



# GWG

## Gut und sicher wohnen

Nr. 52

Mai 2011

**EINLADUNG**

an alle GWG-Mitglieder  
zur Mitgliederversammlung  
am 1. Juni 2011 um 18 Uhr  
in der Rohrmeisterei

Liebe  
GWG-  
Freunde,



wie kann der Ausstieg aus der Kernenergie durch stärkere Nutzung von erneuerbaren Energien vorzeitig erreicht werden? Damit befassen sich derzeit in Deutschland viele Experten und auch viele Pseudoexperten.

Ich frage mich, warum erst jetzt, nachdem das Desaster in Fukushima Menschen auf der ganzen Welt offenbar wach gerüttelt hat, ernsthaft über sinnvolle Veränderungen nachzudenken. Bedurfte es erst dieser schrecklichen Bilder? Konnten Politik – und Medien – nicht abstrahieren, dass es zu solchen Katastrophen kommen könnte? Insbesondere nach Tschernobyl. Natürlich kann man hinterher immer schlauer sein. Aber angemahnt haben wir einen Umdenkungsprozess schon lange vor diesem Unglück. Wie ich meine zu Recht, weil wir uns als einen Vorreiter in der Nutzung regenerativer Energien bezeichnen dürfen, worüber wir anfangs belächelt wurden.

Bereits in den 70-er Jahren begannen wir Schritt für Schritt, die Beheizung unserer Wohngebäude zu optimieren. Gas-Brennwertanlagen und Dämmung der Gebäude standen dabei im Fokus.

Und 1996 ging das erste Blockheizkraftwerk (BHKW) in Betrieb. In der Wohnsiedlung Am Zimmermanns Wäldchen erzeugen wir seit dieser Zeit durch Verbrennung von Erdgas Strom, den wir ins öffentliche Netz einspeisen. Ab 2004 folgte das nächste BHKW am Hermann-Löns-Weg. Und die Abwärme nutzen wir, um die über 300 Wohnungen zu beheizen und insbesondere im Sommer für die Warmwasseraufbereitung. Im Gegensatz zu einem Großkraftwerk ist die Stromherstellung wesentlich effektiver und umweltfreundlicher.

Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen und der wirtschaftliche Nutzen für unsere Mieter und Mitglieder können sich sehen lassen – auch was die weiteren Aktivitäten im Bereich Solarthermie, Fotovoltaik, Biomasse- und Regenwassernutzung betrifft – siehe hierzu den Artikel oben auf dieser Seite.

Jürgen Tekhaus

Neubau, Modernisierung und ein wegweisendes Energiekonzept

## GWG-Vorstand präsentiert ein hervorragendes Geschäftsergebnis

Zur kommenden Mitgliederversammlung am 1. Juni 2011 sind wieder alle Genossenschaftsmitglieder eingeladen, um über das vergangene Geschäftsjahr zu befinden. Auch in diesem Jahr können sich die GWG-Mitglieder auf ein Spitzenergebnis freuen.

Bei einer Bilanzsumme von 108 Millionen Euro beläuft sich der Jahresüberschuss auf 1,5 Mio., der überwiegend den Rücklagen zugeführt wird. Wiederum freuen

können sich die 2.633 Mitglieder der Genossenschaft über eine Dividende von vier Prozent.

**Erfolgreiche Tochtergesellschaft**  
Erfolgreich verlief auch die Entwicklung bei der Tochtergesellschaft der GWG. Aus dem Bilanzgewinn von 675.000 Euro können wiederum 150.000 Euro an die gemeinnützige Genossenschaft ausgeschüttet werden. Erfolgreich abgeschlossen werden konnte 2010



Wohnquartier Alter Dortmunder Weg

die Bautätigkeit am Alten Dortmunder Weg.

Nach nur vier Jahren Bauzeit entstanden in dem neuen Wohnquartier 93 Einfamilienhäuser und 28 Miet-Geschosswohnungen.

Die Gesamtabwicklung mit Straßen- und Kanalbau, Errichtung von Kinderspielplätzen, einem Kindergarten, Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen, Finanzierung eines Schulraums, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen und kostenfreier Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Stadt Schwerte lag in den Händen der GWG.

Mangels baureifer Grundstücke in Schwerte hat die GWG derzeit ihre in jüngster Vergangenheit durchgeführten umfangreichen Bauaktivitäten eingestellt.

### Stolze Energiebilanz

Besonders stolz ist man im Hause der GWG über die seit vielen Jahren realisierten Projekte zur regenerativen Erzeugung von Strom und Wärme. Bereits seit 1996 betreibt die GWG ein Blockheizkraftwerk (BHKW) Am Zimmermanns Wäldchen und seit 2004 ein BHKW

im Hermann-Löns-Weg. Beide Kraftwerke erzeugten während der Betriebslaufzeiten so viel Strom und speisten diesen in das öffentliche Stromnetz ein, wie erforderlich wäre, um die Mieter der eigenen rd. 1.800 Wohnungen fast zwei Jahre mit Strom zu versorgen. 7,5 Millionen kWh wurden insgesamt erzeugt und 200.000 kWh über installierte Fotovoltaikanlagen in der Schützenstraße.

Zusätzlich werden 582 GWG-Wohnungen beheizt und mit Warmwasser versorgt unter Einsatz von Biomasse (Holzpellets und -hackschnitzel).

Hierdurch konnte die GWG seit dem Betrieb dieser Anlagen rd. 1,0 Mio. Kubikmeter Gas einsparen, was einer CO<sub>2</sub>-Reduktion von mehr als 2,0 Mio. Kilogramm entspricht.

Sehen lassen kann sich auch der Minderverbrauch an Frischwasser durch die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung. Mehr als 50.000 m<sup>3</sup> wurden hierdurch in den letzten Jahren eingespart, was bei den GWG-Mietern zu einer Minderung der Nebenkosten von über 250.000 Euro führte.

Der neue Landschaftspark entsteht neben dem Werner-Steinem-Zentrum – Einweihung im Juni

## Größter GWG-Spielplatz für alle Generationen

In Kürze kann der neue Spielplatz an der Schützenstraße von den Anwohnern in Besitz genommen werden. Die Spielgeräte wurden bereits aufgestellt und derzeit werden die Wege gepflastert sowie der Rasen eingesät. Ein Zaun wird die Anlage insgesamt abrunden, damit die Kinder unserer Mieter dort sicher spielen können.

Ein Highlight wird auch die große Ballspielfläche mit zwei Toren, die am östlichen Rand des Platzes angelegt wird.

Auf den vielseitigen Spielgeräten können die Kinder nach Herzenslust klettern, schaukeln und balancieren.

Aber auch die älteren Mieter können dort ihre Beweglichkeit und ihren Gleichgewichtssinn trainieren. Die Mehrzweckgeräte haben

eine Vielzahl von Funktionen, die für alle Generationen genutzt werden können. Von den gemütlichen Sitzplätzen aus können Eltern und Großeltern ihren Nachwuchs beim Spielen zuschauen oder ein Picknick für die ganze Familie machen.

Mit dem Spiel- und Landschaftspark auf einer Fläche von 4.000 Quadratmetern rundet die GWG ihr Mehrgenerationen-Wohnprojekt an der Schützenstraße ab. Es ist der bislang größte Spielplatz im Bestand der Genossenschaft.

Der Platz wird voraussichtlich Ende Mai in Betrieb genommen, sobald der Rasen angewachsen ist. Für Juni ist dann die offizielle Einweihung geplant, zu der wir bereits jetzt alle Anwohner herzlich einladen.







## GWG-Nachrichten



Peter Todzei, 40 Jahre und glücklicher Familienvater von zwei Kindern, ist der neue Hausmeister in unserer Solarsiedlung Schützenhof. Der gelernte Schlosser ist seit vielen Jahren Mitglied und Mieter unserer Genossenschaft. Seit dem 1. April sieht Peter Todzei nebenberuflich dort nach dem Rechten. Neben der Reinigung der Wegeflächen und verschiedener Wartungsaufgaben ist er natürlich auch Ansprechpartner für die Bewohner vor Ort. Wir freuen uns, dass wir mit ihm einen engagierten Mitarbeiter gefunden haben und den Mieterservice so weiter verbessern können.

### Mitglieder brachten uns alte Mieterzeitungen

Unser Aufruf in der letzten Ausgabe der GWG Zeitung hatte Erfolg. Viele Mieterinnen und Mieter haben sich bei uns gemeldet, weil sie die gesuchten alten Ausgaben



*Jürgen Tekhaus mit einer alten Mieterzeitung.*

unserer Zeitung Zuhause hatten. So hat uns zum Beispiel Frau Broda aus der Virchowstraße einen ganzen Ordner mit vielen alten Dokumenten und den gesuchten Zeitungen zur Verfügung gestellt. Von anderen Mitgliedern erhielten wir weitere Ordner mit alten Unterlagen, die eine wertvolle Bereicherung unseres Archivs darstellen, dafür ganz herzlichen Dank. Jetzt haben wir alle Ausgaben der Mieterzeitung wieder komplett. Wir danken allen, die sich diese Mühe gemacht haben.

*Birgit Theis*

## Betriebskosten 2008 bis 2010 im Überblick

|   | 2010                   | 2009                   | 2008                   |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Wasser  | 262.725,27 €           | 284.567,09 €           | 253.170,21 €           |
| Entwässerung  | 451.131,94 €           | 397.524,67 €           | 424.654,11 €           |
| Heizungskosten  | 727.001,48 €           | 874.006,01 €           | 678.070,56 €           |
| Aufzugskosten   | 54.843,17 €            | 40.738,07 €            | 37.381,29 €            |
| Gebäudeversicherung                                   | 191.174,46 €           | 164.940,09 €           | 165.463,49 €           |
| Haftpflichtversicherung                               | 7.516,84 €             | 6.067,05 €             | 6.016,11 €             |
| Gartenpflege, Spielplätze                             | 33.425,51 €            | 19.134,45 €            | 13.140,49 €            |
| Stromkosten   | 49.542,14 €            | 52.176,58 €            | 43.481,59 €            |
| Straßenreinigungsgebühren                             | 12.006,48 €            | 11.196,41 €            | 12.750,17 €            |
| Müllabfuhr  | 226.570,30 €           | 226.405,48 €           | 219.679,85 €           |
| Gebühren Kabelanschluss                               | 85.958,06 €            | 82.370,42 €            | 91.147,65 €            |
| Schornsteinreinigung                                  | 398,23 €               | 503,51 €               | 540,35 €               |
| Hausreinigung   | 13.404,67 €            | 11.934,78 €            | 10.799,50 €            |
| Ungezieferbekämpfung                                  | 2.902,17 €             | 1.135,59 €             | 3.300,85 €             |
| Schnee- und Glatteisbeseitigung                       | 4.594,22 €             | 1.871,82 €             | 587,28 €               |
| sonstige Betriebskosten                               | 14.984,34 €            | 12.386,11 €            | 11.385,92 €            |
| Feuerschutz   | 312,06 €               | 0,00 €                 | 0,00 €                 |
| Wartung Rauchabzugsanlagen                            | 87,41 €                | 133,88 €               | 277,64 €               |
| Erstattung Ruhrpower                                  | -25.962,00 €           | -25.758,00 €           | -25.182,00 €           |
| Hauswartkosten  | 9.844,24 €             | 7.985,43 €             | 12.964,11 €            |
| <b>Gesamtsumme</b>                                    | <b>2.122.460,99 €</b>  | <b>2.169.319,44 €</b>  | <b>1.959.629,17 €</b>  |
| Wohnfläche  | 110.077 m <sup>2</sup> | 110.077 m <sup>2</sup> | 107.136 m <sup>2</sup> |
| <b>Ø-Betriebskosten/m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Jahr</b> | <b>19,28 €</b>         | <b>19,71 €</b>         | <b>18,29 €</b>         |

„Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich 2,19 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten“, diese Meldung veröffentlichte der Deutsche Mieterbund im Rückblick auf das Jahr 2010 im März dieses Jahres. Die Durchschnittswerte in Westdeutschland liegen danach sogar bei 2,22 Euro je Quadratmeter im Monat. Die GWG hat dies zum Anlass genommen, die in 2010 tatsächlich angefallenen Betriebskosten für den gesamten Bestand der Genossenschaft zu veröffentlichen. Wir schneiden hierbei sogar noch günstiger als der Bundesdurchschnitt ab. Mit 1,61 Euro je Quadratmeter im Monat zahlen GWG-Mieter im Schnitt wesentlich weniger. Bei einer 70 Quadratmeter Wohnung beträgt die Differenz im Monat stolze 40,60 Euro. Das zeigt, dass sich unsere Anstrengungen, die Zweite Miete zu reduzieren, auszahlen.

## Rund 120 Senioren sind jede Woche in den Gemeinschaftsräumen aktiv – Fahrten zum Steinhuder Meer und nach Schloß Burg

# Hedwig Pelka-Mahlers buntes Programm für die GWG-Senioren

Mit dem Frühjahr und den schönen warmen Tagen hat auch für die GWG-Seniorengruppen von Hedwig Pelka-Mahler wieder die Grill- und Ausflugssaison begonnen. Bereits im März wurde an der Ruhr entlang gewandert. Je nach Fitness wurde die große oder kleine Route ausgewählt. Bei anschließender Einkehr bei Kaffee und Kuchen konnten sich alle Teilnehmer wieder stärken.

Die GWG-Senioren haben das Jahr 2011 mit vielen Aktivitäten gestartet. Ein Höhepunkt waren die Karnevalsfeiern in den Gemeinschaftsräumen. Mit sehr viel Liebe und Einfallsreichtum wurden die Kostüme entworfen und selbst hergestellt. Mit lustigen Sketchen und Vorträgen haben die Gruppenmitglieder ein tolles und unterhaltsames Programm auf die Beine gestellt, das in den Wochen

davor vorbereitet und immer wieder geprobt wurde. Alles in allem ein Riesenspass und eine tolle Atmosphäre. Nach den erfolgreichen Auflügen im vergangenen Jahr plant Hedwig Pelka-Mahler auch in diesem Jahr wieder gruppenübergreifende Fahrten für alle GWG-Mitglieder. Am 3. August ist eine Busreise zum Steinhuder Meer geplant. Bei einer Bootsfahrt können die Teilnehmer frischen Aal genießen und sich eine steife Brise um die Nase wehen lassen. Ein weiterer Ausflug ist nach Schloss Burg an der Wupper geplant. Im Mittelpunkt steht eine Besichtigung des mittelalterlichen Schlosses der Grafen von Berg, als eine der größten wiederhergestellten Burganlagen Westdeutschlands. Bei einer leckeren Bergischen Kaffeetafel wird der Nachmittag dann abgeschlossen. Bis zu 120 Mieter nehmen mittlerweile an den wöchentlichen Angeboten von Hedwig Pelka-Mahler in den fünf Gemeinschaftsräumen der Genossenschaft teil. Mitunter ist es sogar schwierig, neue

Teilnehmer zu integrieren, da die Gruppenstärken schon sehr groß sind. Trotzdem besteht immer die Möglichkeit mitzumachen. Die Gruppenangebote finden Sie im Internet unter: [www.gwg-schwerthe.de](http://www.gwg-schwerthe.de) (Rubrik Service, Aktiv im Alter). Weitere Informationen gibt es bei Hedwig Pelka-Mahler unter der Rufnummer 0157 71730729.

**Seniorenangebote gibt es in den GWG-Gemeinschaftsräumen Am Zimmermanns Wäldchen, Holzener Weg, Liethstraße und an der Schützenstraße**

Als Beispiel unseres Angebotes hier das Mai-Programm im Gemeinschaftsraum Holzener Weg:  
**Montag, 2. Mai, 8:30 Uhr:** Gymnastik mit gemeinsamem Frühstück

**Donnerstag, 5. Mai, 14:30 Uhr** verschiedene Aktivitäten bei Kaffee und Kuchen

**Montag, 9. Mai, 8:30 Uhr** Gymnastik mit gemeinsamen Frühstück

**Montag, 16. Mai, 8:30 Uhr** Gymnastik mit gemeinsamen Frühstück

**Donnerstag, 19. Mai, 14:30 Uhr**

1. Männergruppe trifft sich  
**Montag, 23. Mai, 8:30 Uhr:** Gymnastik mit gemeinsamen Frühstück

**Donnerstag, 30. Mai, 8:30 Uhr:** Gymnastik mit gemeinsamen Frühstück



*Die Karnevalsfeiern werden von den Senioren stets mit viel Phantasie vorbereitet und die Vorträge sind oft von westfälischem Humor geprägt.*



*Hedwig Pelka-Mahler in Aktion.*





## GmbH kann Nachfrage nicht decken

# Lagebericht 2010 (Auszug)

### Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Eine Anregung des Wohnungsneubaus ist in Schwerte angesichts des äußerst niedrigen Fertigstellungsniveaus nach wie vor geboten. Die Nachfrage insbesondere

nach Kauf- oder Mietfamilienhäusern ist nach wie vor ungebrochen. Nach Abschluss der Eigentumsmaßnahme am Alten Dortmunder Weg Ende 2010 kann die Nachfrage durch unsere Gesellschaft nicht mehr befriedigt werden.

### Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 295.294,21 Euro ab. Überschüsse konnten insbesondere aus der Vermarktung bebauter Grundstücke des Umlaufvermögens im Baugebiet Alter Dortmunder Weg sowie Erträgen aus dem Verkauf von Ge-

bäuden des Anlagevermögens erwirtschaftet werden. Belastet ist das Geschäftsergebnis durch degressive Abschreibungen auf Ein- und Mehrfamilienhäuser in Höhe von 126,2 T€ sowie durch Körperschaft- und Gewerbesteuern in Höhe von 224,3 T€.

| Wohnungsbewirtschaftung           |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Die GWG GmbH ist Eigentümerin von |            |            |
|                                   | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| Wohnungen                         | 154        | 154        |
| Miet-Einfamilienhäuser            | 34         | 32         |
| Pkw-Einstellplätze / Garagen      | 129        | 127        |
| Gewerbliche Einheiten             | 11         | 11         |
| Gemeinschaftsraum                 | 1          | 1          |

### Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben. Vermietungsprobleme oder eine Verschlechterung der Vermietungssituation zeichnen sich nicht ab und sind auch derzeit nicht vorhersehbar. Unser Bestreben ist nach wie vor, durch geziel-

te Maßnahmen die Attraktivität des Mietwohnungsbestandes zu erhalten bzw. zu steigern. Am 31.12.2010 waren zwei Mietfamilienhäuser nicht vermietet. Diese beiden Objekte wurden Anfang 2011 verkauft. Die Leerstandsquote am 31.12.2010 beträgt 1,06 Prozent.

### Neubautätigkeit und Bauplanungen

Weitergeführt wurden 2010 die Neubaumaßnahmen im Gebiet Alter Dortmunder Weg in Schwerte. Sechs Einfamilienhäuser auf 1.882 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen konnten im Geschäftsjahr 2010 an die Erwerber übergeben werden.

Drei Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 1.225 m<sup>2</sup> wurden an Erwerber übertragen. Fünf Häuser mit einer Grundstücksfläche von 1.195 m<sup>2</sup> wurden fertig gestellt und anschließend vermietet. Die Gesamtfertigstellung des Bebauungsplangebietes ist im Jahre 2010 erfolgt.

| Vermögens- und Finanzlage |                  |                    |                  |
|---------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Bilanz 2010               |                  |                    |                  |
| Anlagevermögen            | 12.688 T€        | Eigenkapital       | 5.675 T€         |
| Umlaufvermögen            | 3.433 T€         | Rückstellungen     | 447 T€           |
|                           |                  | Verbindlichkeiten  | 9.999 T€         |
| <b>Bilanzsumme</b>        | <b>16.121 T€</b> | <b>Bilanzsumme</b> | <b>16.121 T€</b> |

| Finanzielle Leistungsindikatoren                                       |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 2010   | 2009   |
| Eigenkapitalquote  | 34,3 % | 31,6 % |
| Gesamtrentabilität   | 5,6 %  | 4,7 %  |
| Eigenkapitalrentabilität   | 9,2 %  | 7,7 %  |
| Cash-Flow  | 616 T€ | 728 T€ |
| Investitionen in Sachanlagen   | 156 T€ | 81 T€  |
| Durchschnittliche Miete/Monat/m <sup>2</sup>                           | 5,85 € | 5,65 € |
| Instandhaltungskosten (Fremdkosten) durchschnittlich je m <sup>2</sup> | 6,08 € | 3,59 € |
| Leerstandsquote  | 1,1 %  | 1,1 %  |
| Fluktuationsquote  | 12,2 % | 17,7 % |

## GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2010

|  | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro      |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Aktiva</b>  |                       |                      |
| <b>Anlagevermögen</b>  |                       |                      |
| Immaterielle Vermögensgegenstände  | 6.676,51              | 6.889,51             |
| Sachanlagen  | 12.672.286,66         | 12.759.194,70        |
| Finanzanlagen  | 8.840,00              | 10.890,00            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  | <b>12.687.803,17</b>  | <b>12.776.974,21</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>  |                       |                      |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte   | 221.288,13            | 1.834.531,42         |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  | 157.748,23            | 226.219,17           |
| Flüssige Mittel  | 3.054.192,78          | 2.154.822,00         |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>  | <b>3.433.229,14</b>   | <b>4.215.572,59</b>  |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>16.121.032,31</b>  | <b>16.992.546,80</b> |
| <b>Passiva</b>   |                       |                      |
| Gezeichnetes Kapital   | 5.000.000,00          | 5.000.000,00         |
| Bilanzgewinn   | 674.677,08            | 529.382,87           |
| Eigenkapital insgesamt   | 5.674.677,08          | 5.529.382,87         |
| Sonderposten mit Rücklageanteil  | 0,00                  | 322.970,55           |
| Rückstellungen   | 447.094,53            | 523.955,37           |
| Verbindlichkeiten  | 9.999.260,70          | 10.616.238,01        |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>16.121.032,31</b>  | <b>16.992.546,80</b> |
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12. 2010</b>  |                       |                      |
| Umsatzerlöse   | 3.709.528,35          | 3.992.118,31         |
| Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | -578.509,63           | 860.103,50           |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 860.780,43            | 562.363,44           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   | 1.298.324,36          | 2.790.121,69         |
| <b>Rohergebnis</b>   | <b>2.693.474,79</b>   | <b>2.624.463,56</b>  |
| Personalaufwand  | 774.635,65            | 844.171,12           |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   | 782.355,24            | 461.487,12           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 175.310,45            | 519.286,56           |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                   | 39.432,46             | 42.472,56            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 6.202,35 Euro (Vorjahr: 8.070,96 Euro)   | 378.548,00            | 377.116,01           |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>  | <b>622.057,91</b>     | <b>464.875,31</b>    |
| Außerordentliche Aufwendungen  | 63.485,00             | 0,00                 |
| <b>Außerordentliches Ergebnis</b>  | <b>-63.485,00</b>     | <b>0,00</b>          |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 224.323,58            | 139.486,39           |
| Sonstige Steuern   | 38.955,12             | 37.931,34            |
| <b>Jahresüberschuss</b>  | <b>295.294,21</b>     | <b>287.457,58</b>    |
| <b>Gewinnvortrag</b>   | <b>379.382,87</b>     | <b>241.925,29</b>    |
| <b>Bilanzgewinn</b>  | <b>674.677,08</b>     | <b>529.382,87</b>    |





## Wussten Sie schon, dass...

...der Wohnsiedlung unserer Genossenschaft Am Zimmermanns Wäldchen der Bauherrenpreis 1998 der Aktion „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ zuerkannt worden ist?

Die Preisverleihung fand am 13. Januar 1998 im Rahmen der Internationalen Baufachmesse in Essen statt.

Insgesamt wurden 15 Projekte ausgezeichnet – von 302 eingereichten. Vorgesehen war, dass Bundesbauminister Prof. Töpfer die Preisverleihung vornehmen sollte. Durch den Wechsel im Amt des Bundesbauministers (Prof. Töpfer wurde zur UNO berufen) fiel dieser als Festredner aus. Stattdessen sprach Staatssekretärin Christa Thoben zu den geladenen Gästen. Zu den Auslobern des Wettbewerbs zählten neben anderen der Bund deutscher Architekten und der Deutsche Städtetag.

Die Planung der Siedlung erfolgte durch das Büro Prof. Pesch aus Herdecke.

Den Preis nahmen für die GWG die Vorstandsmitglieder Jürgen Tekhaus, Ralf Grobe und Hans-Georg Schwarze von der Jury entgegen.

Diese urteilte: „Die Architektursprache ist in ihrem Verzicht auf überflüssige Schnörkel angenehm zurückhaltend und unterstreicht das insgesamt unpräten-

tiöse Bild der Siedlung. In der Grundrissgestaltung werden bei durchschnittlich niedriger Grund-

fläche der einzelnen Wohnungen zur Sonne hin ausgerichtete Räume geschaffen.“



Den Bauherrenpreis 1998 nahmen Jürgen Tekhaus und Ralf Grobe für die GWG vom Präsidenten des Bundes Deutscher Architekten, Dipl.-Ing. Andreas Gottlieb Hempel (2.v.r.), dem Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen, Senator a.D. Jürgen Steinert (2.v.l.) und Dr. Irene Ing. Irene Wiese von Ofen vom Deutschen Städtetag entgegen.



## Aus der Geschichte unserer Genossenschaft (5)

# Die Genossenschaft zwischen zwei Kriegen

Für den Spar- und Bauverein stellte die Inflation eine ganz besondere Belastung dar. Der Reingewinn per 31. Dezember 1923 belief sich auf 2.209.698.047.999,81 Papiermark (in Worten: Zwei Billionen zweihundertneun Milliarden sechshundertachtundneunzig Millionen siebenundvierzig Tausend neuhundertneunundneunzig!). Auf die Ausschüttung einer Dividende wurde bei dem geringen Goldmarkwert dieses Betrages verzichtet.

### „Währungsschock“

Hatte man zuvor noch die Wiederaufnahme einer umfangreicheren Bautätigkeit geplant, so war nun der Währungsschock so groß, dass man auch von den staatlicherseits offerierten Mitteln, wie beispielsweise der 1924 als Anreiz zum Wohnungsbau angebotenen „Hauszinssteuer-Hypothek“, keinen Gebrauch machte. Dem Prinzip der Gemeinwirtschaftlichkeit entspre-

chend wurde die Arbeit aller Organe der Genossenschaft nach wie vor von Idealismus und Solidarität getragen.

Vorstand und Aufsichtsrat stellten, wie auch viele Helfer, ihre Arbeitskraft ehrenamtlich zur Verfügung.

Um Mitglied der Genossenschaft zu werden und in den Genuss einer Genossenschaftswohnung oder eines genossenschaftlichen Hauses zu kommen, musste man sich mit einem Aufnahmeantrag bewerben, über dessen Annahme die Gremien entschieden.

### Anteile in Goldmark

Jeder Genosse hatte mindestens einen Geschäftsanteil in Höhe von 200 Mark zu zeichnen. Es stand den Genossen frei, auch mehrere Geschäftsanteile zu besitzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft der damaligen Goldmark wohl fünfmal so hoch war wie der heutige Euro.

### Aus der Schwerter Zeitung vom 30. April 1929

Der Spar- und Bauverein Schwerte hielt gestern abend in der Gastwirtschaft „Zum neuen Rathaus“ seine diesjährige Generalversammlung ab. Betriebsleiter Poetzsch teilte mit, daß man hinsichtlich der Bautätigkeit mit der Westf. Heimstätte Hagen in Verbindung getreten sei und Kostenvorschläge erbeten habe.

Ein 2-Familienhaus würde etwa 23.000 M kosten, aber die Reflektanten erklärten, die Zinslast für nicht tragbar. Wenn, wie beabsichtigt, ein oder zwei Doppelhäuser gebaut werden sollten, würde die Höhe der Wohnungsmieten pro Monat 42,44 M und 48 M betragen...

Die im Hellweg gelegenen Grundstücke dürften nach Auskunft zuständiger Stellen nicht mehr bebaut werden, da sie als Grünfläche in Schutz gestellt worden sind. Beim Siedlungspräsidenten soll versucht werden, diese Grundstücke wieder frei zu bekommen.

### Die nächste Katastrophe

Ein Jahr später zeichnete sich eine Weltwirtschaftskrise ab, die auch für die Genossenschaft mit großen Herausforderungen verbunden war.

Dieser Artikel wurde uns von den Stadtwerken Schwerte zur Verfügung gestellt

## Vielfältiges Angebot für Geschäftskunden

Die Stadtwerke Schwerte haben das Produktportfolio für Geschäftskunden stark ausgebaut. Vom einfachen Telefonanschluss bis zum PMX-Anschluss für Großkunden, vom 2 Mbit/s Internetzugang bis zum 100 Mbit/s Highspeedanschluss, von der komfortablen und sicheren Online-Backup Lösung bis zum Stellplatz im geschützten Rechenzentrum.

„Mit unseren Produkten bieten wir vielen Geschäftskunden eine sinnvolle und kostengünstige Kommunikationslösung“ so Oliver Weist, Leiter Multimedia bei den Stadtwerken.

„Unsere Kunden profitieren weiter von einem Vor-Ort-Service und kurzen Wegen, wenn es darauf ankommt“ so Weist weiter.

### Online-Backup oder wie sich Unternehmen vor Datenverlust schützen

Der Verlust von Unternehmensdaten kann verheerende Folgen haben: Vom Imageverlust bis hin zum Stillstand des Tagesgeschäfts.

Mit dem Online Backup Produkt der Stadtwerke sichern Unternehmen Ihre Unternehmensda-

ten ganz einfach über eine sichere und verschlüsselte Internetverbindung zum Rechenzentrum der Stadtwerke Partnerunternehmung Dokom21.

Hoher Personal- und Zeiteinsatz, sowie teure Investitionen in Streamer, Bänder oder Backup-Software einer herkömmlichen Sicherung entfallen. So können sich Unternehmen auf das Wesentliche konzentrieren und menschliche Fehlerquellen bei der sensiblen Sicherung entfallen,

### Highspeed-Internet ohne wenn und aber

Geschäftskunden haben hier die Wahl: Vom kostengünstigen Einstieg ins Internet bis hin zur professionellen Lösung für Unternehmen, die keine Kompromisse in der geschäftlichen Kommunikation eingehen möchten.

Alle Internetzugänge zeichnen sich durch eine größtmögliche stabile Bandbreite aus und sind dabei hochverfügbar. Wählen Sie selbst zwischen zwei und 100 Mbit/s.

### Anschluss nicht verpassen.

Wer mehr zum Thema Glasfaser wissen möchte, sollte sich direkt bei den Stadtwerken unter der Rufnummer 02304 934 567 informieren oder unter [info@zukunft-beginnt.de](mailto:info@zukunft-beginnt.de) Kontakt aufnehmen.

## Sauerlandstraße und Grafeneck/Zum großen Feld

# Wir suchen Helfer für unsere Sommerfeste

Auch in diesem Jahr werden wir die schöne Tradition der Mieterfeste wieder fortsetzen.

So ist für Mitte Juli ein Fest in der Sauerlandstraße geplant. Alle Mieterinnen und Mieter der umliegenden Wohngebiete sind aufgerufen mitzumachen, damit das Fest ein Erfolg wird.

Bei Kaffee und Kuchen, Leckereien vom Grill und selbstgemachten Salaten möchten wir gemeinsam feiern, klönen und uns besser kennen lernen.

Auch die Kinder werden auf ihre Kosten kommen. Ob Hüpfburg, Kistenklettern oder Rollenrutsche – das sind nur einige Angebote, bei denen auch die Kleinsten ihren Spaß haben werden.

Für Anfang September ist dann ein Mieterfest im Bereich Grafeneck / Zum Großen Feld geplant. Wir möchten schon jetzt alle Mieter in diesen Gebieten einladen, sich am Gelingen der Feste aktiv zu beteiligen.



## Impressum

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

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

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





Auszug aus dem Lagebericht 2010 der Genossenschaft:

## GWG-Mietwohnungen sind gefragt Für 2011 keine Neubauten geplant

### Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Grund hierfür war sicherlich der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen.

In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend. 2010 war bei den Baugenehmigungen in Deutschland ein Zuwachs von 6,6 Prozent zu verzeichnen. Rund 190.000 Wohnungen wurden nach ersten Berechnungen nach ersten Berechnungen genehmigt.

Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau. Langfristige Prognosen gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Die Nachfrage nach GWG-Mietwohnungen und Einfamilienhäusern in Schwerte ist in den letzten Monaten rasant angestiegen. Wir halten nicht nur aufgrund jüngster Erfahrungen eine Anregung des Neubaus für geboten. Besonders barrierefreier Wohnraum wird verstärkt von verschiedenen Bevölkerungsschichten nachgefragt. Festzustellen ist, dass die Nach-

frage von Wohnungsinteressenten aus den Nachbargemeinden von Schwerte zugenommen hat. Dieses mag zum einen in der guten Wohnlage begründet liegen, aber sicher auch den hohen Qualitätsstandard der GWG-Objekte widerspiegeln.

### Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 1.535,7 T€ (Vorjahr: 1.705,3 T€) ab. Aus dem Jahresüberschuss wurden 160,6 T€ vorab der gesetzlichen Rücklage und 1.310,0 T€ den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der Bilanzgewinn von 65,1 T€ soll ausgeschüttet werden.

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses resultiert insbesondere aus der Steigerung der Mieterträge und weiterer Umsatzerlöse nach Fertigstellung weiterer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in 2009. Daneben ergaben sich Erträge aus der von der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH erhaltenen Dividendenausschüttung von 150.000,00 €.

Ergebnisbelastend wirkten sich außerordentliche Aufwendungen von 322 T€ aus, deren Ursache in der Umstellung der Bewertung von Pensionsrückstellungen begründet ist. Hieraus resultieren ebenfalls Zinsaufwendungen von 55 T€.

### Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben. Vermietungsprobleme oder eine Verschlechterung der Vermietungssituation zeichnen sich nicht ab und sind auch derzeit nicht erkennbar.

Die in den letzten Jahren umfangreiche überwiegend ganzheitliche Modernisierung eines Großteils unseres Hausbestandes und der Wohnungsneubau haben dazu beigetragen, die Attraktivität unseres Wohnungsangebotes weiter zu steigern.

| Mitglieder 2010 (2009) |               |
|------------------------|---------------|
| Anfang 2010            | 2.643 (2.669) |
| Zugang 2010            | 163 (185)     |
| Abgang 2010            | 173 (211)     |
| Ende 2010              | 2.633 (2.643) |

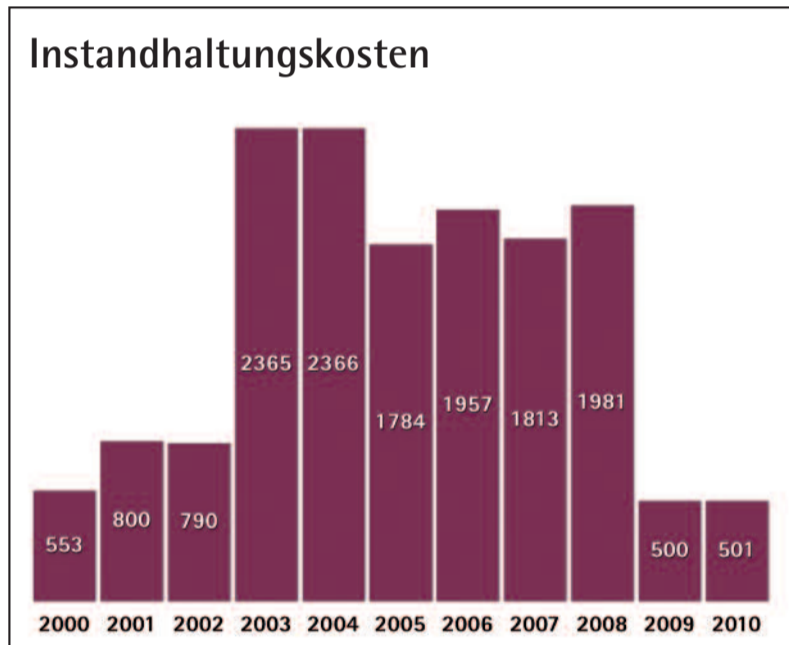
Am 31.12.2010 waren alle Wohnungen vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2010 beträgt 0,00 Prozent

### Risiken der künftigen Entwicklung

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

### Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2011 wird wieder ein Jahresüberschuss erwartet.



## Neubautätigkeit, Instandhaltung und Modernisierung

Für die Instandhaltung des genossenschaftseigenen Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 501,2 T€ aufgewendet. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Baulandflächen in Schwerte führt die Genossenschaft zur Zeit keine Neubaumaßnahmen durch. 2011 ist lediglich die Fertigstellung eines Kinderspielplatzes im Neubaugebiet Schützenstraße geplant. Nach umfangreichen ganzheitlichen Modernisierungen des Hausbestandes der Genossenschaft, die 2009 ihren vorläufigen Abschluss gefunden haben, fanden im Geschäftsjahr keine weiteren Aktivitäten statt. Auch für 2011 stehen keine konkreten Modernisierungsplanungen an.

### Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG ist Eigentümerin von

|                               | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Wohnungen                     | 1.511      | 1.511      |
| Miet-Einfamilienhäuser        | 15         | 15         |
| PKW-Stellplätze/Garagen       | 1.418      | 1.418      |
| Gewerbe u. Gemeinschaftsräume | 6          | 6          |

### Wohn- / Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 110.077,37 m<sup>2</sup>

### Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete beträgt 5,25 € je qm Wohn-/Nutzfläche

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

| Kennzahl                      | Definition   | 2010     | 2009     | 2008     |
|-------------------------------|--|----------|----------|----------|
| Bilanzielle Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$   | 39,3 %   | 36,9 %   | 35,9 %   |
| Gesamtkapital-Rentabilität    | $\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$  | 2,7 %    | 2,8 %    | 1,7 %    |
| Eigenkapital-Rentabilität     | $\frac{\text{Jahresüberschuss vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$  | 3,5 %    | 4,2 %    | 1,1 %    |
| Cashflow                      | Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen abzgl. zahlungsunwirksame Erträge<br>2.108 T€ | 4.569 T€ | 4.227 T€ | 2.108 T€ |
| Durchschnittliche Sollmiete   | $\frac{\text{Sollmiete des Jahres}}{\text{Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.}}$   | 5,25 €   | 5,13 €   | 5,12 €   |
| Leerstandsquote               | $\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohnungseinheiten}}$  | 0,0 %    | 0,0 %    | 0,4 %    |
| Fluktuationsquote             | $\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel}}{\text{Wohnungen}}$   | 8,7 %    | 10,2 %   | 11,7 %   |





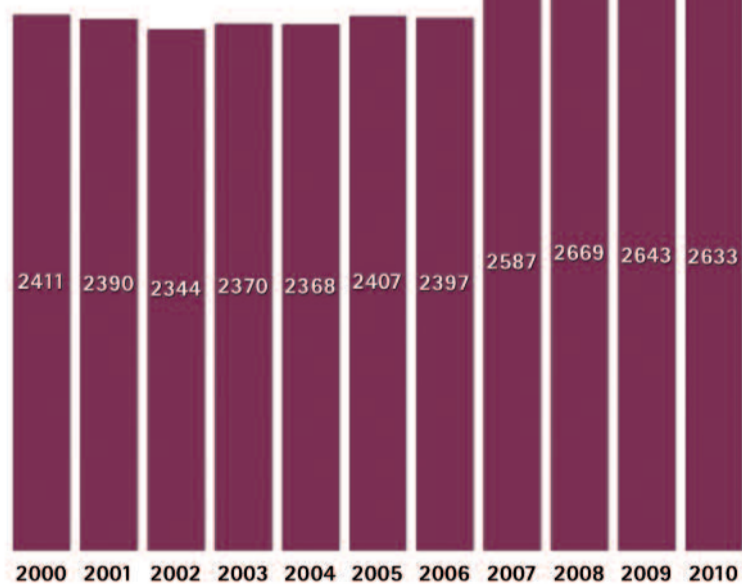
Sommerfrische an der Paulinenstraße.

## Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Bilanz zum 31. Dezember 2010

**Aktiva**

|  | Geschäftsjahr<br>Euro | Euro                  | Vorjahr<br>Euro       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                    |                       |                       |                       |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                       |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 96.865.426,66         |                       | 99.258.391,92         |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 281.150,84            |                       | 404.634,36            |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 264.055,50            |                       | 304.450,80            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 85.572,86             |                       | 96.066,43             |
| Anlagen im Bau   | 24.015,23             |                       | 0,00                  |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 0,00                  | 97.520.221,09         | 3.180,61              |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                       |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                       | 5.000.000,00          |                       | 5.000.000,00          |
| Beteiligungen  | 2.600,00              |                       | 2.600,00              |
| Sonstige Ausleihungen                                    | 3.980,79              |                       | 4.735,19              |
| Andere Finanzanlagen                                     | 22.745,00             | 5.029.325,79          | 23.343,00             |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |                       | <b>102.549.546,88</b> | <b>105.097.402,31</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    |                       |                       |                       |
| <b>Andere Vorräte</b>                                    |                       |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                     | 2.491.844,23          |                       | 2.480.656,13          |
| Andere Vorräte   | 29.220,53             | 2.521.064,76          | 28.048,83             |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>     |                       |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                               | 30.052,77             |                       | 40.031,51             |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                 | 98.560,19             |                       | 0,00                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 265.910,40            | 394.523,36            | 685.920,91            |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                   |                       |                       |                       |
| Guthaben bei Kreditinstituten                            |                       | 2.309.391,17          | 2.349.360,86          |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                          |                       | <b>5.224.979,29</b>   | <b>5.584.018,24</b>   |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                       |                       |                       |
| Geldbeschaffungskosten                                   | 158.346,00            |                       | 191.479,00            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        | 0,00                  | 158.346,00            | 2.295,87              |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |                       | <b>107.932.872,17</b> | <b>110.875.195,42</b> |

### Mitgliederbewegungen



## Sparsamer Umgang mit Trinkwasser schont Geldbeutel und Umwelt

130 Liter Trinkwasser verbraucht jeder Deutsche täglich im Schnitt. Viel zu viel, wie der ehemalige Bundesminister Prof. Dr. Klaus Töpfer feststellt: „Wir müssen den verschwenderischen Umgang mit Wasser ändern.“

In Deutschland herrscht zwar keine Wasserknappheit, aber weltweit kritisch zu betrachten ist die Versorgung breiter Schichten mit Trinkwasser und die Abwasserbe- seitigung in den Megastädten.

Sinnvoll sparen lässt sich Trinkwasser im Haushalt. Wenn sich bei einer Familie mit vier Angehörigen jeder täglich eine Minute die Hände wäscht, ergibt das am Tag einen Wasserverbrauch von mehr als 50 Liter. Aufs Jahr hochgerechnet fast 20 m<sup>3</sup> allein durch Händewaschen. Bei einem Preis von über 5,00 €/m<sup>3</sup> für Wasser und Abwasser immerhin etwa 100 Euro im Jahr! Nun wollen wir gerade nicht dem Verzicht aufs Händewaschen das Wort reden.

Ganz im Gegenteil. Anhand dieses Beispiels soll deutlich werden, wie schnell sich kleine Mengen summieren über einen längeren Zeitraum. Beim Händewaschen mit warmem Wasser entstehen natürlich Energiekosten für die Wasseraufbereitung. Diese sind noch hinzuzurechnen. In vielen GWG-Gebäuden sind mittlerweile Behälter, sogenannte Zisternen, vorhanden, die das auf

den Dachflächen auftreffende Regenwasser auffangen, damit es für die Toilettenspülung verwendet werden kann. Siehe hierzu auch den Bericht auf Seite 1. Erfreulich ist, dass durch den Einsatz des Regenwassers zur Toilettenspülung einerseits das kostbare Lebensmittel Trinkwasser eingespart wird und sich andererseits die Nebenkosten (Zweite Miete) reduzieren lassen. Deshalb: Gehen Sie bitte bewusst mit kost-

barem Trinkwasser um. Die Umwelt und Ihr Geldbeutel danken es Ihnen.







**Passiva**

|  | Geschäftsjahr<br>Euro | Euro                  | Vorjahr<br>Euro       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eigenkapital</b>  |                       |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>   |                       |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder   | 68.570,56             |                       | 102.618,72            |
| der verbleibenden Mitglieder   | 1.638.190,96          |                       | 1.633.854,18          |
| Rückständige fällige Einzahlungen<br>auf Geschäftsanteile:<br>14.259,04 Euro (Vorjahr: 24.363,49 Euro)           |                       | 1.706.761,52          |                       |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>   |                       |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage   | 4.436.861,19          |                       | 4.276.256,98          |
| davon aus Jahresüberschuss des<br>Geschäftsjahres eingestellt: 160.604,21 Euro<br>(Vorjahr: 178.071,44 Euro)     |                       |                       |                       |
| Andere Ergebnisrücklagen   | 36.160.000,00         | 40.596.861,19         | 34.850.000,00         |
| davon aus Jahresüberschuss des<br>Geschäftsjahres eingestellt: 1.310.000,00 Euro<br>(Vorjahr: 1.462.074,30 Euro) |                       |                       |                       |
| davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres<br>eingestellt: 0,00 Euro (Vorjahr: 588.893,15 Euro)                        |                       |                       |                       |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |                       |                       |                       |
| Jahresüberschuss   | 1.535.742,15          |                       | 1.705.288,22          |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen   | -1.470.604,21         | 65.137,94             | -1.640.145,74         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |                       | 42.368.760,65         | 40.927.872,36         |
| <b>Rückstellungen</b>  |                       |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen   | 1.183.079,00          |                       | 737.324,00            |
| Steuerrückstellungen   | 3.407,00              |                       | 1.963,61              |
| Sonstige Rückstellungen  | 148.430,98            | 1.334.916,98          | 40.500,00             |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |                       |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 55.963.260,27         |                       | 62.019.343,82         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 4.778.787,47          |                       | 3.470.312,25          |
| Erhaltene Anzahlungen  | 3.034.296,22          |                       | 2.903.937,28          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 58.674,40             |                       | 57.777,87             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 373.767,80            |                       | 611.091,71            |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen   | 0,00                  |                       | 88.692,21             |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 20.408,38             | 64.229.194,54         | 16.221,51             |
| davon aus Steuern: 8.337,53 Euro<br>(Vorjahr: 4.339,48 Euro)   |                       |                       |                       |
| davon im Rahmen der soz. Sicherheit:<br>3.228,61 Euro (Vorjahr: 4.304,82 Euro)                                   |                       |                       |                       |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                       | 0,00                  | 158,80                |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                       | <u>107.932.872,17</u> | <u>110.875.195,42</u> |

## GWG-Umweltbilanz 2010

- Energieeinspeisung ins örtliche Stromnetz:**
- Stromerzeugung Blockheizkraftwerke ..... 656.366 kWh
  - Photovoltaikanlage ..... 41.355 kWh
- Ersatz von Primärenergie durch regenerative Energien:**
- Nutzung Solarenergie, thermisch ..... 131.173 kWh
  - Nutzung Biomasse ..... 3.251.050 kWh
- Minderung CO<sub>2</sub> -Ausstoß  
(Ersatz Erdgas durch Biomasse und Solarthermie):**
- ca. 350.000 m<sup>3</sup> Erdgas = ..... 825.262 kg CO<sub>2</sub>
- Einsparung Wasser und Entwässerung durch Zisternen:**
- Einsparung durch Regenwassernutzung: ..... 57.302,35 Euro



Auf den Dächern der Neubauten an der Schützenstraße erzeugen dezent montierte Fotovoltaik-Kollektoren unablässig Strom, der ins Netz der Stadtwerke eingespeist wird.



Blumenpracht an der Virchowstraße.

| Vermögens- und Finanzlage / Bilanz 2010 |                     |  |                     |
|---|---------------------|--|---------------------|
| Anlagevermögen                          | 102.549,6 T€        | Eigenkapital   | 42.368,8 T€         |
| Umlaufvermögen                          | 5.225,0 T€          | Rückstellungen   | 1.334,9 T€          |
| Rechnungsabgrenzungsposten              | 158,3 T€            | Verbindlichkeiten einschl.<br>Rechnungsabgrenzungsposten | 64.229,2 T€         |
| <b>Bilanzsumme</b>                      | <b>107.932,9 T€</b> | <b>Bilanzsumme</b>                                       | <b>107.932,9 T€</b> |

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.942,3 T€ verringert

## Eine gute GWG-Tradition: Glückwünsche zum „runden“ Geburtstag

Eine schöne Tradition unserer Genossenschaft ist seit vielen Jahren, die Gratulation unserer Seniorinnen und Senioren zu sogenannten runden Geburtstagen.

Allein im April konnten unsere Mitarbeiter zwölf Mieterinnen und Mietern zu ihren Ehrentagen beglückwünschen. Bei dieser Gelegenheit erfahren unsere Kundenbetreuer auch, oft bei einer Tasse Kaffee, was im Wohnquartier zu verbessern wäre.



Unser Geburtstagskind Heide Lore Wetjen freute sich über den schönen Blumenstrauß, den ihr GWG-Kundenbetreuer Dennis Migotti zum 70. Geburtstag überreichte. Die Gratulation musste nachträglich geschehen, da das Ehepaar Wetjen den Geburtstag in den österreichischen Alpen verbracht haben. Das Ehepaar Wetjen wohnt seit 2007 im barrierefreien Neubau im Hanseweg. „Wir fühlen uns hier richtig wohl und sind froh uns für diese Wohnung entschieden zu haben.“



80 Jahre jung wurde GWG-Mieterin Dorothea Mehrfert aus der Kleppingstraße am 26. April. „Am Freitag wird groß mit der Familie gefeiert“, freute sie sich. Glückwünsche der Genossenschaft und einen Präsentkorb überbrachte GWG-Kundenbetreuer Engin Gümüs. Seit fast 17 Jahren wohnt Dorothea Mehrfert schon in ihrer Wohnung und ist froh, dass ein Aufzug vorhanden ist. Die zentrale Lage in der Innenstadt ist ein weiterer Pluspunkt vor allem für Senioren.





**Bericht des GWG-Aufsichtsrates**

## Geschäftsjahr 2010

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft laufend überwacht. Darüber hinaus hat er den Vorstand in wichtigen Angelegenheiten beraten und sich regelmäßig über die Geschäftsentwicklung vom Vorstand und Geschäftsführer informieren lassen.

In gemeinsamen Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie Geschäftsführung und in Arbeits-sitzungen des Rechnungsprüfungsausschusses ließ sich der Aufsichtsrat über alle relevanten Angelegenheiten unterrichten.

In der Generalversammlung am 21. Juni 2010 wurden die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2009 und dem Lagebericht 2009 des Vorstandes erforderlichen Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst. Die Aufsichtsratsmitglieder Dipl.-Finanzwirt Klaus Börstinghaus und Dipl.-Ing. Rainer Martin-Bullmann wurden wiedergewählt.

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. Düsseldorf, stellt in seinem Prüfungsbericht vom 10. August 2010 fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der VdW erteilte in seinem Prüfungsbericht vom 10. August 2010

für die GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang und der Lagebericht 2010 des Vorstandes der Genossenschaft wurden vom Aufsichtsrat stichprobenweise geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Des Weiteren hat sich der Aufsichtsrat mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes einverstanden erklärt. Er schließt sich diesem an.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und dem Geschäftsführer der Gesellschaft sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen.

Schwerte, 6. April 2011  
Der Aufsichtsrat



*Margret Wilkes*

Margret Wilkes  
Vorsitzende des Aufsichtsrates



### Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31.12.2010

|   | Geschäftsjahr<br>Euro | Euro                    | Vorjahr<br>Euro         |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                       |                         |                         |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 9.494.578,51          |                         | 9.121.705,11            |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 1.218,24              |                         | 0,00                    |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | <u>33.142,13</u>      | 9.528.938,88            | 30.474,77               |
| Erhöhung des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen  |                       | 11.188,10               | 268.759,42              |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   |                       | 9.500,00                | 20.000,00               |
| Sonstige betriebliche Erträge   |                       | 180.976,94              | 244.369,29              |
| Aufwendungen für bezogene<br>Lieferungen und Leistungen   |                       |                         |                         |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 2.681.732,07          |                         | 2.707.427,68            |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen<br>und Leistungen  | <u>316.099,25</u>     | 2.997.831,32            | <u>445.913,01</u>       |
| <b>Rohergebnis</b>  |                       | 6.732.772,60            | 6.531.967,90            |
| Personalaufwand   |                       |                         |                         |
| a) Löhne und Gehälter   | 370.174,47            |                         | 362.719,33              |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung:<br>100.324,64 Euro (Vorjahr: 58.346,20 Euro) | <u>169.365,86</u>     | 539.540,33              | 117.616,10              |
| Abschreibungen auf Sachanlagen  |                       | 2.582.305,86            | 2.504.185,38            |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |                       | 275.419,16              | 339.670,77              |
| Erträge aus Beteiligungen<br>davon aus verbundenen Unternehmen:<br>150.000,00 Euro (Vorjahr: 150.000,00 Euro)   | 150.182,00            |                         | 150.130,00              |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und<br>Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  | 38,40                 |                         | 38,40                   |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus verbundenen Unternehmen:<br>6.202,35 Euro (Vorjahr: 8.070,96 Euro)  | <u>36.243,43</u>      | 186.463,83              | 31.978,66               |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                       | <u>1.447.235,39</u>     | <u>1.432.918,82</u>     |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |                       | 2.074.735,69            | 1.957.004,56            |
| Außerordentliche Aufwendungen   |                       | <u>322.268,00</u>       | <u>0,00</u>             |
| <b>Außerordentliches Ergebnis</b>   |                       | -322.268,00             | 0,00                    |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |                       | -32.181,23              | 10.053,81               |
| Sonstige Steuern  |                       | <u>248.906,77</u>       | <u>241.662,53</u>       |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |                       | 1.535.742,15            | 1.705.288,22            |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss<br>in Ergebnisrücklagen  |                       | <u>- 1.470.604,21</u>   | <u>- 1.640.145,74</u>   |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                       | <u><u>65.137,94</u></u> | <u><u>65.142,48</u></u> |