

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



LAUSITZ

SWG- Rundschau



Das Mietermagazin der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG



Gepflegte Außenanlagen
in der Kraftwerkstraße

Foto: SWG

An alle Mitglieder der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG Einladung zur Gesamtmitgliederversammlung

Am Donnerstag, den 21. Juni 2018 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 Bevoll-

mächtigten sowie der Auftrag für den Bevollmächtigten hervorgehen. Die Vollmacht ist durch den Bevollmächtigten beim Einlass abzugeben (max. 2 Vollmachten je Mitglied). ▶

Themen

Anmerkungen

Jahresabschluss 2017.....S. 2

Kennzahlen

2017 im Überblick.....S. 3

Glück Auf 23

Sanierung und Umbau.....S. 4

Ordnung und Sauberkeit

Probleme und Tipps..... S. 5

Guter Rat

Den Keller nicht zum Schwitzen bringen..... S. 5

Kontakte

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

Impressum

..... S. 6



Foto: SWG

Wie stets in den letzten Jahren war auch die vorjährige Gesamtmitgliederversammlung wieder von den Mitgliedern gut besucht.

Erläuterungen zur Beschlussfassung im Tagesordnungspunkt 7.6

Die in der Anlage der Satzung zum § 17 Abs. 2 geregelten Anteilshöhen sind derzeit bis zu einer 4-Raumwohnung geregelt. Höhere Raumgrößen sind nicht erfasst. Aufgrund des Zusammenlegens von Wohnungen können jedoch durchaus Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern entstehen, deren Anteilshöhen nicht in der Satzung abgebildet werden. In dieser Angelegenheit haben sich der Aufsichtsrat und der Vorstand beraten und entschieden, eine Satzungsänderung vorzunehmen. Die Anlage der Satzung soll dahingehend geändert wer-

den, dass ab einer Raumgröße von 4½ Zimmern 10 Genossenschaftsanteile, also 1.500 Euro, fällig sind.

Der Jahresabschluss, inhaltlich mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und dem Lagebericht des Vorstandes zum Jahr 2017, sowie der Bericht über die Prüfung zum Geschäftsjahr 2016 liegen in der Zeit vom 06.06.2018 bis 20.06.2018 während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG zur Einsichtnahme für die Mitglieder aus.

gez. *Andreas Lemke*
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2017

Wieder positives Betriebsergebnis

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück und konnte die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen. Das positive Betriebsergebnis und die ständige Gewährlei-

stung der Liquidität unterstreichen diesen Fakt. Die SWG orientierte sich bei ihrem Handeln stets an den Herausforderungen, Erfordernissen und Veränderungen des Spremberger Wohnungsmarktes.

Im Juni 2017 wurde der Jahresabschluss 2016 durch den Prüfungsverband des Verbandes der Berlin-

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Formalien
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Lagebericht des Vorstandes und zum Jahresabschluss 2017
5. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016
6. Diskussion zu den Punkten 3 bis 5
7. Beschlussfassungen
 - 7.1 Beschluss 01/2018
„Verwendung des Jahresüberschusses 2017“
 - 7.2 Beschluss 02/2018
„Feststellung des Jahresabschlusses 2017“
 - 7.3 Beschluss 03/2018
„Bestätigung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2016“
 - 7.4 Beschluss 04/2018
„Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017“
 - 7.5 Beschluss 05/2018
„Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017“
 - 7.6 Beschluss 06/2018
„Änderung der Anlage der Satzung (Übernahme weiterer Geschäftsanteile als Pflichtanteile entsprechend § 17 Abs. 2)“
8. Wahl/Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern
 - 8.1 Herr Mario Fontana (Beschluss 07/2018)
 - 8.2 Frau Ina Thomas (Beschluss 08/2018)
9. Allgemeine Anfragen
 - 9.1. Kontrolle der Anfragen aus der MV 2017
 - 9.2 Neue Anfragen
10. Schlusswort des Versammlungsleiters
11. Gemeinsamer Imbiss

Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und ohne Beanstandungen bestätigt. Die Prüfung für das Jahr 2017 findet im Juli 2018 statt.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Insgesamt wurden 2017 für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 1.349.5000 Euro aufgewendet.

Als Schwerpunkte wurden folgende Maßnahmen 2017 umgesetzt:

- Die straßenseitige Fassadensanierung inkl. Dachbodendämmung am Bahnhofsvorplatz 1–6 wurde durchgeführt.
- Der Balkonanbau in der Paul-Thomas-Straße 28 wurde ebenfalls abgeschlossen. Mit dem Anbau der Balkone wurden gleichzeitig zusätzliche Arbeiten durchgeführt, welche sich im Zuge der Baumaßnahme als notwendig und sinnvoll darstellten. So wurden sämtliche Lichtschächte erneuert, Heizkörper verlegt, Fenster vergrößert und die Hofseite bekam einen neuen Fassadenanstrich.
- Erfolgreich abgeschlossen wurden die malermäßige Instandsetzungen der Treppenhäuser Stieglitzweg 20, Bahnhofsvorplatz 7–12 sowie Waldstraße 29–32.
- Der Müllplatz an der Lausitzer Straße wurde vergrößert und neu eingefriedet.
- In Vorbereitung auf die umfassenden Sanierungen der Gebäude am Schomberg wurden die Fernwärmeleitungen sowie die neuen Fernwärmestationen angeschlossen.

Weitere Informationen

Bis zum 31.12.2017 wurden für die Wiederherstellung der Vermietbarkeit von 59 Wohnungen 317.500 Euro aufgewendet. 49 Wohnungen konnten davon neu vermietet werden. 44 Wohnungen wurden mit einem Aufwand von mehr als 1.000 Euro saniert.

Zukünftig konzentrieren wir uns weiterhin auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnungszuschnitte und -ausstattungen sowie auf energetische Sanierungen.

Einige Kennzahlen 2017 im Überblick

| | |
|------------------------------------------------|-----------------|
| • Bilanzvolumen | 46.080.900 Euro |
| • Langfristiges Vermögen | 41.858.400 Euro |
| • Langfristiges Kapital | 43.730.600 Euro |
| • Eigenkapital | 21.988.200 Euro |
| • Eigenkapitalquote | 47,7 Prozent |
| • Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 21.058.200 Euro |
| • darunter Altschulden | 3.089.700 Euro |
| • Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 564.600 Euro |
| • Planmäßige Tilgung | 1.402.900 Euro |
| • Finanzmittelbestand | 2.239.500 Euro |
| • Summe der Einnahmen | 6.799.300 Euro |
| • Summe der Ausgaben | 6.008.300 Euro |

Der Leerstand betrug am 31.12.2017 120 Wohnungen (8,3 Prozent) und aktuell per 01.05.2018 121 Wohnungen bzw. 8,4 Prozent.

Die Fluktuationsrate beträgt 5,5 Prozent, 80 Wegzügen stehen 59 Zuzüge gegenüber.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen 346.500 Euro und durch Betriebskosten in Leerwohnungen 78.200 Euro, insgesamt also 424.700 Euro (Vorjahr 362.700 Euro).

Leider konnten nicht alle Wünsche unserer Genossenschafter und Mieter, teilweise aus fehlenden finanziellen und materiellen Mitteln, fehlenden technischen Möglichkeiten, aber auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, erfüllt werden.

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 2017 finden sie oben auf dieser Seite. Unseren ausführlichen Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 bekommen Sie auch auf unserer Mitgliederversammlung ausgehändigt.

Zum 31.12.2017 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.447 Wohnungen. Die Anzahl der Mitglieder beträgt 1.404 (Vorjahr 1.433). Das Durchschnittsalter ist gegenüber dem Vorjahr um 0,34 Jahre auf 58,85 Jahre gestiegen und liegt damit deutlich über dem Durchschnittsalter aller Spremberger von 48,59 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.



Das größere der beiden Bäder der 6-Raum-Wohnung verfügt über Dusche und Badewanne.



Die neu aufgebauten Fußböden sind mit einer 3-Millimeter-Trittschalldämmung und hochwertigem PVC-Belag versehen.

Modernisierung im Gebäude Glück Auf 23

Zwei leere Wohnungen wurden umfangreich saniert und zusammengelegt.

Die Wiederherstellung der Vermietbarkeit von leerstehenden Wohnungen ist eine der Schwerpunktaufgaben unserer Genossenschaft. Der Aufwand dafür ist beträchtlich, er betrug für die Sanierung von 59 Leerwohnungen fast 320.000 Euro. Aber damit schaffen wir modernen Wohnraum, nach dem eine Nachfrage besteht, und wirken einem zunehmenden Leerstand in unserem Bestand entgegen. Zugleich können wir auf diesem Wege auch Wünsche von Mitgliedern erfüllen, die in ihren bisherigen Wohnungen nicht realisierbar waren.

Ein Beispiel für eine besonders aufwendige Maßnahme in dieser Hinsicht ist die Sanierung und der Umbau von zwei leerstehenden 3-Raum-Wohnungen im Glück Auf 23.

Dabei entstand eine große 6-Raum-Wohnung für eine Familie, deren Wünsche im Rahmen der Bauarbeiten weitgehend berücksichtigt wurden. Zur Wohnung gehören neben sechs Wohnräumen eine Küche und zwei Bäder.

Im Rahmen des Umbaus war eine Grundrissänderung erforderlich, wozu z. B. der Abriss von Trennwän-

den und das Zumauern von Türöffnungen gehörten. So wurde z. B. aus Küche und Bad einer Wohnung ein großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne, weiterhin ausgestattet mit Handtuchtrockner und hochwertigen Wand- und Bodenfliesen.

Für die komplett neue Heizungsanlage wurden u.a. neue Heizungskörper eingebaut und die Steigleitungen erneuert.

Die Fußböden wurden neu aufgebaut mit einer 3-Millimeter-Trittschalldämmung und hochwertigem PVC-Belag.

Ordnung und Sauberkeit

Einige Probleme und Tipps

Unsere Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren viel dafür getan, dass sich alle Mitglieder wohlfühlen können. Denken wir nur an die großen Aufwendungen für Instandhaltung-, Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude als auch die Verschönerung der Außenanlagen.

Dazu gehören auch die ständigen Bemühungen um Ordnung und Sauberkeit in den Wohngebieten und Außenanlagen. Wir wissen, dass sich die meisten Mitglieder bemühen, das Geschaffene zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Wie stets im Leben gibt es allerdings auch in dieser Hinsicht

einige Probleme, auf die wir im Folgenden hinweisen wollen.

Balkone

Reichhaltiger Blumenschmuck auf den Balkonen trägt auch zur Attraktivität der Wohngebiete bei. Aber mitunter erreichen uns Klagen, dass die Blumen beim Gießen so reichlich mit Wasser bedacht werden, dass ein Teil davon auf die darunterliegenden Balkone tropft. Bitte achten Sie darauf, wenn

Sie wieder Ihre Blumen gießen!

In einigen Balkonen wachsen Rankpflanzen, die sich im Laufe der Zeit an der Fassade hochranken und den Wärmeschutz sowie in manchen Fällen auch das Dach beschädigen. Dadurch können Schäden an der Baustanz entstehen. Bitte helfen Sie uns, Schäden zu vermeiden, und achten Sie selbständig darauf, Rankpflanzen entsprechend zurück zu schneiden.

Hausordnung

Die meisten Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume werden von den



Ein Extremfall eines „wilden“ Müllhaufens. So weit muss es in unseren Wohngebieten aber nicht kommen, wenn die Abholung korrekt angemeldet wird!

Mitgliedern in einem guten Zustand gehalten. Allerdings gibt es in manchen Häusern, in denen die Hausordnung von den Mitgliedern übernommen wurde, Mängel bei der terminge-

rechten Ausführung. Das führt dann zu Abstrichen bei der Sauberkeit. Wir wissen, dass der Grund oft im Alter der Mitglieder oder auch der hohen beruflichen Belastung liegt. Oftmals ist es dann sinnvoll, die Erledigung der Hausordnung einem Dienstleister zu übertragen und die Kosten über die Betriebskosten abzurechnen. Voraussetzung ist allerdings, dass alle Mitglieder eines Eingangs damit einverstanden sind. Unsere Mitarbeiter beraten Sie gern!

Außenanlagen

Unsere Hausmeister leisten einen sehr wichtigen Beitrag zur Ordnung und Sauberkeit in den Wohngebieten. Allerdings sollte allen Mitgliedern klar sein, dass der Aufwand für die Genossenschaft bezahlbar bleiben muss. So können die Hausmeister nicht ständig durchs Wohngebiet gehen und zum Beispiel achtlos weggeworfenes Papier aufheben. Deshalb bitten wir alle Mitglieder, auch selbst auf Verunreinigungen der Anlagen zu achten, selbst einmal Hand anzulegen oder „Verunreiniger“ anzusprechen. Wenn es nicht nur um Kleinigkeiten geht, sollten Sie diese Fälle unter Angabe von Zeugen der Genossenschaft melden!



Bitte beim Blumengießen auf dem Balkon auch an den Nachbarn denken!

Auch beim Rasenschnitt gilt, dass diese Dienstleistung bezahlbar bleiben muss. So kann es in besonders nassen und warmen Jahren passieren, dass der viermalige Rasenschnitt nicht ausreicht.

Sperrmüll

Bekanntlich wird Ihr Sperrmüll und Elektronikschrott kostenlos abgeholt. Sie müssen lediglich über Internet oder Telefon die Abholung anmelden und erhalten dann einen konkreten Termin, der innerhalb der nächsten drei Wochen liegt. Wichtig ist, dass die Gegenstände erst am Tag vor dem Abfuhrtermin bereitgestellt werden. (Hinweise, wie der Sperrmüll bereitgestellt werden soll, finden Sie im Abfallkalender.) Sonst kann es passieren, dass immer mehr Müll dazu kommt und sich unschöne Müllhaufen bilden – von denen dann bei der Abholung große Teile nicht mitgenommen werden. Solche Haufen bilden besonders auffällige Schandflecke in unseren Außenanlagen. Sie sind aber leicht zu vermeiden, wenn der Sperrmüll korrekt angemeldet und zum Termin entsorgt wird.

Den Keller nicht zum Schwitzen bringen

Feuchtigkeit und Schimmelpilz verhindern

An heißen Tagen kann man oft sehen, dass die Kellertüren weit offen stehen. Fragt man die Mieter nach dem Grund, erklären sie: „Das schöne Wetter muss man doch unbedingt nutzen, um den Keller zu lüften! Der muffige Keller-

geruch soll bekämpft und der Keller trocken werden oder bleiben.“ Eine auf den ersten Blick einleuchtende Begründung. Aber wie so oft ist auch in diesem Falle gut gemeint nicht gut gemacht.

Denn was passiert, wenn die warme Luft auf die kälteren Kellerwände trifft? Die Wände beginnen regelrecht „zu schwitzen“. Denn warme Luft nimmt wesentlich mehr Feuchtigkeit auf als kalte Luft. Und diese ►

► Feuchtigkeit gibt sie bei Berührung mit kalten Wänden wieder ab. Diese schlägt sich an den kalten Wänden nieder, es bildet sich also Niederschlags- bzw. Kondenswasser. An diesen feuchten Stellen kann früher oder später Schimmelpilz entstehen. Richtiges Lüften im Keller heißt, dafür Sorge zu tragen, dass zwar ausreichend Sauerstoff zugeführt wird, die Kondenswasserbildung aber vermieden wird.

Teilweise ist der erforderliche Austausch der verbrauchten mit der frischen Luft bereits durch die „Undich-

te“ von Türen und Fenstern und die normale Nutzung gegeben, z.B. beim Öffnen der Türen.

Da das aber zumeist nicht ausreicht, zumal moderne Fenster und Türen eben ziemlich dicht sind, ist zusätzliches Lüften auch im Sommer durchaus sinnvoll. Allerdings nicht an heißen Tagen.

Vielmehr sollte an kühlen und trockenen Sommertagen der Keller möglichst mehrmals am Tag für etwa eine Viertelstunde durchgelüftet werden, und zwar vor allem in den Morgen- und Abendstunden.

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-spremburg.de mail: info@swg-spremburg.de

Frau Köhler koehler@swg-spremburg.de (03563) 2192

Wohnungswirtschaft

Frau Linke linke@swg-spremburg.de (03563) 3454-15

Frau Jungwirt jungwirt@swg-spremburg.de (03563) 3454-18

Herr Brohm brohm@swg-spremburg.de (03563) 3454-23

Buchhaltung

Frau Schäfer schaefer@swg-spremburg.de (03563) 3454-19

Frau Anscheit anscheit@swg-spremburg.de (03563) 3454-24

Frau Spreitz spreitz@swg-spremburg.de (03563) 3454-14

Technik

Frau Gieschke gieschke@swg-spremburg.de (03563) 3454-13

Regieabteilung

Herr Rehmann rehmann@swg-spremburg.de (nur dienstags) (03563) 3454-16

(0177) 2192-229

Frau Schmidt schmidt@swg-spremburg.de (03563) 3454-17

Hausmeister (während der Geschäftszeiten)

Außerhalb der Geschäftszeiten wenden Sie sich bitte im Havariefall 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:
Spremburger Wohnungs-
baugenossenschaft eG
Kollerbergring 60,
03130 Spremburg
verantw. für den Inhalt:
André Zink
Redaktion:
Dr. Frank Stader
Projekt:
Susanne Stader,
Kommunikations- und Mediendesign
Druck:
Decker Offset Druck GmbH
Glaserstraße 2–4, 04442 Zwenkau