



GWG

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

Gut und sicher wohnen

Nr. 38

November 2006

Liebe
GWG-
Freunde,



der geplante Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit 95.600 Wohnungen nimmt konkrete Gestalt an. Das Landeskabinett billigte jetzt den Verkauf, so dass die Landesregierung die notwendigen Schritte einleiten kann. Bald werden Wohnungen auch als Spekulationsobjekte an der Börse gehandelt. Große Fonds haben tausende von Wohnungen in Deutschland aus dem Besitz von Unternehmen (Viterra) oder Städten (Dresden) gekauft, um mit ihnen an der Börse zukünftig handeln zu können.

Warum mache ich diese „Horror-meldungen“ zum Thema?

Die Meldungen in den Medien sorgen auch bei der GWG mitunter für eine „Gerüchteküche“. Um es klar zu sagen: Die GWG Schwerte wird sich diesen Wohnungsverkäufen nicht anschließen, sondern ihren jetzigen Wohnungsbestand durch Modernisierung, Um- und Ausbau zukunftsfähig machen! Und weil wir gerade bei Gerüchten sind. Derzeit gibt es Lieferschwierigkeiten bei Dämmmaterialien, wie wir sie bei unseren Modernisierungsmaßnahmen einsetzen. Durch die Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar stieg die Nachfrage unverhofft. Das trifft auch die Handwerker auf unseren Baustellen, so auch an der Virchowstraße 5. Das war wieder einmal ein Anlass, das Gerücht in die Welt zu setzen, dass die GWG kein Geld mehr habe, um die Arbeiten fortsetzen zu können.

Wie Sie aus dem Jahresbericht in dieser Ausgabe ersehen können, ist die GWG kerngesund. Bei einer Bilanzsumme von 87,2 Millionen Euro beträgt die Eigenkapitalquote 44,4 Prozent. Das sind 38,7 Millionen Euro Eigenkapital! Und alle laufenden Projekte mit einem Investitionsvolumen von rd. 75 Millionen Euro sind durchfinanziert. Kommen Sie zu uns in die Geschäftsstelle und erkundigen Sie sich, wenn wieder mal etwas im Umlauf zu sein scheint. Wir geben Ihnen gern fachkundige Auskunft.

Jürgen Tekhaus

GWG-Mitglieder wohnen auf einem sehr stabilen Fundament

Bauaktivitäten machen unsere Genossenschaft stark für die Zukunft

Auch wenn wir in diesem Jahr den Abschluss für das Geschäftsjahr 2005 spät präsentieren, sind wir auf das Ergebnis sehr stolz. Unsere Genossenschaft konnte auch 2005 die gute Geschäftsentwicklung fortsetzen. Das wird insbesondere für jeden in den Wohnquartieren der Genossenschaft, die neu errichtet oder umfassend modernisiert wurden, deutlich sichtbar.

Der Wohnungsmarktbericht des Landes NRW für das östliche Ruhrgebiet weist für Schwerte eine überdurchschnittliche Bauintensität bei den Mehrfamilienhäusern auf. Das ist maßgeblich auf unsere umfangreichen Bauaktivitäten zurück zu führen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit haben wir in diesem Jahr auf einen umfangreichen Geschäftsbericht verzichtet, um statt dessen

in dieser Ausgabe der GWG Zeitung die Zahlen und Daten zu präsentieren.

Modernisierung

Ein wesentlicher Teil unserer Aktivitäten lag natürlich im Modernisierungs- und Neubaubereich. So waren in dem Wohnquartier Virchow-, Regenbogen-, Kopernikus- und Nettelbeckstraße von den zukünftig 177 Wohnungen im Jahr 2005 bereits 132 fertiggestellt.

Weitere 23 Wohnungen sind inzwischen fertig gestellt bzw. kurz vor der Bezugfertigkeit. Wir gehen nun davon aus, dass die restlichen 22 Wohnungen Ende 2007 wieder vermietet werden können. Auch in der Märkischen Straße konnten wir bis zum Ende des Geschäftsjahres 2005 weitere 38 der zukünftig 95 Wohnungen fer-

tigstellen. Weitere 19 Wohnungen wurden in diesem Jahr wieder von den Mieterinnen und Mietern bezogen. Die Gesamtmaßnahme wird allerdings erst im Jahr 2008 beendet werden können.

Die Reaktionen unserer Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartieren sprechen für sich. Auch wenn die Belastungen durch Umzug, Baulärm und Schmutz unangenehm sind, so entschädigt die neue Wohnung mit moderner Ausstattung und Komfort für diese Beeinträchtigungen.

Neubau

Auch im Bereich der Neubautätigkeit gab es im Berichtszeitraum zahlreiche Aktivitäten. Drei öffentlich geförderte Mietwohngebäude mit insgesamt 44 Wohnungen waren im Bau und sind zwischenzeitlich bezogen. Dazu gehören die Seniorenwohnungen in der Liethstraße 18 und das Werner-Steinem-Zentrum in der Schützenstraße.

Für weitere sieben Mehrfamilienhäuser sind die öffentlichen Bau Darlehen bereits bewilligt. Die Neubaufvorhaben Schützenstraße 24 und 26 mit 44 Wohnungen, die vier Häuser am Alten Dortmunder Weg mit 28 Wohnungen und die barrierefreien Wohnungen Paulinenstraße mit 36 Wohnungen sind bereits im Bau.

Weitere Details erfahren Sie aus „erster Hand“ bei der Generalversammlung am 12. Dezember in der Rohrmeisterei.

Frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr 2007

wünschen wir unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie allen Geschäftspartnern.

Tag der offenen Tür



Nach dem Umbau unserer Geschäftsstelle haben wir die umgestalteten und neu geschaffenen Räume am Tag der offenen Tür vorgestellt. Mehr dazu auf Seite 7.

GWG-Mitglieder-versammlung am 12. Dezember

Endlich ist es soweit: Am 12. Dezember 2006 findet die diesjährige Generalversammlung unserer Genossenschaft statt. Auf der Tagesordnung steht, wie in jedem Jahr, der Bericht über die Aktivitäten der GWG sowie der Jahresabschluss. Ausführliche Daten und Zahlen sind im Innenteil dieser Ausgabe der GWG-Zeitung dargestellt.

Die Generalversammlung am 12. Dezember findet in der Rohrmeisterei statt und beginnt um 18 Uhr. Nach dem offiziellen Teil gibt es einen Imbiss und die Gelegenheit zu Gesprächen mit Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitern



Werner-Steinem-Zentrum

Neubaugelbiet Alter Dortmunder Weg: Massivhaus mit Kaufgrundstück jetzt schon ab 179.000,- Euro

Qualität ist der Maßstab

Mit einem weiteren Haustyp wird am Alten Dortmunder Weg rechtzeitig zum Jahreswechsel eine Preisrakete gezündet: ab 179.000 Euro kostet das massiv gebaute Eigenheim mit einem Kaufgrundstück im Neubaugelbiet Alter Dortmunder Weg. Das Haus mit ca. 95 Quadratmetern Wohn- und ca. 53 Quadratmetern Nutzfläche ist durch große Fensterflächen und eine pfliffige, flexible Auftei-

lung gekennzeichnet. Auch bei der Wahl des Grundstücks gibt es viele Möglichkeiten.

Den aktuellen Verkaufsstand im Baugelbiet Alter Dortmunder Weg sowie die Grundrisse des neuen Haustyps sehen Sie auf Seite 8 dieser Ausgabe. Die ersten Eigenheime sind am Alten Dortmunder Weg bezogen worden. Am besten machen Sie sich ein Bild an Ort und Stelle von dem Baugelbiet.





GWG-Nachrichten



Personelle Verstärkung hat unser Vorstandsekretariat seit dem 1. Oktober mit Margit Teschner erhalten. Mit langjähriger Erfahrung im Sekretariatsbereich hält sie das Vorstandsekretariat jetzt gemeinsam mit Dagmar Aubry in Schwung. Die Mutter einer schon erwachsenen Tochter hält sich in ihrer Freizeit gerne mit Fahrrad fahren oder wandern fit. Für die geistige Entspannung steht Lesen oder das Lösen von Kreuzworträtseln auf dem Programm. Eine besondere Leidenschaft von Margit Teschner sind Städtereisen verbunden mit dem Besuch von Musicals.

Modernisierung senkt die Nebenkosten

Holzhackschnitzel jetzt auch Am Holderbusch



Kurz vor der Fertigstellung steht die Modernisierung unserer Häuser Am Holderbusch 16 a und 16 b. Der Außenputz mit hochwertiger Wärmedämmung ist bereits fertig gestellt. Die alten Fenster wurden zugunsten neuer Fenster mit Wärmeschutzverglasung ausgetauscht. Zurzeit laufen die Vorbe-

reitungen für den Einbau der Holzhackschnitzel-Heizungsanlage auf Hochtouren. Den Abschluss bildet der Neuanstrich des Treppenhauses. Damit haben wir auch für unsere Mieter Am Holderbusch die Voraussetzungen für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten für die Zukunft gelegt.

Jetzt gibt es auch im Haus Liethstraße 18 einen Gemeinschaftsraum

Gemeinsam geht es eben besser

Aus einem Trockenraum wurde im Haus Liethstraße 18 ein gemütlicher Gemeinschaftsraum, der jetzt auch rege genutzt wird.

Unter der „Regie“ unserer freien Mitarbeiterin Hedwig Pelka, die auch in anderen Gemeinschaftsräumen Programme organisiert, treffen sich jetzt regelmäßig ein Dutzend Senioren. Gemeinsames Frühstück, Gymnastik, Gedächtnistraining, aber auch der gemeinsame Besuch eines Konzertes in der Rohrmeisterei und ein Ausflug nach Münster zeigen, wie gut die Nachbarschaft hier funktioniert.

Hausmeister Alfred Aufmhof hilft bei der Organisation, so klappten alle Unternehmungen, weil die Vorbereitung hervorragend war. Und, es gibt immer viel zu erzählen – natürlich bei Kaffee und selbstgebackenem Kuchen.



An der Schützenstraße entsteht ein ganz neues Wohnquartier

Die Natur ist gleich um die Ecke

Das alte Quartier Schützenstraße ist nicht mehr wieder zu erkennen. Durch Neubau-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung entsteht in der ursprünglich in den 60er Jahren errichteten Wohnsiedlung in der Schützenstraße ein ganz neues Wohnquartier.

Die noch zentrale, aber gleichzeitig an das landschaftlich schöne Ruhrtal angrenzende Siedlung, genießt alle Vorzüge günstiger Verkehrsanbindungen. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Zu Fuß und mit dem Rad wird das hervorragende Wander- und Radwegenetz praktisch von der Woh-

nung aus erschlossen. Der Eingang hierzu ist direkt um die Ecke.

Insgesamt 137 Wohnungen, davon 118 durch Neubau und 19 durch Modernisierung, finden sich im Endzustand dort wieder, wo sich noch vor kurzem 89 Wohnungen befanden. Dies alles erfolgt in vier Bauabschnitten. Das erste Gebäude, das Werner-Steinem-Zentrum, konnte bereits im Mai von 34 Familien und Alleinstehenden bezogen werden.

Ein neues Zuhause gefunden haben hier auch zahlreiche Mitglieder des Fördervereins Schwerter Beginenhof e.V. Neben dem Gemeinschaftsraum, in dem sich die Mitglieder des Beginenhofs tref-

fen, steht den Quartiersbewohnern ein weiterer großer Raum zur Verfügung, in dem sowohl private als auch von der Genossenschaft durchgeführte Veranstaltungen stattfinden können.

Der zweite Bauabschnitt ist von der Modernisierung geprägt. Das alte Satteldach wurde abgetragen und wird nun mit einem Flachdach optisch an den Gebäudekomplex des ersten Bauabschnittes angepasst. Nicht nur die Optik wird verbessert, sondern auch die Wärmeisolierung. Ein 16 Zentimeter starkes Wärmedämmverbundsystem mit einem mineralischen Außenputz sorgt für ein behagliches Wohnklima.

Umfassende Modernisierung in Schwerte-Villigst – Ein Engpass bei der Baustofflieferung brachte eine kleine Verzögerung

„Energiefresser“ haben Am Winkelstück nun bald ausgedient



Auch in Schwerte-Villigst, in unserer Wohnanlage Am Winkelstück, laufen die Arbeiten auf Hochtouren. Wie bereits auf unseren anderen Baustellen mussten wir auch hier durch die Verknappung der Dämmmaterialien Zeitverluste hinnehmen, aber mittlerweile sind die neuen Dächer mit der Wärmedämmung fertig gestellt.

Die veralteten Heizungsanlagen, bisher wurde jedes Haus durch eine eigene Anlage mit Wärme versorgt, gehören ebenfalls bald der Vergangenheit an. Noch in diesem Jahr wird mit der Installation der Nahwärmeversorgung begonnen. Denn zukünftig werden alle Wohnungen im Quartier auch durch die Verbrennung von Holzhack-

schnitzeln mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die alten energiefressenden Durchlauferhitzer, die bisher für warmes Wasser gesorgt haben, sind dann ebenfalls Geschichte.

Bereits in der Vergangenheit haben einige Mieter ihre Bäder in Eigenleistung renoviert und ihnen ein zeitgemäßes „Outfit“ verpasst. Im Zuge der Gesamtmaßnahme werden jetzt die übrigen Badezimmer ebenfalls modernisiert.

Den Abschluss der Maßnahme wird dann die Neugestaltung der Außenanlagen bilden. Die großzügigen Flächen zwischen den Häusern werden durch Anpflanzungen neu gestaltet. Die bisher vorhandenen Mietergärten an den Häu-

sern Am Winkelstück 69 und 71 werden zahlenmäßig erweitert und sind von den neuen Erdgeschoss-Balkonen über eine Treppe direkt erreichbar.





GWG-Jahresabschluss 2005

Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Die Entwicklung der Baufertigstellungen fällt in der Region Östliches Ruhrgebiet im Vergleich zum Landesdurchschnitt geringer aus. Schwerte weist dabei eine unterdurchschnittliche Bauintensität bei den Ein- und Zweifamilienhäusern aber eine überdurchschnittliche bei den Mehrfamilienhäusern auf.

Ähnliche Tendenzen zeigen sich bei der Bevölkerungsentwicklung. Während in Nordrhein-Westfalen die Bevölkerung um 1,5 Prozent wuchs, hat sich diese in Schwerte um 1,2 Prozent verringert. Landesweit ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zurückgegangen. In Schwerte verläuft die Entwicklung allerdings atypisch zur regionalen und landesweiten Entwicklung. So liegt der Anteil wohnungssuchender Haushalte an den Gesamthaushalten in Schwerte mit 2,02 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt mit 1,09 Prozent.

Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2005 mit einem Jahresüberschuss von 182,7 T€ ab,

von dem 125,3 T€ in die Ergebnissrücklagen eingestellt und 57,4 T€ ausgeschüttet werden sollen. Das Ergebnis ist insbesondere beeinflusst durch die hohen Instandhaltungsausgaben im Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG ist Eigentümerin von:

	31.12.2005	31.12.2004
Wohnungen	1362	1384
Miet-Einfamilienhäuser	15	15
PKW-Stellplätze/Garagen	1098	800
gewerbliche Einheiten	0	1

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 94.700 m². Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.369,0 T€ erhöht. Von den Aktiva entfallen am Bilanzstichtag 91,1 Prozent auf das langfristige Anlagevermögen, 0,5 Prozent auf das mittel- und langfristige Umlaufvermögen und 8,4 Prozent auf das kurz-

fristige Umlaufvermögen. Bei den Passiva entfallen 44,2 Prozent auf das langfristige Eigenkapital, 52,0 Prozent auf das mittel- und langfristige Fremdkapital und 3,8 Prozent auf das kurzfristige Fremdkapital.

Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch lang- und mittelfristiges Eigen- und Fremdkapital gedeckt. Die Vermögens- und

Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gegeben. Bei Bedarf kann kurzfristig auf Betriebsmittelkredite zurückgegriffen werden.

Die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen im Jahr 2006 ist durch Eigenmittel und Fremdkapitalaufnahme gesichert.

Prognose

Für das Geschäftsjahr 2006 wird ein Jahresüberschuss von rd. 1,1 Millionen Euro erwartet.



GWG-Geschäftsstelle an der Rathausstraße



Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2005

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Sollmieten sowie abgerechnete Gebühren und Umlagen abzüglich Erlösschmälerungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Erhöhung der Umsatzerlöse um rd. 38 T€ festzustellen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen:

- Betriebskosten 1.821,1 T€
- Instandhaltungskosten 1.866,2 T€

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag hat die Genossenschaft Bürgschaften in Höhe von 1.811 T€ zu Gunsten der Tochtergesellschaft, der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH, zur Sicherung der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung abgegeben. Die Bürgschaften waren in voller Höhe in Anspruch genommen. Eine gemäß § 49 GenG erforderliche Zustimmung der Mit-

gliederversammlung muss noch eingeholt werden.

Beteiligungsverhältnisse

Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH mit Sitz in Schwerte beteiligt. Das Stammkapital beträgt 5 Mio. Euro. Weitere Beteiligungen bestehen an der WGZ Bank AG mit 2.600,00 Euro und an der Dortmunder Volksbank eG mit 640,00 Euro.

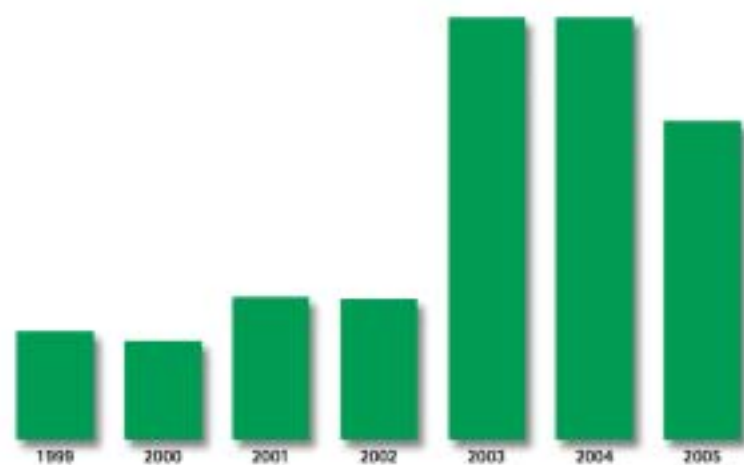
Vorschlag für die

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 57.392,93 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer höchstzulässigen Dividende von 4,00 Prozent auf die am 01.01.2005 vorhandenen Geschäftsguthaben in Höhe von 1.434.792,90 € = 57.392,93 €.

Instandhaltungskosten von 1999 bis 2005 im Überblick



Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Bilanz zum 31. Dezember 2005

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Aktiva			
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.264.592,04		63.812.082,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	51.979,61		52.534,44
Technische Anlagen und Maschinen	191.945,00		517.047,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.962,38		38.283,28
Anlagen im Bau	5.198.965,37		1.836.402,09
Bauvorbereitungskosten	575.981,54		550.146,57
Geleistete Anzahlungen	2.361,68	74.395.787,62	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.000.000,00		5.000.000,00
Beteiligungen	2.600,00		0,00
Sonstige Ausleihungen	3.609,56		4.233,37
Andere Finanzanlagen	28.333,00	5.034.542,56	29.144,00
Anlagevermögen insgesamt		79.430.330,18	71.839.873,24
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.860.360,55		1.969.857,71
Andere Vorräte	17.580,64	1.877.941,19	18.473,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.484,56		41.471,67
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.061,47		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	574.549,12	604.095,15	563.855,56
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		5.157.742,07	4.355.426,01
Umlaufvermögen insgesamt		7.639.778,41	6.949.084,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		87.851,83	0,00
Bilanzsumme		87.157.960,42	78.788.957,91

Die Energiepreise steigen und steigen – Viele GWG-Mieter freuen sich indes über sehr niedrige Heizkosten

Heizkosten durch Holzhackschnitzel und BHKW sehr günstig

Auch wenn wir ein gutes Ergebnis für die Abrechnungsperiode 2005 bei den Heizungs- und Warmwasserkosten für das Wohngebiet Am Lenningskamp/Holzener Weg/Hermann-Löns-Weg mit Sauerlandstraße 2–12 erwartet haben: Dieses Ergebnis übertraf alles und ist tatsächlich sensationell. In 2005 sind insgesamt für die Beheizung und Brauchwasser-

aufbereitung Energiekosten in Höhe von 0,207 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in dieser Wohnanlage angefallen. Das sind bei einer 80 m²-Wohnung im Jahr 198,72 Euro. In anderen Wohnungen müssen die Mieter diesen Betrag allein für die Stromkosten der Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung aufbringen.

Maßgebend für dieses überaus günstige Ergebnis ist die von uns entwickelte technische Lösung, die zuvor genannten Wohnhäuser mit insgesamt 186 Wohnungen über ein so genanntes Nahwärmenetz miteinander zu verbinden. Hierdurch eröffnete sich die Möglichkeit, drei umweltfreundliche und Kosten sparende Wärmeerzeuger einzusetzen. Ein Block-

heizkraftwerk, einen Biomassekessel und einen Niedertemperaturkessel, deren Regelungen und Überwachungen über eine ferngesteuerte Gebäudeleittechnik erfolgen. Diese Geräte erzeugen die benötigte Energiemenge für Heizung und Warmwasser äußerst wirtschaftlich, wie sich jetzt bei der ersten kompletten Jahresabrechnung zeigt.





Passiva
Eigenkapital

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder	105.835,87		84.888,80
der verbleibenden Mitglieder	1.506.962,65		1.439.566,36
aus gekündigten Geschäftsanteilen	593,42		2.400,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
51.729,33 Euro (Vorjahr: 74.438,73 Euro)		1.613.391,94	1.526.855,16
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.027.685,54		4.002.399,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 25.286,34 Euro (Vorjahr: 162.835,18 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	255.645,91		255.645,91
Andere Ergebnisrücklagen	32.767.024,80	37.050.356,25	32.667.024,80
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 Euro (Vorjahr: 1.300.000,00 Euro)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss Geschäftsjahr	182.679,27		1.519.537,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	125.286,34	57.392,93	1.462.835,18
Eigenkapital insgesamt		38.721.141,12	38.508.627,02
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	644.333,00		622.414,00
Steuerrückstellungen	4.423,00		31.206,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.462.567,00		2.400.000,00
Sonstige Rückstellungen	115.978,00	2.227.301,00	112.700,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.003.694,55		28.580.392,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.924.729,50		5.031.964,12
Erhaltene Anzahlungen	2.478.769,91		2.580.977,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.035,41		53.544,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	720.434,69		799.171,63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		55.191,09
Sonstige Verbindlichkeiten	27.854,24		12.770,19
		46.209.518,30	37.114.010,89
davon aus Steuern: 22.788,16 Euro (Vorjahr: 10.123,83 Euro)			
Bilanzsumme		87.157.960,42	78.788.957,91

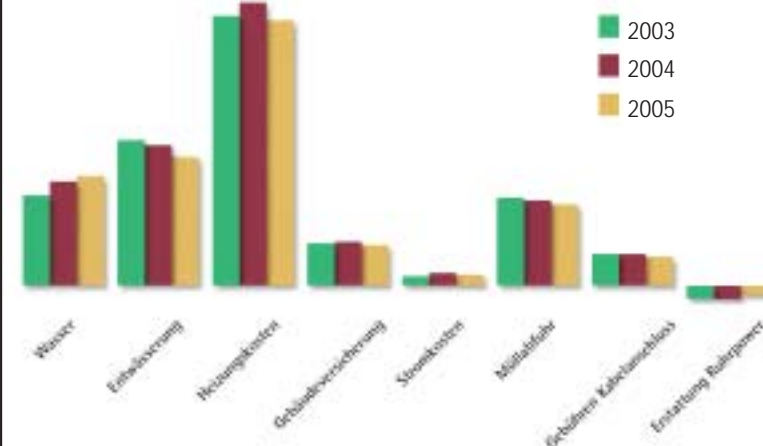
GWG sichert Arbeitsplätze in der Region Ein Wirtschaftsfaktor für das Handwerk

Aufgrund der umfangreichen Bauaktivitäten in den Wohngebieten investiert die Genossenschaft gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft zwischen 2003 und 2007 etwa 75 Millionen Euro. Damit leistet die GWG einen hohen Beitrag zur Sicherung heimischer Arbeitsplätze insbesondere im Handwerk. Aber auch die Stadt Schwerte hat von unseren Aktiäten nicht schlecht profitiert. Im Jahr 2005 wurden insgesamt

1,025 Millionen Euro an die Stadt Schwerte gezahlt. Darin enthalten sind Gebühren für Baugenehmigungen, aber vor allem die Betriebskosten wie Grundsteuer, Müllabfuhr, Abwasser und Straßenreinigung. Mit mit rund 900.000 Euro an den Zahlungen im Jahr 2005 sind die Stadtwerke Schwerte dabei. Hierunter fallen natürlich in erster Linie die Kosten für die Erdgaslieferungen, Wasser- und Stromkosten.



Betriebskosten (Auszug) im Vergleich 2003 bis 2005



Sonnenenergie wird bereits auf 37 GWG-Dächern eingefangen – Mit 570 Quadratmetern Solarzellen Vorbild in NRW

GWG-Solardächer sind die Kostenbremse für die Nebenkosten

Unabhängigkeit von den Gas- und Ölmärkten, Senkung der Nebenkosten und dann noch etwas für die Umwelt tun, das ist unser Ziel bei den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Bereits heute werden 242 Wohnungen durch kostenlose Sonnenenergie mit warmen Wasser versorgt. Unser Wohngebiet Märkische Straße ist sogar als Förderobjekt in das Pro-

jekt „50 Solarsiedlungen NRW“ aufgenommen worden. Mit Unterstützung der Bergischen Universität Wuppertal wird nun in den nächsten zwei Jahren untersucht und geprüft, wie hoch die Erträge durch die Sonnenenergie tatsächlich sind und wieviel Kosten unsere Mieter dadurch einsparen. Denn eines ist uns ganz besonders wichtig: neben dem Ziel, moderne

Wohnungen zu schaffen und die Mitglieder der Genossenschaft zu fördern, steht, die Nebenkosten durch bauliche Maßnahmen so zu beeinflussen, dass die so genannte Zweite Miete auf Dauer niedrig gehalten wird. Wir sind dabei auf einem guten Weg. Bereits heute haben wir 570 Quadratmeter Solarkollektoren auf den GWG-Dächern.





Bericht des GWG-Aufsichtsrates Jahresabschluss 2005

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden. In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in mehreren Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus sind die Ausschüsse des Aufsichtsrates ihren satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Die ordentliche Generalversammlung hat am 14. Juni 2005 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2004, dem Lagebericht 2004 sowie dem Prüfungsbericht 2003 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Robert Wilkes, Günter Hosang, Friedhelm Moritz und Erich Queißer wurden jeweils einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mit der Generalversammlung am 12. Dezember 2006 scheidet turnusmäßig Frau Rechtsanwältin und Notarin Margret Wilkes aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2005 einschließlich Anhang und der Lagebericht 2005 werden zur Zeit vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Beanstandungen haben sich bisher nicht ergeben. Der Aufsichtsrat billigt den vom

Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 mit Anhang sowie den Lagebericht 2005 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 57.392,93 Euro an die Mitglieder auszuschütten. Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen, und dankt ihm und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Schwerte, den 15. November 2006



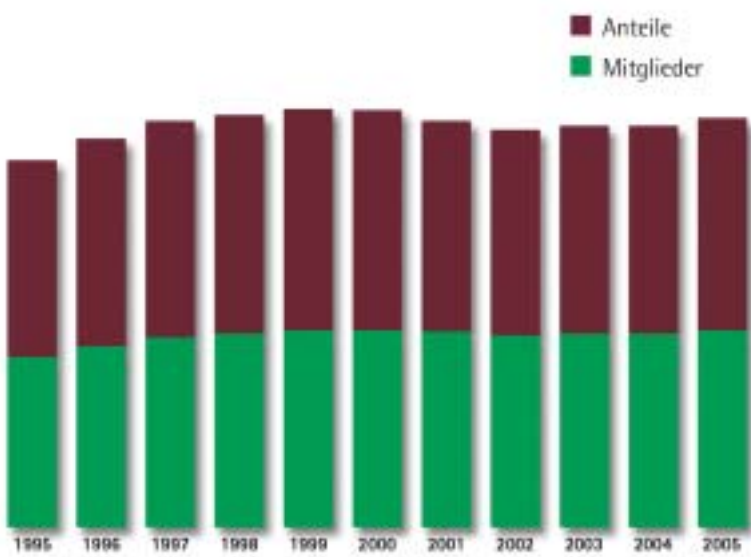
Robert Wilkes

Robert Wilkes
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2005

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.964.267,32		6.926.691,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.577,19	7.139.844,51	180.588,75
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-109.497,16	27.212,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	81.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.171.978,99	4.805.019,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.720.984,36		4.237.507,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	687.487,57	4.408.471,93	713.974,75
Rohergebnis		3.793.854,41	7.069.130,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	336.180,58		326.969,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 51.127,00 Euro (Vorjahr: 54.320,00 Euro)	108.174,26	444.354,84	112.027,62
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.028.011,51	1.629.730,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		344.049,99	2.867.652,56
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	194,40		166,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro	81.966,93	82.161,33	145.950,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		681.345,24	518.442,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		378.254,16	1.760.424,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.304,03	73.252,94
Sonstige Steuern		170.270,86	167.634,36
Jahresüberschuss		182.679,27	1.519.537,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		125.286,34	1.462.835,18
Bilanzgewinn		57.392,93	56.701,95

GWG-Mitgliederentwicklung 1996 bis 2005



Vorbildlich bei der Betreuung – Soziale Dienstleistungen nehmen zu Gutes Wohnen allein reicht nicht

Sicher, eine schöne und moderne Wohnung, mit dem passenden Grundriss, ist schon viel wert. Aber das allein reicht uns nicht. Wir sind überzeugt, dass zum heimisch fühlen mehr gehört. Das Wohnumfeld muss stimmen, das Zusammenleben in einer intakten Nachbarschaft gehört ebenfalls dazu. Wir setzen daher auf ein Sozial- und Quartiermanagement. Durch die vielfältigen Angebote in unseren Wohngebieten und Ge-

meinschaftsräumen konnten wir schon viele Bewohner mit einbinden. Die Veranstaltungen, die unsere freie Mitarbeiterin Hedwig Pelka durchführt, erfreuen sich großer Beliebtheit. Ob gemeinsames Kaffeetrinken, Gedächtnistraining, Gymnastik oder Ausflüge, die Treffen machen allen Spaß und fördern den Kontakt untereinander. Gerade das miteinander Leben von Jung und Alt ist ein wesentlicher

Bestandteil der GWG-Philosophie. Lebendige Wohnquartiere, Nachbarschaftshilfe und wo nötig, unterstützende fachliche Begleitung, das ist unser Qualitätsanspruch.





Tag der offenen Tür in der GWG-Geschäftsstelle Die Genossenschaft ist eine große Familie

Am Samstag, 28. Oktober, war es soweit. Die Genossenschaft öffnete ihre Türen für die Mitglieder und Mieter. Nach monatelangen Um- und Ausbaurbeiten konnten wir die neuen Räumlichkeiten stolz präsentieren.

Für diesen Tag wurde die Rathausstraße vor unserer Geschäftsstelle gesperrt. Auch wenn das Wetter nur bedingt mit spielte, konnten wir an diesem Tag sehr viele Mieter und Mitglieder sowie interessierte Schwerter Bürger begrüßen. Zelte mit schön dekorierten Tischen luden zum Verbleib ein. Hier konnten die angebotenen

Speisen und Getränke genossen werden. Besonderen Anklang fanden am Nachmittag die selbst gebackenen Torten und Kuchen, die von drei engagierten Landfrauen gebacken und angeboten wurden. Für die kleinen Gäste gab es eine Hüpfburg und am Nachmittag den Clown Bubu, der aus Luftballons lustige Tierfiguren formte. Besonderer Dank gilt dem MGV Sängerbund 1864 Ergste, der am Vormittag einige Lieder zum Besten gaben und damit für das Fest einen schönen Auftakt bot. Den ganzen Tag über gab es Führungen durch das Bürogebäude.



In Zelten vor der GWG-Geschäftsstelle gab es Kaffee und Kuchen am Tag der offenen Tür, unten weitere Momentaufnahmen von der Einweihung der modernisierten und erweiterten Büroräume.



Es gibt immer mal wieder Situationen, wo schnell Hilfe benötigt wird. Ausgerechnet dann ist kein Telefonbuch zur Hand oder wichtige Rufnummern sind nicht bekannt. Daher haben wir ein kleines Merkblatt entworfen, das Ihnen in solchen Situationen weiter helfen kann. Notieren Sie hier die wichtigsten Rufnummern Ihrer Ärzte oder Angehörigen. Schneiden Sie das Merkblatt aus und legen es zu Ihrem Telefon.

Wichtige Notrufnummern – Bitte in Telefonnähe aufhängen

- Notdienst GWG 0172 2724032
- Polizei 110
- Feuer 112
- ärztlicher Notdienst 02304 19292
- Störung bei Gas, Wasser oder Strom 02304 203-203
- Störung RuhrNet (Telefon / Internet) 02304 203-33
- Stadt Schwerte 02304 104-0
- AIDS-Beratung 02303 27-2754
- Anonyme Drogenberatung Unna (ADU) 02304 939331
- Hospiz Schwerte 02304 943680
- Gift-Notrufzentrale NRW 0228 19240
- Evangelisches Krankenhaus Schwerte GmbH 02304 202-0
- Marienkrankenhaus Schwerte gGmbH 02304 109-0

- Praktischer Arzt _____
- Augenarzt _____
- Frauenarzt _____
- Hautarzt _____
- Kinderarzt _____
- Zahnarzt _____
- Tierarzt _____

Weitere Rufnummern:

- _____
- _____
- _____



Alter Dortmunder Weg: Kombinieren Sie Ihr Wunschhaus mit Ihrem Traumgrundstück – Jeden Samstag Beratung „vor Ort“

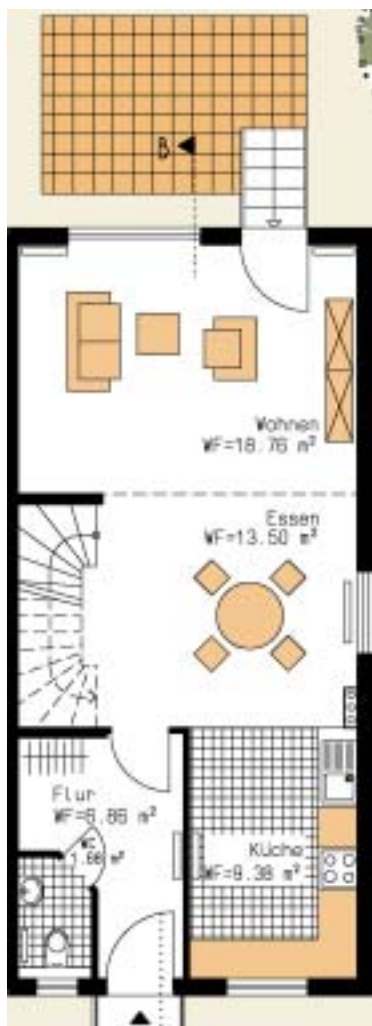
Alter Dortmunder Weg – ein Baugebiet mit vielen Pluspunkten

- ➊ Freistehendes Einfamilienhaus
Typ „Dohrbaum“,
Wohnfläche: ca. 154 m²
Kaufpreis ab: 329.000 Euro
- ➋ Freistehendes Einfamilienhaus
Typ Giebelhaus,
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaufpreis ab: 263.360 Euro
- ➌ Eigenheim im Doppelhaus
Typ Stadthausvilla,
Wohnfläche: ca. 114 m²
Kaufpreis ab: 210.400 Euro
- ➍ Eigenheim im Doppelhaus
Typ „Sieben-Meter-Haus“,
Wohnfläche: ca. 133 m²
Kaufpreis ab: 248.500 Euro
- ➎ Reihenhaus „Klassik“
Wohnfläche: ca. 98 m²
Kaufpreis ab: 194.200 Euro
- ➏ Freistehende Stadthausvilla
Wohnfläche: ca. 182 m²
Kaufpreis ab: 399.000 Euro
- ➐ Eigenheim im Doppelhaus
mit Satteldach und Gaube
Wohnfläche: ca. 108 m²
Kaufpreis ab: 213.000 Euro
- ➑ Eigenheim im Doppelhaus
Typ „junge Familie“
Wohnfläche: ca. 103 m²
Kaufpreis ab: 221.500 Euro
- NEU:** Reihen-Eigenheim
Wohnfläche: ca. 95 m²
Kaufpreis ab: 179.000 Euro

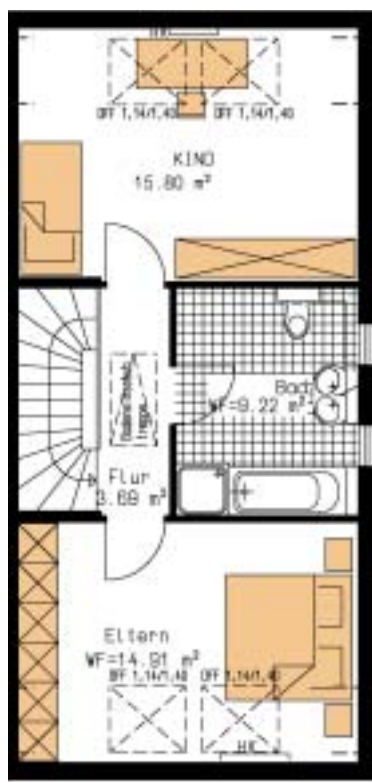


Unser Immobilienexperte Ralf Grobe berät Sie gern, so erreichen Sie ihn:
Telefon (02304) 24032-13
Mobiltelefon (0172) 2828842
Telefax(02304) 24032-32
E-Mail grobe@gwg-schwerte.de.

*Im Beratungsbüro
Alter Dortmunder Weg findet
jeden Samstag von 11 bis 17
Uhr eine Baustellenberatung
„vor Ort“ statt.*



**Günstiger Preis –
hohe Qualität**



Ein eigenes Haus bereits ab 179.000 Euro inklusive Kaufgrundstück.

Das eigene Haus am Alten Dortmunder Weg mit einem Kaufgrundstück bereits ab 179.000,- Euro. Mit ca. 95 Quadratmetern Wohn- und rund 53 Quadratmetern Nutzfläche ist das Haus ideal für die junge Familie aber auch für den Zwei-Personenhaushalt.

Das große Bad im Obergeschoss ist nach den Wünschen der meisten „Eigenheimer“ geplant worden: Großzügig und mit viel Tageslicht. Die Nutzfläche im Untergeschoss kann vielseitig genutzt werden. Wir helfen Ihnen gern bei Ihrer individuellen Planung.

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