



# GWG

## Gut und sicher wohnen

Nr. 21

März 2001

Liebe  
GWG-  
Freunde,



wir haben bei  
unseren Mit-  
gliedern eine  
Telefonumfrage

durchgeführt. Wir wollten wissen, ob unser Service funktioniert und die Mitglieder mit ihren Wohnungen und dem Umfeld zufrieden sind. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Immerhin drei Viertel der Befragten haben uns für die Betreuung die Noten gut und sehr gut gegeben. Etwa genauso viel sind mit ihrer Wohnung und dem Umfeld zufrieden bis sehr zufrieden.

Auch wenn man es bekanntlich nie allen Recht machen kann, wird diese Zufriedenheit noch steigen, denn unser Modernisierungsprogramm wird auch in diesem Jahr fortgesetzt.

Lob erhielten unsere Handwerker Thomas Apmann und Wolfgang Tigges, die meisten Reparaturen waren bereits nach einem Tag erledigt.

Nur jeder Zehnte der Befragten bemängelte eine zu späte Bearbeitung von Beschwerden.

Die guten Noten haben wir gern zur Kenntnis genommen, Anregungen und Kritik wurden ausführlich im GWG-Team besprochen, Taten werden folgen.

Wir sind also auf dem richtigen Weg, werden den Service für unsere Mitglieder weiter ausbauen. Mit der Sozialbetreuung durch den neuen GWG-Mitarbeiter Stefan Engelbracht haben wir dem Wohnen bei unserer Genossenschaft einen weiteren Pluspunkt hinzugefügt.

Wohnen bei der GWG bedeutet heute und in Zukunft viel mehr, als vier Wände und ein Dach. Die Kraft unserer großen Gemeinschaft ist stark genug, auch in Zukunft das Wohnen bei der Genossenschaft attraktiv und sicher zu machen.

**Letzter Bauabschnitt Am Ziegelofen – Baubeginn im Sommer 2001**

## Eine große Grünfläche umsäumt das neue Wohngebiet Am Ziegelofen

In den Eigenheimen und Eigentumswohnungen Am Ziegelofen sinkt der Erdgasverbrauch drastisch, wenn die Sonne lacht. In Villigst hat die GWG die erste zusammenhängende Siedlung mit Solarkollektoren errichtet.

Der letzte Bauabschnitt mit elf Eigenheimen wird voraussichtlich im Sommer beginnen, dann ist das von einem Biotop gesäumte Wohnquartier abgeschlossen.

Das Regenwasser von den Dächern wird in eine 4500 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche geleitet und von dort zeitversetzt in einen Bach.

Für die Eigentumswohnungen wurden Zisternen angelegt, die 160.000 Liter Regenwasser für die Toilettenspülung speichern.

Die von uns mitgebauten Stellplätze haben ein für Regenwasser durchlässiges Pflaster und auf den ökologischen Ausgleichsflächen werden neue Bäume angepflanzt. Diese Vorteile, die gute Lage, ein gutes Preis- / Leistungsangebot und die solide Bauweise machen die Wohnungen und Häuser Am Ziegelofen zur ersten Wahl.

Von den letzten elf Einfamilienhäusern, mit deren Bau in Kürze begonnen wird, sind bereits einige reserviert. Interessenten sollten

sich spüren, denn schon bald wird jedes Haus auf der Liste im Schaufenster unserer Geschäftsstelle ein kleines rotes Schild mit der Aufschrift „verkauft“ haben.

Allein die große Wohnfläche mit rund 134 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Nutzfläche von 58 m<sup>2</sup> im Keller braucht keinen Vergleich zu scheuen.

Interessenten können sich bei Ralf

Grobe Telefon (02304) 2403213 ausführlich informieren.

Den Lageplan für die geplanten Häuser finden Sie auf Seite 3.

Bei Redaktionsschluss stand noch eine Doppelhaushälfte zur Vermietung frei. Der Mietpreis beträgt 1800,- DM (Kaltmiete).

Auskunft erteilt auch hier unser Eigenheimexperte Ralf Grobe.



**Mehrjähriger Modernisierungs- und Instandhaltungsplan**

## Bestandsaufnahme für alle GWG-Häuser

Die GWG beabsichtigt, in den nächsten Jahren eine umfangreiche Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes durchzuführen.

Für die Aufstellung eines entsprechenden Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes ist zunächst eine Bestandsaufnahme erforderlich, die in den nächsten Tagen begonnen wird. Der Plan wird den gesamten Gebäude- u. Wohnungsbestand der eG und GmbH umfassen. Für die Realisierung der baulichen Maßnahmen ist ein Zeitraum von fünf Jahren vorgesehen.

Anhand der Bestandsaufnahme wird in der Auswertung bzw. Analyse nach ganzheitlichen Gesichtspunkten der Umfang der

Maßnahmen und die Reihenfolge der vorwiegend gebietsweisen Lösungen festgelegt und geplant. Bei der Untersuchung und Planung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden auch Möglichkeiten der Aufstockung und Grundrissänderungen Berücksichtigung finden. Desweiteren sind die Erneuerungen der haustechnischen Leitungen (Strom, Be- u. Entwässerung), Anstriche der Treppenhäuser und Kellergemeinschaftsräume, neue gedämmte Außenfassaden, Dachgeschossausbau und Erneuerung der Dacheindeckung vorgesehen. Die Erneuerung bzw. Sanierung vorhandener Balkone ist ebenfalls geplant. Bei Erneuerung von Heizungsanlagen werden, in Verbin-

dung mit der Dämmfassade und den isolierverglasten Fenstern nach den neusten Wärmeschutzvorschriften, erhebliche Energieeinsparungen erzielt, die sich bei der Betriebskostenabrechnung auswirken und den Mietern zu Gute kommen.

Mit diesen dringend erforderlichen Maßnahmen wird eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mieter erzielt, die sicherlich kurzzeitige Unannehmlichkeiten bei der Ausführung rechtfertigen. Sie als Mieter werden selbstverständlich frühzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert.

Jürgen Schaar

## Erfolge bei neuem Mieterservice

In der letzten Ausgabe haben wir unseren neuen Mitarbeiter Stefan Engelbracht vorgestellt. Er ist Ansprechpartner für alle GWG-Mieter und Mitglieder, die in pflegerischen, finanziellen, hauswirtschaftlichen und persönlichen Fragen Hilfe und Unterstützung benötigen.

So hat er in den letzten zwei Monaten bereits 127 Hausbesuche und 38 Amtsgänge gemacht, 12 Anträge gestellt, unter anderem auf Wohngeld, Unterstützung durch die Pflegekasse und Pflegehilfsmittel. Weiterhin konnte eine Befreiung von den GEZ-Gebühren erreicht werden.

Sie können Herrn Engelbracht unter der GWG- Rufnummer 02304/ 2403229 oder persönlich in der Geschäftsstelle erreichen. Er freut sich auf Ihren Besuch!

Sandra Wiencke

## Endspurt - ab 1.1.2002 gibt es neues Geld



Auf Nebenkostenabrechnungen und anderen Schreiben der GWG sind seit längerer Zeit die Beträge nicht nur in DM, sondern auch in Euro ausgewiesen.

Die GWG wird am 3. August 2001 rückwirkend zum 1. Januar 2001 die Euroumstellung vornehmen. Das heißt im Klartext: Die gesamte Buchführung, alle Konten sowie der bargeldlose Zahlungsverkehr werden auf die neue Währung umgestellt. DM-Beträge werden dann nur noch nachrichtlich ausgewiesen.

Aber keine Angst! Wenn Sie Ihr Girokonto bis zum Jahresende weiter in DM führen, Ihre Mietzahlungen weiter in DM überweisen, erfolgt die Umrechnung automatisch. Sie müssen sich nur an die neuen Zahlen gewöhnen.

Damit alles gut klappt, werden wir am 29. Juni 2001 einen Probelauf durchführen, d. h. die Umstellung auf den Euro wird simuliert. Damit werden Fehler für den Ernstfall ausgeschlossen.

Jürgen Tekhaus



## GWG-Nachrichten

### Prüfung zum Bilanzbuchhalter mit Bravour bestanden

Thomas Lehmann, 35 Jahre, seit März 1995 bei der GWG, seit 1996 Leiter des Rechnungswesens, hat im November 2000 mit großem Erfolg seine Prüfung zum Bilanzbuchhalter in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bestanden.

Thomas Lehmann kennt sich nicht nur mit Zahlen aus: seine Freizeit verbringt er mit der Züchtung von Brieftauben. Wie viele Preise er schon nach Hause tragen konnte, wollte uns Herr Lehmann nicht verraten. Hier zeigt sich eine weitere Eigenschaft: Bescheidenheit.



Thomas Lehmann

### Im Sommer auf Djerba – im Winter in Schwerte

Seit April 1995 ist Architektin Dipl. Ing. Andrea Ghribi bei der GWG beschäftigt. Sie hat sich nach ihrer Heirat ein zweites Standbein in der Touristikbranche aufgebaut und lebt mit ihrem Mann hauptsächlich auf Djerba. Jedes Jahr unterstützt Andrea Ghribi für mehrere Monate unser Technikteam. Zur Zeit ist sie hauptsächlich mit der Bauleitung unseres Projektes am Hermann-Löns-Weg/ Am Lenningskamp befasst. Unterstützung erhält sie dabei durch ihren Jack-Russel-Terrier „Jack“, der sie auf allen Baustellen begleitet und bereits zu einer Art „Büromaskottchen“ geworden ist.



Andrea Ghribi mit Jack

## Die Schaltstelle guten Wohnens

# Eine „ganz normale“ Woche – wir haben unserer Kundenbetreuerin Martina Aufmhof zugeschaut

Eine Woche lang habe ich unserer Kundenbetreuerin Martina Aufmhof über die Schulter und ihr bei der Arbeit zugeschaut. Anhand dieses Beispiels möchte ich Ihnen zeigen, was in einer Woche so alles an Büroarbeiten, Außenterminen und Besprechungen bei der GWG anfällt.

**M**ontags gilt morgens die Aufmerksamkeit erst einmal Nachrichten aller Art: der Anrufbeantworter ist voll gesprochen, der elektronische Briefkasten wartet mit E-Mails und das Telefon klingelt fast unablässig. Am Wochenende ist mal wieder einiges passiert in den vielen Wohngebieten, die zum Verwaltungsbereich von Frau Aufmhof gehören! Danach wird die Eingangspost bearbeitet. Was muss noch heute erledigt werden, was kann noch warten? Anschließend schaut Martina Aufmhof ihre Wiedervorlage durch; hier sind die Vorgänge abgelegt, die zu einem bestimmten Termin erneut bearbeitet oder kontrolliert werden müssen. Während die ersten Briefe beantwortet und Aufträge an die Handwerker geschrieben werden, kommen aus dem Rechnungswesen schon wieder neue (Handwerker-) Rechnungen, die es zu prüfen gilt. Eh man sich versieht, ist Mittagspause. Und am Nachmittag stehen zwei Wohnungsübergaben an.

**D**ieser Dienstag ist der vierte Werktag des Monats, d.h. wessen Mieteingang heute nicht auf dem Konto erscheint, ist seit gestern in Verzug. Bei 523 Mietwohnungen braucht die Kontrolle der Konten natürlich so seine Zeit. Auch will der Eingang der Hausgelder der 115 Eigentümer, deren Wohnungen Martina Aufmhof verwaltet, überprüft sein. Das Telefon klingelt, ein Mieter meldet einen Wasserschaden. Das hat natürlich Priorität! Und im Empfangsbereich sitzen noch drei



weitere Mieter, die mit Martina Aufmhof sprechen wollen. Auch heute müssen Eingangspost und Rechnungen gelesen, geprüft und bearbeitet werden. Nicht zu vergessen die Wiedervorlage! Um 18 Uhr startet im Besprechungsraum eine Eigentümerversammlung. Sie deckt den Tisch, legt die Unterlagen zurecht und überdenkt die Worte für die Ansprache noch einmal. Es gibt in der Versammlung keine größeren Probleme, so dass Frau Aufmhof um 19.30 Uhr endlich nach Hause kann.

**M**ittwoch morgen werden noch die Spuren der gestrigen Versammlung beseitigt. Danach heißt es: Teambesprechung im Konferenzraum. Hier können Frau Aufmhof und ihre Kolleginnen größere Probleme mit der Geschäftsleitung besprechen, z.B. die Zustimmung zu einer Einzelmodernisierung einholen. Anschließend wird der Anrufbeantworter abgehört und die tägliche Post und Wiedervorlage durchgegangen. Für den Nachmit-

tag sieht der Terminkalender eine Mietvertragsunterzeichnung vor und zwei andere Termine mit Mietern. Nicht zu vergessen das Ausrufezeichen neben der Terminspalte, das daran erinnern soll, dass Martina Aufmhof bis zum Feierabend eine Vorstandsvorlage ausarbeiten soll!

**A**m Donnerstagmorgen fährt Martina Aufmhof nicht ins Büro, sondern direkt zu einem Haus in ihrem Verwaltungsgebiet, um hier die Wohnungsbegehungen durchzuführen, die sie vor 14 Tagen angekündigt hatte. Da es in keiner der Wohnungen etwas zu beanstanden gibt, kann sie bald zum nächsten Termin, einer Wohnungsabnahme, fahren. Nachmittags werden die Eingangspost und die Wiedervorlage bearbeitet, Reparaturaufträge und Handwerkerrechnungen geprüft. Zwischendurch klingelt das Telefon. Bis zum Feierabend hat sie noch Besuch von vier Mietern. Alles in allem aber ist heute ein relativ ruhiger Arbeitstag.

**E**ndlich Freitag! Wie jeder Arbeitnehmer freut sich auch Martina Aufmhof auf ihr Wochenende. Die Arbeit geht freitags irgendwie leichter von der Hand...

Das Protokoll der Eigentümerversammlung von Dienstag wird geschrieben und verschickt. Danach werden Unterlagen abgeholt, die sich im Laufe der Woche nach Erledigung auf dem Schreibtisch angesammelt haben. Die Woche endet mit der Beantwortung von zwei langen Mieterbriefen. Nach einigen Korrekturen ist Martina Aufmhof zufrieden und gibt den diktierten Brief zum Abschreiben an die Kollegin im Empfang. Noch ein paar Reparaturaufträge, dann ist Wochenende! Wir wollen gerade die Tür schließen, da kommt außer Atem noch ein Mieter, der ganz dringend zu Frau Aufmhof möchte. Natürlich schickt Frau Aufmhof ihren Besuch nicht weg, sondern bittet ihn in ihr Büro.

Sandra Wiencke

## Modernisierung Im Ortstück abgeschlossen

# Neue Wärmedämmung – Heizkosten sinken

Im letzten Jahr wurden an den Gebäuden Im Ortstück 2, 4 und 11 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und zum Jahresende fertiggestellt. Die Heizungsanlagen wurden komplett auf den technisch neusten Stand gebracht, das bedeutet, die alten Heizkessel und Verteiler wurden demontiert und durch neue Gasheizkessel und entsprechende Verteiler ersetzt. Bei dem

Wärmeerzeuger in der Heizungszentrale für Haus 11 handelt es sich um einen Gas-Brennwertkessel. Die Häuser 2 und 4 haben jetzt eine gemeinsame Zentralheizung in Haus 4 mit einem Nieder-temperatur-Gas-Heizkessel. Das Haus 2 wird über eine Nahwärmeleitung versorgt. Alle Dächer erhielten eine zusätzliche 20 cm dicke Wärmedämmschicht. Die alten Fenster- und

Balkontürelemente wurden gegen hochgedämmte Fenster entsprechend der Wärmeschutzverordnung ausgetauscht. Mit dieser Maßnahme und einem Investitionsvolumen von etwa 1 Mio. DM ist ein hoher Stand an Wärmeschutz und Energieeinsparung erreicht. Damit ist eine Umweltentlastung verbunden, die durch einen geringeren Schadstoffausstoß bei der Raumbe-

heizung erreicht wird. Die Mieter profitieren von den geringeren Energiekosten, die sich in der Heizkostenabrechnung bemerkbar machen werden.

Für das Verständnis und die Geduld, die die Mieter Im Ortstück den Unannehmlichkeiten, die eine solche Maßnahme mit sich bringt, entgegengebracht haben, bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich.

Jürgen Schaar

**Statistik beweist:**

## Nebenkosten in Schwerte zu hoch

Eheleute Schneider, beide 40 Jahre alt, wohnen mit ihren Kindern Max (12) und Nina (9) in einer westfälischen Großstadt. In ein paar Monaten tritt Johann Schneider seine neue Arbeitsstelle in Hagen an; auch seine Frau Christa hat hier auf Anhieb einen Halbtagsjob bekommen. Seit Tagen überlegt die Familie hin und her, wo sie denn eine neue Wohnung suchen soll. In Hagen selber möchte die Familie nicht wohnen, da die Stadt ihr zu groß ist und auch nicht genug grüne Spiel- und Erholungsfläche für die Kinder bietet. Alle zusammen entscheiden sie schließlich, im Raum

Menden, Hemer, Iserlohn, Unna und Schwerte nach einer passenden Wohnung zu suchen. Nach einigen Tagen intensiver Suche haben sie in allen fünf Städten eine Wohnung gefunden, die ihren Vorstellungen entspricht: 4 1/2 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup>, in einem Haus mit sechs Mietparteien gelegen. Als nächsten Schritt möchten die Schneiders einen Preisvergleich der Mietnebenkosten – wie Erdgas, Gebühren für Frisch- und Abwasser, Niederschlagswasser, Straßenreinigung und Müllabfuhr – vornehmen. Dafür rufen sie die Stadtwerke und Stadtverwaltun-

gen der betreffenden Städte an und lassen sich die durchschnittlichen Preise für eine Familie geben, deren Merkmale genau auf sie und ihre künftige Wohnung zutreffen. Die Ergebnisse haben sie in diese Tabelle eingetragen: In Schwerte machen die Nebenkosten das Wohnen teuer. Es lohnt sich dennoch, in Schwerte zu leben; denn die Ruhrstadt hat viele schöne Seiten – u.a. landschaftlich und kulturell – vorzuweisen. Besuchen Sie Schwerte doch mal im Internet unter [www.stadt-schwerte.de](http://www.stadt-schwerte.de)!

Sandra Wiencke

Preise Stand Februar 2001 (brutto), Basis Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 342 m<sup>2</sup> Wfl. (drei 2,5 Zimmer- Wohnungen á 57 m<sup>2</sup> + drei 4,5 Zimmer- Wohnungen á 91 m<sup>2</sup> mit insgesamt 15 Bewohnern) Umlage der Müll-, Straßenreinigungs- und Niederschlagsgebühren nach m<sup>2</sup> Wohnfläche

Abgabe (in DM)	Menden	Iserlohn	Hemer	Unna	Schwerte
Gas (ca. 8.000 kWh/ p.a.)	650,40	650,40	705,28	692,00	725,60
Grundgebühr Gas (p.a.)	236,64	236,64	167,04	167,04	125,25
2 Graue Tonnen, 14 tägige Leerung (240 L.) (p.a.)	569,71	472,03	490,65	447,02	447,02
1 Grüne Tonne, 14 tägige Leerung (240 L.) (p.a.)	0,00	0,00	0,00	117,87	119,93
Wasser (ca. 120 m <sup>3</sup> / p.a.)	340,80	295,20	384,00	320,40	370,20
Grundgebühr Wasser (p.a.)	205,44	263,28	299,39	308,16	243,96
Niederschlagswasser, 180 m <sup>2</sup> befestigte Fläche	51,73	84,29	63,70	97,71	123,57
Abwasser (ca. 120 m <sup>3</sup> / p.a.)	367,20	364,80	516,00	440,40	553,20
Straßenreinigung inkl. Winterdienst., 14 tägig, 14 lfd. m	7,90	12,44	20,53	17,25	12,67
	<b>2.429,82</b>	<b>2.379,08</b>	<b>2.646,59</b>	<b>2.607,85</b>	<b>2.721,40</b>

**Fortsetzung von Seite 1**

## Ein Familienparadies entsteht Am Ziegelofen

Nicht nur Lage und Ausstattung sind bei den geplanten Eigenheimen Am Ziegelofen attraktiv, die Preise sind als durchweg familienfreundlich zu bezeichnen. So kostet zum Beispiel das Haus Nr. 7 mit einem 212 m<sup>2</sup> großen

Kaufgrundstück als Reihenmittelhaus 419.000,- DM einschließlich Keller und ausgebautem Dachstudio. Auf dem Gelände Am Ziegelofen beraten wir Interessenten an Ort und Stelle. Samstags von 10 bis 14, dienstags und donnerstags

von 15 bis 18 Uhr ist GWG-Berater Günter Broer (0173-5121513) vor Ort. Hinweisschilder weisen Ihnen den Weg zu unserem Beratungscontainer. Gern beraten wir Sie nach Absprache auch zu anderen Zeiten.



## Alten- und behindertengerechte Wohnungen Am Zimmermanns Wäldchen bezugsfertig

Ende Januar 2001 wurden die 12 alten- und behindertengerechte Wohnungen Am Zimmermanns Wäldchen fertiggestellt. Nach neunmonatiger Bauzeit konnten die Wohnungen ihren neuen Bewohnern übergeben werden. Bereits in der Vorweihnachtszeit hatten die zukünftigen Mieter bei einem gemeinsamen Kaffeetrinken Gelegenheit, ihre neuen Nachbarn kennen zu lernen. In gemüt-

licher Runde – es waren auch viele Kinder der Mieter anwesend – wurden erste Kontakte geknüpft. Bei diesem Treffen wurden auch der Hausmeister des Hauses sowie die Ansprechpartner der AWO vorgestellt. Die Mieter fühlen sich sehr wohl in ihrem neuen Heim und nutzen rege ihren Gemeinschaftsraum.

Karin Berninger



Erstes Kennelernen bei Kaffee und Kuchen.

## „Brennpunkt“ Heizkosten

Der Staat gewährt für die Heizperiode 2000/2001 einen einmaligen Heizkostenzuschuss in Höhe von 5,00 DM pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Einen Anspruch auf den Zuschuss haben allerdings nur alleinstehende Personen und Haushaltsvorstände, • denen für die Zeit vom 1.10.2000 bis zum 31.03.2001 Wohngeld bewilligt worden ist, oder • bei denen das monatliche Einkommen innerhalb des v.g. Zeitraums im Monatsdurchschnitt 1.650,- DM nicht übersteigt. Dieser Betrag erhöht sich um 650,- DM für die zweite und um 550,- DM für jede weitere im Haushalt lebende Person. Eine dieser Voraussetzungen muss im

fraglichen Zeitraum für mindestens drei aufeinanderfolgende Monate erfüllt sein. Diejenigen Mieter unter Ihnen, die Wohngeld empfangen, brauchen keinen Antrag auf Zahlung des Zuschusses zu stellen. Er wird automatisch von Amts wegen gewährt. Wenn Sie kein Wohngeld beziehen, jedoch die Einkommensgrenzen nicht überschreiten, müssen Sie bis zum 30. April diesen Jahres einen Antrag bei der Stadt, Zimmer 114, stellen. Mitzubringen sind Einkommensnachweise aller im Haushalt lebenden Personen, Mietvertrag sowie Nachweis über die Wohnfläche.

Sandra Wiencke

## Kosten sparen durch Eigeninitiative

Wenn Sie einen Schaden in Ihrer Wohnung bemerken, zögern Sie nicht, uns, den Handwerkern der GWG Schwerte, dies zu melden. Selbst, wenn Sie meinen, dass nur immer Sie es sind, die Schäden melden. Denn wenn ein Schaden schon im Anfangsstadium behoben wird, geschieht dies in der Regel sehr schnell und kostengünstig. Von verschleppten Mängeln hingegen hat niemand etwas! Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den Frauen, denn 80 % der Schadensmeldungen kommen von weiblichen Mietern! In den zwei Jahren unserer Tätigkeit bei der GWG hat sich mit Ihnen, liebe Mieter, bereits ein persönliches Verhältnis entwickelt – wir arbeiten gerne mit Ihnen zusammen und freuen uns natürlich

über Ideen und Anregungen Ihrerseits. Ein lobenswertes Beispiel, wie Sie Renovierungskosten sparen können, kam von Mietern, die ihre Kellerräume selber streichen wollten. Das Material hat die GWG gestellt.

### Kleiner Handgriff, große Sparwirkung

Doch es müssen nicht immer nur große Taten sein – unzählige Mieter wechseln z.B. defekte Glühbirnen im Keller, Flur oder Außenbereich aus. Wir erstatten die Kosten gegen Rechnung oder liefern zuvor das Material. Wir, die GWG- Handwerker, freuen uns auf eine weiterhin so angenehme und konstruktive Zusammenarbeit mit Ihnen wie bisher!

Ihre GWG Handwerker  
Thomas Apmann  
Wolfgang Tigges



## Wie entsteht eine Betriebskostenabrechnung?

Bis Sie als Mieter im Frühjahr 2001 Ihre Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2000 in den Händen halten, mussten bei uns im Unternehmen eine ganze Menge Arbeitsschritte begangen werden.

Im Januar 2000 haben die Gebäudeversicherungen per Lastschrift die Beiträge eingezogen.

Als nächstes gingen im Frühjahr die Grundbesitzabgabenbescheide (GBA) der Stadt ein. Die Bescheide, die sich aus mehreren einzelnen Abgaben zusammensetzen, müssen daher aufgeteilt werden: in Grundsteuer, Be- und Entwässerung, Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Mitte Januar 2001 haben wir die Schlussrechnungen der Stadtwerke erhalten. Auch diese Rechnungen beinhalten verschiedene Positionen (nämlich Gas, Strom und Wasser), die wir bei Ihrer Abrechnung getrennt voneinander ausweisen müssen.

Bei der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten bedienen wir uns der Hilfe zweier fremder Unternehmen, da die Verbrauchserfassung und die ständigen Mieterwechsel einen enormen Arbeitsaufwand bei der korrekten Abrechnung erfordern.

Das Unternehmen Techem liest die Stände der Verbrauchserfassungsgeräte ab. Wenn ein Mieter nicht angetroffen wird, verzögert sich die gesamte Abrechnung erheblich; zudem werden beim dritten vergeblichen Versuch die Verbräuche geschätzt und diese Schätzkosten dem jeweiligen Mieter zusätzlich angelastet. Übrigens möchten wir Ihnen anraten, die Ablesequittungen des Vorjahres (1999) sowie die aktuellen (2000) bis zur Abrechnung zu verwahren und die Richtigkeit der in Rechnung gestellten Verbräuche kontrollieren, indem Sie die Differenz

der beiden Stände ermitteln – dies ist der tatsächliche Verbrauch.

Die von Techem ermittelten Daten erhält im Anschluss BauTec, das andere Unternehmen, dessen Hilfe wir uns bedienen. BauTec erstellt anhand der Verbräuche und anhand unserer Daten über vorgenommene Mieterwechsel die Abrechnung, die wir im März 2001 abrufen.

Ende Januar musste unsere Verwaltung die Kosten für die Gartenpflege – die sich aus den Personalkosten für die Mitarbeiter des Regiebetriebs, den Kosten für Gartenmaterial, der Abschreibung des Maschinenparks sowie den dazugehörigen Personalkosten unserer Verwaltung zusammensetzen – ermitteln. Die ausgefüllten Stundenzettel der Regiearbeiter mussten per EDV erfasst den einzelnen Gartenanlagen zugeordnet werden. Nun, da bekannt war, in welchem Verhältnis sich die persönlichen Regiekosten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten (VE) verteilen, wurden in eben diesem Verhältnis die sächlichen Regiekosten – wie Pflanzenmaterial oder Abschreibung des Maschinenparks – sowie die Personalkosten unserer Verwaltung auf die betreffenden VE verteilt.

Im März 2001, wenn alle Unterlagen vorliegen, müssen die tatsächlich angefallenen Kosten mit Ihren Vorauszahlungen, die Sie jeden Monat zusammen mit Ihrer Miete leisten, verrechnet werden. Wenn Sie im Frühjahr 2001 Ihre Abrechnung in den Händen halten, denken Sie einmal daran, dass wir bereits seit Januar 2001 Rechnungen bearbeiten und sammeln, um Ihnen auch im nächsten Jahr pünktlich eine korrekte Betriebskostenabrechnung vorlegen zu können.

Thomas Lehmann, Sandra Wiencke

## Unsere Damen am Empfang

Seit Beginn des Jahres werden unsere Kunden in der Geschäftsstelle von Brigitte Richter und Martina Schamuhn empfangen. Beide Damen sind insbesondere für die Betreuung unserer Wohnungsbewerber zuständig. Zusammen mit den Kundenbetreuerinnen der Wohngebiete werden sie dafür sorgen, dass möglichst den Bewerberwünschen entsprechend eine Wohnung angeboten werden kann. Martina Schamuhn, 27 Jahre, verheiratet, schreibt in ihrer Freizeit Kurzgeschichten und Gedichte. Entspannung findet sie abends beim Lesen oder beim Tanzen, speziell Standardtänze und lateinamerikanische Tänze.

Brigitte Richter, 40 Jahre, bereits seit Oktober 1998 bei der GWG Schwerte beschäftigt, ist neben dem Beruf durch ihre zwei Kinder (10 und 15 Jahre) gut ausge-

lastet. Abschalten kann sie am besten beim Lesen oder sie sucht sich ihren Ausgleich durch regelmäßiges Schwimmen.

Birgit Theis



## Mieterbefragung mit Gutscheine-Verlosung



Unter den Teilnehmern unserer Mieterbefragung haben wir Einkaufsgutscheine des Gartencenters Augsburg im Wert von je 100,- DM verlost. In der GWG-Geschäftsstelle holten die Gewinner ihre Preise ab: Manuela Langfeld aus dem Roggenweg sowie Gisela und Hans-Günther Falkenbach aus der Sauerlandstraße – Grazyna Urbainski konnte berufsbedingt nicht dabei sein. Sandra Wiencke, die auch die Befragung durchgeführt hatte, überreichte die Preise. Anschließend hatten die Gewinner noch Gelegenheit, mit Birgit Theis, Assistentin der Geschäftsleitung, über die Situation in den Wohngebieten zu plaudern.

## RUHRPOWER bündelt Angebote

Die Stadtwerke Schwerte haben neue POWER-Produkte entwickelt, mehrere Leistungen wurden gebündelt. Die Kunden erhalten dabei nur noch eine übersichtliche Rechnung.

Die Angebote im Überblick:

- das Energie-Paket beinhaltet die Leistungen Strom und Gas.
- RuhrNet Power P@ck – günstig telefonieren und mit absoluter Kostenkontrolle im Internet surfen mit einem ISDN-Direktanschluß, einer Internet-Flatrate, d.h. Sie können im Internet surfen soviel Sie möchten und die ersten drei Minuten jeder Verbindung innerhalb des Ortsnetzes sind kostenlos. Das alles kostet 99,90 DM im Monat (inkl. MwSt.).

Weitere Informationen über die RUHRPOWER-Angebote im Kundenzentrum der Stadtwerke Schwerte, Bahnhofstraße 11, oder telefonisch unter der kostenfreien Service-Hotline (0800) 4444446.

## Präzise Einstellung hilft beim Energiesparen

# Ingenieure überwachen GWG-Heizungen per Internet

Die technischen Einrichtungen in den Liegenschaften sollen zukünftig durch das Ingenieurbüro envi überwacht werden. Ziel ist es, durch eine optimierte Betriebsweise den Energieverbrauch und damit die Nebenkosten zu reduzieren. Die Energiepreisentwicklung des letzten Jahres zeigt, dass dies nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich notwendig ist. Die Beauftragung eines Ingenieurbüros erfolgt aber auch aufgrund der stark veränderten und erhöhten Anforderungen an die Planungen der Gebäudetechnik. Diese beginnen mit der Optimie-

rung von Wärmeschutzmaßnahmen, Berücksichtigung von Feuchtigkeitsproblemen bei der Lüftung und reichen bis hin zum Einsatz moderner, umweltschonender Heizungstechnologien.

### Kontrolle per Internet

In diesem Zusammenhang kann auf eine langjährige Zusammenarbeit zwischen GWG und envi gebaut werden. Es wurden gemeinsam Projekte wie Niedrigenergiehaus, kontrollierte Wohnraumlüftung, Brennwerttechnik und auch eine Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk konzipiert und realisiert. Dabei

wurde jedoch auch die Erfahrung gemacht, dass nur durch ein ständiges Kontrollieren der bestehenden Anlagen und besonders der Regelungen erreicht werden kann, dass die planerischen Vorgaben auch langfristig Bestand haben. Durch Fehleinstellungen im Bereich der Regelung, die oft nur sehr schwer erkennbar sind, ergeben sich häufig unnötig hohe Energiekosten. Aufgrund der neuesten Entwicklungen in der Regelungstechnik und den Möglichkeiten des Datenaustausches über das Internet ist es nun möglich, ein permanentes Controlling zu akzeptablen Kosten einzuführen.

Dies soll zumindest für unsere größeren Wohnanlagen zum Einsatz kommen.

Die Entscheidung zur Vergabe dieser Leistungen zum heutigen Zeitpunkt ist um so sinnvoller, da viele bestehenden Heizungsanlagen saniert oder gar ausgetauscht werden müssen.

So können die oben angesprochenen Technologien im Rahmen dieser Sanierung sofort berücksichtigt werden.

Eine erste Berechnung der Wirtschaftlichkeit für sechs größere Wohnanlagen hat bereits Einsparpotentiale von bis zu 100.000,- DM pro Jahr aufgezeigt.

### Impressum

Diese Zeitung wird von der  
Gemeinnützigen  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Schwerte eG  
und der

GWG Wohnungsbau- und  
Verwaltungsgesellschaft  
Schwerte m.b.H.  
herausgegeben

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

Verantwortlich: Jürgen Tekhaus  
Redaktion: Birgit Theis  
Redaktionelle Mitarbeit:  
Sandra Wiencke

Rathausstraße 24a, 58239 Schwerte,  
Telefon (02304) 240320  
Telefax (02304) 2403232  
www.gwg-schwerte.de

Redaktionelle Beratung und Produktion:  
avt GmbH, Detlef Sauerborn