



Mitgliederversammlung  
am 23. Juni 2015  
um 18 Uhr in der  
Rohrmeisterei

# GWG

## Gut und sicher wohnen

Nr. 64

April 2015

Liebe  
GWG-  
Freunde,



in dieser Ausgabe unserer GWG-Zeitung berichten wir über eine ganze Reihe aktueller Neubau- und Modernisierungsprojekte, die wir derzeit vorbereiten und die zum Teil kurz vor der Umsetzung stehen. Ob es der barrierefreie Umbau unserer Wohnungen Am Bruch 13 a und b ist oder unsere Neubauvorhaben Im Bohlgarten und Lohbachstraße, wir sind davon überzeugt, dass sich diese nachhaltigen Investitionen in unseren Wohnungsbestand lohnen und dringend erforderlich sind. Dass preiswerter und guter Wohnraum in Schwerte fehlt, das wissen wir aus unserer täglichen Praxis. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das Angebot. Mietwohnungsbau für die sogenannten Normalverdiener findet in Schwerte derzeit so gut wie gar nicht statt.

Wir haben uns für die kommenden Jahre viel vorgenommen und einige werden sich fragen, wie die Genossenschaft dies alles erfolgreich umsetzen will. Wir haben in dieser Ausgabe auf den Innenseiten unseren Jahresabschluss 2014 veröffentlicht. Das Ergebnis ist hervorragend und macht sehr deutlich, dass wir nicht nur das Knowhow aus jahrzehntelanger Erfahrung im Wohnungsbau haben, sondern auch die notwendige Finanzkraft, um große oder auch mehrere Bauprojekte zeitgleich in guter Qualität umzusetzen. Das haben wir in der Vergangenheit mehr als einmal bewiesen. Ich erinnere hier an unsere immense Bautätigkeit in den Jahren 2002 bis 2009. Wir haben in diesem Zeitraum 75 Millionen Euro in unsere Bestände investiert. Die jetzt anstehenden Bauvorhaben haben nicht diese Größenordnung, sind aber gleichwohl sehr ambitioniert. Unser Interesse liegt an einer langfristigen und nachhaltigen Bestandsentwicklung. Wir investieren heute lieber mehr, als in der Zukunft nachzubessern. Dieses Prinzip trägt nicht zuletzt zur Qualität unseres Bestandes und der hohen Nachfrage bei.

*Ralf Grobe*  
Ralf Grobe

GWG betont Partnerschaft mit der Stadt Schwerte

## Dramatischer Rückgang bei öffentlich gefördertem Wohnraum in Schwerte – sehr lange Wartelisten

In Schwerte fehlen öffentlich geförderte Wohnungen. 343 Familien sind derzeit bei der Stadt Schwerte und 520 bei der GWG auf der Suche nach gutem und preiswerten Wohnraum, der einem Personenkreis vorbehalten ist, dessen Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Eine sogenannte Wohnberechtigungsbesccheinigung ist Voraussetzung, um eine im sozialen Wohnungsbau geförderte Wohnung beziehen zu können. Diese wird von den Städten und Gemeinden erteilt. Das Bruttojahreseinkommen eines 2-Personenhaushaltes darf beispielhaft 39.955,00 Euro dabei nicht überschreiten.

**Istzustand Wohnungsmarkt Schwerte**  
Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen per 31.12.2013 in Schwerte liegt bei 6,25 Prozent. Von insgesamt 24.062 Wohnungen sind lediglich 1.504 Wohnungen aus Mitteln des Landes NRW gefördert. Das heißt, das Land stellt den Bauwilligen zinsgünstige Darlehen zur Verfügung und fordert im Gegenzug, dass die Mieten bestimmte Grenzen nicht überschreiten dürfen. Die derzeitige Bewilligungsmiete beträgt 5,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das sind bei 70 m<sup>2</sup> 367,50 € Monats-



Das frühere Allwetterbad am oberen Bildrand, direkt neben dem GWG-Wohnquartier an der Schützenstraße. Das Badgelände eignet sich hervorragend für den Bau neuer Sozialwohnungen.

miete ohne Nebenkosten. Vermietet werden dürfen diese Wohnungen nur an Personen, deren Einkommen u.a. innerhalb der Grenzen des „Sozialen Wohnungsbaus“ liegen – siehe Details im Kasten. Die Stadt hat für einen bestimmten Zeitraum ein Mitspracherecht bei der Belegung der vom Land geförderten Wohnungen. Dieses kann sie zurzeit bei der Belegung von 599 Wohnungen ausüben und damit Einfluss auf den Schwerter Wohnungsmarkt nehmen. Fortsetzung auf S. 3



Milder Winter hält die Heizkosten im Rahmen – Wir sind ständig auf der Suche nach Einsparungen

## Fast alle Mieter erhalten jetzt eine Rückzahlung

Es gibt keinen Grund zur Klage für unsere Genossenschaftsmitglieder, wenn Sie am 23. Juni 2015 über das Jahresergebnis 2014 zu befinden haben. Die Genossenschaft und auch ihre Tochtergesellschaft können auf ein außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Auf den Seiten 4 bis 6 dieser Ausgabe berichten wir ausführlich hierüber. Die Prüfung der Jahresabschlüsse durch die Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. hat bereits stattgefunden, so dass wir wie gewohnt auf der Mitglie-

dersversammlung das Prüfungsergebnis verlesen können. Erfreulich für die GWG-Mieter ist auch das Ergebnis der Betriebskostenabrechnungen für das vergangene Jahr. Abgerechnet wurden etwa 2,4 Millionen Euro, das sind 135.000,00 Euro weniger als im Jahr davor. Somit können sich die allermeisten Mieterinnen und Mieter über eine Rückzahlung freuen. Die höchsten Einsparungen mit 123.000,00 Euro waren bei den Heizkosten zu verzeichnen. Grund hierfür ist natürlich der recht milde Winter in der Heizperiode

2014, aber auch die guten Konditionen, die die GWG bei den Vertragsabschlüssen mit den Versorgern abschließen konnte. Mit insgesamt 20.700,00 Euro Mehrkosten schlug die Erhöhung der Grundsteuer zu Buche. Bereits im Vorjahr waren diese Kosten aufgrund der Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes durch die Stadt Schwerte um 50.000,00 Euro angestiegen. Wir versuchen natürlich auch weiterhin bei den Nebenkosten die Preisspirale im Sinne unserer Mieter zu bremsen, allerdings sind unsere Möglichkeiten begrenzt, da

wir auf die Preissteigerungen nur bedingt Einfluss haben. Wir stellen jedoch regelmäßig alle Kosten auf ihre Einsparungsmöglichkeiten auf den Prüfstand.





## Neue Gebäude werden nach Süden ausgerichtet – Die Modernisierung beginnt im Sommer – Heizkosten werden deutlich sinken

# Barrierefrei – sogar Aufzüge werden Am Bruch eingebaut

Nicht nur ein ganz neues und schickes Aussehen erhalten die GWG-Häuser Am Bruch 13 a und b in Wandhofen. Eingebaut werden Aufzüge, um den Mieterinnen und Mietern ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Bereits im vergangenen Jahr haben wir an dieser Stelle über den geplanten barrierefreien Umbau unserer Häuser Am Bruch 13 a und b berichtet. Bereits Ende letzten Jahres konnten alle Mietparteien neue Woh-

nungen bei der GWG beziehen, so dass jetzt mit Hochdruck die Bauanträge und die Ausschreibungen der Arbeiten vorbereitet werden. Noch in diesem Sommer soll nach Möglichkeit mit der Modernisierung der Häuser begonnen werden. Einige Mieter werden nach Fertigstellung der Arbeiten wieder in ihr ursprüngliches Zuhause zurückziehen. Solange bewohnen sie eine von der Genossenschaft bereit gestell-

ten Ausweichwohnungen. Damit es zu keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter kommt, trägt die GWG die Umzugskosten und hat die Umzüge organisiert und begleitet. Entstehen werden – auch durch Ausbau des Dachgeschosses – 16 modern ausgestattete Wohnungen mit zwischen 60 und 90 Quadratmetern. Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen erhalten alle große neue

Balkone, bodengleiche Duschen und Badewannen in den Bädern und eine neue, energiesparende Heizungsanlage.

**Energiekosten werden sinken**  
„Wir werden auch hier wieder Biomasse als Energieträger einsetzen, damit haben wir sehr gute Erfahrungen gemacht“, erklärt GWG-Vorstand Ralf Grobe das Energiekonzept. Neben der hochwertigen Wärmedämmung ist der Einsatz erneuer-

barer Energien für die Heizungs- und Warmwasserversorgung auch ein großer Nutzen für die zukünftigen Bewohner. Denn hierdurch wird nicht nur CO<sub>2</sub> eingespart, sondern auch der Geldbeutel der Mieter geschont. „Die Betriebskosten sind ein wesentlicher Bestandteil der monatlichen Belastungen unserer Mieterinnen und Mieter. Durch den Einsatz von Biomasse können wir die Heizkosten wesentlich minimieren“, erklärt Ralf Grobe.



Die Häuser Am Bruch nach der Modernisierung.

## Neue Gebäude werden nach Süden ausgerichtet – Gärten geplant

# Klimaschutzsiedlung für Schwerte

Nach den Solarsiedlungen an der Schützenstraße und der Märkischen Straße könnte es nun bald eine weitere, umweltfreundliche Neuheit geben: Eine Klimaschutzsiedlung an der Lohbachstraße. Die vorhandenen Gebäude mit insgesamt 46 Wohnungen entstanden in der Nachkriegszeit durch die GWG – damals noch Wohnstättengenossenschaft – und wurden aufgrund der damals herrschenden Wohnungsnot schnell und kostengünstig errichtet. Da die Häuser nun etwas in die Jahre gekommen sind, wäre es

mittlerweile an der Zeit, Modernisierungen vorzunehmen. Allerdings wäre genau das aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sinnvoll. Stattdessen geht die Planung hin zu Abriss und Neubau, wobei die GWG wieder eine umweltschonende Variante ins Auge gefasst hat: Durch das NRW-Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ ist die Errichtung einer ressourcenschonenden und städtebaulich attraktiven Klimaschutzsiedlung äußerst interessant. Die neuen Gebäude sollen, anders als die bestehenden,

nach Süden ausgerichtet werden, sodass durch die Sonneneinstrahlung Energie und somit auch CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Gleichzeitig wirkt so die gesamte Siedlung lockerer und lädt die Anwohner auf den großzügigen gemeinschaftlichen Außenanlagen zum Verweilen ein. Selbstverständlich müssen die aktuellen Mieter keine Angst vor plötzlichen Kündigungen durch die GWG haben: Bis die ersten Bagger ihren Auftritt haben werden, ist es noch ein langer Weg. Es wird also ausreichen, durch normale Fluktuation frei werdende Wohnungen nicht neu zu besetzen, außerdem ergibt sich durch mehrere Bauabschnitte die Möglichkeit, direkt in der Siedlung aus einem „alten“ Haus in ein neues umzuziehen. Insgesamt sollen 57 barrierefreie Wohnungen zwischen 56 und 120 Quadratmetern Größe entstehen, von 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen ist dann alles dabei, für viele Erdgeschosswohnungen sogar ein eigener kleiner Garten. Zweifellos sinken für die Mieter die Energiekosten, was die neuen Wohnungen nochmal attraktiver machen sollte. Welche Art von Energieträger in den neuen Häusern zum Einsatz kommen wird, steht bislang jedoch noch nicht fest.



## Die Häuser Im Bohlgarten werden barrierefrei

# Abriss und Neubau

In der ursprünglichen Planung, wie wir sie auch in unserer vorigen Ausgabe der GWG-Zeitung vorgestellt hatten, sollten die Häuser Im Bohlgarten 12 und 14 umfassend modernisiert und ausgebaut werden. Im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen hat die GWG sich nun doch für einen Abriss der Häuser und die Errichtung eines neuen barrierefreien Mietwohngebäudes entschieden. Eine Entscheidung, die nicht leicht fiel, doch letztlich der Vernunft, der Wirtschaftlichkeit und der nachhaltigen Bestandentwicklung geschuldet ist. Vor allem die große Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum, die in Zukunft nicht geringer werden wird, hat die GWG bei dieser Entscheidung bestärkt. Insgesamt 21 Wohnungen in unterschiedlicher Wohnungsgröße sollen anstelle der alten Gebäude aus den Jahren 1955 und 1962 entstehen. Mit einer Gesamt-

wohnfläche von etwa 1.700 Quadratmetern, heute sind es lediglich etwa 740 Quadratmeter, kann die Anzahl der Wohnungen erhöht werden. Gleichzeitig wird durch den Einbau von Aufzügen und der barrierefreien Ausstattung der Wohnungen eine wesentlich bessere Qualität erreicht, als diese bei einer Modernisierung möglich wäre. Die Mieterinnen und Mieter der bestehenden Gebäude sind bereits in andere GWG-Wohnungen umgezogen. Auch hier hat die Genossenschaft natürlich die Kosten für diese erforderlichen Umzüge übernommen und sie begleitet. „Selbstverständlich können die Mieterinnen und Mieter, die lediglich vorübergehend in eine Ausweichwohnung gezogen sind, auch wieder zurückziehen. An unsere Zusagen halten wir uns.“, erklärt GWG-Prokuristin Birgit Theis.



Mietergärten sind neben den Häusern Im Bohlgarten geplant.



Fortsetzung von Seite 1

## Früheres Allwetterbad ideal für den Bau geförderter Wohnungen

Allerdings nimmt dieses für eine Stadt wichtige Steuerungsinstrument in den nächsten Jahren rapide ab. Bis zum Jahr 2032 entfallen jegliche Belegungsbindungen – und der Schwerter Wohnungsmarkt wird damit – mehr als heute schon – sich selbst überlassen.

### Nachfrager – Was muss sich ändern?

Hinter den oben genannten Haushalten stehen fast 1.000 Familienmitglieder! Das ist nicht nur eine rechnerische, sondern vor allem eine soziale Größe. Insbesondere, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau zum Erliegen kommt oder nicht in dem erforderlichen Umfang wahrgenommen wird.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist vielschichtig. Ein Schwerpunkt bei den Nachfragergruppen ist zwar leicht erkennbar bei den Senioren. Nachgefragt wird vorrangig barrierefreier und möglichst behindertengerechter Wohnraum.

Aber ebenso sind es junge Familien mit und ohne Kinder, Singles, Behinderte und in einem erheblichen Maße auch Familien mit mehreren Kindern. Diese finden so gut wie keine adäquate Wohnung in Schwerte.

Wir als gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft fühlen uns nach

wie vor verpflichtet, vorrangig Wohnraum für „die breiten Schichten der Bevölkerung“ zu schaffen. Das entspricht der Zielsetzung des vor 118 Jahren gegründeten Unternehmens und ist heute so aktuell wie damals. Wenn es auch nicht mehr die absolute Notlage wie nach den beiden schrecklichen Weltkriegen gibt; von einer entspannten Situation auf dem Schwerter Wohnungsmarkt kann mitnichten die Rede sein.

In der Satzung unserer Genossenschaft haben wir uns dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet – und keiner Gewinnmaximierung. Erwirtschaftete Überschüsse werden dringend benötigt zur Unterhaltung und Modernisierung des Hausbestandes und für Neubaumaßnahmen, insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum. Aber, um Wohngebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen errichten zu können, erfordert es in erster Linie der Rekrutierung von geeignetem Bauland.

Allein Möglichkeiten des Neubaus im Bestand reichen absolut nicht aus, um die Nachfrage annähernd decken zu können.

### Modellvorhaben Schützenstraße in Partnerschaft mit der Stadt Schwerte

Unsere Genossenschaft ist bereit, die Realisierung einer Wohnanlage mit öffentlich geförderten

Mietwohnungen auf dem ehemaligen Gelände des Allwetterbades an der Schützenstraße zu prüfen. Eine erste Vorplanung liegt uns bereits vor.

Vorstand und Aufsichtsrat der GWG haben hierüber in gemeinsamer Sitzung beraten und sind zu dem Ergebnis gekommen, der Stadt Schwerte partnerschaftlich anzubieten, weitere Planungsschritte in Abstimmung mit der Stadt in Auftrag zu geben, wenn sich die Stadt als Grundstückseigentümer bereit erklärt, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen an die GWG zu veräußern und als Hoheitsträger der Bauleitplanung für eine zukunftsweisende Bebaubarkeit des Grundstücks Sorge zu tragen.

Die Vorstandsmitglieder Ralf Grobe und Jürgen Tekhaus haben die Vorstellungen der GWG in den Sitzungen des Ältestenrates der Stadt und den Fraktionen der SPD und CDU vor einigen Tagen erläutert und warten nun auf eine Antwort von der Stadt.

Anders als in Nachbarstädten verfügt die Stadt Schwerte nicht über eine eigene Wohnungsgesellschaft. Die Stadt hat in der Vergangenheit zur Lösung der wohnwirtschaftlichen Aufgaben sich der drei ortsansässigen Wohnungsgenossenschaften bedient. Diese verfügen über einen Gesamt-Wohnungsbestand von ca.

3.700 Einheiten und haben sich stets als Partner der Stadt gesehen.

### Die Politik entscheidet

Die Bereitschaft der GWG zur Lösung der gemeinsamen wohnwirtschaftlichen und sozialen Aufgabe wurde der Politik und Verwaltung mitgeteilt und ist derzeit gegeben. Die Entscheidungshoheit liegt allerdings bei den politischen Parteien!

Ein klares Bekenntnis für mehr Wohnungsbau in NRW hat die Landesregierung zusammen mit ihren Bündnispartnern, zu denen auch unser gesetzlicher Prüfungsverband, der VdW Nordrhein-Westfalen, gehört, abgegeben. Bezahlbar, demografiegerecht und energieeffizient soll das Wohnen in NRW sein. Um diese Zielsetzung besser verwirklichen zu können, stellt das Land erhebliche öffentliche Mittel zur Verfügung.



## Wohnen am Mühlenstrang

Wenn es nach den Plänen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG (GWG) geht, sollen auf dem ehemaligen Gelände des Freizeit-Allwetterbades an der Schützenstraße 50 bis 60 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. In einer ersten Projektvorstellung im Ältestenrat der Stadt Schwerte sowie den Fraktionen von SPD und CDU wurde die Planung erläutert.

Mit etwa 4.250 Quadratmeter Wohnfläche mit einem Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen soll ein Wohngebiet in aufgelockerter Bauweise für alle Generationen entstehen, so die Planung der GWG. Möglich ist auch eine Erweiterung durch einen zweiten Bauabschnitt mit weiteren 35 bis 40 barrierefreien Wohnungen.

Mit 420,00 Euro im Monat plus Nebenkosten für eine etwa 80 Quadratmeter große Wohnung, könnte sich dann auch eine junge Familie die Wohnkosten leisten.

Anni und Tilo Lamster haben einen 51 Jahre alten Mitgliedsausweis der Genossenschaft

## Jede Menge Hobbys – und das schon seit ewigen Zeiten



Tilo und Anni Lamster haben noch etwas, was nicht mehr alle Mieter der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft haben. Sie können ihre Zugehörigkeit zur großen Mieterfamilie der GWG durch ein Mitgliedsbuch nachweisen.

Dieses grüne Heftchen ist 51 Jahre alt und somit eine echte Rarität. Es stammt aus dem Jahr 1964 und damit aus einer Zeit, als die GWG noch eine Genossenschaft für das Amt Westhofen war.

Tilo Lamster hat in diesem Heft die Mitgliedsnummer 951 und wird darin als Vorwalzer „enttarnt“. Das war in seinem Arbeitsleben sein Beruf. Bei Hoesch, versteht sich.

### „Gut und sicher“

Ein gebürtiger Schwerter ist Tilo Lamster nicht. Er ist in Lüdenscheid geboren – im Gegensatz zu seiner Frau Anni. Das ist ein echtes Schwerter Mädchen und ein Quell von Lebensfreude. Dass sie schon

80 Jahre alt ist, sieht man ihr nicht an. Und auch die 78 Lenze von Tilo Lamster sind nicht sichtbar. Beide kennen sich seit 59 Jahren, sind seit 57 Jahren verheiratet und wohnen seit 51 Jahren in einer GWG-Wohnung – und zwar, in Anlehnung an den Slogan der Genossenschaft, gut und sicher. Das unterstreichen die beiden. „Wenn mal etwas kauptt ist, ist sofort jemand vor Ort und repariert den Schaden“, sagt Tilo.

### In Wandhofen ganz zu Hause

Gut aufgehoben fühlen sie sich in Wandhofen. „Wir haben hier in unserer Hausgemeinschaft ein sehr gutes Verhältnis“, sagt Anni Lamster und bewegt sich mit dieser Feststellung ganz im Geist der GWG, die ja den Zusammenhalt in ihren Häusern und Siedlungen fördern will. Noch einmal zurück zu Mitglied 951. Tilo Lamster wohnt seit 1951 in Wandhofen und hat

hier tiefe Wurzeln geschlagen. Er ist Mitglied im Bürgerschützenverein Königreich Wandhofen, war von 1971 bis 1975 Schützenkönig und bekleidet jetzt den Rang eines Ehrenobersts.

### Schütze, Sänger, Kegler...

Er war bis zu seiner Auflösung Mitglied im Männerchor Edelweiß Wandhofen und singt heute im Männerchor Westhofen.

Mitglied der SPD ist er seit 43 Jahren, sitzt in der Gaststätte Haseneck an einem Stammtisch, den es auch schon 50 Jahre gibt und spielt regelmäßig Skat in der Gaststätte „Zum Ruhrtal“.

Anni kegelt und spielt Karten. Schikano. „Wenn man einmal damit angefangen hat, kann man nicht mehr aufhören“, sagt sie.

Das ist dann vergleichbar mit der Mitgliedschaft in der GWG.

Wer dort unterschrieben hat, will auch nicht mehr weg.



Auszug aus dem Lagebericht 2014 der Genossenschaft:

## Starke Nachfrage nach guten und preiswerten Mietwohnungen

### Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Nachfragesituation bei Mietwohnungen in Schwerte hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht. Die Angebotssituation kann den derzeitigen Bedarf nicht decken. Eine starke Nachfrage nach guten und preiswerten Wohnungen der GWG ist nach wie vor zu verzeichnen.

### Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von 2,47 Millionen Euro (Vorjahr: 2,08 Millionen Euro) ab. Aus dem Jahresüberschuss wurden 249,6 Tausend Euro vorab der gesetzlichen Rücklage und 2,16 Millionen Euro den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der

Bilanzgewinn von 65,7 Tausend Euro soll ausgeschüttet werden. Der Rückgang des Betriebsergebnisses resultiert aus der Verminderung der unfertigen Leistungen. Es ergaben sich jedoch Erträge aus der von der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH erhaltenen Dividendenausschüttung von 100,0 Tausend Euro sowie aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 459,1 Tausend Euro.

### Mitglieder 2014 (2013)

Anfang 2014	2.594 (2.597)
Zugang 2014	125 (163)
Abgang 2014	144 (166)
Ende 2014	2.575 (2.594)

### Neubautätigkeit, Instandhaltung und Modernisierung

Für die Instandhaltung des genossenschaftseigenen Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 689,8 Tausend Euro aufgewendet. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Baulandflächen in Schwerte führt die Genossenschaft zurzeit keine Neubaumaßnahmen durch. Nach umfangreichen ganzheitlichen Modernisierungen des Hausbestandes der Genossenschaft, die 2009 ihren vorläufigen Abschluss gefunden haben, fanden im Geschäftsjahr keine weiteren Aktivitäten statt. Für 2015 stehen Modernisierungsmaßnahmen an.

### 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.

### Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2015 wird wieder ein Jahresüberschuss erwartet.

## GWG-Umweltbilanz 2014

Energieeinspeisung ins örtliche Stromnetz:

- Stromerzeugung Blockheizkraftwerke ..... 659.334 kWh
- Photovoltaikanlagen ..... 43.937 kWh
- Gesamt ..... 703.271 kWh**

Ersatz von Primärenergie durch regenerative Energien:

- Nutzung Solarenergie, thermisch ..... 106.118 kWh
- Nutzung Biomasse ..... 2.714.821 kWh
- Gesamt ..... 2.820.939 kWh**

Minderung CO<sub>2</sub>-Ausstoß

(Ersatz Erdgas durch Biomasse und Solarthermie):

- ca. 294.831 m<sup>3</sup> Erdgas = ..... 688.309 kg CO<sub>2</sub>

Einsparung Wasser und Entwässerung durch Zisternen:

- Einsparung durch Regenwassernutzung  
11.935.000 Liter ..... 60.987,85 Euro



Am Winkelstück 113  
 58239 Schwerte  
 Tel.: 02304/78 78 3  
 Fax: 02304/78 99 88  
 www.elsebad.de  
 info@elsebad.de

Förderverein Bürgerbad Elsetal e.V.  
 Am Winkelstück 113, 58239 Schwerte

An die  
 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG  
 Herrn Jürgen Tekhaus  
 Rathausstr. 24a  
 58239 Schwerte

06.11.2014/tw

### GWG-Oktoberfest im Elsebad

Lieber Jürgen Tekhaus,

Inzwischen ist der Oktober schon vorbei, da wollen wir uns noch einmal ganz herzlich bei Dir und Deinen KollegInnen in der GWG bedanken. Es ist uns eine Freude, dass das große Fest mit den Mietern und Mitgliedern der GWG bei uns im Elsebad stattfindet, dass so viele Menschen hier ein frohes Fest erleben können.

Ihr habt wieder alles wunderbar vorbereitet und großzügig gestaltet, an alle Generationen habt Ihr gedacht und alle haben toll miteinander gefeiert. Auch wenn sich der Himmel verdunkelte und Dauerregen die Wiese teilweise in ein Schlammbad verwandelte: Der Feiertag tat das nicht allzuviel Abbruch.

Natürlich ist für das Elsebad auch die sehr großzügige Spende – gerade nach einer weniger gut verlaufenen Saison – eine große Hilfe, das Angebot für alle Schwerte BürgerInnen dauerhaft aufrecht zu erhalten und immer wieder zu verbessern. Wir sind dafür sehr dankbar.

Wir würden uns sehr freuen, wenn auch in Zukunft das Elsebad mal wieder der Ort für ein schönes GWG-Fest sein wird.

Mit ganz herzlichen Grüßen

Förderverein Bürgerbad Elsetal e.V.  
 Thomas Wild

Dieses Schreiben erreichte uns vom Förderverein Bürgerbad Elsetal e.V. nach dem letzten GWG-Oktoberfest.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahl	Definition	2014	2013	2012
<b>Bilanzielle Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital lt. Bilanz Bilanzsumme 31.12.	49,9 %	46,1 %	44,6 %
<b>Gesamtkapital-Rentabilität</b>	Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme	3,7 %	3,1 %	3,1 %
<b>Eigenkapital-Rentabilität</b>	Jahresüberschuss vor Ertragsteuern Eigenkapital	4,9 %	4,4 %	4,0 %
<b>Cashflow</b>	Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen abzögl. zahlungsunwirksame Erträge zzügl. Verluste aus Anlagenabgang	5.053 T€	4.685 T€	4.569 T€
<b>Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen/Monat/m<sup>2</sup></b>	Sollmiete des Jahres Wohn-/Nutzfläche zum 31.12	5,46 €	5,40 €	5,36 €
<b>Leerstandsquote</b>	Anzahl der leerstehenden Wohnungen Anzahl der Wohnungseinheiten	0,9 %	0,1 %	0,0 %
<b>Fluktuationsquote</b>	Anzahl der Mieterwechsel Wohnungen	11,6 %	10,1 %	8,9 %

### Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG ist Eigentümerin von

	31.12.2014	31.12.2013
Wohnungen	1.501	1.509
Miet-Einfamilienhäuser	15	15
PKW-Stellplätze/Garagen	1.415	1.420
Gewerbe u. Gemeinschaftsräume	6	6

### Wohn- / Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 109.403,91 m<sup>2</sup>.

### Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete beträgt 5,46 Euro je qm Wohn-/Nutzfläche.

### Vermietbarkeit

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

Am 31.12.2014 waren 14 Wohnungen, davon 12 Wohnungen aufgrund anstehender Modernisierungsplanungen, nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2014 beträgt 0,93 Prozent.



## Bericht des GWG-Aufsichtsrates

# Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben im Geschäftsjahr 2014 ihre nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen.

In gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und der Geschäftsführung ließ sich der Aufsichtsrat über alle wichtigen Angelegenheiten unterrichten, insbesondere über Neubau- und Modernisierungsplanungen in Schwerte, Am Lohbach, Im Bohlgarten 12 und 14 sowie Am Bruch 13a und 13b, Veräußerungen von Immobilienbesitz, Erläuterungen zum Jahres-Risikobericht und zur Vermietungssituation.

Notwendige Beschlüsse wurden nach entsprechenden Beratungen gefasst.

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

In der Mitgliederversammlung am 11. Juni 2014 wurden die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2013 und dem Lagebericht des Vorstandes erforderlichen Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst. Die Aufsichtsratsmitglieder Günter Hosang, Friedhelm Moritz und Rudolf Pohl wurden wiedergewählt.

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., Düsseldorf, stellte im Rahmen seiner Prüfungen im März/April 2015 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 Sat-

zung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wird derzeit erstellt.

Der VdW wird nach derzeitigem Prüfungsstand den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für die GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH erteilen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014 sowie den Lagebericht geprüft und in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses anzunehmen.

Wir danken den Herren des Vorstandes und den Geschäftsführern für die gute Zusammenarbeit sowie für die erfolgreiche Geschäftsführung und das erzielte Jahresergebnis. Unser Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG Schwerte eG und GmbH.

Schwerte, im April 2015  
Der Aufsichtsrat



Mrs. J. L. Uhen

Vermögens- und Finanzlage / Bilanz 2014			
Anlagevermögen	92.851,5 T€	Eigenkapital	50.521,3 T€
Umlaufvermögen	8.207,4 T€	Rückstellungen	1.375,9 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9 T€	Verbindlichkeiten einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	49.164,6 T€
<b>Bilanzsumme</b>	<b>101.061,8 T€</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>101.061,8 T€</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.056,0 Tausend Euro (= 2,94 %) verringert.  
Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2014 nach Fristigkeiten ergibt eine Überdeckung der langfristigen Eigen- und Fremdmittel in Höhe von 4.639 Tausend Euro (Vorjahr: Überdeckung von 5.266 Tausend Euro) über die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte.  
Analog ergibt sich im kurzfristigen Bereich eine Überdeckung der kurzfristigen Vermögenswerte über die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

## Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Aktiva</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen	87.839.776,45	90.226.477,27
Finanzanlagen	5.011.715,89	5.010.072,54
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>92.851.492,34</b>	<b>95.236.549,81</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Andere Vorräte	2.604.719,31	2.736.853,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	293.249,07	159.135,38
Flüssige Mittel	5.309.469,21	5.979.465,70
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>8.207.437,59</b>	<b>8.875.454,80</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.880,61</b>	<b>5.761,22</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>101.061.810,54</b>	<b>104.117.765,83</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	1.729.115,77	1.730.132,89
Ergebnisrücklagen	48.726.495,93	46.321.896,55
Bilanzgewinn	65.715,70	65.055,48
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>50.521.327,40</b>	<b>48.117.084,92</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.375.934,00</b>	<b>1.323.131,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b> (davon 45.760.413,07 Euro Darlehensverbindlichkeiten)	<b>49.164.549,14</b>	<b>54.677.549,91</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>101.061.810,54</b>	<b>104.117.765,83</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12 2014</b>		
Umsatzerlöse	9.919.837,16	9.817.006,15
Verminderung (Vorj. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 119.072,20	94.066,81
Sonstige betriebliche Erträge	634.467,62	165.128,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.350.263,59	3.387.272,34
<b>Rohergebnis</b>	<b>7.084.968,99</b>	<b>6.688.929,12</b>
Personalaufwand	377.481,51	380.483,51
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.579.528,73	2.603.876,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	273.473,59	304.601,62
Erträge aus Beteiligungen / Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.113,44	138.653,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.213.299,29	1.144.245,44
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.802.299,31</b>	<b>2.394.375,72</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.419,63	10.591,12
Sonstige Steuern	323.564,60	302.614,15
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.470.315,08</b>	<b>2.081.170,45</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	- 2.404.599,38	- 2.016.114,97
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>65.715,70</b>	<b>65.055,48</b>



## GmbH: Gutes Geschäftsjahr erzielt

# Lagebericht 2014 (Auszug)

### Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von 152.996,00 Euro ab. Überschüsse konnten insbesondere aus dem Verkauf von Gebäuden des Anlagevermögens erwirtschaftet werden. Belastet ist das Geschäftser-

gebnis durch zusätzliche Abschreibungen aufgrund der gewählten degressiven Abschreibungsmethode auf Ein- und Mehrfamilienhäuser in Höhe von 25,1 T€ sowie durch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitige Darlehensrückzahlungen in Höhe 270,0 T€

Wohnungsbewirtschaftung		
Die GWG Schwerte GmbH ist Eigentümerin von		
	31.12.2014	31.12.2013
Wohnungen	143	152
Miet-Einfamilienhäuser	19	21
Pkw-Einstellplätze / Garagen	111	113
Gewerbliche Einheiten	11	11
Gemeinschaftsraum	1	1

Im Jahre 2014 wurden zwei Einfamilienhäuser und zwei Garagen im Gebiet Alter-Dortmunder-Weg sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit neun Wohnungen verkauft.

### Wohn- / Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 12.541,01 m<sup>2</sup>. Durchschnittsmiete Die durchschnittliche monatliche Sollmiete beträgt 6,20 Euro je qm Wohn-/Nutzfläche.

### Vermietbarkeit

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

nach wie vor, durch gezielte Maßnahmen die Attraktivität des Mietwohnungsbestandes zu erhalten bzw. zu steigern. Am 31.12.2014 waren zwei Wohnungen bzw. Mieteinfamilienhäuser nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2014 beträgt 1,24 %.

Vermögens- und Finanzlage			
Bilanz 2014			
Anlagevermögen	8.521,9 T€	Eigenkapital	6.151,1 T€
Umlaufvermögen	2.611,9 T€	Rückstellungen	299,5 T€
		Verbindlichkeiten	4.683,2 T€
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.133,8 T€</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.133,8 T€</b>

Finanzielle Leistungsindikatoren		
	2014	2013
Eigenkapitalquote	54,3 %	39,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	6,2 %	4,8 %
Eigenkapitalrentabilität	2,1 %	6,6 %
Cash-Flow	463 T€	632 T€
Investitionen in Sachanlagen	38 T€	207 T€
Durchschnittliche Miete/Monat/m <sup>2</sup>	6,20 €	6,13 €
Instandhaltungskosten (Fremdkosten) durchschnittlich je m <sup>2</sup>	6,13 €	5,61 €
Leerstandsquote	1,24 %	0,0 %
Fluktuationsquote	11,3 %	11,6 %

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.091,5 Tausend Euro (= 26,9 %) verringert.

Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte werden vollständig durch lang- und mittelfristiges Kapital gedeckt. Zum

31.12.2014 ergibt sich eine Überdeckung von 2.107 Tausend Euro (Vorjahr: 5.384 Tausend Euro Überdeckung).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gegeben.

## GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Aktiva</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.442,51	2.036,51
Sachanlagen	8.516.437,95	9.301.278,12
Finanzanlagen	4.000,00	640,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>8.521.880,46</b>	<b>9.303.954,63</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Andere Vorräte	214.749,56	230.729,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	286.716,52	96.709,46
Flüssige Mittel	2.110.495,27	5.593.913,50
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>2.611.961,35</b>	<b>5.921.352,87</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.133.841,81</b>	<b>15.225.307,50</b>
<b>Passiva</b>		
Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00	5.000.000,00
Bilanzgewinn	1.151.127,32	1.098.131,32
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>6.151.127,32</b>	<b>6.098.131,32</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>299.498,46</b>	<b>302.675,38</b>
<b>Verbindlichkeiten</b> (davon 4.323.488,45 Euro Darlehensverbindlichkeiten)	<b>4.683.216,03</b>	<b>8.824.500,80</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.133.841,81</b>	<b>15.225.307,50</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12. 2014</b>		
Umsatzerlöse	1.891.135,12	1.873.226,63
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-15.253,99	-2.756,22
Sonstige betriebliche Erträge	452.948,63	504.976,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	384.069,96	384.461,24
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.944.759,80</b>	<b>1.990.985,76</b>
Personalaufwand	786.764,06	762.024,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	305.717,24	370.347,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200.984,00	195.493,69
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81.813,64	104.400,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	562.810,39	324.023,97
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>170.297,75</b>	<b>443.496,71</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23.407,61	135.390,59
Sonstige Steuern	40.709,36	40.763,63
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>152.996,00</b>	<b>267.342,49</b>
Gewinnvortrag	998.131,32	830.788,83
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.151.127,32</b>	<b>1.098.131,32</b>



## Hedwig Pelka-Mahler hält die GWG-Senioren fit – 100 kommen regelmäßig

# Das Treffen mit Hedwig ist für viele das schönste Ereignis der Woche

Ihr 10-jähriges Jubiläum konnten die GWG-Seniorengruppen Ende vergangenen Jahres gemeinsam mit Hedwig Pelka-Mahler begehen. Solange ist es nun schon her, dass die ersten Senioren in einen Kurs von Hedwig Pelka-Mahler gingen. Mittlerweile besuchen insgesamt rund 100 GWG-Mieterinnen und Mieter regelmäßig die Kursräume in der Schützenstraße, dem Holzener Weg, der Liethstraße und Am Zimmermanns Wäldchen. Am Anfang war es nur eine Gruppe, welche gerade einmal sechs Köpfe zählte. Zu diesem Zeitpunkt waren es auch ausschließlich Damen, die sich zur gemeinsamen Bewegung trafen, später gründete sich dann eine zusätzliche Herrengruppe. Zur Feier des Jubiläums organisierte Hedwig, wie sie von den Seniorinnen und Senioren liebevoll genannt wird, verschiedene Veranstaltungen, unter anderem einen Restaurantbesuch, an dem auch GWG-Vorstand Jürgen Tekhaus (Foto) teilnahm. „Für uns als Genossenschaft ist die Arbeit von Hedwig Pelka-Mahler ein großer Gewinn, deswegen unterstützen wir diese Veranstaltungen auch gerne“, erklärt Jürgen Tekhaus. Die Pflege nachbarschaftlicher Kon-

takte, das Vorbeugen gegen Vereinsamung sind nur einige wichtige Ergebnisse dieser Arbeit. Schon seit den Anfängen ist vor allem das Gedächtnistraining sehr beliebt, aber auch bei gemeinsamen Fahrten oder Veranstaltungen beim SC Schwerte, wie zum Beispiel dem Einladungsschießen im Januar, sind die Kursteilnehmer gerne dabei. Zu den Feiertagen wird viel gebastelt und je nach Witterung gibt es Ausflüge oder Grillpartys, wo alle gerne und kräftig mithelfen. Bei all diesen gemeinschaftlichen Aktivitäten finden sich natürlich auch Freundschaften. Und genau das ist eines der Ziele, die die GWG mit dem Angebot von Hedwig Pelka-Mahler erreichen will: Ein

Zusammenführen ihrer Mieter und das Verstärken der Gemeinschaft. Natürlich steht aber auch die vielfältige Beratung durch die gelernte Altentherapeutin im Fokus, sowohl zu pflegerischen Fragen als auch zu Hilfen im Alltag. Auch der Austausch der Kursteilnehmer(innen) untereinander ist wichtig und wird rege betrieben. Nach der Gymnastikstunde im Gemeinschaftsraum an der Schützenstraße gibt es sogar jedes Mal ein Frühstück, das aus der Gemeinschaftskasse bezahlt wird, sodass die Seniorinnen und Senioren genügend Zeit und Gelegenheit haben, sich zu unterhalten, Kontakte zu pflegen und weitere Aktivitäten zu planen.



## GWG-Nachrichten

Marian Thomanek sorgt seit 25 Jahren für attraktive Grünanlagen. Sein erster Arbeitstag bei der Genossenschaft war ein Mittwoch und – nicht wie sonst üblich – der erste eines Monats, sondern der 25. April 1990. Wenn man Marian Thomanek heute fragt, wie dieser erste Tag verlaufen ist, lächelt er und antwortet mit einem Wort: „Furchtbar“. Denn an seinem ersten Arbeitstag hat der ausgebildete Landschafts- und Gartenbaumeister den ganzen Tag über den Sand in den Sandkästen der GWG-Spielplätze gewechselt – ein Knochenjob. Heute kann er darüber lachen, wenn er daran zurückdenkt und ist froh, dass seine Aufgaben so vielfältig sind, wie die Außenanlagen der Genossenschaft, für deren Pflege und Gedeihen er zuständig ist. Im Jahr 1988 kam Marian Thomanek aus Polen nach Deutschland – ein großer Einschnitt in seinem Leben. Zuerst einmal in einem Kursus Deutsch lernen und in einer Notunterkunft wohnen. Marian Thomanek kann nachfühlen, wie es Flüchtlingen heute in ihren zu engen Behausungen geht. Nach einem halben Jahr Arbeit im Umweltschutz, er musste Teiche entschlammen, wurde Marian Thomanek bei der Genossenschaft als Aushilfe eingestellt. Doch sehr schnell war klar, über welches Fachwissen er verfügt und welches hohe Engage-

ment und Liebe für die Natur und der naturnahen Gartengestaltung er mitbrachte. Dieses Wissen gibt er heute gerne an seinen jungen Kollegen im GWG-Gärtner-Team weiter. Aber auch in seiner Freizeit ist Marian Thomanek ein richtiger „Naturbursche“. Er liebt das Angeln in der Ruhr und ausgiebige Spaziergänge in den Wäldern der Umgebung. Im Herbst steht dann das Pilze sammeln auf dem Programm und die daraus von seiner Frau gezauberten, leckeren Gerichte. Herzlichen Glückwunsch Marian Thomanek zum 25jährigen Jubiläum.



# Kurt Morr ist mit 95 voller Energie – Familie mit guten Genen

Kurt Morr trägt eine Brille und Hörgeräte – Hilfsmittel also, die keinen Rückschluss auf sein Alter zulassen. Die Stationen seines Lebens listet er auf, als wenn er erst gestern alles erlebt hätte. Und auf seinen Füßen ist der Mann noch flott unterwegs, keine Spur von Gebrechlichkeiten, die man gemeinhin mit 95-jährigen Menschen in Verbindung bringt. Kurt Morr ist aber genauso alt, geboren am 23. Januar 1920 in Grünhagen in Ostpreußen.

Als er jüngst seinen Ehrentag gefeiert hat, gehörte auch Jürgen Tekhaus, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft, zu den prominenten Gratulanten. Denn Kurt Morr ist nicht nur einer der ältesten Menschen in der großen GWG-Mieterfamilie, er gehört auch schon lange Jahre dazu: 1958 bezog er seine erste Wohnung in Schwerte Am Lenningskamp – und ist bis heute bestens mit der GWG gefahren. Vielleicht ist es ja sogar die Ge-

nosenschaft, die den ausgesprochen rüstigen Rentner so fit gehalten hat. Denn in Kooperation mit dem Seniorenservice von Hedwig Pelka-Mahler hält die GWG einiges an Angeboten gerade für die älteren Mieterinnen und Mieter parat. Wie Gymnastik, wie Bewegungsübungen, wie Gedächtnistraining. Kurt Morr mischt mit, wenn Hedwig Pelka-Mahler im Gemeinschaftsraum der GWG-Siedlung am Holzener Weg regelmäßig zu den Übungsstunden bittet. Manchmal spielte er im Anschluss noch Skat – „wenn mal einer fehlt“, sagt er. Kennengelernt hat er dieses Spiel zu Hause in Grünhagen. „Da wurden manchmal ganze Nächte durchgespielt“. Kurt Morr ist Selbstversorger, erledigt seine Einkäufe noch selbst und hält seine schmucke, kleine Wohnung in Schuss. Zweibis dreimal in der Woche fährt er zum Essen zu seiner Tochter nach Hennen. Ja, Sie lesen richtig, Kurt Morr fährt noch Auto. „Nur noch kurze Strecken“, sagt er. Die zum Domizil des Schießclubs Schwerte in der Schützenstraße

gehört dazu. Diesen Verein hat Kurt Morr mitgegründet, 1956 schon, als er noch gar nicht in Schwerte wohnte, aber hier in der Eisengießerei Walter Hundhausen arbeitete. Zunächst als Former, später nach dem erfolgreichen Absolvieren von Lehrgängen als Angestellter. 33 Jahre hat er in diesem Betrieb gearbeitet, ist fast jeden Tag von seinem Wohnort Hörde mit dem Bus nach Schwerte gefahren, ehe er 1958 in die Ruhrstadt zog und Mieter der GWG wurde.

### Schwere Zeiten

An seiner Seite standen damals seine Frau und drei Kinder. In den Wirren des Krieges hatte er zwischenzeitlich seine Frau aus den Augen verloren und sie erst 1947 wiedergefunden. Auch einen Sohn lernte er erst später kennen, er wurde auf der Flucht geboren. Kurt Morr, damals in bestem Mannesalter, war Soldat, in Frankreich und dreimal sogar in Russland. Zweimal wurde er verwundet. Als der Krieg beendet war, arbeitete Kurt Morr zunächst wieder in der Landwirtschaft. Das große Einmal-

eins dafür hatte er bei seinem Vater gelernt, der einen Betrieb mit 120 Morgen Land bewirtschaftete. Über Wesel und Reyershausen bei Göttingen kam er nach Sölde, wo er bis 1949 als Verwalter in einem großen landwirtschaftlichen Betrieb arbeitete. Danach folgte die Ära Hundhausen. Für den Schießsport hat sich Kurt Morr außerordentlich eingesetzt. Er übernahm Verantwortung im Verein, auf Kreisebene, war 18 Jahre lang Sportwart im Bezirk Hellweg. 1964 und 1967 führte er zweimal Schwerter Jugendliche zur Teilnahme an Deutschen Meisterschaften. Heute ist er Ehrenvorsitzender des Vereins und hat den Kontakt geschmiedet zwischen der GWG und dem Schießclub. Kurt Morr hat drei Kinder, vier Enkel und einen Urenkel. „Der ist jetzt auch schon 12 Jahre alt“, erzählt er. Wenn der jüngste Spross auf Familientreffen mit Kurt Morr, dessen Schwester und dessen Bruder an einem Tisch sitzt, haben sich dort 297 Jahre versammelt. Denn Morrs Schwester ist 93, sein Bruder 97. Gute Gene!



Für die GWG gratulierte GWG-Kundenbetreuerin Karin Berninger.



## Sichern Sie sich gegen Kriminelle an der Wohnungstür

# Tipps gegen Betrug und Trickdiebstahl



Wenn es an der Tür klingelt, sollten Sie nicht einfach öffnen, denn nicht jeder Besucher kommt in ehrlicher Absicht. Mit Trickdieben und Betrügern müssen Sie jederzeit rechnen.

Sie kommen beispielsweise als angebliche Amtspersonen oder Mitarbeiter von Versorgungsunternehmen, treten selbstbewusst und höflich auf oder Fremde versuchen Mitleid zu erregen, indem sie Notlagen vorgeben, um an Ihr Geld und an Ihre Wertsachen zu kommen.

### Schauen Sie sich Besucher vor dem Öffnen der Tür an!

Damit sie sehen können, wer zu Ihnen will, eignet sich am besten ein Weitwinkel-Türspion. Wenn Sie durch solch einen Türspion sehen, überblicken Sie den gesamten Bereich vor Ihrer Wohnungstür. Mit einem Blick durch einen Weitwinkelspion würden Sie auch Personen erkennen, die versuchen, sich zu verstecken. Weitwinkel-

spione lassen sich auch im Nachhinein in fast jede Tür einsetzen.

### Türspaltsperrre

Wenn Sie die Person vor Ihrer Tür nicht kennen, aber trotzdem Kontakt aufnehmen möchten, benutzen Sie eine Türspaltsperrre. Klingelt jemand, um beispielsweise eine Post- oder Paketsendung abzugeben, möchte man selbstverständlich Kontakt aufnehmen. Dann sollten Sie unbedingt eine Türspaltsperrre, eine Türkette oder einen Sperrbügel, benutzen, wenn Sie die Tür öffnen. So sind Sie weiterhin in Ihrer Wohnung hinter der Tür geschützt.

Diese einfachen, aber wirksamen Türsicherungen sind in vielen unterschiedlichen Ausführungen als Türkette oder Sperrbügel erhältlich.

### Stabile Sicherheit

Türgriff- oder Türklinkenkettchen werden neben der Tür an der Wand befestigt und verfügen am ande-

ren Ende über eine Metallöse, einen Ring, der so groß ist, dass er im Bedarfsfall einfach über die Türklinke geschoben werden kann. Wenn die Tür einen Spalt weit geöffnet wird, spannt sich die Kette und kann von außen nicht zurückgeschoben werden.

### Die Polizei berät

Ein Verzeichnis empfehlenswerter Sicherungen sowie von Fachunternehmen in der Region ist bei der Polizeilichen Beratungsstelle oder im Internet ([polizei-beratung.de](http://polizei-beratung.de)) erhältlich.

### Kostenlose Beratung

Polizeiliche Beratungsstelle des Kommissariats Kriminalprävention/Opferschutz  
59174 Kamen, Am Bahnhof 12,  
Telefon 02307 921-4400,  
[kriminalpraevention.unna@polizei.nrw.de](mailto:kriminalpraevention.unna@polizei.nrw.de) und unter  
[www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de).

Die GWG-Kundenbetreuer/-innen helfen und vermitteln gern.

## Bäckerei Becker macht alles noch selber – ab 6.30 Uhr frische Backwaren

# GWG-Angebot gern angenommen

Morgens um sieben ist die Welt schon in Ordnung. Eigentlich sogar schon um 6.30 Uhr. Denn dann öffnet die Bäckerei Becker die Türen ihrer Geschäfte in der Bahnhofstraße und am Holzener Weg 38. Und genau dort befindet sich die mit Abstand süßeste Geschäftsimmobilie, die die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft vermietet hat.

Wie es duftet in der Bäcker Becker-Filiale! Frische Backwaren

umschmeicheln die Sinne der Besucherinnen und Besucher. Viele von ihnen kommen schon sehr früh, decken sich ein mit Essbaren für die Pause während der Arbeit. Belegte Brötchen finden nahezu schon reißenden Absatz. Der Parkplatz vor dem Haus kommt den Kunden auf dem Weg zur Arbeit entgegen.

Das Geschäft war nicht immer in den jetzigen Räumlichkeiten. 1983 hatte die Bäckerei Becker

zunächst in den weitaus kleineren Räumlichkeiten der benachbarten Schreibwarenhandlung ihre Waren feilgeboten. „Als dann die Räume hier frei wurden, hat uns die GWG angesprochen und uns das Ladenlokal angeboten“, sagt Sascha Ruhnke. Der gelernte Bäckermeister ist Betriebsleiter im Traditionsunternehmen und heute noch froh, dass die GWG mitgedacht hat. „Wir haben das Angebot dankend angenommen“, so Sascha Ruhnke.

Der Umzug hat sich bezahlt gemacht. Das Ladenlokal präsentiert sich hell und vor allem freundlich – ein Verdienst der Verkäuferinnen. 32 Menschen arbeiten für die Bäckerei Becker. Das Unternehmen ist eines von zwei Bäckereien in Schwerte, die Brot, Brötchen und Backwaren noch selber herstellen. Die Vielfalt ist der Trumpf, den Bäcker Becker in der Hand hält. Sascha Ruhnke nickt. „Ja, das ist unsere Stärke“, bestätigt er. „Wir sind klein, aber fein“. Das hat er sogar schriftlich. Erst im Januar hat das Institut für Qualitätssicherung von Backwaren Kessler, Röstbrot und das Schlesische Brot mit sehr gut bewertet. Das Zertifikat hängt aus in der Filiale, in der nicht nur verkauft wird. Bänke und Hocker laden zum Verweilen ein. Und in Erwartung des Frühlings stehen draußen schon Tische und Stühle für Kundinnen und Kunden bereit.



Dieser Artikel wurde uns von den Stadtwerken Schwerte zur Verfügung gestellt

### Vorteilspaket nur für Schwerter im Glasfasergebiet der Elementmedia

Die Elementmedia, 100%ige Tochtergesellschaft der Stadtwerke Schwerte, bietet attraktive Neukunden- und Treuepakete an. Wechseln Sie jetzt auf das moderne Glasfasernetz der Elementmedia oder schalten Sie einen Gang höher, sofern Sie bereits einen Glasfaser-Hausanschluss nutzen.

### Neukundenaktion:

Für Schwerter Privatkunden, die im Glasfasergebiet der Elementmedia wohnen und bisher noch nicht Kunde der Elementmedia sind: Internet und Telefonie – einfach günstig kombiniert. Neukunden profitieren von diesem Aktionspaket: Die Ersparnis nach der Mindestvertragsdauer (24 Monaten) beträgt 720,- Euro. Der Aktionspreis beträgt nur 49,- Euro anstelle von 79,- Euro im Monat. Im Vorteilspaket enthalten: ein moderner Glasfaser-Anschluss ein Telefonanschluss inklusive 300 Freiminuten für Gespräche ins deutsche Festnetz (außer zu Sonderrufnummern)\*\* ein Internetanschluss mit einer Bandbreite von 50 Mbit/s Download und 11 Mbit/s Upload inkl. Flatrate.

### Elementmedia Treueaktion

Erhöhen Sie Ihre Internetgeschwindigkeit und sparen Sie dabei 50 bis 60 Prozent.

Für Schwerter, die bereits über das moderne Glasfasernetz der Elementmedia im Internet surfen, hält die Elementmedia ein besonderes Frühjahrs-Angebot bereit: Die Internetgeschwindigkeit erhöhen und dabei 50 – 60 Prozent sparen. Es stehen drei Pakete mit unterschiedlichen Leistungen zur Auswahl.

Die Aktion ist eine Treueaktion für Privatkunden, die bereits einen Internetanschluss von der Elementmedia nutzen. Voraussetzung ist, dass das Internetprodukt in den zurückliegenden acht Wochen vor Annahme des Aktionspaketes nicht reduziert wurde.

### Fairplay-Regelung:

Die günstigen Aktionspreise gelten auch nach Ablauf der 24 Monate weiter. Die Treueaktionspakete können vom 1.04.2015 bis zum 31.05.2015 beauftragt werden.

Weitere Informationen zum TV-Angebot der Elementmedia finden Sie unter [www.elementmedia.de](http://www.elementmedia.de) oder sprechen Sie direkt die Kundenberater im Kundenzentrum der Stadtwerke Schwerte, Bahnhofstraße 11, in der Zeit Mo.-Fr. von 8 – 18 h an.

## Karl Heinz Wessel wurde 90

Fit wirkt er kurz nach seinem 90. Geburtstag: GWG-Mieter Karl Heinz Wessel feierte seinen runden Ehrentag gemeinsam mit Familie, Freunden und Nachbarn und genoss diesen Tag in vollen Zügen. „Unsere Hausgemeinschaft funktioniert sehr gut, ich habe sogar ehemalige Nachbarn eingeladen, weil sie einfach dazugehören“ berichtet er. Selbstverständlich dürfen auch die Glückwünsche der GWG nicht fehlen: Mitarbeiterin Pia Deimer überreichte den Präsentkorb und gratulierte auch nochmals persönlich im Namen der Genossen-

schaft. Seit Jahren schon ist es Tradition, den älteren Mietern ab dem 70. Lebensjahr alle fünf Jahre persönlich und mit einem kleinen Präsent zu gratulieren.



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

### Spielplätze werden jetzt frühlingsfit

Eine große Kontrolle der GWG-Spielplätze durch unseren Regiebetrieb hat bereits stattgefunden. Jetzt wird Sand und Mulch – wenn notwendig – ausgetauscht. Dann kommen die Maler und bringen frische Farbe ins Bild. Sicherheitskontrollen werden in kürzeren Abständen durchgeführt, das nehmen wir sehr ernst.