

Inhalt Mai 2022

- **4** Was wird die Zukunft bringen? Wie ist die GWG für die Zukunft aufgestellt?
- **6** Über 50 Jahre lebendige GWG-Geschichte Autor Jürgen Tekhaus ganz persönlich
- **7** Genossenschaft: Weil wohnen so wichtig wie Essen und Trinken ist
- 6 GWG-Geschichte zum Anfassen
- 7 Wohnkomfort pur im Hightech-Haus
- **12** GWG-Mitglieder ganz persönlich: Herta und Werner Nolte
- **13** GWG-Mitglieder ganz persönlich: Carina Finke und Christoph Korzekwa
- 14 Treffen in fünf Gemeinschaftsräumen
- 16 Erfolgreiches Wohnprojekt
- 17 Selbstverständlich barrierefrei
- 18 GWG im Jubiläumsjahr finanziell gut aufgestellt
- 19 Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- **20** Das GWG-Modernisierungsprogramm
- 22 GWG-Konzept für Wohnen und Umwelt
- 23 GWG-Investitionen in Klimaschutz
- 24 Die Zufriedenheit der Mitglieder im Blick
- 25 Kulturerbe Genossenschaft
- 25 Die GWG ist eine starke Gemeinschaft
- **26** Die Tochtergesellschaft unserer Genossenschaft: GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
- 28 Frühling an der Kopernikusstraße



Veranstaltungen im Jubiläumsjahr

Familienfest im



am 17.September ab 15:00 Uhr mit großem Kinderfest

Auf der Bühne:

Nachmittags: Gunther Gerke von der Schwerter Operettenbühne

Abends:

Die Schwerter Band Soundpark

Am 13. Oktober in der Rohrmeisterei: Senioren-Kaffeetrinken mit Unterhaltungsprogramm

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 (02304) 240320 Telefax (02304) 2403232 www.gwg-schwerte.de

> Layout: Detlef Sauerborn (DJV)

Abbildungen:
advertising Marketing GmbH,
Bornemann Architekten
Detlef Sauerborn,
Manuela Schwerte,
Heinz-Jürgen Sommer
(iStockphoto Getty Images)

Produktion: a.v.t. GmbH



Liebe GWG Freundinnen und Freunde,

"ganz schön fit für das Alter", das sind die aufmunternden Worte, die dem reiferen Menschen gerne zugerufen werden. "Gut gehalten" oder "so alt wird doch kein …", das sind dann die etwas flapsigeren Bemerkungen, wenn es um das Alter geht. In jedem Fall schwingt immer, wenn auch manchmal versteckt, eine Hochachtung für das Lebensalter und die Lebensleistung mit. Denn bis wir in diese höheren Regionen gelangen, haben wir viel erlebt, viel geleistet, haben wir schöne und auch traurige Erfahrungen gemacht. Das ist schließlich das Leben.

Bei unserer Genossenschaft ist das nicht anders. Geboren im Kaiserreich, aufgewachsen während zweier Weltkriege, erwachsen und gewachsen in der Demokratie. Heute, im besten Alter von 125 Jahren, sind wir immer noch voller Aktivität und Ideen. Bisher war es eine wirklich spannende und ereignisreiche Lebenszeit, die es wert ist, reflektiert zu werden, natürlich immer auch mit dem Blick in die Zukunft.

Und diese Zukunft hat es in sich. Klimawandel, Krieg, Pandemie – alles Themen und Ereignisse, die uns vor große Herausforderungen stellen. Herausforderungen, die uns als Wohnungsunternehmen ganz direkt betreffen und auf die wir Antworten finden oder unseren Teil zur Lösung beitragen müssen.

Die Wohnungsnot führte vor 125 Jahren zur Gründung unserer Genossenschaft. Ein Thema, dem wir uns bis heute, wenn auch in anderer Form immer wieder stellen müssen. Auch jetzt fehlt in Schwerte preiswerter Wohnraum. Der Bestand an preisgebundenen Sozialwohnungen nimmt in unserer Stadt stetig ab. Wir wissen, dass wir hier investieren müssen und tun dies auch mit viel Engagement. Alle Beteiligten, wie Land, Kommune und Wohnungswirtschaft, müssen an einem Strang ziehen, um das Angebot an preiswertem Wohnraum zu verbessern. Das Land Nordrhein Westfalen hat die Lage erkannt und durch nochmals verbesserte Förderbedingungen weitere Anreize zum Bau von Sozialwohnungen geschaffen. Es fehlt allerdings an preiswerten Grundstücken.

Weiter verschärft wird die Situation durch den Zuzug der Menschen, die durch Kriege in ihren Heimatländern zur Flucht gezwungen werden und jetzt vor dem Nichts stehen. Eine humanitäre Pflicht für uns alle, hier Unterstützung zu leisten.

An den Klimawandel hat vor 125 Jahren sicherlich keiner unserer Gründerväter – Frauen waren damals ja noch nicht beteiligt – gedacht. Sie werden wohl auch das Wort "Klimawandel" nicht gekannt haben. Genauso wenig wie die Begriffe des klimafreundlichen Bauens oder der regenerativen Energien.

125 Jahre im Leben einer Genossenschaft sind genauso ereignisreich, genauso mit Höhen und Tiefen gespickt, wie ein langes Menschenleben. Erfolg, Misserfolg, Visionen entwickeln, Ziele stecken und um das Erreichen kämpfen, das alles ist ein Teil davon.

Und da zu jedem besonderen Geburtstag eine anständige Laudatio auf das Geburtstagskind gehört, würdigen wir unsere Genossenschaft mit dieser Jubiläumsausgabe der GWG-Zeitung und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ralf Grobe

Jürgen Tekhaus

Burkhard Floegel

Barbhard him



ukunft bringen? VG ft aufgestellt?

Der schreckliche, menschenverachtende und grauenvolle Krieg in der Ukraine wird erhebliche negative Auswirkungen auf Deutschland, seine Menschen und die Ökonomie haben. Dieses wird sich auch auf die Mieterinnen und Mieter der GWG auswirken.

Steigende Energiepreise und eine eventuell drohende Verknappung der fossilen Rohstoffe, besonders von Heizgas, werden sich zukünftig sowohl im Wohnungsportemonnaie als auch im -komfort bemerkbar machen.

Aber es besteht überhaupt kein Grund zur Unruhe oder gar Angst. Wir sind bei der GWG sehr gut aufgestellt. Nicht nur, was den Heiz-, Warmwasser- und Energiesektor betrifft. Wir haben unsere Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern stets ernst genommen, den Förderauftrag nach dem Genossenschaftsgesetz erfüllt und bereits vor Jahrzehnten die Weichen gestellt für eine energetische, ökologische und CO₂-sparende Handlungsweise.

Heute sind fast alle GWG-Wohnungen und -Häuser für die Beheizung und Versorgung mit warmen Wasser ganz oder teilweise in einen Zustand geringen Energieeinsatzes versetzt.

Bereits in den 1970er Jahren erfolgte der Einstieg in zukunftsorientierte Systeme bei Neubaumaßnahmen, die einen schnellen Umstieg von gasbeheizten Wohnungen in andere Techniken, z. B. Biomasse oder Kraft-Wärme-Koppelung (Blockheizkraftwerk) ermöglichten. So wurden 1976 acht Gebäude im Wohngebiet Sauerlandstraße mit 98 Wohnungen (Sauerlandstraße 2 – 12 / Holzener Weg 25 + 27) über ein Nahwärmenetz an einer Heizzentrale angeschlossen und die Nahwärmeversorgung 2003 mit dem neu entstandenen Nachbargebiet Hermann-Löns-Weg/Holzener Weg/Am Lenningskamp mit 88 Wohnungen und zwei Gemeinschaftsräumen verbunden. Die Beheizung und Warmwasserversorgung beider Gebiete erfolgt seitdem über ein – allerdings – gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, eine Holz-Pelletsheizung und einen Gas-Spitzenlastkessel. Dieses Gesamtsystem bietet durch eine teilweise schnelle Umrüstung technische Optionen nicht nur für einen eventuellen Notbetrieb. Diese und fast alle weiteren Gebäude der GWG haben zudem eine SuperWärmedämmung – mit einer Stärke von mindestens 140 mm – wodurch starke Wärmeverluste verhindert werden und nur eine äußerst geringe Heizwärmeleistung für das Wohnen benötigt wird. Das betrifft auch die älteren Gebäude, die nach und nach ganzheitlich modernisiert und damit an diesen hohen Standard herangeführt wurden.

Unabhängig vom Gas sind zudem 90 GWG-Gebäude mit 692 Wohnungen. Diese werden ausschließlich mit Biomasse – Holzpellets oder Biomethangas – beheizt inkl. Warmwasser. Hier und da noch unterstützt durch Solarthermie – für die Warmwasserbereitung. Zudem ermöglichen PV-Anlagen auf den Häusern der Klimaschutzsiedlung Lohbachstraße, der Kleinen Märkischen Straße 2 und demnächst bei einer Anschlussmaßnahme die Versorgung der Bewohner mit eigenem Strom über die Stadtwerke Schwerte (Mieterstrom).

Wie es weitergeht mit dem Bau neuer Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen, wird abzuwarten sein und ist davon abhängig, dass Baurecht geschaffen wird und Bau-Preisanstiege noch kostendeckende Mieten ermöglichen werden. Hier denken wir vorrangig an die geplante Neubausiedlung am Rosenweg.

Wichtig ist gerade in diesen schweren Zeiten das Gemeinschaftsleben in der Genossenschaft. Unsere Seniorentreffen unter der fachkundigen Betreuung durch Hedwig Pelka-Mahler in fünf Gemeinschaftsräumen ist dabei natürlich fester Bestandteil unserer weiteren Planungen. Vielleicht demnächst ergänzt um stärkere Einbindung der jungen Generation?

Nicht zuletzt ist angestrebt, die vor mehr als 40 Jahren begonnene umweltgerechte gärtnerische Pflege unserer 100.000 m² großen zu den Gebäuden gehörenden Freianlagen wieder neu zu beleben.

Es ist uns nicht bange um die Zukunft unserer Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft, der GWG Schwerte GmbH.

Engagierte und gut ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden zudem weiter mit Kompetenz für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter da sein.



Genossenschaft: Weil Wohnen so wichtig wie Essen und Trinken ist

Pünktlich zum 125-jährigen Jubiläum liegt nun druckfrisch die GWG-Chronik mit stattlichen 502 Seiten vor. Im Fokus steht der Zeitraum von 1971 bis 2021 – das ist der Zeitraum, in dem Jürgen Tekhaus maßgeblich die GWG als Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender geprägt hat. So wurde aus der einst kleinen Genossenschaft ein stattliches und für Schwerte bedeutendes Unternehmen, das – wie vor 125 Jahren – den genossenschaftlichen Grundsätzen verpflichtet ist.

Für den Zeitraum, den das Buch beschreibt, beschreibt Jürgen Tekhaus Daten und Fakten, aber auch viele Anekdoten und Hintergründe.

Rund zwei Jahre lang dauerte es, alle Informationen zusammen zu tragen. Zahlreiche Archivunterlagen mussten gesichtet werden, Zeitzeugen befragt und Bildmaterial beschafft werden. Und schließlich wurde aus der Fülle des Materials das Buch, mit dem ein bedeutender Abschnitt in der GWG-Geschichte detailliert beschrieben wird.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle haben tatkräftig zum Gelingen des Buches beigetragen und nachdem die Druckerei geliefert hatte, stand noch ein Kraftakt für den ersten Versand der Bücher an. Allen Interessierten wünschen wir viel Spaß beim Lesen oder einfach nur beim Stöbern.



Mieter und Mitglieder der GWG können ihr kostenloses Exemplar telefonisch 02304 240 32 12 oder per E-Mail kordel@gwg-schwerte.de anfordern.



Interview zum 100-jährigen GWG-Jubiläum



Jürgen Tekhaus steht Rede und Antwort.



Im Rathaus fanden in den 90er Jahren unsere Mitgliederversammlungen statt. Inzwischen tagen wir in der Rohrmeisterei.



Den Bauherrenpreis 1998 bekamen wir für das Wohnquartier Am Zimmermanns Wäldchen bei der Internationalen Baufachmesse.



Modernste Heiztechnik in GWG-Häusern.



Einweihung des Wohnquartiers Schützenstraße.

GWG-Geschichte zum Anfassen:

Die Industrialisierung setzte in Schwerte 1896 mit einem "Paukenschlag" ein: Die Firma Fleitmann, Witte & Co. verlegte ihren Sitz von Iserlohn nach Schwerte, weil die Nähe zur Eisenbahn enorm wichtig war. Fortan wurde in Schwerte geschmolzen, gewalzt und geschmiedet. Die Fabrik wuchs und brauchte Arbeiter. Die Einwohnerzahl in Schwerte stieg in kurzer Zeit von 2.900 auf 4.000.

Um die Jahrhundertwende arbeiteten über 1.500 Menschen in der Drahtzieherei, einer Stiftefabrik und einem Stahlwerk, Dazu kamen noch einige Firmen im Umfeld. Zur Jahrhundertwende hatte Schwerte dann bereits 12.000 Einwohner. Der Fortschritt zog ein, 1899 fuhr die letzte Postkutsche nach Hörde, die Straßenbahn löste

Der Eisenbahnanschluß Schwertes verbunden mit der aufblühenden Industrie führte zu einer wahren Bevölkerungsexplosion, wodurch sich auch das soziale Gefüge der einstigen Ackerbürgerstadt veränderte. Noch 1867 wohnten 70 Prozent

die Pferdefuhrwerke ab.

der Schwerter im eigenen Haus, um 1900 waren es nur noch ein Drittel. Die Wohngebiete breiteten sich über den Stadtkern zunächst nach Westen/Nordwesten aus und so lagen die Industrie und der Bahnhof nicht mehr isoliert am Rande. Mit der rasanten Geschwindigkeit, in der sich Schwerte entwickelte, konnte der Wohnungsbau nicht Schritt halten. Zwar baute die "Eisenindustrie zu Menden und Schwerte AG" Wohnungen, die sehr einfach wa-

cken konnten. Viele Arbeiter hausten auf engstem Raum in oft krank machender Umgebung.

ren, aber den Bedarf längst nicht de-

Zur Linderung der Wohnungsnot kam ein wichtiger Impuls aus dem Reichstag: Ein neues Genossenschaftsgesetz durch das die Haftung der Genossen auf die Höhe ihrer

Geschäftsanteile beschränkt werden konnte. Dieses Gesetz war auch in Schwerte der Beginn genossenschaftlichen Wohnens.

Gründungsjahr 1897

Vor diesem Hintergrund wurde 1897 der Sparund Bauverein Schwerte e.G.m.b.H. gegründet.

Am 13. Oktober 1897 traf sich im kleinen Saal des Herrn Ostermann ein beachtlicher Kreis Schwerter Honoratioren, darunter auch Bürgermeister Friedrich Mönnich und der Fabrikbesitzer Theodor Fleitmann.

> Die gesamte Schwerter Bürgerschaft schien sich entschlossen zu haben,

der Wohnungsnot mit Gründung einer Genossenschaft einen gro-Ben Impuls für den Wohnungsbau zu geben.

Lau fende

> Tag der Eintragung

Name und Beruf

Nach dem Gründungsakt wurden Stadtkassenrendant Heinrich Uffelmann, Rechtsanwalt und Notar Emil Backhausen, Heinrich Burgemeister, Schreiner Carl Kessler und Ludwig Wagner in

Bereits zwei Wochen später waren die Formalitäten erledigt und bei einer

> Generalversammlung am 29. Oktober 1897 wurde der Aufsichtsrat mit der Bildung der Geschäftsführung beauftragt. Heinrich Uffelmann wurde

zum Vorsitzenden des Vorstandes ernannt. Nachfolger im Aufsichtsrat wurde Bürgermeister Mönnich. Zwei Tage spä-

der Kaufmann L. Emmerich, Gustav Hövelmann, Fabrikant Julius Möhling, der städtische Verwaltungssekretär Brehr und Adolf

Der Vorstand ging gleich mit großem Elan ans Werk, wie im Protokoll der Sitzung vom 12. März 1898 zu lesen ist: "...ferner wurde mitgeteilt, daß der Verein eine eigene Ziegelei behufs billiger Herstellung der benötigten Steine errichten wird." Ob es diese je gegeben hat ist nicht belegt.

Packlansen Haerlmann von du Hyde Vinken

Erste Kredite wurden aufgenommen und zwei Grundstücke gekauft. Die ersten Häuser wurden gebaut: Zwei Doppelhäuser an der Hermannstraße und ein Einzelhaus an der Ecke Klusenweg/Sonnenstraße.

Ein Doppelhaus kostete um 1900 einschließlich Grundstück 16.500 Mark.

Rasanter Start - dann fehlte das Geld

Die im Spar- und Bauverein engagierten Unternehmer verfolgten mit der Förderung der Genossenschaft sicher auch das Ziel, dass für die Facharbeiter und deren Familien ordentliche Einfamilienhäuser errichtet werden sollten.

Das gelang anfangs auch, es wurden an der Sonnenstraße, der Hermannstraße, an der Hagener Straße, am Talweg, auf der Westheide und in Wandhofen etwa 120 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern mit Einliegerwohnungen gebaut, die dann später, gemäß der in der Satzung vorgegebenen Regeln, in das Eigentum ihrer Bewohner übergingen.

Für eine weitere Bauplanung fehlte aber das notwendige Eigenkapital. So beschränkte sich die Tätigkeit der Genossenschaft zunächst weitgehend auf die Schuldentilgung, das Eintreiben der Mitgliedsbeiträge und die Verwaltung des Haus- und Grund-





Nach Neubeginn wieder Gewinn

Neuen Schwung brachte ab 1909 der neue Aufsichtsratsvorsitzende Carl Wolf, Direktor der Vereinigten Deutschen Nickelwerke. Die Geschäftsabläufe wurden rationalisiert, die Genossenschaft machte wieder Gewinn und den Mitgliedern konnten auch wieder vier Prozent Dividende gezahlt werden.

Genossenschaftswohnungen von der Reichsbahn

1920 hatte Schwerte 15.000 Einwohner. Mit dem Reichsbahn-Ausbesserungswerk sind auch viele "Neubürger" in die Stadt gekommen. Im Werk in Schwerte-Ost arbeiteten 1924 rund 2.000 Menschen. Die Bahn hatte – ebenfalls auf genossenschaftlicher Basis – in erheblichem Umfang eigene Siedlungswohnungen errichtet.

Ein dunkles Kapitel

Im Mai 1933 musste der Aufsichtsrat seine Ämter niederlegen, damit eine "Gleichschaltung" erfolgen konnte. Die Wohnungswirtschaft wurde zum Instrument der Politik. Es wurden "Volkswohnungen"gebaut.



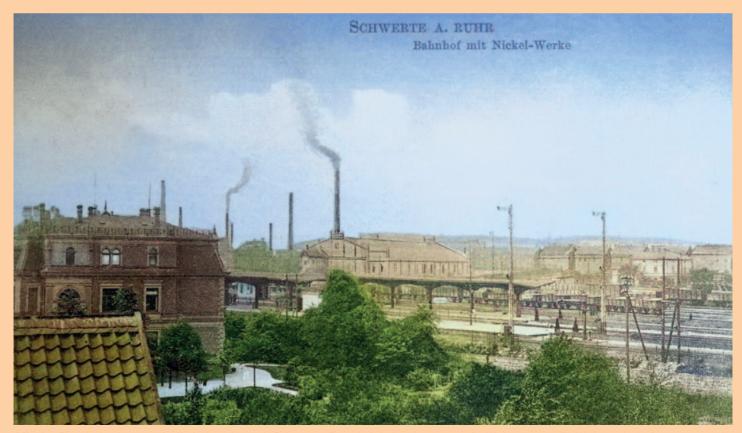
nen nicht mehr nachvollzogen werden, da alle Unterlagen der Genossenschaft bei einem Luftangriff auf die Vereinigten Deutschen Nickelwerke AG verloren gingen – nur das Protokollbuch blieb erhalten.

Flüchtlinge aus dem Osten

Nach Kriegsende gab es 1946 einen Neubeginn mit einem neuen Namen: Wohnstättengenossenschaft Schwerte e.G.m.b.H. 1948 blickte man auf das 50-jährige Bestehen der Genossenschaft zurück – in Deutschland gab es mit der Währungsreform einen Neuanfang.

Die Genossenschaft hatte nun eine ganz andere Aufgabe: Ein Teil des Wohnraumes war durch den Krieg zerstört.

Viele Menschen aus den benachbarten Großstädten suchten im Ruhrtal Zuflucht. Dazu kam ein starker Zustrom Ostvertriebener.



Mit der Eisenbahn kam auch die Industrie nach Schwerte. Es gab Arbeit, aber zu wenig Wohnungen, die Wohnverhältnisse waren teils katastrophal und Krankheiten die Folge. Das war der Impuls zur Gründung der Wohnungsgenossenschaft.

Der Bau von Wohnungen stand im Mittelpunkt öffentlichen Interesses. Fehlende Baumaterialien machten Neubauprojekte sehr schwierig.

Die große Aufgabe war mit ehrenamtlichen Kräften allein nicht mehr zu leisten, der erste hauptamtliche Geschäftsführer war ab 1954 Hans Dorndorf.

In den 25 Jahren nach Kriegsende baute die Genossenschaft 735 Wohnungen.

Große Veränderungen

1960 brachte erneut gewichtige Veränderungen: Walter Pötzsch und Albert Landgraf, die jahrzehntelang als ehrenamtliche Mitarbeiter der Genossenschaft dienten, waren verstorben.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Sparkassendirektor Oswald Thomas, musste wegen eines neuen Sparkassenrechts sein Amt niederlegen.

Den Vorsitz übernahm Franz Schmöckel, neue Aufsichtsratsmitglieder wurden Robert Wilkes, Erich Queißer und Heinz Grevel. Zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied wurde Ernst Buse berufen, der seit 1957 bereits die Geschäftsstelle leitete.

Ernst Buse, der mit viel Erfahrung in der Wohnungswirtschaft aus Emden nach Schwerte gekommen war, setzte in der Genossenschaft neue Maßstäbe.

Die große Wohnungsnot nach dem Krieg und die vielen Flüchtlinge waren für die Stadt eine große Herausforderung. Wer sonst, wenn nicht die Genossenschaft, wäre in der Lage gewesen, innerhalb kurzer Zeit Wohnungen in großer Stückzahl zu bauen. Zum Glück brachte Ernst Buse das Organisationstalent und den Sachverstand für dieses Großprojekt mit.

So entstanden die Wohngebiete Schützenstraße, Märkische Straße, Virchow-, Kopernikus-,

Nettelbeck- und Regenbogen-sowie Hagener Straße mit 325 Wohnungen. Wie kein anderer zuvor prägte Buse das Stadtbild – bis heute.

Es wurden fast ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Bevor mit dem Bau begonnen werden konnte, mussten Verträge geschlossen, Pläne beschlossen werden und vieles mehr.

Die faire Art von Ernst Buse schuf Vertrauen bei allen Beteiligten. Ein Genossenschaftler durch und durch – sein Handeln war nicht vom Geld als Selbstzweck bestimmt.

1965 begann Jürgen Tekhaus seine Ausbildung bei der GWG. Er wurde von Ernst Buse vom ersten Tag gefördert, durchlief alle Abteilungen und bekam so ein umfassendes Wissen rund um das Thema genossenschaftliches Wohnen. Zusätzlich machte Tekhaus eine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Dann erkrankte Ernst Buse 1971 schwer und

er konnte sein Amt nicht mehr ausüben. Jürgen Tekhaus führte die

Geschäfte als Interimsgeschäftsführer – damals gerade 24 Jahre alt. Nach dem Tod von Ernst Buse bestellte der Aufsichtsrat Tekhaus zum Nachfolger. Jürgen Tekhaus ist heute – mit über 50 Berufsjahren bei der GWG – nebenamtlicher Vorstand.

Verschmelzung mit Westhofen

Zwischen der Wohnstättengenossenschaft Schwerte und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft für das Amt Westhofen gab es schon länger intensive Kontakte. 1972 wurde dann ein Kooperationsund Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, es folgte 1975 ein Verschmelzungsvertrag.

Zeitgleich fand eine Gebietsreform statt und das Amt Westhofen wurde Teil der Stadt Schwerte. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG von 1975 hatte nun 1.589 Mitglieder.

Jürgen Tekhaus hat über 50 Jahre GWG-Geschichte mit vielen persönlichen Erinnerungen in einem Buch niedergeschrieben und so ein wertvolles Werk von über fünf Jahrzehnten Schwerter Zeitgeschichte geschaffen. GWG-Mieter und Mitglieder können ein kostenloses Exemplar bestellen.





Wohnkomfort pur im Hightech-Haus

"Wer mich in meiner neuen Wohnung besucht, staunt über die tolle Eigentumswohnung und ist dann sehr erstaunt zu erfahren, dass es eine Mietwohnung der GWG ist", berichtet Siegfried Hahn.

Er wohnt in einer der "Penthouse-Wohnungen" in der Klimaschutzsiedlung an der Lohbachstraße.

Von Beruf Chemikant ist der 56-jährige im Ruhrgebiet tätig und pendelt vier mal die Woche von Schwerte. Er hat sein Eigenheim verkauft und ist in die GWG-Wohnung gezogen – die Pflege von 1.000 qm Grundstück waren zuviel und als ein Kind auszog, war der Zeitpunkt für eine Veränderung gekommen.

Er kommt aus dem Schwärmen über die neue Wohnung gar nicht heraus. Auf rund 130 qm Wohnfläche – allein das Wohnzimmer mit der offenen Küche hat ca. 55 qm – ist für die Familie reichlich Platz.

Die Fenster bis zum Boden lassen viel Licht herein und der Fernblick ist beeindruckend. "Wärmedämmung und Schallschutz sind einfach überragend", sagt der stolze GWG-Mieter. Und dann die riesige Terrasse – allein damit hat die GWG vollkommen neue Maßstäbe für modernes Wohnen gesetzt. Da er ein großes technisches Verständnis hat, war er auch bereit zusammen mit Adam Borgaes den Hausmeisterposten zu übernehmen. Er sieht neben den alltäglichen Aufgaben vor allem eine vorausschauende Instandhaltung als sehr wichtig an.

Die Technik der Häuser ist sehr komplex. Besucher vor der Haustür werden per Video in den Wohnungen sichtbar, dann öffnet sich die Tür elektrisch wie von Geisterhand. Und "hinter den Kulissen" sorgt in der Klimaschutzsiedlung die modernste Technik für Heizung, Warmwasser und den Sonnenstrom vom Dach.

Bei der GWG sind insgesamt 20 Mieterinnen und Mieter nebenbei auch als Hausmeisterinnen und Hausmeister tätig und kümmern sich um die kleinen und großen Dinge in ihrem Quartier. Siegfried Hahn ist einer von ihnen.



Siegfried Hahns Hobby ist seine große Schallplatten-Sammlung.



Wer Herta und Werner Nolte zum ersten Mal begegnet merkt sofort – die beiden verstehen sich perfekt. Das Geheimnis für diese Harmonie nach 64 Ehejahren ist auch das gemeinsame Interesse für den Sport.

"Wir haben immer Sport betrieben und das zahlt sich im Alter aus" sagt Werner Nolte. Im TV Jahn Rot-Weiß Schwerte 1900/61 e.V. haben sie ehrenamtlich ganze Generationen sportlich betreut. Für ihren Sportverein waren sie immer da und sind es auch heute noch, "so wie wir es können".

Sportliche Talente entdeckt

Stolz verweisen sie auf die Prüfung zum Deutschen Sportabzeichen, die er 52 mal und sie 47 mal abgelegt haben. Die beiden haben auch viele Leute motiviert, sich sportlich zu betätigen und ihnen zum Sportabzeichen verholfen. "Wir haben darin eine Aufgabe gesehen", sagen sie übereinstimmend. Und sie haben auch sportliche Talente entdeckt und gefördert.

Beide hatten aber immer den Ehrgeiz, als Übungsleiter nichts zu verlangen, was sie nicht selbst auch können. Er war im Bereich Leichtathletik sehr aktiv, und Frau Herta in der Turnabteilung – das macht sie auch heute noch mit 85 Jahren, aber nun natürlich nicht mehr als Übungsleiterin.

Nach Modernisierung wie im Neubau

Die Wohnung an der Kopernikusstraße mussten sie drei Jahre nach dem Einzug wieder verlassen und in die Virchowstraße umziehen. Grund war das große GWG-Modernisierungsprogramm, das in dieser umfassenden Weise nur in leerstehenden Häusern möglich war. Nach anderthalb Jahren konnten sie wieder in die alte, aber nun vollständig modernisierte Wohnung zurückziehen. "Wir sind in allem bei der GWG gut aufgehoben", sind sich die Noltes einig und wenn man den Blick vom Balkon auf die blühenden Bäume und die weite Grünfläche gesehen hat, dann weiß man, warum sich die beiden hier so wohl fühlen.

Von ihrem Zuhause starten sie auch zu ausgedehnten Spaziergängen – zwei Stunden täglich, das ist ihr Rezept um fit zu bleiben. Gewandert wird auch im Urlaub.

In letzter Zeit mussten sie zwar die Spaziergänge etwas kürzer gestalten, denn nach Operationen ging es nicht mehr so wie früher, aber inzwischen sind die Kräfte zurück. Der Doktor meinte zu Werner Nolte: "Sie sind so fit wie ein 75-jähriger", schmunzelt er, denn er wird im August 89 Jahre alt. Das gemeinsame Interesse für den Sport teilen die beiden auch, wenn sie Handball-

Es ist nicht verwunderlich, wenn auch der Sohn sportlich interessiert ist. Die Familie mit den beiden Enkeln und einem Urenkel wohnt in Dresden und mehrmals im Jahr fahren die Noltes dorthin. Gefahren wird immer mit dem Zug, denn ein Auto hatten sie noch nie und haben es auch nicht vermisst.

Schwere Nachkriegszeit

spiele besuchen.

Herta Nolte kam 1945 aus Schlesien nach Schwerte und begann hier eine Lehre. Im gleichen Haus wohnte Werner und so lernten sie sich kennen. Anfangs lebten sie in einem Zimmer in der Wohnung der Eltern, denn nach dem Krieg herrschte eine große Wohnungsnot. Als es mit der eigenen Wohnung endlich klappte, waren sie überglücklich. Sie mussten zwar noch einmal umziehen, weil das Haus am Hermann-Löns-Weg abgerissen wurde, aber sie wussten sich in der Genossenschaft immer gut aufgehoben und das hat sich bis heute nicht geändert.





Für alle Mieterinnen und Mieter stehen die Gemeinschaftsräume der GWG auch für eigene Feiern zur Verfügung. Gegen ein geringes Entgelt können die Räume (siehe Liste auf der nächsten Seite) genutzt werden. Wenn die Wohnung für die Feier zu klein ist, dann sind die Gemeinschaftsräume die perfekte Lösung. Die Räume sind mit voll eingerichteten Küchen ausgestattet, es ist also alles für die Party vorhanden.

In den Gemeinschaftsräumen treffen sich auch die GWG-Seniorengruppen. Es gibt aber auch andere Gruppen, die unsere Gemeinschaftsräume anmieten. So trifft sich an der Schützenstraße auch eine Yogagruppe.

Kontakt für private Anmietung:

Manuela Hücking, Telefon: 02304 24032-0 m.huecking@gwg-schwerte.de







Fit bleiben mit Hedwig Pelka-Mahler

Jede Woche treffen sich GWG-Senioren in den Gemeinschaftsräumen um unter Leitung der staatlich anerkannten Altenpflegerin und Altentherapeutin Hedwig Pelka-Mahler Gymnastik und Gedächtnistraining zu machen.

Beim anschließenden Frühstück gibt es immer viel zu besprechen und alle freuen sich schon die ganze Woche auf diese Treffen. Zu Karneval wird gemeinsam gefeiert und in der Adventszeit gebastelt.

Die gemeinsamen Tagesreisen machen die fünf Gruppen gemeinsam und das ist immer ein großes Erlebnis, denn Hedwig Pelka-Mahler hat jedes Mal neue Vorschläge für die Reiseziele. Die nächsten Ausflüge sind für Juni und Dezember geplant.

Die GWG fördert das Angebot für Senioren, denn durch die gemeinsamen Aktivitäten wird das Miteinander gefördert und eine Vereinsamung vermieden. Die Treffen gibt es inzwischen bereits seit 17 Jahren. Im neuen Gemeinschaftsraum an der Kleinen Märkischen Straße hat sich bereits eine neue Gruppe mit 14 Mitgliedern gegründet und es sind auch erfreulich viele Männer dabei.

Wer einfach mal reinschnuppern will oder auch regelmäßig an den Treffen teilnehmen will, ist immer willkommen. Die Treffen sind oft auch der Impuls für Kontakte unter den Seniorinnen und Senioren, auch zur gegenseitigen Hilfe im Alltag.







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 dienstags 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.

Weitere Informationen:

GWG / Carmen Kordel Telefon: 02304 24032-12

E-Mail: kordel@gwg-schwerte.de



Die GWG hat 2006 dem Förderverein Schwerter Beginenhöfe e.V. die Möglichkeit geboten, im Werner-Steinem-Zentrum an der Schutzenstraße 22 b ein zweites generationsübergreifendes Frauenwohnprojekt in Schwerte zu verwirklichen. Ein Jahr zuvor war bereits ein erster Beginenhof in Schwerte-Ergste von einem anderen Investor gebaut worden.

Große Nachfrage

Da die große Nachfrage weiterer Interessentinnen mit den 13 Wohnungen im ersten Projekt nicht befriedigt werden konnte, wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der GWG und den beiden Beginen-Initiatorinnen Irmtraud Ruder-Schnelle und Lore Seifert vom Förderverein Schwerter Beginenhof e. V. das zweite Projekt mitten im Wohnquartier an der Schützenstraße gebaut.

Nahtlos ins Wohnquartier integriert

Für das Frauenwohnprojekt der GWG wurde ein im sozialen Wohnungsbau geförderter und neu errichteter 4-geschossiger Gebäudeteil zur Verfügung gestellt, der auch als "Beginenflügel" bezeichnet wird.

Erschlossen sind diese Wohnungen jeweils über Laubengänge, die aus dem Hauptge-

bäude herausführen. Die Wohnungen sind barrierefrei, zwischen 67 und 79 qm groß, haben entweder Balkone oder im Erdgeschoß Terrassen mit kleinen Gärten. Im Foyer befindet sich auch der Treffpunkt als Gemeinschaftsraum der Beginengruppe.

Der Treffpunkt hat einen Zugang zu einem Innenhof-Garten, der von der Frauengruppe genutzt und gepflegt wird. Bereits in der Rohbauphase wurde den an einem späteren Einzug interessierten Frauen in Form eines Arbeitskreises die Möglichkeit zur Mitgestaltung eingeräumt.

Kooperationsvertrag

Zwischen der GWG und dem Förderverein wurde ein Kooperationsvertrag abgeschlossen, in welchem die Modalitäten der Nutzung und Zusammenarbeit geregelt sind. Zwecks Bestandssicherung für die Projektwohnungen wurde den Beginen in diesem Vertrag auch zugestanden, beim Freiwerden einer Wohnung auf dem Beginenflügel einen Wiederbelegungs-Vorschlag aus den Reihen der eigenen Vereinsmitglieder zu machen.

Die Projektinitiative Förderverein Schwerter Beginenhof e. V. besteht bereits seit 2001. Sie ist hervorgegangen aus einer Gruppe sozial und frauenpolitisch aktiver Schwerter Frauen. Diese engagieren sich dafür, vor dem Hintergrund einer steigenden Lebenserwartung, der zunehmenden Anzahl allein lebender älterer Frauen sowie allein erziehender Mütter, der drohenden Vereinsamung vieler Frauen zu begegnen und zugleich durch gegenseitige solidarische Unterstützung eine Vernetzung der Generationen zu ermöglichen.

Das Konzept für die Umsetzung der beiden Frauenwohnprojekte entwickelte sich nach dem Motto "Gemeinschaftlich leben und eigenständig wohnen".

Beginen-Tradition seit dem Mittelalter

Die Namensgebung "Beginenhöfe" soll an die spätmittelalterliche Beginenbewegung erinnern, als mit neu entstehenden Beginenhöfen und -konventen eine damals zeitgemäße Antwort auf die soziale Situation von Frauen gesucht und gefunden wurde.

Die Nachfrage von Bewerberinnen für frei werdende Beginen-Wohnungen ist weiterhin groß.

Neben der Pflege des eigenen Gemeinschaftslebens sind inzwischen auch vielfältige nachbarschaftliche Kontakte im Quartier entstanden.



Seit den 90er Jahren ist zunehmend das Thema "Barrierefreiheit" ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Es hat in die Bauordnungen Einzug gehalten und die GWG hat die Barrierfreiheit längst zum Standard bei allen Bauprojekten gemacht.

Die demographische Entwicklung rückt das barrierefreie Bauen und Wohnen in den Vordergrund. Aber auch für Familien mit kleinen Kindern ist Barrierefreiheit eine Herzensangelegenheit. So ist es ähnlich schwierig, mit einem Kinderwagen wie mit einem Rollstuhl Treppen zu überwinden.

Was heißt eigentlich Barrierefreiheit?

Ziel des barrierefreien Bauens ist, einen Lebensraum so zu gestalten, dass sowohl dem Bedarf von Menschen mit Behinderungen, als auch den Realitäten des Älterwerdens und den damit verbundenen Funktions- und Fähigkeitseinschränkungen Rechnung getragen wird.

Barrierefreiheit definiert sich als eine soziale Dimension. Sie ermöglicht es allen Menschen, in jedem Alter gleichberechtigt, selbstbestimmt und unabhängig zu leben. "Barrierefreiheit" berücksichtigt menschliche Fähigkeiten in allen Ausprägungen.

Sie beschränkt sich nicht auf ausgewählte Personengruppen, sondern schließt auch Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen mit ein.

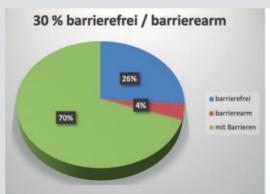
Definition von Barrierefreiheit

"Barrierefrei" bedeutet, dass jeder Bürger alles im Lebensraum, der barrierefrei gestaltet wurde, betreten, befahren und selbstständig, unabhängig und weitgehend ohne fremde Hilfe sicher benutzen kann.

Mit einer einzelnen baulichen Veränderung, zum Beispiel dem Einbau einer Rollstuhlrampe, lässt sich dabei Barrierefreiheit nur in den seltensten Fällen verwirklichen. Eine Wohnung ist zum Beispiel nur dann barrierefrei, wenn das auch für den Zugang zum Haus, den Weg zur Mülltonne oder zur Tiefgarage gilt und wenn in diesem Haus auch jeder Nachbar von jedem Nachbarn besucht werden kann.

Barrierefreies Planen und Gestalten hat dabei immer auch eine vorsorgende Dimension. Der normale Lebensablauf eines jeden Menschen muss dabei berücksichtigt werden.

Die Herausforderung ist, eine Wohnung und ihr Umfeld so zu gestalten, dass man darin selbstbestimmt alt werden kann oder mit eingeschränkter Mobilität selbstständig und unabhängig in den eigenen vier Wänden wohnen kann.



Ein Drittel aller GWG-Wohnungen ist heute barrierefrei oder barriererarm. Alle Neubauten haben diesen Komfort, der bei uns über die gesetzlichen Vorgaben hinaus geht. Die Vorzüge schätzen nicht nur Menschen, die in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind – barrierefrei wohnen macht allen das Leben leichter.

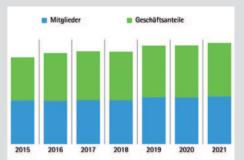
GWG ist im Jubiläumsjahr finanziell gut aufgestellt

Mit einer grundsoliden finanziellen Basis steht die GWG im Jubiläumsjahr da. Dabei haben wir genau das getan, was man von einer Wohnungsgenossenschaft erwarten kann: Wir haben ein riesiges Modernisierungsprogramm realisiert und auch zahlreiche Neubauwohnungen gebaut.

Das war nur möglich, weil erwirtschaftete Erträge im Unternehmen verbleiben, wie es die Satzung unserer Genossenschaft vorschreibt. Dabei zahlen unsere Mieter günstige Durchschnittsmieten von 6,03 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei der Genossenschaft und 6,71 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei der Tochterfirma.

Die Genossenschaft ist auch nach 125 Jahren immer noch die beste Idee für gutes und sicheres Wohnen.

Unsere Verantwortung gilt heute und in Zukunft für Gemeinnützigkeit und sozialen Mietwohnungsbau für und in Schwerte.



Kontinuität kennzeichnet die erfolgreiche Arbeit der GWG über viele Jahre. Die Zahl der Mitglieder und der Geschäftsanteile an der Genossenschaft steht in einem gesunden Verhältnis. Die Mitglieder der GWG erhalten die höchstzulässige Dividende von vier Prozent.



Die GWG auf einen Blick

ca. 2.700 Mitglieder

ca. 1.700 Wohnungen, Einfamilienhäuser & Gewerbeeinheiten

a. 220 Einheiten aktuell im Bau, Bauvorbereitung und Planung

127.3 Mio. Euro Bilanzsumme

56,8 Prozent Eigenkapitalquote (Genossenschaft)

60,0 Prozent Eigenkapitalquote (Tochtergesellschaft)

0,3 Prozent Leerstandsquote





Am Rosenweg planen wir ein neues GWG-Wohnquartier mit ca. 121 Mietwohnungen und 16 Eigentums-Doppelhaushälften. Von den geplanten Mietwohnungen werden etwa die Hälfte mit öffentlichen Mitteln gefördert. Als grüne Mitte wird im Wohngebiet ein Anger entstehen, eine von allen Bewohnerinnen und Bewohnern nutzbare Grünfläche mit Naherholungswert. Autoverkehr wird es hier so gut wie gar nicht geben, denn die parkenden Fahrzeuge werden in Tiefgaragen unter den Gebäuden abgestellt werden.



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Preiswerter Wohnraum, insbesondere öffentlich geförderter Wohnraum, fehlt in Schwerte. Aktuell gibt es nur noch ca. 1.250 Sozialwohnungen (Stand 2019 lt. NRW Bank) in Schwerte und die Anzahl wird sich bis 2028 noch einmal halbieren, wenn nichts geschieht. Von den noch vorhandenen Wohnungen sind über 62 Prozent im Bestand der GWG. Und die Genossenschaft baut weiter. Denn wir verstehen es als unseren satzungsmäßigen Auftrag, für guten und preiswerten Wohnraum zu sorgen.

30 Wohnungen bald bezugsfertig

Die GWG errichtet an der Hermann- / Lohbachstraße gerade 30 Wohnungen mit dem bei uns üblich hohen Komfort.

Die 2- bis 4-Zimmer Wohnungen sind barrierefrei und über Aufzüge erreichbar. Großzügige Balkone und Terrassen, eine Tiefgarage und ansprechende Außenanlagen – Abstriche an der Wohnqualität gibt es hier nicht.

Die im September hier einziehenden Mieter brauchen einen Wohnberechtigungsschein, der von der Stadt Schwerte ausgestellt wird. Die Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 5,80 Euro.

Wie bei allen GWG-Bauten gelten auch hier die hohen Standards zur Schonung der Umwelt. So wird das Regenwasser in Zisternen mit einem Volumen von 88.000 Litern aufgefangen und für die Toilettenspülung verwendet. Das reduziert die Abwassergebühren und auch den Verbrauch von Trinkwasser. Dadurch wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch die Nebenkosten reduziert.

Politik hat den Bedarf erkannt

In den letzten Jahren wurde die Förderung heruntergefahren, so gibt es derzeit einen hohen Bedarf an geförderten Wohnungen. Das hat die Landespolitik mittlerweile erkannt und die Förderung deutlich verbessert.

Großprojekt in Vorbereitung

Während an der Hermann- / Lohbachstraße noch gebaut wird, laufen bei uns bereits die Planungen für das Großprojekt am Rosenweg. Von den 150 geplanten Wohnungen werden rund 75 öffentlich gefördert sein.

Dass jede(r) ein Dach über dem Kopf hat, soll mit Hilfe des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) gewährleistet werden.

Demnach wird sozialer Wohnungsbau staatlich subventioniert. Vermieter, die eine Förderung erhalten, verpflichten sich im Gegenzug, ihre Wohnung deutlich günstiger zu vermieten als sie es eigentlich könnten.

Wer eine Sozialwohnung mieten will, muss sich zuvor beim Wohnungsamt einen Wohnungsberechtigungsschein ausstellen lassen.

Ob Sie Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, hängt von mehreren Faktoren ab. Entscheidend ist dabei vor allem, dass Ihr Haushaltseinkommen eine vorgeschriebene Höchstgrenze nicht überschreitet. Antragsteller werden in sogenannte Dringlichkeitsstufen eingeordnet.

So werden beispielsweise Alleinerziehende und Schwerbehinderte bei der Vergabe der Sozialwohnungen bevorzugt.

Das GWG-Modernisierungsprogramm

Für die jüngere Generation ist es unvorstellbar, die Toilette eine halbe Treppe tiefer zu haben und zum Heizen die Kohlen aus dem Keller holen zu müssen. Das war früher vielerorts noch ganz normal.

In den 50er Jahren – nach Kriegsende – musste in kurzer Zeit viel Wohnraum geschaffen werden. Die neuen Häuser waren vom Wohnkomfort her dann schon deutlich besser – das Badezimmer in der Wohnung und vielleicht sogar einen Balkon. Auch bei der GWG hatten wir Wohnungen mit dem Standard der 60er Jahre und es zeichnete sich ab, diese künftig nur schwer vermieten zu können.

Immer, wenn Wohnungen frei wurden, stellte sich die Frage, wie der Wohnkomfort verbessert werden konnte. Anfangs standen Heizungen im Vordergrund, doch dieser Ansatz war nicht "zukunftsfest".

Bei der GWG reifte der Gedanke, nicht einzelne Wohnungen zu modernisieren, sondern ganze Häuser – ja, sogar ganze Wohnquartiere.

Ein beispielhaftes Konzept

So entstand ein Konzept, bei dem die umfassende Modernisierung nur in komplett leerstehenden Gebäuden stattfinden konnte, denn die Belastung für die Bewohner wäre nicht zumutbar gewesen. Da, wo es sich anbot, wurden Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut und so entstanden in den modernisierten Gebäuden 1.515 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche.

Von Anfang an wurden auch innovative Maßnahmen zur Schonung der Umwelt und gleichzeitiger Senkung der Nebenkosten eingeplant. Mitte der 1990er Jahre begann das Großprojekt Quartiersmodernisierung, für das die GWG bis heute 34,6 Millionen Euro ausgegeben hat.

Neubauniveau nach der Modernisierung

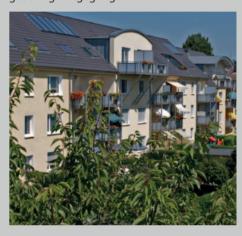
Neubau und Modernisierung des GWG-Gebäude- und Wohnungsbestandes gingen in der Vergangenheit stets "Hand in Hand". Und es waren die gleichen Zielsetzungen: Ganzheitlichkeit, Energieeinsparung, ökologisch hochwertiges Handeln, im Einklang mit der Natur, Innovation. Heute können wir sagen: "Wir sind durch"! Die genossenschaftseigenen "Altobjekte" entsprechen im Großen und Ganzen dem Neubauniveau. Dieser Weg dorthin war gar nicht mal so lang und schwierig, wie man vermuten könnte. Das verwundert vielleicht, weil immer wieder über Negativbeispiele bei Wohnungs-Modernisierungen in den Medien berichtet wird.

Genossenschaftsgesetz verpflichtet

Die Genossenschaften heben sich hiervon offensichtlich positiv ab. Denn, sie sind nicht nur durch das Genossenschaftsgesetz verpflichtet, ihre Mitglieder zu fördern, sondern für Vorstand, Aufsichtsrat und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es eine Selbstverständlichkeit, das Wohl der Mitglieder und damit der Mieterinnen und Mieter an die erste Stelle ihres Handelns zu stellen.

Planungen von Umbauten, Modernisierungen oder größeren Instandsetzungsmaßnahmen mit der Bewohnerschaft umfassend abzustimmen und sie persönlich und schriftlich über Abläufe und Mietveränderungen zu informieren oder sie in sonstige wichtige Angelegenheiten einzubinden, ist eine Selbstverständlichkeit.

Die Bereitschaft der Mitglieder, Veränderungen mitzutragen und auch bereit zu sein, für die Zeit der Modernisierung in eine Ausweichwohnung zu ziehen, ist aber nach unserer Einschätzung der Schlüssel zum Erfolg bei ganzheitlichen Modernisierungen. Eine positive Veränderung der Wohngebiete in Schwerte- und Dortmund-Holzen, Märkische Straße, rund um die Virchowstraße mit insgesamt 475 Wohnungen hätte sicherlich nicht so erfolgreich durchgeführt werden können, wenn nicht unsere Mitglieder diese Schritte unterstützend und geduldig mitgegangen wären.



Tag der offenen Türen überzeugte

Mit der Modernisierung von 90 Wohnungen in Dortmund-Holzen und 140 Wohnungen im Quartier Schwerte-Holzen (Grafeneck, Zum Großen Feld und Zum Prinzenwäldchen) begann das ganzheitliche Konzept. Nach dem Umbau der Häuser veranstalteten wir einen Tag der offenen Türen und 600 GWG-Mieterinnen und Mieter überzeugten sich von der neuen Wohnqualität: Neue Badezimmer, umfassende Wärme-





dämmung, isolierverglaste Fenster, ein modernes Heizsystem mit Warmwassererzeugung, Zimmertüren aus Buchenholz, die Fliesen in Bad und Küche, die neuen Fußböden – die Begeisterung der Besucherinnen und Besucher bestägte uns, das richtige Konzept zu haben.

An vielen Stellen wird das Regenwasser in unterirdischen Zisternen aufgefangen und für die Toilettenspülung verwendet.

In einigen Wohnquartieren wurden Heizungen mit Holzhackschnitzeln oder Pellets installiert.

Mit den ganzheitlichen Quartiersmodernisierungen wurden ein großer Teil der Genossenschaftswohnungen auf einen modernen –mit einem Neubau vergleichbaren – Stand gebracht, der beispielhaft ist.

Niedrige Nebenkosten

Noch heute nach 20 bzw. 30 Jahren haben diese Quartiere nicht an Attraktivität verloren. Die Wohnungen werden sehr stark nachgefragt. Angemessene Mietpreise und günstige Nebenkosten haben Signalwirkung.

Eine Folge der vor vielen Jahren realisierten innovativen Schritte in rundherum wärmegedämmte Gebäude, energiesparende Heiztechnik, zum Teil unter Verwendung von Holz-Biomasse, ergänzt um Solarthermie, Sammeln von Regenwasser in großen Zisternen für die Toilettenspülung. Hinzu kommen Tiefgaragenstellplätze, die nachträglich angelegt wurden.

Zahlen belegen Erfolgskonzept

So verwundert es nicht, immer wieder zu hören, dass kaum Heizenergie aufgewendet werden muss, um ein behagliches Raumklima zu schaffen. Und die Heiz- und Warmwasserkosten äußerst günstig ausfallen. Wie sagte eine Mieterin bei der Einweihung der Solarsiedlung Märkische Straße durch das zuständige Landesministerium: "Besucher wundern sich über unsere schöne warme Wohnung bei niedrigsten Nebenkosten". Einen größeren Beweis für die Richtigkeit der vor vielen Jahren getroffenen Entscheidungen kann es bestimmt nicht geben. Abschließend können wir von einem Erfolgskonzept reden. Die langfristige Vermietbarkeit hat unsere Erwartungen übertroffen. Null Prozent Leerstand über viele Jahre und eine Warteliste sind der Beweis. das richtige Angebot für unsere Mieter geschaffen zu haben.



Das Wohnquartier Grafeneck wurde 1996 komplett modernisiert. Wildblumen, ein alter Baumbestand, Hecken und Rasenflächen machen das Wohnen hier beonders attraktiv.

GWG-Konzept für Wohnen & Umwelt

Wir haben beim Thema Umweltschutz in Verbindung mit gutem und preiswertem Wohnen die Nase immer vorn gehabt. Worauf wir aber besonders stolz sind, ist die bereits in den 1970er Jahren umgesetzte Pflege der umfangreichen GWG-Freianlagen (Rasenflächen, Bäume, Sträucher, Stauden-Rabatten) ohne Chemie!

Die Umstellung erfolgte zu einer Zeit, in der die hohe ökologische Bedeutung der umweltgerechten Gartenpflege noch nicht en vogue war. Die damals zuständigen GWG-Gärtner von der Sinnfälligkeit zu überzeugen, war nicht einfach. Einwände, dann gehen uns viele Sträucher ein, weil sich die Läuse über sie hermachen oder sie durch Pilzkrankheiten vernichtet werden, ließen wir nicht gelten und stellten sich auch als falsch heraus. Das Regelwerk der Natur war stabil und kein einziger Baum oder Zierstrauch ließ sein Leben. Die Nachfolger Marian Thomanek, Christoph Ozimek und Tim Knevels ergänzten und leben diese Idee.

Gesundes Wohnumfeld

Und nicht nur das Auge erfreute sich an dem Gedeihen der Pflanzen ohne Pestizide. Auch die Fauna hatte hiervon ihren Nutzen. Wer genauer hinsah, erkannte, wie viele Vogelarten, Igel und andere Kleinlebewesen ihr Refugium hier entdeckten. Dazu schaffte das Kinderspiel auf den Rasenflächen ohne

Besorgnis von Müttern und Vätern, dass ihre Schützlinge mit "Gift" in Berührung kommen könnten, bei ihnen nachvollziehbare Erleichterung.

Wie an anderer Stelle näher beschrieben, können wir noch mehr unter dem Oberbegriff umweltgerechtes Handeln subsumieren. Hochwärmegedämmte Gebäude, Ressourcen sparende Heiztechnik, teils unter Nutzung von Holz als Brennstoff, Kraft-Wärme-Kopplung durch Blockheizkraftwerke, Solarenergie nutzende Anlagen, Mieterstrom und Regenwasserrückführung zur Toilettenspülung, zählen zum GWG-Standard seit Jahrzehnten.



Basis, gerade den Preissteigerungen bei den

Diese Einrichtungen tragen erfreulicherweise dazu bei, eine gewisse Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern zu erreichen. Und, sie bringen erhebliche Vorteile für unsere Mitglieder mit sich. Sie sind die





Nutzenergien in besonderem Maße vorzubeugen. Allein durch die wärmegedämmten Gebäude wird der Heizbedarf erheblich reduziert. Was bleibt, erzeugen die modernen Aggregate besonders Energie- und Kosten sparend.

GWG-Leistungen ausgezeichnet Unsere Bestrebungen an umweltgerechtes Bauen und Modernisieren blieben im Land Nordrhein-Westfalen nicht unentdeckt. Auszeichnungen hierfür folgten.

Die Auszeichnung des Quartiers Am Zimmermanns Wäldchen machte den Anfang mit dem Deutschen Bauherrenpreis 1998, verliehen durch den Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) und dem Deutschen Städtetag. Mitterrichtet in diesem Gebiet wurden bereits elf Zisternen mit einem Volumen von 140.000 Liter Regenwasser zur Toilettenspülung. Weitere in anderen Gebieten folgten. Inzwischen werden jedes Jahr circa 1.700.000 Liter Regenwasser zur Toilettenspülung eingesetzt.

Es folgten der Bau von zwei Solarsiedlungen in der Märkischen Straße und in der Schützenstraße. Das neue Quartier in der Schützenstraße wurde 2009 durch die damalige NRW-Bauministerin Christa Thoben eingeweiht.

Es ist erfreulich zu sehen, wie der vor Jahrzehnten eingeschlagene Weg zum umweltgerechten und kostensparenden Handeln konsequent auch in der jüngsten Zeit weitergeführt wurde und in der Zukunft mit immer wieder neuen Innovationsschritten fortgesetzt werden wird - zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter.



Die jüngsten GWG-Neubauten an der Lohbach- und Hermannstraße sowie an der Kleinen Märkischen Straße sind mit innovativer Technik ausgestattet.

Auf den Dächern der drei Wohnanlagen wurden Photovoltaikmodule der Stadtwerke Schwerte installiert und die Mieter der 119 Wohnungen können den Strom vom eigenen Dach direkt nutzen.

Über 90 Prozent der Mieter haben sich dafür entschieden. Geplant ist, künftig den Strom auch in Batterien zu speichern.

Auch die Blockheizkraftwerke für Heizung und Warmwasser werden von den Stadtwerken Schwerte betrieben.

Besonderheit: Die Gebäude an der Lohbachund Hermannstraße werden durch ein Blockheizkraftwerk beheizt, das mit Biogas betrieben wird. Alles ist barrierefrei und es gibt Aufzüge, Tiefgaragen und Mietergärten. Bei der GWG schon lange Standard: Regenwasser wird in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 160.000 Litern aufgefangen und für die Toilettenspülungen in den Wohnungen verwendet.







5%

17%

6%

Die bei der GWG eingesetzten Heizsysteme spiegeln wider, wie komplex es ist, die besten Lösungen zwischen Umwelt und Wirtschaftlichkeit zu finden. Das Thema ist durch die aktuellen Entwicklungen nicht einfacher geworden. Die GWG wird weiterhin mit der modernsten Technik Umwelt und Nebenkosten im Sinne der Mieter optimieren.

Gaskessel (athmosphärisch)Gas-Einzelthermen

GWG-Investitionen in Klimaschutz

- 540 m² Solarkollektorfläche (thermisch) für 250 Wohnungen
- 350 m² Photovoltaik-Kollektorfläche mit 62 kWp (Eigenbestand)
- 1120 m² Photovoltaik-Kollektorfläche mit 240 kWp (Mieterstrom-Modell in Kooperation mit Stadtwerke Schwerte GmbH).

2021 wurden bereits 135.360 kWh Mieterstrom auf den Dächern der Häuser Lohbachstraße 15 – 25 und Kleine Märkische Straße 2 produziert. Das Ergebnis wird für 2022 noch deutlich höher ausfallen, da dann auch die Photovoltaikanlagen Lohbachstraße/ Hermannstraße in Betrieb sein werden.

- 2 Blockheizkraftwerke
- 1.116 m³ Regenwasser-Zisternenvolumen. 2021 wurden für Frisch- und Abwasser 70.271,52 Euro eingespart und somit die Nebenkosten für unsere Mieter deutlich reduziert.
- Regenwasser für Toilettenspülung für 761 Wohnungen
- umfassende Flächenentsiegelung
- moderne Energie- und CO2-sparende Heizungsanlagen im Bestand
- optimale Wärmedämmung

Die Zufriedenheit der Mitglieder im Blick





Ohne sie geht gar nichts: Die 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Vorstand sowie die ehrenamtlichen Mitglieder des Aufsichtsrates engagieren sich tagtäglich für gutes Wohnen bei der GWG.

Die Abteilung Wohnungsverwaltung und Vermietung steht dabei im direkten Kontakt mit den GWG-Mitgliedern, Mietinteressierten und Behörden. Karin Berninger, Linda Eschrich, Engin Gümüs, Dennis Migotti, Philipp Ries sowie Manuela Hücking, die gute Seele am Empfang, kümmern sich um alle Belange rund um den Mietvertrag.

Aus unserem Regiebetrieb starten dann auch täglich die drei GWG-Handwerker Eckhard Hücking, Jan Kolodziej und Andreas Schmidt sowie die zwei Gärtner Christoph Ozimek und Tim Knevels, um Reparaturen aller Art durchzuführen und die Außenanlage zu pflegen.

Die Zahlen fest im Griff hat die Finanzbuchhaltung mit Prokuristin Martina Reinhold, Anja Baran und Simone Hinte. Von der zügigen Begleichung der eingehenden Rechnungen, über die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen, der Darlehensverwaltung bis hin zum Jahresabschluss wird hier alles kompetent im Sinne der Genossenschaftsmitglieder umgesetzt.

Neubaumaßnahmen sind Chefsache: Mit seiner Assistentin Pia Maaß entwickelt das geschäftsführende Vorstandsmitglied Ralf Grobe Neubauprojekte der GWG und setzt damit in Schwerte städtebauliche Akzente. Eine Aufgabe, die angesichts des nach wie vor angespannten Wohnungsmarktes, der steigenden Baukosten und wachsender ökologischer Anforderungen viele Herausforderungen mit sich bringt.

Als Vorstandsmitglied ist Ralf Grobe nicht alleine in diesem verantwortungsvollen Gremium: Jürgen Tekhaus und Burkhardt Floegel führen als nebenamtliche Vorstandsmitglieder mit ihm gemeinsam, erfolgreich das Unternehmen. Immer unterstützt von der Vorstandssekretärin Carmen Kordel, die mit

ihrer offenen und fröhlichen Art ihren Chefs den Rücken freihält.

Damit alles rund läuft, dafür ist Prokuristin Birgit Theis verantwortlich. Ob Organisation, IT und Digitalisierung oder Öffentlichkeitsarbeit, bei ihr laufen viele Fäden zusammen. "Wir haben in den vergangenen Jahren nicht nur im Wohnungsbau eine Menge geleistet. Durch die weitere Digitalisierung und die stetige Anpassung von Strukturen ist unsere Unternehmensorganisation sehr effizient und flexibel", erklärt die Immobilienfachwirtin.

Damit die GWG auch in den nächsten Jahrzehnten gut aufgestellt bleibt, bildet sie kontinuierlich aus. Ronja Amy Gockel, aktuell im zweiten Ausbildungsjahr, ist bereits total "GWG-infiziert". Sie freut sich bereits heute auf die nächste Auszubildende, die ab August dieses Jahres das Team verstärken wird.

Tipp: Die GWG bietet auch nächstes Jahr wieder einen Ausbildungsplatz an.



Weltkulturerbe Genossenschaft

"Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften" wurde von der UNESCO in die Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen.

Die GWG ist stolz, Teil dieses Kulturerbes zu sein und steht voll und ganz hinter den Grundsätzen, die im Zusammenhang mit der Aufnahme in die Weltkulturerbe-Liste formuliert wurden.

Grundlagen im 19. Jahrhundert

Die Kulturform der Genossenschaften ist nicht ausschließlich in Deutschland entstanden. Vorläufer der modernen Genossenschaft gab es unter anderem in Großbritannien, Frankreich und im Osten Europas. Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen haben Mitte des 19. Jahrhunderts hierzulande entscheidende Grundlagen gelegt, die weltweit bis in die Gegenwart wirken.

Die Kultur der Organisation von Interessen durch genossenschaftliche Praxis ist heute nahezu weltweit zu finden. Genossenschaf-

ten als reine wirtschaftliche Unternehmensformen zu betrachten greift dabei zu kurz: Zwar haben sie in der Regel wirtschaftliche Ziele, doch ist diese spezielle Organisationsform, Menschen mit gemeinsamen Interessen ohne Gewinnerzielungsabsicht zur

Erreichung gemeinsamer Ziele zusammenzubringen, von nicht zu unterschätzender kultureller Bedeutung. Dies wurde in der Begründung des unabhängigen Expertenkomitees Immaterielles Kulturerbe für dessen Auswahl- emp-

fehlung für die UNESCO-Nominierung hervorgehoben:

Genossenschaften orientieren sich an sozialen Werten und bauen auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie – das heißt auf Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaften – auf. Die Genossenschaftsidee findet sich heute regional und weltweit in nahezu jeder Branche wieder: beispielsweise in Genossenschaftsbanken, Landwirtschafts- und Handwerkergenossenschaften, Wohnungsbau- und Konsumgenossenschaften bis hin zu Dienstleistungs- und Energiegenossenschaften.



Auch unter widrigen Bedingungen, wie zur Zeit des Nationalsozialismus und während der deutschen Teilung, hat sich die Idee gehalten und wurde weiterverfolgt. Die Genossenschaftsidee ist auch heute aktuell.

In Deutschland haben Genossenschaften heute mehr als 21 Millionen Mitglieder. Weltweit gibt es 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern.

Die GWG ist eine starke Gemeinschaft

Alle Mieter der Genossenschaft sind auch Mitglieder. Mit dem Beitritt erwerben Mitglieder Anteile an der Genossenschaft und haben das Recht der Mitsprache in der Mitgliederversammlung, die auch das wichtigste und höchste Organ der Genossenschaft ist.

In der Mitgliederversammlung kommen die Genossenschaftsmitglieder mindestens einmal im Jahr zusammen, um über die Geschicke der Genossenschaft zu bestimmen. Hier werden wichtige Themen, wie Jahresabschluss und Geschäftsbericht, Wahlen des Aufsichtsrates und die Gewinnausschüttung erörtert und beschlossen. Jedes Mitglied hat eine Stimme in der Mitgliederversammlung. Die Mitgliederversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates. Im Rechenschaftsbericht erläutert der Vorstand die aktuelle Lage der GWG, gibt einen

Überblick über die aktuellen Projekte bei

Instandhaltung, Modernisierung und Neu-

bau sowie einen Ausblick in die nahe Zukunft der Genossenschaft.

Die Mitglieder stimmen über den Jahresabschluss und über die Gewinnausschüttung an die Mitglieder sowie über die Einstellung eines Betrages in die Rücklagen ab. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats berichtet aus den regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat kontrolliert und berät bei allen wichtigen Entscheidungen. Tradition ist es auch langjährige Mitglieder bei runden Jubiläen einzuladen und einen gut gefüllten Frühstückskorb zu überreichen.



GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH

Die Nachfrage nach Wohneigentum war in der Vergangenheit und ist weiter in Schwerte sehr hoch. Bau und Verkauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Genossenschaft ist aus steuerrechtlichen Gründen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, weshalb im Jahr 1991, nach Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, die GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH als Tochtergesellschaft gegründet wurde.

Während die Genossenschaft weitgehend steuerbefreit ist, sind alle aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erwirtschafteten Überschüsse voll steuerpflichtig.

Die Beteiligung unserer Genossenschaft an der Gesellschaft mit 5.000.000 Euro stellt eine enge Verzahnung beider Unternehmen sicher – hinterlegt im Gesellschaftsvertrag. Danach besteht Personenidentität in beiden Aufsichtsräten. Und, zu Geschäftsführern dürfen nur Personen bestellt werden, die dem Vorstand der Genossenschaft angehören. Das sind derzeit Ralf Grobe und Jürgen Tekhaus. Diese Personenindentität war bei Gründung der Gesellschaft wichtig, um den 100%igen Einfluss der Genossenschaft auf die Gesellschaft zu gewährleisten.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 weist bei

einer Bilanzsumme von 13,2 Millionen Euro und einem Gewinn (einschließlich Vortrag) von 2,94 Millionen Euro und eine Eigenkapitalquote von 60 Prozent auf.

Zurzeit entwickelt die GmbH zusammen mit der Stadt Schwerte ein neues Eigentumsprojekt in Schwerte-Ergste mit 26 Einfamilienhäusern.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans rechnen wir noch in diesem Jahr. Wenn das gelingt, können wir im nächsten Jahr mit dem 1. Bauabschnitt beginnen. Die Tochtergesellschaft errichtete seit ihrer Gründung 1991:

206 Einfamilienhäuser

54 Eigentumswohnungen

11 Gewerbeeinheiten

102 Mietwohnungen und zwei Gemeinschaftsräume

1 Kindergarten









