suchen Auszubildende(n)  
zum 1.8.2022  
Ausbildungsdauer: 3 Jahre  
Ein vorheriges  
Praktikum ist möglich.

# Zukunft bei der GWG

Bewerbungen (am liebsten digital) an  
E-Mail: [azubi@gwg-schwerte.de](mailto:azubi@gwg-schwerte.de) oder per Post an  
GWG Schwerte, Rathausstraße 24a, 58239 Schwerte

# Was, wann, wo?

Diese APP weiß alles.

NEWS VON DER STADT,  
DEM STADTMARKETING,  
DEN STADTWERKEN UND  
DEN RUHR NACHRICHTEN



MEHR WISSEN!  
MEHR ERLEBEN!  
MEHR SCHWERTE!

Laden im  
 App Store

ANDROID APP BEI  
 Google play



# Schwerte APP

[www.stadtwerke-schwerte.de/direkt/app](http://www.stadtwerke-schwerte.de/direkt/app)

Ein Service Ihrer Stadtwerke Schwerte



# NE RUNDE UM 'N BLOCK

Impressionen von der Reise durch die Schwerter Kultur-Landschaft mit Kunst, Musik, Installationen, Performance und Tanz an vielen Orten im Stadtgebiet. Die GWG unterstützt diese Initiative.

