DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN LAUSITZ

SWG-Rundschau

SWG ...Zuhause in Spremberg
Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Das Mietermagazin der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft e G

Auszeichnung für das Projekt „Wohngebiet Innenstadt“ (2003–15)
(Seite 4)

Foto: Stader

An alle Mitglieder der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Einladung zur Gesamtmitgliederversammlung

Am Donnerstag, dem 22. Juni 2017 um 17:00 Uhr (Einlass ab 16:30 Uhr), findet die jährliche Gesamtmitgliederversammlung der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG in der Aula der Kollerbergschule Spremberg, Zedlitzstraße 1 in Spremberg, statt. Alle Mitglieder sind dazu recht herzlich eingeladen! Im Anschluss an die Mitgliederversammlung laden der Aufsichtsrat und der Vorstand zu einem kleinen Imbiss ein.

Sollten bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften Unklarheiten über die Mitgliedschaft bestehen, dann führen Sie bitte mit uns Rücksprache.

Können Sie als Mitglied nicht an der Versammlung teilnehmen, so ist die Erteilung einer Stimmvollmacht in schriftlicher Form möglich. Aus der Vollmacht müssen Name und Adresse des Mitgliedes und seines Bevollmächtigten sowie der Auftrag für den Bevollmächtigten hervorgehen. Die Vollmacht ist durch den Bevollmächtigten beim Einlass abzugeben (max. zwei Vollmachten je Mitglied). ▸

Themen

Anmerkungen
Jahresabschluss 2016.....S. 2

Kennzahlen
2016 im Überblick.....S. 3

Qualitätssiegel
Auszeichnung am 15. März.....S. 4

Hund und Katz’
Tipps zur Tierhaltung..... S. 5

Bitte unbedingt beachten!
Brandschutz.....S. 5

Unsere Jubilare
Januar bis Juni.....S. 6

Kontakte
So erreichen Sie uns!.....S. 6

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Formalien
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Lagebericht des Vorstandes und zum Jahresabschluss 2016
5. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015
6. Diskussion zu den Punkten 3 bis 5
7. Beschlussfassungen

7.1 Beschluss 01/2017 „Verwendung des Jahresüberschusses 2016“
7.2 Beschluss 02/2017 „Feststellung des Jahresabschlusses 2016“
7.3 Beschluss 03/2017 „ Bestätigung Prüfbericht zum Jahresabschluss 2015“
7.4 Beschluss 04/2017 „Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016“
7.5 Beschluss 05/2017 „Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016“
7.6 Beschluss 06/2017 „Änderung der Satzung im § 21 Abs. 4“
7.7 Beschluss 07/2017 „Änderung der Satzung im § 24 Abs. 1“

8. Wahl/Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8.1 Herr Andreas Lemke (Beschluss 08/2017)
9. Allgemeine Anfragen
10. Schlusswort des Versammlungsleiters
11. Gemeinsamer Imbiss

Erläuterungen zu den Beschlussfassungen 7.6 und 7.7

In diesen Beschlüssen geht es um die Aufhebung der Altersbegrenzungen für Aufsichtsratsmitglieder und neben- und ehrenamtliche Vorstände. Im Hinblick auf die stetig steigende Altersstruktur der Bevölkerung im Zusammenhang mit anstehenden Personalentscheidungen haben sich Aufsichtsrat und Vorstand beraten und die Altersregelungen für hinderlich angesehen. Diese Regelungen erscheinen in der heutigen Zeit (Altersdurchschnitt, Lebenserwartung) nicht mehr zeitgemäß. Darauf erfolgte die Entscheidung, diese Altersgrenzen in der Satzung aufzuheben. Die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder obliegt aber weiterhin den Genossenschaftsmitgliedern. Die Wahl der Vorstände weiterhin dem Aufsichtsrat.

Foto: SWG

Ein Blick in die gut besuchte vorjährige Mitgliederversammlung.

Der Jahresabschluss – Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht des Vorstandes zum Jahr 2016 – sowie der Bericht über die Prüfung zum Geschäftsjahr 2015 liegen in der Zeit vom 07.06.2017 bis 21.06.2017 während der Geschäftszeit in der Geschäftsstelle der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG zur Einsichtnahme für die Mitglieder aus.

gez. Andreas Lemke
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2016

Mehr als eine Million Euro für Instandhaltung und Instandsetzung

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

das Jahr 2016 war – wie auch das Vorjahr – für die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG von guten wirtschaftlichen Erfolgen geprägt.

2016 wurde der Jahresabschluss 2015 durch den Prüfungsverband des Verbandes der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und ohne Beanstandungen bestätigt. Die Prüfung für das Jahr 2016 ist für den Juni 2017 geplant.

Im Jahre 2016 wurden insgesamt 1.020.000 Euro für die laufende Instandhaltung und -setzung aufgewendet.

55 Leerwohnungen sind 2016 mit einem Aufwand von 317.000 Euro in allen Wohngebieten komplex reno-

viert worden, was leider teilweise zu Belästigungen der Bestandsmieter führte. Für das entgegengebrachte Verständnis bedanken sich Vorstand und Aufsichtsrat bei allen betroffenen Mietern.

Diese Baumaßnahmen führen insgesamt zu einer Aufwertung unseres Wohnungsbestandes und einer Stabilisierung des Leerstandes. Dieser betrug am 31. Dezember 2016 insgesamt 97 Wohnungen bzw. 6,7 Prozent und aktuell per 1. Mai 2017 105 Wohnungen bzw. 7,3 Prozent.

Die Fluktuationsrate beträgt 5,7 Prozent, 83 Wegzügen stehen 73 Zuzüge gegenüber.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betrugen 296.000 Euro und durch Betriebskosten in Leerwohnungen 66.700 Euro, insgesamt also 362.700 Euro(Vorjahr 360.000 Euro).

Leider konnten nicht alle Wünsche unserer Genossenschafter und Mieter erfüllt werden, teilweise aus fehlenden finanziellen und materiellen Mitteln, fehlenden technischen Möglichkeiten, aber auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Vorstand und Aufsichtsrat bekräftigen jedoch, dass alle Anregungen und Hinweise erfasst sind und jährlich einer neuen Prüfung auf Realisierbarkeit unterzogen werden.

Die wichtigsten ökonomischen Kennziffern und Informationen für 2016 finden Sie in einer speziellen Rubrik auf dieser Seite.

Zum 31. Dezember 2016 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.447 Wohnungen.

Die Anzahl der Mitglieder beträgt 1.433 (Vorjahr 1.448). Das Durchschnittsalter ist gegenüber dem Vorjahr um 0,86 Jahre auf 58,51 Jahre gestiegen und liegt damit deutlich über dem Durchschnittsalter aller Spremberger von 49,12 Jahren. (Quelle: Stadt Spremberg).

Das hohe Durchschnittsalter zeigt die Treue unserer Mitglieder über viele Jahre zu unserer Genossenschaft. Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei allen langjährigen Mitgliedern und Mietern unserer Genossenschaft für dieses Vertrauen.

Foto: Stader

Die Fassade des Gebäudes Bahnhofsvorplatz 7–12 wurde im Vorjahr saniert.

Einige Kennzahlen 2016 im Überblick

- Bilanzvolumen.....46.722.800 Euro
- Langfristiges Vermögen.....42.731.000 Euro
- Langfristiges Kapital..... 44.364.600 Euro
- Eigenkapital..... 21.199.200 Euro
- Eigenkapitalquote.....45,4 Prozent
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... 22.461.200 Euro
  darunter Altschulden..... 3.328.600 Euro
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....627.900 Euro
- Planmäßige Tilgung.....1.565.100 Euro
- Finanzmittelbestand.....2.004.500 Euro
- Summe Einnahmen..... 6.951.100 Euro
- Summe Ausgaben.....6.304.200 Euro

Foto: doris oberfrank-list - Fotolia

Foto: Stader

Qualitätssiegel für unsere Genossenschaft

Auszeichnung postum Frank Petraus gewidmet

Für das Projekt „Aktivierung des Innenstadtquartiers“ wurde unsere Genossenschaft mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. (Zum ersten Mal hatte die SWG diese Auszeichnung im Jahr 2012 für das Projekt Bergstraße 1 erhalten.) Wie es in der Begründung hieß, habe die SWG mit Rückbau, Sanierung und Umgestaltung des Wohngebietes „Innenstadt“ ein „attraktives, generationsübergreifendes und demografiefestes Wohnquartier in zentraler Lage geschaffen.“ Die Auszeichnung wurde überreicht durch Maren Kern, Mitglied des Vorstandes des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und Kathrin Schneider, Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg.

Auszeichnung am 15. März

Am 15. März war es „rappelvoll“ in der Wohnung in der Schloßstraße 1. Da sie frei war, was in diesem Wohngebiet selten vorkommt, wurde sie für die Übergabe der Auszeichnung gewählt. Neben Ministerin Katrin Schneider und BBU-Vorstand Maren Kern waren auch Bürgermeisterin Christine Herntier, MdB Klaus-Peter Schulze, weitere Vertreter von Politik und Wirtschaft sowie der bauausführenden Firmen gekommen – und selbstverständlich die Vorstände André Zink und Lothar Koernig sowie Mitarbeiter der SWG.

Senioren und junge Familien wohnen in der Stadtmitte

Frau Kern erinnerte daran, dass in naher Zukunft der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung auf etwa ein Drittel ansteigen werde. Die SWG leiste mit der Umgestaltung ihres Bestandes einen wichtigen Beitrag, um die Auswirkungen dieser Entwicklung zu beherrschen. Besonders lobte sie die zentrale Lage des ausgezeichneten Projektes, was Senioren und junge Familien ermögliche, in der Mitte der Stadt zu wohnen. Sie erinnerte daran, dass die SWG vor 121 Jahren in einer Zeit großer Wohnungsnot gegründet worden ist mit dem Ziel, einfachen Menschen bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Dieser Tradition sei die SWG treu geblieben, wovon unter anderem auch das Projekt Bergstraße 1 zeuge, welches 2012 ausgezeichnet worden ist.

Moderner und bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen

Ministerin Schneider erklärte, dass Spremberg in seiner Stadtentwicklung und seiner Wohnsituation auf einem guten Wege sei. So seien hier für Städtebau und Wohnraumförderung nicht weniger als 100 Mio. Euro Fördermittel abgerufen worden. Besonders hob sie den wichtigen Beitrag der SWG hervor. Das Innenstadtquartier biete modernen und teilweise barrierefreien Wohnraum für alle Generationen, der auch bezahlbar sei.

Bürgermeisterin Christine Herntier erklärte, die Genossenschaft sei ein wertvoller Partner beim Stadtumbau und der Schaffung neuen Wohnraums. Sie lobte das große Giebelbild, welches Traditionsbewusstsein und Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt fördere.

Vorstand André Zink gab einen Überblick über das Gesamtprojekt und dankte den beteiligten Baufirmen für ihre Qualitätsarbeit. Abschließend erklärte er, dass auch dieses Projekt maßgeblich von seinem Vorgänger Frank Petraus entwickelt und realisiert worden ist. Deshalb widmete er die Auszeichnung mit dem Qualitätssiegel postum dem kürzlich verstorbenen langjährigen Geschäftsführenden Vorstandsmitglied.

Hund und Katz'

Tipps zur Tierhaltung in der Wohnung

Fotos: ccvision.de

Haustiere können eine Bereicherung für das Leben ihrer Besitzer sein, ob alt oder jung. Deshalb gibt es im Mietrecht auch kein generelles Verbot der Tierhaltung. Voraussetzung ist allerdings, dass die Tiere Nachbarn nicht belästigen oder gar gefährden. Nach der Rechtsprechung des BGH müssen im Einzelfall die konkreten Belange und Interessen von Vermieter und Mieter sowie der anderen Hausbewohner umfassend abgewogen werden. Vor allem bei Hunden, aber auch bei Katzen ist deshalb vom Tierhalter einiges zu beachten.

Keine Hundehaltung ohne Genehmigung

Wenn Mieter sich einen Hund anschaffen wollen, müssen sie zuvor einen schriftlichen Antrag bei der Genossenschaft einreichen und die Genehmigung abwarten. In der Regel wird diesem Antrag entsprochen; vorausgesetzt, dass es sich nicht um ungewöhnlich große oder aggressive Hunde handelt. Für deren Haltung geben wir keine Genehmigung, da sie nicht in das soziale Gefüge eines Miethauses passen und für die Mitbewohner unkalkulierbare Risiken mit sich bringen. Sie sind kaum beherrschbar, können ins Treppenhaus entweichen, laut bellen und schaffen im Treppenhaus eine Atmosphäre von Misstrauen und Angst, besonders bei älteren Menschen und kleinen Kindern.

Unbedingt zu beachten ist, dass die Genehmigung nur unter der Voraussetzung erteilt wird, dass der Hundehalter seinen Verpflichtungen nachkommt und die erforderliche Rücksicht auf die Nachbarn nimmt. Belästigungen (etwa durch Kot im Treppenhaus oder unzumutbares langes und lautes Bellen) oder gar Gefährdung von Mitbewohnern sind nicht akzeptabel und können zur Rücknahme der Genehmigung führen; d.h. zur Verpflichtung, den Hund abzuschaffen.

Geruchsbelästigung durch Katzen vermeiden!

Leider gibt es auch nicht selten Probleme mit Katzen. Mitunter beschweren sich Nachbarn über Geruchsbelästigungen im Treppenhaus. Oft besteht die Ursache darin, dass das Katzenklo nicht in kurzen zeitlichen Abständen in den Restmüllbehälter entsorgt wird. Auch unkastrierte Kater können Probleme bereiten. Denn diese neigen dazu, ihr Revier durch Urin zu markieren. Auch die so entstehenden Geruchsbelästigungen sind nicht hinnehmbar!

Wir bitten also die Katzenhalter unter unseren Mietern dringend, auf häufige Entsorgung des Katzenklos zu achten und Kater kastrieren zu lassen. Beschwerden von Nachbarn können auch in diesen Fällen zu mietrechtlichen Maßnahmen führen.

Bitte unbedingt beachten!

Hinweise zum Brandschutz

In den letzten Monaten kam es leider zu zwei Bränden in Wohngebäuden unserer Genossenschaft. Deshalb möchten wir Ihnen folgende Hinweise geben:

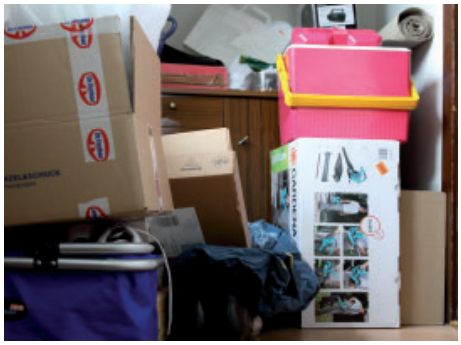
Das Aufbewahren von brennbaren Materialien, wie Papier, Holz, Textilien usw. in den Gemeinschaftsräumen (Keller, Boden) sowie den Treppenhäusern ist grundsätzlich verboten. Im Falle eines Brandes führen diese leicht entzündlichen Materialien dazu, dass sich das Feuer rasend schnell ausbreiten kann und schnell zu einer Gefahr für Leib und Leben der Bewohner wird.

Achten Sie unbedingt darauf, dass die Fluchtwege frei bleiben. Es ist verboten, das Treppenhaus durch Möbel oder andere Gegenstände zu verstellen. Solche Stolperfallen können im Ernstfall zu einer Gefahr für Gesundheit und Leben der Bewohner werden.

Unsere Hausmeister sind angewiesen, diese Dinge in der nächsten Zeit verstärkt zu kontrollieren. Sollten in Ihrem Haus dabei Mängel festgestellt werden, bitten wir die Hinweise und Anweisungen des Hausmeisters zu befolgen und Mängel unverzüglich zu beseitigen.

Wir bitten um Ihr Verständnis und Ihre Kooperation!

Foto: Stader



So etwas ist nicht akzeptabel!

Wir gratulieren herzlich!

Unsere „runden“ Jubilare von Januar bis Juni 2017

Foto: ccvision.de

70 Jahre
Winkler, Regina
Puschmann, Heidelies
Schmidt, Karin
Jäckel, Werner
Domke, Gudrun
Stupin, Monika
Bergmann, Klaus
Barwisch, Uwe
Barchmann, Friedrun
Kantor, Dietrich

75 Jahre
Metzger, Marlies
Geske, Gisela
Nowotnick, Helga
Hanko, Gerd
Gropper, Manfred
Hamann, Hannelore
Jerosch, Ursula
Schütze, Siegfried
Scheider, Hans
Berg, Lothar
Röhl, Renate
Glowastka, Gisela
Schubert-Höntsch, Adelheid
Kühn, Anita
Nitschke, Horst

80 Jahre
Günzel, Helfried
Sommer, Liselotte
Krautz, Hans-Joachim
Janshen, Willi
Matthes, Diethild
Matschey, Jutta
Goral, Annemarie
Schäfer, Gisela
Wunstorf, Joachim
Jurk, Margit
Leischner, Peter
Schiller, Rita
Witt, Gisela
Planitzer, Harry
Bramer, Rudi
Mummert, Liselotte
Wolf, Hannelore
Starick, Wolfgang

85 Jahre
Lossagk, Helmut
Rösler, Horst
Kohla, Gotthard
Müller, Elsbeth-Ruth
Pfeiffer, Helene
Schmidt, Elvira
Moser, Erna

über 90 Jahre
Kluwe, Charlotte
Urban, Horst
Tillner, Waltraud
Rhinow, Johanna
Schmelz, Ursula
Nickerl, Johannes
Wieland, Ingeborg
Quosig, Edith

So erreichen Sie uns!

- **Sprechtag: dienstags 8.00 –11.30 und 13.00–17.30 Uhr**
- Geschäftszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag: 7.00–11.30; 12.00–15.00 Uhr
  Freitag: 7.00–11.30 Uhr

Geschäftsstelle

- **Vorstand** (Termine nach Vereinbarung) (03563) 2192
- **Zentrale**
  home: *www.swg-spremberg.de* mail: *info@swg-spremberg.de*
  Frau Köhler *koehler@swg-spremberg.de* (03563) 2192
- **Wohnungswirtschaft**
  Frau Linke *linke@swg-spremberg.de* (03563) 3454-15
  Frau Jungwirt *jungwirt@swg-spremberg.de* (03563) 3454-18
- **Buchhaltung**
  Frau Schäfer *schaefer@swg-spremberg.de* (03563) 3454-19
  Frau Anscheit *anscheit@swg-spremberg.de* (03563) 3454-24
- **Technik**
  Frau Gieschke *gieschke@swg-spremberg.de* (03563) 3454-13
- **Regieabteilung**
  Herr Rehmann *info@swg-spremberg.de (nur dienstags)* (03563) 3454-16
  (0177) 2192-229
  Frau Schmidt *info@swg-spremberg.de* (03563) 3454-17

Hausmeister (während der Geschäftszeiten)

Außerhalb der Geschäftszeiten wenden Sie sich bitte an den Bereitschaftsdienst!

- WG Kollerbergring
  Herr Haferkorn (0177) 2192-234
- WG Schomberg/Heinrichsfelder Allee / Bergstraße
  Herr Traubach (0177) 2192-233
- WG Innenstadt und Lausitzer Straße
  Herr Sujatta (0177) 2192-232
- WG Georgenberg
  Herr Quosig (0177) 2192-235
- WG Knappenweg/Steigerweg/Glück Auf/Kraftwerkstraße
  Herr Pultermann (0177) 2192-227
- WG Waldstraße/P.-Thomas-Straße/Leipziger Straße/Berliner Straße
  Herr Lohse (0177) 2192-226

Bereitschaftsdienst (0174) 4774325
(außerhalb der Geschäftszeiten, am Sonnabend sowie an Sonn- und Feiertagen)

Impressum

Herausgeber:
Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kollerbergring 60,
03130 Spremberg
verantw. für den Inhalt:
André Zink
Redaktion und Layout:
Dr. Frank Stader
Druck:
Decker Offset Druck GmbH
Glaserstraße 2–4, 04442 Zwenkau