



GWG

Alter Dortmunder Weg
in Schwerte:
Jeden Samstag Beratung
von 11-17 Uhr im
Baustellenbüro vor Ort!

Gut und sicher wohnen

Nr. 43

August 2008

Liebe GWG- Freunde,



das Geschäftsjahr 2007 gehört nach Fertigstellung der Jahresabschlüsse unserer Genossenschaft und Tochtergesellschaft (GmbH) sowie nach Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft e.V. fast der Vergangenheit an. Seinen eigentlichen Abschluss aber findet es mit den erforderlichen Beschlüssen zum Jahresabschluss durch die Mitgliederversammlung am 9. September 2008 in der Rohrmeisterei.

Zusammengefasst kann sicherlich festgestellt werden: Auch 2007 war für beide Unternehmen ein erfolgreiches Jahr. Die Bilanzsummen beider Unternehmen erhöhten sich von 124,2 Millionen auf 130,0 Millionen Euro. Die Genossenschaft schloss mit einem Bilanzgewinn von 649.666,45 Euro und die GmbH von 329.069,81 Euro (inkl. Vorträge) ab, so dass die Genossenschaft 60.773,30 Euro an ihre Mitglieder ausschütten kann.

Wie Sie in dieser Ausgabe weiter lesen können, ist die GWG auch ein guter Steuerzahler in Schwerte. Das Jahresergebnis unserer GmbH ist allein durch Körperschaftsteuer, Solidaritätsbeitrag und Gewerbesteuer in Höhe von 202.511,03 Euro belastet!

Was aber besonders ärgerlich ist: Die Anhebung der Grundsteuer rückwirkend zum 1. Januar 2008 trifft besonders über die Mietnebenkosten die vielen Rentnerhaushalte, die damit ein Stück Solidarität leisten müssen für vergebene Chancen und Fehlentscheidungen in unserer Stadt. Beispiele an dieser Stelle zu nennen, würde sicherlich den Rahmen sprengen.

Jürgen Tekhaus

In sechs Jahren wurden 73,5 Mio. Euro investiert

Umfangreichstes Bauprogramm der Genossenschaft kurz vor dem Abschluss

Für das größte Modernisierungs- und Neubauprojekt in der Geschichte unserer Genossenschaft wurde 2002 der Startschuss gegeben. Insgesamt 261 Wohnungen wurden seit dem neu gebaut, zum Teil nach Abbruch der Altgebäude. Zusätzlich wurden in den Wohngebieten Märkische Straße, Schützenstraße und Virchowstraße 290 Wohnungen umfassend modernisiert. 73 Wohnungen haben wir darüber hinaus energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Bis Ende 2008 werden die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Der letzte Neubau, die Schützenstraße 28, wird bis Mitte 2009 fertig gestellt. Bis dahin haben wir 73,5 Millionen Euro „verbaut“. Damit ist der größte Teil der GWG-Häuser bereits heute auf hohem Wohnniveau. Während andernorts über leerstehende Woh-



nungen geklagt wird, verzeichnen wir bei der GWG eine Leerstandsquote von lediglich ca. 0,8 Prozent, was im Vergleich ein sehr niedriger Wert ist. Als wir 2002 mit der Modernisierung begannen, war die Preisentwicklung im Energiebereich in dieser drastischen Form nicht absehbar, wir aber planten bereits massive Energiesparmaßnahmen ein. Heute profitieren unsere Mitglieder von denkbar günstigen Nebenkosten. Über 120 Bewerber für 40

Wohnungen an der Schützenstraße zeigen uns, dass wir mit unserem Angebot zukunftsorientiert und wettbewerbsfähig sind. Und ein Blick über den „Teller- rand“ beweist, dass wir auch im landesweiten Vergleich als Wohnungsbaugenossenschaft eine herausragende Position beim Einsatz umweltschonender Technologien einnehmen und dies zum Wohl unserer Mitglieder, wie die hohen Erstattungen bei den Nebenkosten zeigen.

Ein Mieterfest im September krönt den Abschluss der Modernisierung



Die Virchowstraße feiert

Beim Blick in das Wohnquartier rund um die Virchowstraße wird klar, die Modernisierung hat sich gelohnt. Im Sommer 2002 zogen die ersten Mitglieder in andere Wohnungen um und die Handwerker bestimmten das Bild. Die

Komplettsanierung der Häuser geht mit einem enorm höheren Wohnwert einher. Im September soll hier ein Mieterfest stattfinden. Ideen und Helfer sollten mit Hausmeister Leonhard Schmidt reden. Lesen Sie bitte weiter auf Seite 7.

Rückwirkende Erhöhung belastet die Nebenkosten unserer Mieter

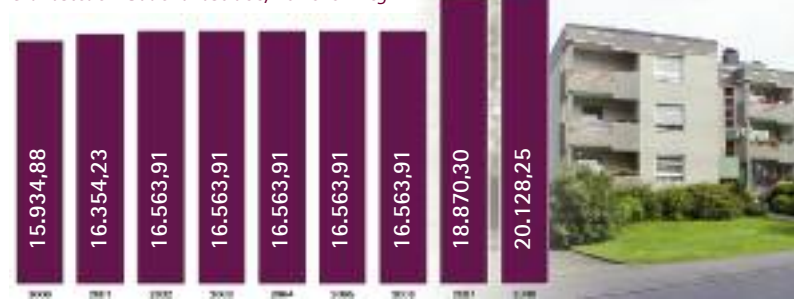
Sehr hohe Grundsteuern in Schwerte

Um gleich 30 Prozentpunkte hat die Stadt Schwerte den Hebesatz für die Grundsteuer B, die von den Hauseigentümern bzw. den Mietern als Bestandteil der Betriebskosten zu zahlen sind, kurzerhand rückwirkend zum 1. Januar 2008 erhöht. Damit liegt Schwerte mit einem Hebesatz von 480 Prozent im oberen Bereich der nordrhein-westfälischen Kommunen. Für die Mieter unserer Genossenschaftswohnungen bedeutet die nachträgliche Anhebung eine Kostenerhöhung von etwa 14.000 Euro. Die Genossenschaft mit ihrem Tochterunternehmen, GWG Schwerte

GmbH hat im Jahr 2007 insgesamt eine Steuerlast von knapp 400.000 Euro geleistet. Allein 183.000 schlugen davon für die Grundsteuer zu Buche. Dadurch sind die Nebenkosten und damit der Geldbeutel

unserer Mieterinnen und Mieter stark belastet. Die Kostensteigerung für die letzten neun Jahre macht das Beispiel der Wohnanlage Sauerlandstraße/Holzener Weg mit 133 Wohnungen besonders deutlich

Grundsteuern Sauerlandstraße/Holzener Weg



GWG-Mitglieder- versammlung am 9. September

Die diesjährige Generalversammlung unserer Genossenschaft findet am Dienstag, 9. September 2008, um 18 Uhr in der Rohrmeisterei statt. Auf der Tagesordnung steht der Bericht über die Aktivitäten der GWG sowie der Jahresabschluss 2007. Im Anschluss an den offiziellen Teil gibt es einen Imbiss.

Instandhaltung bis 2013 wird geplant

Mit dem bevorstehenden Abschluss der aktuellen Baumaßnahmen, richtet sich die Aufmerksamkeit des GWG-Vorstandes nun auf den Hausbestand, der nicht mehr den zukünftigen Wohnansprüchen genügt. Vorstand Ralf Grobe erarbeitet zurzeit gemeinsam mit der technischen Abteilung einen Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für den Zeitraum 2009 bis 2013. Zum Jahresende wird diese Planung vorgelegt werden können. Damit werden die Schwerpunkte unserer Bauaktivitäten für die nächsten fünf Jahre festgelegt.

Mehr Wohngeld ab Januar 2009

Nun ist es endlich soweit: ab 1. Januar 2009 wird das Wohngeld für Bezieher niedriger Einkommen erhöht. Die für die Berechnung des Wohngeldes maßgebliche Mietsatz setzt sich künftig zusammen aus der anrechenbaren Bruttokaltmiete und einer nach der Haushaltsgröße gestaffelten Heizkostenkomponente. Beispiel: ein Ein-Personen-Haushalt erhält 24 Euro, ein Zwei-Personen-Haushalt 31 Euro.

Weitere Änderungen:

- Die Zusammenfassung der Baualtersklassen auf Neubaumietniveaue.
- Die Erhöhung der Miethöchstbeträge um zehn Prozent.
- Die Erhöhung der Tabellenwerte um acht Prozent.

In jedem Fall sollten Mieter mit geringem Einkommen prüfen, ob sie in den Genuss von Wohngeld kommen. Für die Beratung stehen unsere Kundenbetreuerinnen und -betreuer zur Verfügung. Auf unserer Internetseite gwg-schwerte.de finden Sie in der Rubrik „Aktuelles“ einen Wohngeldrechner.



GWG-Nachrichten

Carmen Kordel verstärkt GWG-Sekretariat

Der erste Eindruck täuscht nicht: Aufgeschlossenheit und Freundlichkeit sind die ganz natürlichen Eigenschaften von Carmen Kordel. Die 42jährige Bürokauffrau ist seit dem 16. Juli im Sekretariat der GWG beschäftigt. Schwerpunkt ihrer Arbeit wird die Mitarbeit in der Wohnungsvermietung und damit die konkrete Unterstützung von Tim Nowak sein.

Die alleinerziehende Mutter zweier Teenager hält sich in ihrer Freizeit mit Joggen, Schwimmen oder Radfahren fit. Aber auch Lesen gehört zu ihren Leidenschaften.



Carmen Kordel

Martina Reinhold seit 30 Jahren bei der GWG



Martina Reinhold

Damals hieß sie noch Martina Aufmhof und begann am 1. August 1978 mit 16 Jahren bei der Gemeinnützigen Wohnungsbau-genossenschaft Schwerte eG ihre Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirt-

schaft. Nach dreijähriger Ausbildungszeit bestand sie die Prüfung mit der Bestnote „Sehr gut“ vor der IHK Dortmund. Im Juli 1981 wurde sie dann in das Angestelltenverhältnis bei der GWG übernommen.

In der langen Zeit ihres Wirkens für die GWG war Martina Reinhold in den verschiedensten Bereichen tätig. Sie qualifizierte sich für Aufgaben in der Wohnungsverwaltung, des Miet- und Abrechnungswesens, der Betreuung von Eigentumsmaßnahmen und ist nun seit vielen Jahren im Rechnungswesen beschäftigt. Dort ist sie unter anderem für den Zahlungsverkehr, für die Mitarbeit bei den Jahresabschlüssen und den Abschlussprüfungen zuständig. Martina Reinhold ist eine engagierte Mitarbeiterin. Durch ihr breites Wissen, ihr Engagement und ihr kollegiales, ausgeglichenes Wesen ist sie bei allen gleichermaßen geschätzt. Vorstandsmitglied Jürgen Tekhaus betonte: „Ich bin sehr froh, dass Frau Reinhold in unseren Reihen ist.“

Tagesausflug mit Hedwig Pelka – Sitzgymnastik im Stau auf der Autobahn

GWG-Senioren auf Rheintour

Vielleicht noch etwas müde, aber bestens gelaunt, trafen sich 37 GWG-Seniorinnen und Senioren, zu einem Ausflug an den Rhein.

Hedwig Pelka, Altentherapeutin und freie Mitarbeiterin der GWG, hatte diesen Ausflug nach Boppard und Rüdesheim organisiert. Aufgrund der Verkehrslage traf die Gruppe allerdings mit 20minütiger Verspätung in Boppard ein. Eine Rast für das zweite Frühstück fiel ebenfalls der Verkehrslage zum Opfer und so gingen die gut gelaunten Seniorinnen und Senioren mit einem Brötchen in der einen und einer Fleischwurst in der anderen Hand an Bord.

Während der vierstündigen Rheinfahrt nach Rüdesheim konnte die Gruppe bei strahlendem Sonnenschein „Rheinromantik“ pur genießen. Nach einem ausgiebigen Mittagessen in Rüdesheim, einem Stadtbummel und natürlich einer Weinprobe, ging es mit dem Bus wieder Richtung Heimat.



Auch ein Stau auf der Autobahn konnte die gute Laune nicht vertreiben, denn Hedwig Pelka (rechts) hat für alle Situationen eine „fröhliche“ Lösung.

„Die Atmosphäre war einfach super“, strahlt Hedwig Pelka. „Wir haben gesungen, viel gelacht und uns unterwegs mit Sitzgymnastik und Sitztanz fit gehalten.“ Dieser Ausflug war nicht der erste und

sicher nicht der letzte, den die GWG für ihre älteren Mieter organisiert. Ob nach Köln, an das IJsselmeer oder zum Shoppen, die Fahrten erfreuen sich immer großer Beliebtheit.



Wohnquartier Schützenstraße: Alt- und Neubauten bilden nun ein harmonisches Gesamtbild – Nachfrage übersteigt Angebot

Die letzten 40 Wohnungen werden im Frühjahr bezugsfertig

In Riesenschritten gehen die Bauarbeiten im Quartier Schützenstraße voran. Der Rohbau des letzten Bauabschnittes mit 40 Wohnungen ist fertig gestellt. Zurzeit sind die Handwerker mit dem Innenausbau beschäftigt.

Die Nachfrage nach den zwei und drei Zimmerwohnungen ist hoch: 120 Mietinteressenten stehen auf unserer „Warteliste“. Das liegt vor allem an der hervorragenden Ausstattung, aber auch an der durchgängigen Barrierefreiheit. Die Erschließung von der Tiefgarage bis zu den Wohnungen geht über Aufzüge, so dass auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne Probleme in die oberen Geschosse gelangen können. Pluspunkt ist auch die energetische Ausstat-

tung des Hauses. Durch die hochgedämmten Außenwände und Dächer sowie die Beheizung durch eine zentrale Holzackschnitzelheizung kann die Genossenschaft versprechen, dass die Energiekosten sehr gering ausfallen werden.

„Wir haben mit dem Neubau genau den Bedarf getroffen“, so GWG-Vermietungsexperte Tim Nowak. „Hier stimmen Lage, Qualität und Mietpreis. Leider können wir nicht alle Interessenten berücksichtigen“, bedauert Nowak. „Da die GWG aber in fast allen Wohnquartieren einen sehr hohen Standard anbieten kann, hoffen wir, den Interessenten, die an der Schützenstraße nicht zum Zug kommen, bald ein anderes Angebot machen zu können.“





Nebenstehende Listen spiegeln den Stand laufender Projekte in 2007 wieder. Ein Teil konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden und einige Projekte werden in 2008/2009 fertig gestellt.

Modernisierungen 2007

Objekt	Anzahl Wohnungen	Gesamtkosten in Tausend Euro	Finanzierung durch KfW-Darlehen in Tausend Euro	Eigenkapital in Tausend Euro
Virchowstraße 3	11	1.197,1	972,8	224,3
Virchowstraße 1	11	1.242,6	957,3	285,3
Märkische Straße 63 d - f	19	1.874,6	1.453,4	421,2
Märkische Straße 65 a - c	19	1.750,0	557,3	1.192,7
Schützenstraße 20 - 20 b	19	1.795,9	1.353,0	442,9
Am Holderbusch 16 a + b	18	225,8	205,1	20,7
Am Winkelstück 65 - 71	20	774,1	725,4	48,7
Eickhofstraße 4	8	409,2	365,0	44,2
Summe	125	9.269,3	6.589,3	2.680,0

Neubauten 2007

Objekt	Anzahl Wohnungen	Gesamtkosten in Tausend Euro	Kapitalmarktdarl. in Tausend Euro	Öffentliche Baudarlehen in Tausend Euro	Eigenkapital in Tausend Euro
Schützenstraße 24 - 26	44	6.923,0	1.776,0	3.297,8	1.849,2,1
Alter Dortmunder Weg 39					
Hanseweg 1+ 2	28	4.309,7	1.505,0	1.821,6	983,1
Thüringer Weg 1					
Paulinenstraße 3	36	5.164,5	976,0	2.234,5	1.954,0
Schützenstraße 28	40	5.656,8	1.246,1	2.657,8	1.752,9
Summe	148	22.054,0	5.503,1	10.011,7	6.539,2

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG: Auszug aus dem Lagebericht 2007

Das Konzept für Qualität und Energieeinsparung geht auf – kaum Leerstand und große Nachfrage

Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Die Entwicklung der deutschen Konjunktur verlief in den zurückliegenden zwei Jahren sehr erfreulich. Nach einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 2,9 Prozent im Jahr 2006, legte das deutsche Bruttoinlandsprodukt 2007 ein starkes Wachstumstempo vor. Es stieg real um 2,5 Prozent. Der private Konsum lieferte allerdings einen negativen Wachstumsbeitrag. Die Wachstumsimpulse kamen 2007 vorrangig aus dem Außenhandel. Im Laufe der zweiten Jahreshälfte haben sich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich eingetrübt, sodass vom Außenhandel ein deutlicher Dämpfer für die deutsche Konjunktur erwartet wird. Der Arbeitsmarkt hat 2007 von der guten Konjunktur

profitiert. Im Jahresdurchschnitt waren rund 3,78 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 16 Prozent oder 711.000 Personen. Im Jahr 2007 sind die Wohnungsbauinvestitionen leicht um 0,3 Prozent gewachsen. Rund 134 Mrd. Euro wurden im vergangenen Jahr in Deutschland in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Die Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen wird bis zum Jahr 2025 von 18,1 auf 17,6 Mio. Personen zurückgehen. 2025 werden die stärksten Jahrgänge der Bevölkerung im Lande etwa 60 Jahre alt sein und damit noch erwerbsfähig.

Trotz der leichten Abnahme der Gesamtbevölkerungszahl nimmt die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2015 um rd. 173.000 und danach,

bis zum Jahr 2025, noch einmal um 67.000 zu.

Die Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen wird steigen. Besonderer Bedarf an seniorenrechten Wohnungen wird bei den einkommensschwachen Haushalten gegeben sein.

In der Stadt Schwerte kann von einem insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Trotz einer Leerstandsquote in Schwerte von ein bis drei Prozent besteht starke Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen.

Nachgefragt werden bei unserer Genossenschaft vor allem größere Wohnungen von Interessenten mit Kindern und von jungen berufstätigen Paaren mit einem guten und sicheren Einkommenshintergrund. Im Nachfragefokus stehen ebenfalls seniorenrechtliche, barrierefreie Wohnungen. Diese Nachfrage kann trotz eines erheblichen Zuwachses in den letzten Jahren durch Neubau und Modernisierung nicht annähernd befriedigt werden. Vorrangig Arbeitslosengeld II-Bezieher sind Wohnungsnachfrager für kleinere und preiswerte Genossenschaftswohnungen.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gege-

Zeitpunkt der Berichterstellung acht Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1.280 kW installiert sind.

Weitere fünf Anlagen mit einer Leistung von 300 kW gehen 2008 ans Netz. Hinzu kommt der Betrieb einer ganzen Reihe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen. Des Weiteren sind etliche Zisternenanlagen in Betrieb, um das auf die Dachflächen treffende Regenwasser zur Toilettenspülung nutzen zu können. Vervollständigt werden diese Einrichtungen durch zwei bestehende Kraft-Wärmekoppelungsanlagen (Blockheizkraftwerke), die unser ökologisches Konzept sinnvoll ergänzen.

Am 31.12.2007 waren 52 Wohneinheiten infolge Leerstand nicht vermietet, davon 40 modernisierungsbedingt. Die 12 leer stehenden Wohnungen konnten bis zum Berichtszeitpunkt nur teilweise vermietet werden.

Die Leerstandsquote am 31.12.2007 beträgt – ohne den modernisierungsbedingten Leerstand – 0,83 Prozent.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG ist Eigentümerin von

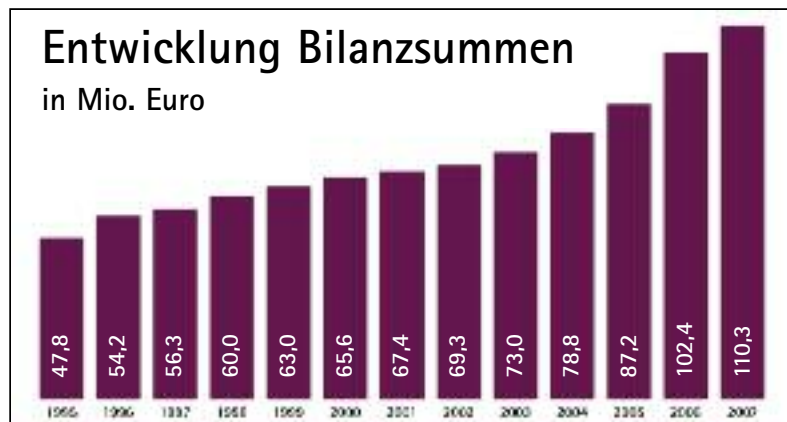
	31.12.2007	31.12.2006
Wohnungen	1434	1359
Miet-Einfamilienhäuser	15	15
PKW-Stellplätze/Garagen	1319	1195
Gewerbe u. Gemeinschaftsräume	6	7

Die Wohn- und Nutzfläche

beträgt am Bilanzstichtag 104.332,25 m².

Die Netto-Durchschnittsmiete für die Mietwohnungen beträgt am 31.12.2007 4,97 Euro/m².

Entwicklung Bilanzsummen in Mio. Euro





Auszug aus dem Lagebericht 2007

Wettbewerbsvorteil niedrige Nebenkosten

Risiken der künftigen Entwicklung Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

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

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Nach wie vor wird vorrangig preiswerter Wohnraum und darüber hinaus werden auch gut ausgestattete Wohnungen in bevorzugter Wohnlage nachgefragt. Hierauf haben wir vorrangig durch öffentlich geförderten Wohnungsneubau in den letzten Jahren reagiert. Insbesondere der hohe Standard dieser Objekte wird uns weiterhin einen Wettbewerbsvorsprung in Schwerte und Umgebung auf Jahre verschaffen, der

sich bei steigenden Energiepreisen weiter erhöhen wird. Die vor Jahren realisierten Maßnahmen zur umweltfreundlichen und preiswerten Erzeugung von Energie zur Wohnungsbeheizung und Brauchwassererwärmung tragen hierzu maßgeblich bei.



Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2007 mit einem Jahresüberschuss von 289,1 T€ (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 82,1 T€) ab. Aus dem Jahresüberschuss wurden 29,0 T€ vorab der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Von dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 649,6 T€ (inkl. Gewinnvortrag 389,5 T€) sollen 60,8 T€ ausgeschüttet und 588,8 T€ auf neue Rechnung vorgetragen werden. Das Betriebsergebnis ist insbesondere beeinflusst durch hohe Instandhaltungsausgaben und Kapitalkosten im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen.

Positive einmalige Effekte im Jahresabschluss ergaben sich durch Erträge aus Darlehentehlerschulden, daneben haben Abbruchkosten des Gebäudes „Schützenstraße 28“ das Jahresergebnis außerordentlich belastet. Daneben ergaben sich Erträge aus einer von der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH erhaltenen Dividendenausüttung.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Bilanz zum 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Aktiva			
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.428.200,01		76.672.707,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	404.634,36		404.058,38
Technische Anlagen und Maschinen	365.068,00		325.030,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.851,43		108.465,90
Anlagen im Bau	6.316.234,60		8.458.085,70
Bauvorbereitungskosten	0,00	95.597.988,40	294.948,75
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.000.000,00		5.000.000,00
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	5.286,44		5.746,43
Andere Finanzanlagen	28.566,00	5.036.452,44	30.143,00
Anlagevermögen insgesamt		100.634.440,84	91.301.786,10
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.030.479,69		1.997.140,08
Andere Vorräte	10.036,70	2.040.516,39	14.836,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.584,69		29.585,97
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		67.260,14
Sonstige Vermögensgegenstände	1.263.057,67	1.294.642,36	748.753,06
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		6.032.174,87	8.007.271,24
Umlaufvermögen insgesamt		9.367.333,62	10.864.846,98
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	257.768,00		251.391,97
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.887,63	264.655,63	9.397,86
Bilanzsumme		110.266.430,09	102.427.422,91

Erdgas- und Heizölpreise steigen und steigen, aber der Preis für Holzhackschnitzel blieb 2007 stabil

Mitglieder an der Liethstraße sparten 2.700 Euro Heizkosten

Insgesamt 588 Wohnungen des Genossenschaftsbestandes werden mittlerweile durch Biomasse (Holzhackschnitzel) mit Wärme und Warmwasser versorgt. Angesichts der ins uferlos steigenden Erdgas- und Ölpreise sind die Kosten für diese Energie gleichbleibend stabil. Vierzehn Holzhackschnitzelheizungen betreibt die GWG seit

einiger Zeit. Nun liegen die ersten Abrechnungsergebnisse vor. Am Beispiel der Liethstraße 18, die bereits das ganze Jahr 2007 am Netz ist, können wir die beeindruckenden Ergebnisse exemplarisch darstellen: Die reinen Energiekosten (Holzlieferungen), die für die Liethstraße 18 im Jahr 2007 abgerechnet wurden, betragen 1.500 Euro zu-

züglich 500 Euro Stromkosten für den Betrieb der Anlage. Das heißt, für 2.000 Euro wurden elf Wohnungen mit insgesamt 738,35 Quadratmeter Wohnfläche beheizt und mit Warmwasser versorgt. Wie hoch wären die Kosten, wenn die Entscheidung der Genossenschaft für eine Gasheizung ausgefallen wäre? Ausgehend von dem Standard eines sogenannten Acht-

Liter-Hauses, der auf die Liethstraße 18 zutrifft, ist für diese Wohnfläche eine Heizleistung von ca. 67.300 kWh Erdgas erforderlich. Bei einem derzeitigen Gaspreis von 0,07 Euro je kWh hätten die Energiekosten für das GWG-Haus an der Liethstraße 4.711 Euro betragen. Das sind etwa 2.700 Euro im Jahr mehr, gegenüber den Kosten der Holzhackschnitzel-

heizung. „Wir können uns heute nur immer wieder selbst beglückwünschen, dass wir diesen Weg zum Wohle unser Mitglieder gegangen sind“, so GWG-Vorstand Jürgen Tekhaus. „Wir haben hier Neuland betreten und konnten auf keine Erfahrungen zurückgreifen. Aber die Ergebnisse geben uns Recht“, zieht Jürgen Tekhaus Resümee.



Bericht des GWG-Aufsichtsrates Jahresabschluss 2007

Im Geschäftsjahr 2007 ist der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflicht der Förderung, Beratung und Kontrolle des Vorstandes und der Geschäftsführung nachgekommen.

In mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließen sich der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse, der Rechnungsprüfungsausschuss sowie der Bau- und Wohnungsausschuss, über alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft, der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH, unterrichten.

In der Generalversammlung am 28.06.2007 wurden die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2006 und dem Lagebericht 2006 des Vorstandes erforderlichen Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst. Die Aufsichtsratsmitglieder Klaus Börstinghaus, Johannes Kaschner und Rainer Martin-Bullmann wurden wiedergewählt.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., Düsseldorf, stellt in seinem Prüfungsbericht vom 15. Juni 2007 fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang

und der Lagebericht 2007 des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich hierzu keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Vorlagen einverstanden. Er schließt sich dem Ergebnisvorschlag des Vorstandes an.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufrieden stellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Schwerte, 30. Juli 2008



Robert Wilkes

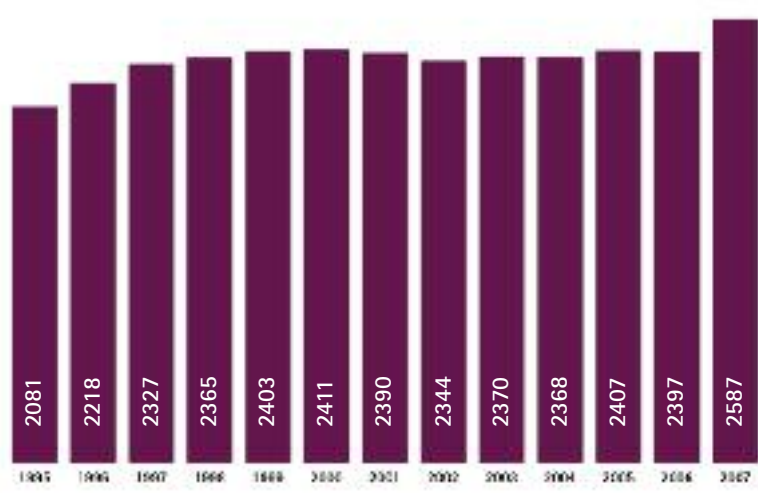
Robert Wilkes
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2007

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.573.519,33		7.117.073,03
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.991,85	7.606.511,18	19.557,43
Erhöhung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		33.339,61	136.779,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.095,00	32.092,63
Sonstige betriebliche Erträge		1.121.265,45	896.360,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.762.419,25		3.845.400,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	464.825,05	4.227.244,30	450.506,97
Rohergebnis		4.579.966,94	3.905.955,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	372.565,09		344.312,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 53.828,56 Euro (Vorjahr: 44.894 ,00 Euro)	107.432,91	479.998,00	106.260,22
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.154.516,06	2.148.054,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		608.393,75	360.400,23
Erträge aus Beteiligungen	150.195,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,40		220,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 10.610,00 Euro (Vorjahr: 20.982,49)	241.009,08	391.242,48	141.657,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.249.408,12	986.735,29
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		478.893,49	102.071,90
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-16.068,70	11.520,09
Sonstige Steuern		205.771,72	172.685,90
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		289.190,47	-82.134,09
Gewinnvortrag		389.475,98	0,00
Entnahmen aus Rücklagen		0,00	531.743,53
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		29.000,00	0,00
Bilanzgewinn		649.666,45	449.609,44

Mitgliederbewegungen





Nach der Modernisierung wohnen jetzt im Quartier an der Virchowstraße mehrere Generationen und Nationen

Leonhard Schmidt ist der Ansprechpartner für alle Fälle

Wie wird man Hausmeister bei der GWG? Die Geschichte von Leonhard Schmidt, der für das Wohnquartier Virchowstraße zuständig ist, ist sicher nicht typisch. Als der Schlossermeister aus seiner Tätigkeit als leitender Angestellter in den Ruhestand ging, traf er so ganz zufällig GWG-Vorstand Jürgen Tekhaus. Der erkannte gleich die handwerklichen und organisatorischen Fähigkeiten von Leon-

hard Schmidt – und schon hatte die Virchowstraße einen Hausmeister.

Nach der Teilnahme an einem Hausmeister-Seminar in Bochum Bochum kann sich Leonhard Schmidt jetzt nicht über Lange- weile beklagen.

Alle rund 189 Wohnungen in seinem Bereich sind ja vollmodernisiert worden, aber es gibt trotzdem immer wieder mal kleine Reparaturen, die meist noch von den Handwerkern als Gewährleistung erbracht werden müssen.

Vor der Modernisierung gab es hier keinen Hausmeister und auch die Mieterstruktur war völlig anders – meist ältere Mitglieder und wenig Kinder wohnten hier.

Das hat sich geändert, jetzt leben im Wohnquartier Virchowstraße mehrere Generationen und Nationen. Es gibt jetzt hier Mietergärten, Spielplätze und parkähnliche Grünanlagen.

Anfangs gab es Probleme mit Fußbällen, mit denen kleine Stürmer die Arbeit der Kleingärtner „zerschossen“. Inzwischen ist alles

geregelt und die Rücksichtnahme untereinander hat sich eingespielt.

Die Mitglieder haben sich schnell an den Ansprechpartner vor Ort gewöhnt. So haben einige Ältere ihm auch einen Wohnungsschlüs-

sel anvertraut, damit im Notfall Helfer schnell in die Wohnung kommen können.

Gibt es mal Unstimmigkeiten, so sind diese meist schnell aus der Welt geschafft, wenn man alle Beteiligten an einen Tisch holt –

so die Erfahrung von Leonhard Schmidt.

Für die Genossenschaft ist Leonhard Schmidt eine große Hilfe, denn die vielen kleinen und großen Probleme könnte die Verwaltung nicht lösen.



Leonhard Schmidt



Auf der Tiefgarage befinden sich die Mietergärten.

GWG erzielt Verhandlungserfolg

Kabelgebühren sinken

Eine zum 1. Juli 2008 durch den Kabelanbieter Unitymedia (Nachfolgerin der Firma ISH) angekündigte Preiserhöhung um insgesamt 13 Prozent ist vom Tisch.

Im Sinne unserer Mieter hat die GWG der Kostenerhöhung umgehend widersprochen und neue Preisverhandlungen aufgenommen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die Gebührenerhöhung wurde zurück genommen, statt dessen konnten wir für alle angeschlossenen Wohnungen eine erhebliche Preissenkung erreichen. Die Gebühr inklusive Mehrwertsteuer beträgt nun rückwirkend ab 1. Juli 2008 für jede Wohnung einheitlich 4,64 Euro monatlich. Insgesamt 677 Wohnungen der

Genossenschaft werden durch den Kabelanbieter Unitymedia mit Kabelfernsehen versorgt. Durchschnittlich 7,51 Euro monatlich zahlte jeder Haushalt bisher über seine Betriebskosten für diesen Fernsehempfang. Die Bandbreite reichte von 6,06 Euro monatlich bis zu 10,91 Euro monatlich und war abhängig von der Anzahl der Anschlüsse in einem Haus. Aufgrund der angekündigten Erhöhung sollten nun zwischen 6,84 und 11,32 Euro monatlich gezahlt werden. Durch das tolle Verhandlungsergebnis werden nun pro Jahr 23.330 Euro eingespart. Die Einsparung zur angekündigten Erhöhung beträgt sogar 31.250 Euro im Jahr.



Nach der Modernisierung hat die Wohnqualität an der Virchowstraße enorm zugenommen.

Gesetzesänderung: Satzungsentwurf liegt jetzt in der Geschäftsstelle aus und kann auch im Internet eingesehen werden

Änderungen haben kaum praktische Auswirkung im Alltag

Das Genossenschaftsgesetz ist novelliert worden. Die vom Gesetzgeber vorgenommenen Änderungen sind überwiegend redaktioneller und sprachlicher Art. Die Überarbeitung enthält allerdings auch einige materielle Änderungen. Eine davon ist die von einer Woche auf zwei Wochen verlängerte Mindestfrist für die Einberufung der Mitgliederversammlung. Die Satzung unserer Genossenschaft ist

durch Beschluss der Mitgliederversammlung an das neue Genossenschaftsrecht anzupassen.

Der von Vorstand und Aufsichtsrat erarbeitete Satzungsentwurf liegt in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus und kann während der Geschäftsstunden von allen Mitgliedern eingesehen werden. Neben der verlängerten Einberufungsfrist regelt die neue Satzung im Wesentlichen:

- Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszusteigen, übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern.
- Das Mitglied kann das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes einsehen.
- Vertreter von juristischen Personen oder Personengesellschaften können in Vorstand und Aufsichtsrat bestellt werden.

- Mitglieder des Vorstandes können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes.
- Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt in den Vorstand berufen werden.
- Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung

zu fördern und zu überwachen. Eingefügt wurde: Hierbei hat er insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 GenG zu beachten.

- Die Genossenschaft wird aufgelöst, wenn die Zahl der Mitglieder weniger als drei beträgt.

Der Satzungsentwurf ist auch auf www.gwg-schwerte.de einsehbar.



Wohnquartier Am Zimmermanns Wäldchen

„Wilde Hühner“ gestalten alten Bauwagen

Zwanzig Kinder aus dem Wohnquartier Am Zimmermanns Wäldchen haben ihren alten Spiel-Bauwagen neu gestaltet. Sven Oliver Schütt, Sozialarbeiter bei der GWG, hat das Projekt gemeinsam mit den Kindern und Eltern der Siedlung angestoßen.

Die „Wilden Hühner“, wie sich die Kinder vom Zimmermanns Wäldchen selbst nennen, haben den Bauwagen erst einmal von außen angemalt. Mit viel Grün, einigen bunten Blumen wirkt das Gefährt nun wieder viel freundlicher. Von innen ist er mit Spielen, wie Federball, Springseilen, Bällen, Büchern, Brettspielen und Malutensilien bestückt.

Für die restliche Ferienzeit steht er nun den Kindern zur Verfügung. Mit Unterstützung einiger Eltern aus dem Wohngebiet wird Sven Oliver Schütt täglich ein Aktiv-Programm anbieten.



Alter Dortmunder Weg: Neuer Spielplatz



Im Neubaugebiet Alter Dortmunder Weg wurde jetzt ein neuer Spielplatz fertig gestellt und auch gleich ausprobiert – wie man sieht.

Feuerwehrrübung im GWG-Wohnquartier

Unsere Holz-Heizungen sind sehr sicher

Zur großen Überraschung der Mieter rückte ein Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr im Wohngebiet Märkische Straße an. Nach sorgfältiger Vorplanung führte die Löschgruppe Mitte unter Leitung von Michael Krell eine Übung in mehreren Abschnitten durch.

Erst wurde der Fall angenommen, dass das Wohnhaus Märkische Straße 69 a – c in Brand steht und die Dachgeschossbewohner das Gebäude nicht mehr durch das verrauchte Treppenhaus verlassen können. Über die Drehleiter wurde die Rettung der Mieter simuliert, es gab keine Probleme.

Im weiteren Verlauf der Übung wurde die neu angelegte Feuerwehrrückfahrt zu und vor den Häusern Märkische Straße 63 d – f ge-

testet und für gut befunden. Alle Feuerwehrrückfahrten und -aufstellflächen im Wohngebiet wurden im Zuge der Modernisierungsmaßnahme durch die Genossenschaft richtig und ausreichend angelegt und ausgeschildert.

Ein letzter und wichtiger Teil der Übung war die Begutachtung und Prüfung der Nahwärmezentrale mit Hackschnitzelbunker und Heizkessel. Dieser Anlagentyp, der durch die Genossenschaft mittlerweile in vielen Wohngebieten betrieben wird, ist für auch für die Schwerter Einsatzkräfte Neuland.

Die Feuerwehrlaute konnten nach Begutachten der Anlage feststellen, dass die Sicherheit in Bezug auf Feuer und Explosion gewährleistet ist.



Die neuen Feuerwehrrückfahrten bewährten sich bei der Übung, im Notfall kann die Rettung über die Drehleiter schnell und sicher erfolgen.

Falsche Rufnummer

In der letzten Ausgabe unserer GWG-Zeitung haben wir die Mitarbeiter und die zugehörigen Wohnquartiere vorgestellt, dabei hat sich leider ein „Zahlendreher“ bei der Angabe der Telefonnummern eingeschlichen. Hier noch einmal die richtigen Rufnummern:

Tim Nowak: 24032-15
Karin Berninger: 24032-14
Engin Gümüs: 24032-17.

Auch in GWG-Häusern kam es durch die extrem starken Niederschläge zu Überschwemmungen.



Eine Situation, die über Jahrzehnte unbekannt war, mit der man jedoch durch die Wetterveränderungen jetzt häufiger rechnen muss. Die GWG wird, da wo Überflutungsfahrer besteht, entsprechende Schutzmaßnahmen treffen, das ist aber keine Versicherung gegen Schäden.

Oliver Rinsche von der Schwerter Provinzial-Geschäftsstelle (Foto), weiß: „Wenn Kellerräume komplett überflutet werden, gehen die Schäden oft in die Tausende. Im Hausratbereich wird der gesamte Kellerinhalt in Mitleidenschaft gezogen: Waschmaschine, Gefriertruhe, Teppichboden aber auch die Polstermöbel im Partyraum.“

Viele GWG-Mitglieder sind gegen diese „Elementarschäden“ nicht versichert, denn eine normale Hausratversicherung deckt diese Schäden nicht ab. Durch den Einschluss von Elementarbausteinen in die Hausratversicherung können sich Mieter gegen die zunehmenden Gefahren von Naturgewalten zumindest finanziell schützen“, weiß Oliver Rinsche.

Versichert werden können unter anderem Schäden durch Überschwemmung oder Rückstau, wenn sich durch starke Niederschläge auf dem Grundstück Wasser anstaut und durch Kellerschächte oder durch die Kanalisation ins Haus eindringt.

Dieser Artikel wurde uns von den Stadtwerken Schwerte zur Verfügung gestellt

Mit RuhrpowerGrün das Klima schonen Ökostrom jetzt ohne Aufpreis

Immer mehr Verbraucher würden neuesten Umfragen zufolge gerne Ökostrom beziehen. Mit RuhrpowerGrün, dem Ökostrom-Angebot der Stadtwerke Schwerte ist dies jetzt möglich. Umweltbewusste Bürger und Unternehmen können mit RuhrpowerGrün zu 100 Prozent Strom aus erneuerbaren Energien beziehen und somit aktiv zur Entlastung unserer Umwelt beitragen.

RuhrpowerGrün wird regelmäßig von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG überprüft und zertifiziert. Die Zertifizierung garantiert, dass der bereitgestellte Strom zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt. Der für RuhrpowerGrün bereitgestellte Strom wird überwiegend in Norwegen in dem Wasserkraftwerk „Evanger Kraftwerk (NO-5707)“ erzeugt. Mit dem Bezug von RuhrpowerGrün können Kunden einen doppelten Beitrag leisten: Zunächst wird der Ausbau regenerativer Energien unterstützt. Weiterhin trägt das zu einer Einsparung von CO2 bei.

Der Aufpreis für RuhrpowerGrün je kWh beträgt: 0,- Cent!

Im Gegensatz zu dem bisherigen Ruhrpower Öko-Produkt bezahlen die Kunden für RuhrpowerGrün keinen Aufpreis auf den sonst üblichen Allgemeinen Stromtarif. Den Mehrpreis für den Ökostrom zahlen die Stadtwerke für den Kunden. Der Kunde hingegen vereinbart lediglich einen 12-Monats-Vertrag und gibt den Stadtwerken so eine gewisse Sicherheit für die Disposition von zukünftigen Einkaufsmengen und -preisen.

Weitere Informationen zum Thema erhalten Sie im Kundenzentrum der Stadtwerke, Bahnhofstraße 11 oder unter www.ruhrpower.de

Impressum

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

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

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