

Ausgabe Oktober 2021

Der kleine Bote

Mitgliederzeitung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG



Mitgliederversammlung | Schwerpunkt:
am 18. Oktober! | Weiterbau der K20

Liebe Mitgliederinnen und Mitglieder,



offen gestanden: ich kann es nicht mehr hören. Mehr als eineinhalb Jahre beschäftigt uns jetzt die Corona-Pandemie und wir hatten und haben mit den Einschränkungen zu kämpfen.

Unser Alltag hat sich massiv verändert. Während wir früher unsere Mitglieder bei Fragen und Kritik gerne in der Geschäftsstelle begrüßt haben, müssen die Menschen jetzt immer noch Termine machen oder zum Telefonhörer greifen. Aber ich bin froh, dass das so gut klappt.

Lob für Team, Mieterinnen und Mieter

Auch unser Team hat sich inzwischen mit der Situation arrangiert. Ob Verwaltungsmitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder Handwerkerinnen und Handwerker: Der Umgang mit den Hygieneregeln klappt vorbildlich. Bei Reparaturen kommt es zu keinen Verzögerungen und auch Wohnungsübergaben und -abnahmen erfolgen in den meisten Fällen wieder persönlich und unter Wahrung der Abstandsregeln.

Erfolgreicher Neustart

Nachdem im vergangenen Jahr unser Leben, vor allem in der Kreinberg-Siedlung, gefühlt zum Stillstand kam, freuen wir uns, dass das Restaurant Carlos wieder geöffnet ist. Und nicht nur das, um es mit Carlos' Worten zu sagen: Der Start war ‚mega‘. Wir hoffen, dass das so bleibt. Außerdem freuen wir uns sehr darüber, dass es wieder Angebote vom Nachbarschafts- und Jugendtreff gibt.

Hoffen auf nächstes Jahr

Traurig sind wir allerdings darüber, dass unsere gemeinsamen Aktivitäten ausfallen mussten und müssen. So wird es auch dieses Jahr keinen Ausflug und kein Adventscaffetrinken geben. Auch der Weihnachtsmarkt ist abgesagt.

Es ist nur ein kleiner Trost, aber wir gehen jetzt davon aus, dass wir unser Sommerfest im kommenden Jahr nachholen können. Dann soll es natürlich auch wieder den Ausflug und die anderen Aktivitäten geben. Wir hoffen, dass die Pandemie bald überstanden ist.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich!

Ihr Marcus Droll

Mitgliederversammlung

Montag

18. Oktober 2021

ab 17:30 Uhr in der Rohrmeisterei Schwerte,
Ruhrstr. 20, 58239 Schwerte



Meine EWG

Wir beschleunigen für Sie die Kommunikation für sämtliche Angelegenheiten rund ums Wohnen! Das neue Mieterportal bietet Ihnen die Möglichkeit, Angaben auf einem sicheren elektronischen Weg selbst und direkt zu bearbeiten, wie z. B. Änderung Ihrer Nutzerdaten (Bankverbindung, E-Mail-Adresse, Telefonnummer usw.); Upload von Dokumenten und vieles mehr.



Carlos blickt optimistisch in die Zukunft - alles wird gut



Gut gelaunt sitzt Carlos Couto wieder in seinem Restaurant. Mit südeuropäischem Temperament wird am Abend ein Personalgespräch geführt. Zwischendurch verabschieden sich immer wieder Gäste. Carlos gibt ihnen meist einen sehr netten Spruch mit auf dem Weg.

Die Tische auf und in der Amana sind gut besucht. Fast ist es so, als hätte es Corona nicht gegeben. Doch der Eindruck täuscht. Über Monate war das Restaurant während der Pandemie geschlossen; die Mitarbeiter waren in Kurzarbeit.

„Es war hart.“

„18 Monate diese Ungewissheit, was ist mit der Existenz, was ist mit den Mitarbeitern.“ Mit den Corona-Hilfen kam er über die Runden, hat regelmäßig mit seinen Mitarbeitern telefoniert und den Kontakt gehalten. Bis auf zwei Frauen, die schwanger sind, sind alle wieder mit an Bord.

Zwei Ruhetage bleiben

Nach dem Lockdown hatte Carlos erst nur am Wochenende geöffnet,

Mitte Juni dann wieder fünf Tage. Ursprünglich war es nur als Übergangslösung gedacht, doch nun sollen die beiden Ruhetage am Montag und Dienstag dauerhaft bleiben. Eines Sonntags seien dann die Mitarbeiter zum Chef gekommen: „Ich dachte, was ist los, ihr habt acht Monate Urlaub gehabt, ihr könnt doch nicht schon irgendwelche Probleme haben.“ Tatsächlich war direkt nach dem Lockdown aber extrem viel zu tun, alle haben am Anschlag gearbeitet: „Die haben dann gesagt: wenn das so bleibt, das ist schon hart, sechs Tage die Woche, man steht immer unter Strom. Daraufhin habe ich angeboten, lass uns eine Lösung finden.“

„Man muss auch genießen.“

Also fiel gemeinsam der Entschluss, von dem nur noch der Steuerberater überzeugt werden musste, lacht Carlos: „Ich habe ihm gesagt, ich habe unternehmerisch gedacht, wir machen einen Tag weniger und ich gebe den Mitarbeitern mehr Geld.“ Doch dann wird Carlos schnell wieder ernst: „In den Monaten

hatte ich genug Zeit zum Denken. Klar muss man Geld verdienen, aber man muss auch genießen.“ Und so hätten die Mitarbeiter genau den richtigen Zeitpunkt erwischt. Tatsächlich aber sei das Team auch noch motivierter, stellt der Chef fest.

Windschutz und ‚smoking deck‘

Jetzt soll es mit Vollgas in die nächsten Monate gehen. Mit dem vergrößerten Biergarten, dem Windschutz und vor allem dem Vordach, dem ‚smoking deck‘, soll das Geschäft auch draußen



möglichst lange laufen. Abgesehen davon lief viel hinter den Kulissen: „Dann habe ich nach Jahren in meinem Büro mal wieder ein bisschen Ordnung reingebracht. Wir haben wochenlang Ordner gewühlt. Außerdem habe ich meine Kinder mit einbezogen.“ Denn Carlos hat noch große Pläne, unabhängig von dem Restaurant in der Kreinberg-Siedlung. Aber: „Das ist mein Ding, damit haben wir uns alle ein Denkmal gesetzt. Die EWG, die Schreiner, die Architekten und Carlos.“

Vorbereitet auf das Weihnachtsgeschäft

In den nächsten Monaten soll die Erfolgsgeschichte weitergeschrieben werden. Die Reservierungen für die Weihnachtsfeiern laufen. Natürlich ist alles noch unter Vorbehalt mit den Corona-Regeln im Hinterkopf. Doch die Anfragen sind bereits wieder auf dem Niveau, als gäbe es keine Pandemie.

Schwerpunkt: Weiterbau der K20



Sicherlich haben Sie in den vergangenen Monaten Einiges über den Weiterbau der K20 nördlich der Kreinberg-Siedlung in Schwerte gehört, sei es über Zeitung und Radio oder über die Bürgerinitiative.

Die Ausgangslage

Die Planungen für die K20 sind bereits mehr als 10 Jahre alt. Bereits 2011 wurde damit begonnen, eine Lösung zu finden, wie der LKW-Verkehr aus der Schwerter Innenstadt herausgehalten werden kann. Bisher fehlt eine Anbindung an das Gewerbegebiet Binnerheide. Denn nach Aussage der Stadt Schwerte müssen mehr als zwei Drittel der LKW über die Schützenstraße und Bethunestraße und die K20 geleitet werden. Oftmals ist die Bahnbrücke unterhalb der Kreinberg-Siedlung das Nadelöhr, so dass Umwege gefahren werden müssen.

Mit der damals gebauten K10n, der heutigen K20 wurde 2011 die Heidestraße entlastet und das Gewerbegebiet besser an die Autobahn angebunden.



Nadelöhr: Bahnbrücke unterhalb der Kreinberg-Siedlung

Das Ziel

Jetzt geht es darum, Straßen so neu zu bauen, dass das Gewerbegebiet auch aus Richtung Holzwickede und Fröndenberg zu erreichen ist. Möglicherweise reicht es auch, nur eine Straße auszubauen.



LKW-Fahrer auf Abwegen in der Kreinberg-Siedlung

Stand der Planungen

Drei Lösungen liegen auf dem Tisch, die von einem Planungsbüro erarbeitet wurden. Wir werden sie hier ganz kurz vorstellen:

1.) Ausbau der Ostberger-Straße (Variante 0)

Eine Lösung sieht einen Ausbau der Ostberger-Straße vor. Dafür müsste die Eisenbahnbrücke verbreitert werden.

2.) Ausbau hinter der Kreinberg-Siedlung (Variante 1)

Die Straße wird am Kreisverkehr weitergebaut, führt erst parallel zur Autobahn und knickt dann ab und führt zur Schützenstraße.

3.) Streckenführung parallel zur Autobahn (Variante 2)

Denkbar ist auch, am Kreisverkehr Ostberger Straße - am Ende des Ausbaus der damaligen K10n - eine neue Straße neben der Autobahn zu bauen. Sie soll bis zur Sölder Straße weitergeführt werden.

Die favorisierte Lösung: Stadt für Straße hinter der Kreinberg-Siedlung

Zu den Trassen gibt es noch keine Entscheidung. Allerdings haben sich sowohl die Stadt, wie auch der Kreis Unna für die Variante 1 ausgesprochen. Eine Entscheidung wird jedoch, so die Stadt Schwerte, frühestens Ende des Jahres fallen. Erst müssen alle Gutachten, zum Beispiel zur Umweltverträglichkeit vorliegen.

Unabhängig davon betont die Stadt, dass es nicht geplant ist, Gewerbe entlang einer neuen Straße anzusiedeln. Auch der Gehrenbachstausee bleibt unberührt, heißt es in einer Pressemitteilung.

Bürgerinitiative gegen diese Lösung



Trotzdem gibt es bereits heftigen Widerstand gegen die möglichen Varianten 1 und 2. Eine Bürgerinitiative hat in der Kreinberg-Siedlung Flyer verteilt und Unterschriften gegen diesen Plan gesammelt. Die Forderungen: Es dürfen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen durch eine Straße zugebaut und damit versiegelt werden. Außerdem handele es sich bei den Feldern, die

an die Kreinberg-Siedlung anschließen um ein wichtiges Naherholungsgebiet. Die Bürgerinitiative befürchtet auch eine weitere Lärmbelastung für die Kreinberg-Siedlung. Kurz: in Zeiten des Klimawandels passe eine Umgehungsstraße nicht mehr in die Zeit.

Die EWG bleibt neutral

Selbstverständlich verfolgen die Geschäftsführung und der Vorstand der Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft die aktuellen Entwicklungen genau. Wir haben auch eine Anfrage erhalten, uns für die Belange der Bürgerinitiative einzusetzen. Die EWG kann jedoch zu dem Thema keine Stellung beziehen, da die Genossenschaft und ihre Mitglieder nicht unmittelbar betroffen sind. Gleichwohl können wir die Ängste der protestierenden Bürger, von denen viele in der Kreinberg-Siedlung wohnen, nachvollziehen.

Die Bürgerinitiative demonstriert, wo und wie breit eine Umgehungsstraße sein könnte

Lösung für den Schwerlastverkehr ist nötig

Unabhängig davon, wie eine Lösung aussehen soll, ist aber eindeutig, dass der Schwerlastverkehr möglichst aus der Innenstadt und vor allem aus unserer Siedlung herausgehalten werden muss. Es ist nicht tragbar, dass ortsfremde LKW von ihrem Navi durch die Kreinberg-Siedlung geleitet werden. Dies hat zu gefährlichen Situationen geführt, die wir nicht akzeptieren können. Beispielsweise haben sich in diesem Jahr mehrmals schwere LKW in den Wohnstraßen festgefahren. In einem Fall wurden sogar Autos und eine Mauer beschädigt.

Wir hoffen und erwarten deshalb eine einvernehmliche Lösung, die sowohl den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt heraushält und gleichzeitig die Interessen unserer Mitglieder berücksichtigt.



Nicht immer kommen die Fahrer unfallfrei aus der Siedlung



LKW-Fahrer, der sich in die Siedlung verirrt hat

Was, wann, wo?

Diese APP weiß alles.

NEWS VON DER STADT,
DEM STADTMARKETING,
DEN STADTWERKEN UND
DEN RUHR NACHRICHTEN



MEHR WISSEN!
MEHR ERLEBEN!
MEHR SCHWERTE!

Schwerte
APP

Laden im
App Store

ANDROID APP BEI
Google play



www.stadtwerke-schwerte.de/s/app

Ein Service Ihrer Stadtwerke Schwerte

Auf ein Bier - Kulturbräu Kreinberg e.V.

Es läuft wieder; nicht nur das Bier, sondern auch das Vereinsleben. Noch brauen Carsten Folck und Thomas Hölting das Bier alleine, doch getrunken wird schon gemeinsam. Der nächste Termin ist am 10. Oktober, kurze Zeit später lädt der Verein zur Mitgliederversammlung.

lacht Carsten Folck: „Die sind bestimmt drei- oder viermal hier vorbeigefahren“. Doch mit Bierzeltgarnitur in der Tür und guter Organisation gab es nichts zu beanstanden.



Vorsitzender
Carsten Folck freut
sich auf die neue
Brauanlage

Jeden Monat Frühschoppen

Im August war der erste Frühschoppen schon wieder gut besucht, auch im September waren wieder gut zehn Mitglieder dabei. Ausgeschenkt wurde der Kreinberger Hügel. Jetzt ist der Termin für die Frühschoppen wieder eine feste Größe im Terminkalender. An jedem zweiten Sonntag eines Monats treffen sich die Mitglieder des inzwischen mehr als 60 Personen großen Vereins. Denn trotz des Lockdowns ist der Verein ein bisschen gewachsen.

Selbstverständlich ist das nicht, denn durch den Lockdown musste sogar das zweijährige Jubiläum des Vereins ausfallen. Stattdessen hatten Carsten Folck und Thomas Holding gebraut und das Bier in 5-Liter-Partyfässchen abgefüllt. Corona-konform wurden jeweils 40 Fässer Festbier und Kreinberger Hügel unter den Augen von Mitarbeitern des Ordnungsamtes ausgegeben,

Neustart „ungewohnt aber schön“

Tatsächlich sei es ungewohnt gewesen, sich nach den Sommerferien wieder zu treffen. Es gelten auch noch die 3G-Regeln, also der Nachweis einer Impfung, einer überstandenen Krankheit oder eines Tests. Aber schon nach kurzer Zeit ist das komische Gefühl verflogen und es kehrt endlich wieder die Normalität ein. Schön sei es dann gewesen, vielleicht auch, weil endlich die neue Theke im Vereinstreff fertig ist.

Neue Brauanlage

Noch wichtiger aber ist die neue Brauanlage, die inzwischen verschickt ist. „Die soll aber nicht kalt in der Gegend rumstehen, die werden wir fix aufbauen. Dann sagen wir Bescheid, an welchem Samstag wir brauen, dass da ein paar Leute zum Helfen kommen.

Stammtisch:

Am zweiten Sonntag eines Monats von 11 bis 12 Uhr

Mitgliederversammlung:

26.10., 18:30 Uhr

Gemeinschaftsraum der GWG

Internet:

www.kulturbraeukreinberg.de

E-Mail: kulturbraeu@gmx.de

[f kulturbraeukreinberg](https://www.facebook.com/kulturbraeukreinberg)

Vielleicht kann man da auch das eine oder andere Würstchen grillen“, sagt Carsten Folck. Zuerst soll es wieder das Kreinberger Hügel sein, ein untergäriges Bier, das ähnlich wie Pils schmeckt.

Ein Pils soll dann später auch noch gebraut werden. „Wir hatten mal für ein Gründungsmitglied ein Pils gebraut. Das hatten wir Herberts Helles genannt. Und jetzt, zur dunkleren Jahreszeit, wird es auch wieder ein etwas dunkleres, malziges, kräftigeres Bier geben.“

Einladung zur Bierberatung

Wenn das Vereinsleben dann wieder so richtig gestartet ist, soll es auch die erste Bierberatung vor Ort geben. Carsten Folck und Thomas Hölting hatten die während der Pandemie eingeführt, weil es inzwischen auch viele Menschen gibt, die privat Bier brauen.

Mitgliederversammlung am 26. Oktober

Der nächste große Termin ist aber erst einmal die Mitgliederversammlung, die jetzt endlich mit Verspätung am 26. Oktober stattfinden kann. Treffpunkt ist aber nicht der Verein, sondern der Gemeinschaftsraum der GWG in der Schützenstraße.

Geschäftsbericht 2019 und 2020

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schutzmaßnahmen wurde die Mitgliederversammlung auf den 18. Oktober 2021 verschoben. Auf der Versammlung werden die Geschäftsberichte aus den Jahren 2019 und 2020 behandelt. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Zahlen und der Bericht des Vorstands für das Jahr 2019 in der Ausgabe 01-Juni 2020 im „Der kleine Bote“ abgedruckt sind. Sie erhalten ihn entweder in unserer Geschäftsstelle oder können ihn auf der Homepage der EWG herunterladen.

Bericht des Vorstandes 2020

Risikomanagement

Das in unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung und zu Erlösschmälerungen führen können. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtungen einbezogen. Über die Ergebnisse erfolgt eine monatliche Berichterstattung durch das Rechnungswesen, Vermietungs- und technischer Abteilung.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen, deren Laufzeiten in der Regel auf zehn Jahre festgeschrieben wurden. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Die allgemeine demographische Entwicklung kann in den nächsten Jahren zu einem fortschreitenden Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsam für die weitere Entwicklung wird hier die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

Darüber hinaus werden die zukünftigen wirtschaftlichen und geldrechnungsmäßigen Jahresergebnisse durch die erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit belastet sein.

Im Berichtszeitraum wurden 66 Wohnungen zu einer monatlichen Nutzungsgebühr zwischen 2-3 € netto kalt pro Quadratmeter Nutzfläche vermietet. Ursachen hierfür sind zum einen, dass die Mitglieder die Wohnungen auf eigene Kosten modernisiert haben und zum anderen, dass Wohnungen dem heutigen Wohnstandard nicht bzw. in einzelnen Ausstattungsmodulen nicht mehr entsprechen und gegebenenfalls bei einem Mieterwechsel modernisiert werden müssen.

Wohnungen mit Elektrospeicherheizungen werden kaum noch nachgefragt. Ein Grund hierfür ist, dass Versorgungsunternehmen

angekündigt haben, den preisgünstigen Nachtstromtarif nicht mehr anzubieten. Die Außerbetriebnahme alter Nachtstromspeicherheizungen wird nach der neuen Energiesparverordnung ab 2020 Pflicht für Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten sowie größere Büro- und Gewerbebauten.

Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ist Erbbauberechtigte an 154.797 m² Grundstücksflächen des Bundeseisenbahnvermögens. Die Erbbaurechtsverträge haben bis auf eine Ausnahme eine Laufzeit von 99 Jahren. Die vertraglichen Auslaufzeiten erstrecken sich bis zum Jahre 2074. Mittelfristig kommen Erbbaurechtsverträge mit Grundstücksflächen von insgesamt 71.734 m² bis zum Jahr 2030 in die Auslaufphase.

Darüber hinaus wird der Ankauf der auslaufenden Erbbaurechtsgrundstücke alleine bis zum Jahr 2030, nach derzeitigem Stand der Verhandlungen mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), die Genossenschaft mit einem Invest von rund 11,5 Mio€ belasten. Zu Anfang 2021 wurden die ersten Erbbaugrundstücke gekauft. Diese wurden komplett fremdfinanziert mit einem Darlehen in Höhe von 990.720,- €.

Die vertraglichen Vereinbarungen und die Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung lassen im Falle des Ablaufes von Vertragslaufzeiten verschiedene Möglichkeiten zu.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer unternehmens-eigenen Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Der vielfach zu beobachtende Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt schafft die Möglichkeit, dass Wohnungsunternehmen erfolgreich am Markt bestehen können, die nicht nur das reine Produkt „Wohnung“ zu ihrer Handlungsmaxime machen. Hier bieten Service, Kundenorientierung und wohnbegleitende Dienstleistungen die Chance, sich positiv von anderen Angeboten am Markt abzuheben.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Verkäufe großer Wohnungsbestände positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.

Die konsequente Fortsetzung der planmäßigen Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes trägt dazu bei, dass trotz eines erkennbar verschärften Wettbewerbes die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens nachhaltig gesichert wird.

Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios und die Erhebung von sozial verantwortbaren Nutzungsgebühren ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Ausblick: Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Die Aufwendungen von ca. 2,9 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes bewegen sich weiterhin auf höherem Niveau. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren ca. 32 Mio. Euro in die Bestandsimmobilien investiert.

Energiesparende Heizungsanlagen, Wärmedämmmaßnahmen, zeitgemäße sanitäre Einrichtungen, Wohnungstüren, neue Fenster und die Modernisierung der Treppenhäuser oder der technischen Voraussetzungen für die Nutzung neuer Medien tragen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder bei. Auch zukünftig steht die Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien an vorderster Stelle unserer Unternehmensaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm mit einem Volumen in Höhe von 2,9 Mio. Euro (ca. 1.000 T€. Euro Herstellungskosten) beschlossen. Schwerpunkte der Tätigkeit sind neben der laufenden Unterhaltung des Gebäudebestandes, die Fortsetzung der Fassadensanierung der unter Denkmalschutz stehenden Kreinberg-Siedlung, ein auf einen mittelfristigen Zeitraum angelegtes Treppenhaussanierungsprogramm und die zeitgemäße Modernisierung des Hausbesitzes.

Das Geschäftsergebnis wird durch hohe Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilienbestände beeinflusst sein.

Nach den Planungsberechnungen der Genossenschaft wird in 2021 auch wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Wohnungsbewirtschaftung

Bewirtschafteter Bestand

	2020	2019
Wohnungseinheiten	1.465	1.466
Gewerbe- und sonstige Einheiten	16	18
Garagen	232	231
Stellplätze	180	180

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am Bilanzstichtag 99.323 m² (Vorjahr: 99.271 m²).

Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beträgt 4,47 € (Vorjahr: 4,44 €) je qm Wohnfläche.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschäftsjahr war gegeben. Wir beobachten weiterhin, dass ausstattungsbedingte Merkmale wie modernisierte Bäder, Balkon, Gas-Etagenheizung, Wohnumfeldgestaltung oder die technischen Voraussetzungen für die Nutzung der neuen Medien sich zu wichtigen Entscheidungskriterien für die Übernahmen einer Wohnung entwickelt haben.

Am 31.12.2020 waren 75 Wohnungen, davon 58 Wohnungen aufgrund anstehender Modernisierungsplanungen, nicht vermietet. Die Leerstände aufgrund von Nichtvermietung sind auf die erschwerten Vermietungsbedingungen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Leerstandsquote zum 31.12.2020 beträgt 5,12 % (davon aufgrund von Nichtvermietung 1,09 %).

Die Fluktuationsquote liegt in 2020 bei 8,60 % (Vorjahr 7,79 %). 126 Wohnungswechsel (114 im Vorjahr), davon innerhalb des Bestandes 12 (10).

Mitgliederwesen

Anfang 2020	1619
Zugang 2020	106
Abgang 2020	91
Ende 2020	1634

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2020 820.946,00 €.

Download: Der kleine Bote, Ausgabe 01-Juni 2020

https://www.ewg-schwerte.de/media/files/ewg_dkb_ausgabe-2020-1_web.pdf

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2020	2019
Erlösschmälerungen	251.769,74 €	229.791,10 €
davon entfallen auf Wohnungen	239.434,91 €	197.039,27 €
davon aufgrund von Modernisierungen	175.567,64 €	177.222,96 €

Leerstand von Wohnungen am Bilanzstichtag	75	69
davon aufgrund von Modernisierungen	58	68

Leerstandsquote in Bezug auf den		
Wohnungsbestand	5,12 %	4,71 %
davon aufgrund von Nichtvermietung	1,09 %	0,07 %
davon aufgrund von Modernisierungen	3,96 %	4,64 %

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Rentabilitätskennzahlen

	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + FK-Zinsen / Gesamtkapital)	3,71 %	3,44 %

Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss / Eigenkapital)	4,73 %	4,40 %
---------------------------------------------------------------	--------	--------

Jahresabschlusskennzahlen

	2020	2019
Bilanzsumme	28.207.072,90 €	27.479.917,54 €
Prozentuale Entwicklung der Bilanzsumme	2,65 %	4,82 %

Sachanlagen	24.941.645,60 €	24.232.182,60 €
Sachanlagenintensität	88,42 %	88,18 %

Investitionen in Sachanlagen	1.843.556,78 €	3.359.171,58 €
------------------------------	----------------	----------------

Abschreibungen auf Sachanlagen	1.154.263,63 €	1.064.863,35 €
--------------------------------	----------------	----------------

Eigenkapital (langfristig)	19.529.876,47 €	18.625.596,31 €
Eigenkapitalquote	69,24 %	67,78 %

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen	24.941.645,60	24.232.182,60
andere Finanzanlagen	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	24.942.447,60	24.232.984,60
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.819.787,98	1.692.824,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64.834,91	87.820,05
Flüssige Mittel	1.375.760,91	1.461.680,64
Umlaufvermögen insgesamt	3.260.383,80	3.242.325,47
Rechnungsabgrenzungsposten	4.241,48	4.607,47
Bilanzsumme	28.207.072,88	27.479.917,54

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Geschäftsguthaben	865.446,00	866.500,00
Ergebnisrücklagen	18.708.864,87	17.814.096,31
Bilanzgewinn	32.720,00	33.020,00
Eigenkapital insgesamt	19.607.030,87	18.713.616,31
Rückstellungen	921.513,00	861.542,00
Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 13.889,17; Vorjahr 12.200,54)	7.678.398,54	7.904.498,66
Rechnungsabgrenzungsposten	130,47	260,57
Bilanzsumme	28.207.072,88	27.479.917,54

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.675.907,89	6.521.660,28
b) aus Lieferungen und Leistungen	11.443,40	11.882,17
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	122.091,47	82.366,52
Andere aktivierte Eigenleistungen	199.046,45	146.124,53
Sonstige betriebliche Erträge	80.559,75	89.094,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Personalaufwand	2.992.093,94	2.977.084,76
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.154.263,63	1.075.432,92
Sonstige betriebl. Aufwendungen	376.460,81	354.888,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,25	5,27
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	185.939,59	182.529,98
Ergebnis nach Steuern	1.110.852,00	1.007.250,61
Sonstige Steuern	183.363,44	183.346,21
Jahresüberschuss	927.488,56	823.904,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen	894.768,56	790.884,40
Bilanzgewinn	32.720,00	33.020,00



Bunte Vielfalt in der Kreinberg-Siedlung

Wer durch die Kreinberg-Siedlung in Schwerte läuft, kann dort wunderschöne und liebevoll gestaltete Gärten entdecken. Unsere Aufnahmen stammen hauptsächlich aus dem Sommer, aber auch jetzt zum Herbst lohnt sich der aufmerksame Blick.

Prächtige Büsche und wilde Blumenwiesen

Ob liebevoll gepflegte Bäume, mit Blüten überladene und prächtige Büsche oder sogar die wilde Blumenwiese: oft sind es sogar ganz besondere Gewächse. Denn was nach der Blüte als einfacher Löwenzahn durchgehen könnte, aber etwas höher wächst, ist in Wahrheit das gemeine Ferkelkraut. Die Blütezeit reicht von Juni bis Oktober und alle Teile der Pflanze sind essbar, zum Beispiel im Salat.

Kostenlose Apps helfen

Wer Pflanzen in seiner Umgebung bewundert und es genauer wissen möchte, für den gibt es sogar kostenlose Apps für's Apple oder Android-Smartphone, mit denen er die Blumen, Büsche, Bäume oder Kräuter genau bestimmen kann. Eine davon ist zum Beispiel die PlantNet App. Die Benutzung ist denkbar einfach: die Pflanze wird fotografiert und das Bild hochgeladen. Die Anwendung fragt dann mit Hilfe



Verpflichtung für die Mieterinnen und Mieter

Bei der Reinigung steht der Genossenschaftsgedanke im Mittelpunkt. Die Mitglieder sind aufgefordert, nicht nur die Hecken zu schneiden, sondern auch auf die Gehwege vor dem Haus zu achten. Solange das Unkraut auch nicht zu stark gewachsen ist, lässt es sich leicht entfernen.

welchen Pflanzenteils, also zum Beispiel Blätter oder Blüten, die Pflanze genau bestimmt werden soll. Auswählen und die App liefert das Ergebnis.

Und man wundert sich, was es im Sommer so alles in den Vorgärten oder am Wegesrand zu entdecken gibt:

Zum Beispiel eine lilafarbene Pflanze mit dem Namen Alpen Akelei, roten Sandmohn oder echte Alpenrosen.

Sogar eine 'indische Blume' findet sich unweit vom Bäcker in der Kreibergsiedlung.

Vorgärten und Gehwege

Während die Vielfalt in den Gärten ein paradiesischer Zustand ist, wünscht sich die Genossenschaft mehr Mitarbeit bei der Pflege einiger Bürgersteige und Vorgärten; das hat eine Begehung des Vorstands gemeinsam mit dem Aufsichtsrat gezeigt. Viele Gärten und Wege vor den Häusern sind sehr gepflegt. Dafür möchten wir uns bedanken. Auf der anderen Seite haben wir aber auch halb zugewucherte Bürgersteige mit viel Unkraut zwischen den Steinen gesehen, so dass manche Gehwege als solche gar nicht mehr nutzbar waren und Fußgänger teilweise auf die Straße ausweichen müssen. Wenn das Unkraut nicht regelmäßig entfernt wird, heben sich Steine an. Der Bürgersteig kann aufreißen, und es können Stolperfallen entstehen.



Tipps, um Unkraut zu entfernen

Der einfachste Weg ist die Giftspritze, aber die ist verboten. Es drohen hohe Bußgelder. Erlaubt, aber auch umweltschädlich, sind Gasbrenner. Sie haben den Vorteil, dass nicht nur die Pflanzen, sondern auch deren Samen vernichtet werden.

Deutlich schonender sind Hochdruckreiniger. Wenn Sie selbst keinen haben, vielleicht gibt's ja einen freundlichen Nachbarn, der ein Gerät ausleihen kann.

Fugenkratzer und Drahtbürste sind die schonendsten Mittel, wenn auch die mühsamsten. Die Kratzer gibt's auch mit langem Stiel, das schont den Rücken. Und wer früh genug das Unkraut beseitigt, hat es leichter.



Alpen-Akelei



Roter Sandmohn



Echter Jasmin

Tor 7 und Nachbarschaftstreff wieder aktiv

Es gibt gute Nachrichten vom Tor 7 und vom Nachbarschaftstreff.



Im Kinder- und Jugendtreff gibt es wieder dienstags und freitags von 16:30 bis 19:30 Uhr Programm. Da die Kinder und Jugendlichen regelmäßig in der Schule getestet werden, ist der Besuch relativ unproblematisch. Die

Angebote werden möglichst nach draußen verlagert. Vor allem freut sich das Team über neue Kinder und Jugendliche. Zwar hat es den Kontakt über den Instagram-Kanal @faktorruhr gehalten, aber mehr als ein Jahr sind eine verdammt lange Zeit. Die Mitarbeiter hoffen jetzt, dass es weiter in Richtung Normalität geht.

Gedächtnistraining und bald wieder Kino?

Dies gilt natürlich auch für den Nachbarschaftstreff. Hier wurde der Kontakt auf eine besonders nette Art gehalten. Während der Kontaktbeschränkungen gab's ‚Homeschooling‘ für die Seniorin-

nen und Senioren. Jede Woche bekamen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer neue Aufgaben. Die Lösungen haben sie zuerst untereinander abgesprochen, einmal wöchentlich war dann auch der Trainer erreichbar. Mit einem weiter modifizierten Hygienekonzept, finden die Termine jetzt wieder im Nachbarschaftstreff statt. Sportliche Angebote sind noch nicht möglich, deshalb sind einige Übungen in das Gedächtnistraining integriert worden.

Für Menschen, die mitmachen möchten, gibt es vereinzelt Plätze, allerdings ist eine Anmeldung nötig. Außerdem hoffen die Organisatoren darauf, bald wieder mit dem Kino starten zu können.

Parkplätze - Mitglieder nehmen Rücksicht

Der Genossenschaftsgedanke lebt davon, dass sich die Mitglieder füreinander einsetzen und Rücksicht nehmen. Wir möchten (wieder einmal) dringend an alle Mitglieder appellieren, die eigenen Garagen und Stellplätze zu nutzen. So haben auch die Mitglieder eine Chance ihr Auto abzustellen, die keinen Parkplatz haben oder auf der Warteliste stehen.

Mehrere Beschwerden

Die Parkplatzsituation in der Kreinberg-Siedlung ist angespannt, uns erreichen inzwischen häufiger Beschwerden. Wir dulden es auch nicht, wenn die Fahrzeuge zum Beispiel teilweise auf der Wiese stehen. In der Vergangenheit mussten wir bereits Findlinge ablegen, um Auswüchse zu verhindern. Wenn sich die Situation weiter verschärft,



werden wir über weiterreichende Maßnahmen nachdenken.

Garagen sind keine Lagerräume

Außerdem weisen wir darauf hin, dass Garagen keine Lagerräume sind. So dürfen zwar Winterreifen dort liegen, nicht aber zum Beispiel Gartenmöbel oder andere Dinge, die dann eine eigentliche Nutzung als Abstellmöglichkeit für ein Kfz verhindern.



Das EWG Team gratuliert unseren Mitgliederinnen und Mitgliedern ganz herzlich zum runden Geburtstag in 2021:

Ursula Bücken, Erna Kienitz, Hedwig Elisabeth Knust, Ruth Mark, Heinrich Thiel, Elisabeth Weber, Dieter Bahl, Sofia Bennemann, Wolfgang Büttner, Sieghard Gießmann, Gerhard Hasselbrink, Ulrich Joneit, Herbert Lercher, Roswitha Schmied, Elfriede Strahberger, Ilse Weiß, Gerda Witt.



Impressum:
Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, Behnesstraße 2, 58239 Schwerte, Tel.: (02304) 94121-0, Fax: (02304) 46650, E-Mail: service@ewg-schwerte.de, www.ewg-schwerte.de
Redaktion: Markus Rinke, Katja Bigell, Marcus Droll, Dagmar Müller
Verantwortlich: Marcus Droll
Fotos: Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, GWG Schwerte eG, Katja Bigell, Markus Rinke
Gestaltung: [www.grafica-web.de] S. Helling
Druck: flyerheaven.de
Ausgabe Oktober 2021
Die Mitgliederinformation der EWG ist umweltfreundlich auf Recycling-Papier gedruckt.

Der EWG-24h-Notdienst!

In dringenden Fällen außerhalb unserer Geschäftszeiten, an Wochenenden und Feiertagen nennt Ihnen unsere Hotline

☎ 02304-94121-21

Namen und Rufnummer unseres Mitarbeiters, der Ihnen gerne weiterhilft. Nutzen Sie den direkten Kontakt über die EWG-App.

EWG – HOTLINE FÜR ALLE FÄLLE!

