

# SWG Rundschau

Das Mietermagazin der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG



*Wir wünschen unseren Mitgliedern und Mietern einen schönen Sommer und erholsame Urlaubstage!*

*Ihre SWG Spremberg*



## Fernwärmeversorgung langfristig gesichert

SWS und LEAG haben einen Folgevertrag für die Wärmeversorgung beschlossen: Bis 31. Dezember 2037 wird vom Kraftwerks- und Industriestandort Schwarze Pumpe Fernwärme nach Spremberg geliefert. Mehr dazu auf Seite 5



**Mitgliederversammlung**  
Wir laden ein zur Mitgliederversammlung am 18. Juni 2026.

2



**Rückblick 2025**  
Anmerkungen zum Jahresabschluss und einige Kennzahlen

3



**Havarie oder Störung?**  
Wir erklären den Unterschied.

7



An alle Mitglieder der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

# Wir laden Sie herzlich zur Gesamtmittglieder-versammlung ein!

**Am Donnerstag, den 18. Juni 2026 um 17:00 Uhr (Einlass ab 16:30 Uhr), findet die jährliche Gesamtmittgliederversammlung der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG in der Aula der Kollerbergsschule 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 halten 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 (maximal zwei Vollmachten je Mitglied).

Der Jahresabschluss 2025, der die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht des Vorstandes zum Jahr 2025 umfasst, sowie der Bericht über die Prüfung zum Geschäftsjahr 2024 liegen in der Zeit vom 3. Juni bis zum 17. Juni 2026 während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG zur Einsichtnahme für die Mitglieder aus.

**gez. Frank Kulisch**  
**Vorsitzender des Aufsichtsrates**

## Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Formalien
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2025
5. Bericht des Aufsichtsrats über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024
6. Diskussion zu den Punkten 3 bis 5
7. Beschlussfassungen
  - 7.1. Beschluss 01/2026: „Feststellung des Jahresabschlusses 2025“
  - 7.2. Beschluss 02/2026: „Verwendung des Jahresüberschusses 2025“
  - 7.3. Beschluss 03/2026: „Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025“
  - 7.4. Beschluss 04/2026: „Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025“
8. Allgemeine Anfragen
  - 8.1. Neue Anfragen
9. Schlusswort des Versammlungsleiters
10. Gemeinsamer Imbiss

# Anmerkungen zum Jahresabschluss 2025

## Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2025 zurück und konnte ihre erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung auch im Jahr 2025 fortsetzen. Ein Jahresüberschuss von 353.100 Euro und die ständige Gewährleistung der Liquidität unterstreichen diesen Fakt.

Die SWG orientierte sich bei ihrem Handeln stets an den Herausforderungen, Erfordernissen und Veränderungen des Spremberger Wohnungsmarktes.

Im Juli 2025 wurde der Jahresabschluss 2024 durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und ohne Beanstandungen bestätigt. Die Prüfung für das Jahr 2025 findet voraussichtlich im Juli 2026 statt.

## Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2025 insgesamt 2.609.100 Euro ausgegeben (ohne Kosten für Freizug und Versicherungsschäden).

## Als Schwerpunkte wurden 2025 folgende Maßnahmen umgesetzt:

Die in 2024 begonnenen Fassadensanierungen inklusive Balkonanbauten in der **Georgenstraße 25/26 und 29/30** konnten im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden.

Auch die Fassadensanierung inkl. Balkonanbau in der **Georgenstraße 27/28**

haben wir im vergangenen Jahr durchgeführt. Diese Baumaßnahme konnte noch im Jahr 2025 abgeschlossen werden.



Der **Balkonanbau** im Steigerweg 6/7 wurde bereits im Sommer 2025 erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurde das gesamte Gebäude malermäßig überarbeitet. Zudem wurden die Zuwegungen um das Gebäude erneuert und der Weg zum Müllstellplatz neu gepflastert.

Auch in 2025 haben wir ein Treppenhaus mit einem **Aufzug** ausgestattet. Der Aufzug in der Lausitzer Straße 5 konnte im Dezember 2025 offiziell an die Mieter übergeben werden.

Durch die Firma AlgenStar haben wir auch in diesem Jahr wieder mehrere **Fassaden reinigen** lassen. Die Reinigungen erfolgten im Stieglitzweg 20, in der Waldstraße 15 und in der Heinrichsfelder Allee 21–22 sowie 33–34. Die Verunreinigungen an den Fassaden wurden mittels Kärcher beseitigt. Im Anschluss erfolgte eine Neuversiegelung der gereinigten Flächen.



Die Sanierungsarbeiten in der **Georgenstraße** konnten 2025 abgeschlossen werden.



**Georgenstraße 27/28: Fassadensanierung inkl. Balkonanbau**

Außerdem wurden 100 Wohnungen saniert, um die **Vermietbarkeit der Wohnungen** wiederherzustellen. Einige Arbeiten wurden erst im laufenden Jahr 2026 fertiggestellt. Wie bereits in den Vorjahren haben wir mehr Geld als geplant in die Wohnungssanierung investieren müssen. 92 Wohnungen konnten bereits wieder vermietet werden (Stand: 31. März 2026)



Anbau von Balkonen im Steigerweg 6/7

Auch die Baufeldfreimachung der **Karl-Marx-Straße 26** musste aufgrund der unerwarteten Unterkellerung und verschiedener Kontaminationen im Jahr 2025 fortgeführt werden. Wir gehen davon aus, dass die Arbeiten im 2. Quartal 2026 abgeschlossen werden können.



Fassadenreinigungen

In den kommenden Jahren konzentrieren wir uns weiterhin auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnungszuschnitte und -ausstattungen sowie auf energetische Sanierungen.

### Leerstand

Zum 31. Dezember 2025 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.445 Wohnungen. Der Leerstand betrug am 31. Dezember 2025 99 Wohn- und Ge-

schäftseinheiten (6,8 Prozent) und aktuell im April 2026 ebenfalls 99 Wohn- und Geschäftseinheiten bzw. 6,8 Prozent.

Die Fluktuationsrate betrug im Jahr 2025 5,7 Prozent, 83 Wegzügen stehen 86 Zuzüge gegenüber.

Die Erlösschmälerungen durch den Leerstand betragen 2025 345.200 Euro und



durch anfallende Betriebskosten in den Leerwohnungen 134.200 Euro, insgesamt also 479.400 Euro (Vorjahr: 497.100 Euro).

Leider konnten nicht alle Wünsche unserer Genossenschafter und Mieter erfüllt werden – teilweise wegen fehlender finanzieller und materieller Mittel, wegen fehlender technischer 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.

### Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder beträgt 1.436 (Vorjahr 1.434). Das Durchschnittsalter befindet sich mit 59,97 Jahren auf dem Niveau des Vorjahres (59,85 Jahre). Zum Vergleich: Der Altersdurchschnitt der Stadt Spremberg lag 2025 bei 49,8 Jahren. Das hohe Durchschnittsalter zeigt die Treue unserer Mitglieder über viele Jahre zu unserer Genossenschaft.

**Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei allen Mitgliedern und Mietern unserer Genossenschaft für ihr Vertrauen.**

## Einige Kennzahlen 2025 im Überblick

• Bilanzsumme .....	45.366,1 T€
• Bilanzgewinn .....	185,5 T€
• Langfristiges Vermögen .....	41.391,7 T€
• Langfristiges Kapital .....	41.923,8 T€
• Eigenkapital .....	25.380,0 T€
• Eigenkapitalquote .....	59,7 %
• Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten .....	15.833,1 T€
• darunter Altschulden .....	801,1 T€
• Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	258,9 T€
• Planmäßige Tilgung .....	1.691,0 T€
• Finanzmittelbestand .....	1.318,6 T€
• Summe Einnahmen .....	8.048,8 T€
• Summe Ausgaben .....	7.695,7 T€
• Jahresüberschuss .....	353,1 T€

Unseren ausführlichen Lagebericht zum Jahresabschluss 2025

können Sie in unserer Geschäftsstelle anfordern.



Fernwärme

# Versorgung ist nun langfristig gesichert

**Die Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH und die LEAG haben den Folgevertrag für eine sichere Wärmeversorgung beschlossen. Bis 31. Dezember 2037 wird aus den Kraftwerksblöcken und Hilfskesseln vom Kraftwerks- und Industriestandort Schwarze Pumpe Fernwärme geliefert. Damit setzen die SWS und die LEAG ihre Zusammenarbeit in der Wärmeversorgung für die Stadt Spremberg fort.**

Beide Unternehmen haben sich auf einen Folgevertrag geeinigt, der den Wandel der Energie- und Wärmeversorgung hin zu einer klimafreundlichen Fernwärmeversorgung begleiten soll. Sie verständigten sich darauf, die Fernwärme bis zum Jahr 2030 sukzessive auf CO<sub>2</sub>-arme, im weiteren Verlauf auf CO<sub>2</sub>-freie Technologien umzustellen. Damit sollen die gesetzlichen Regelungen aus dem Wärmeplanungsgesetz eingehalten werden.

## Hilfskessel im Einsatz

Der Folgevertrag, der ab 1. Mai 2026 greift, wurde notwendig, da der bestehende Fernwärmeliefervertrag zum 30. April 2026 ausläuft. Die Lieferung von Fernwärme aus den Blockanlagen des Kraftwerks richtet sich nach der hoch flexiblen Kraftwerksfahrweise. An Tagen,

an denen aus wirtschaftlichen Gründen keine Fernwärme aus Braunkohle zur Verfügung steht, wird die Wärmeversorgung mit ölbetriebenen Hilfskesseln sichergestellt. Sie unterstützen als ergänzende Dampferzeuger im Kraftwerk die Hauptanlagen, indem sie Dampf zum Beispiel für den Start des Kraftwerks liefern. Damit sorgen Hilfskessel für Flexibilität und Zuverlässigkeit des Gesamtsystems.

## Vielfältige Interessen

„Die erfolgreiche Einigung ist das Ergebnis einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit und unseres gemeinsamen Verständnisses für die Bedeutung einer nachhaltigen und sicheren Fernwärmeversorgung. Wir setzen damit ein starkes Zeichen für die Zukunft unserer Stadt und stehen weiterhin als verlässlicher

Partner an der Seite unserer Kunden“, betont SWS-Geschäftsführer Michael Schiemenz. „Die Verhandlungen waren von hohen Anforderungen und vielfältigen Interessen geprägt. Die SWS und die LEAG standen vor der Herausforderung, wirtschaftliche Stabilität, nachhaltige Energieversorgung und die Interessen der Kunden bestmöglich in Einklang zu bringen. Dank intensiver und konstruktiver Gespräche konnte eine zukunftsfähige Lösung gefunden werden, die allen Beteiligten Planungssicherheit gibt.“

## Steigende Kosten machen Anpassung der Vorauszahlungen notwendig

Unter Berücksichtigung der Ankündigung, dass die Fernwärmepreise um rund 40 Prozent steigen können, werden wir mit der nächsten Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlungen für die Heizkosten anpassen.

Bitte beachten!

# In eigener Sache



## Änderungen der Personenzahl sofort melden

Bitte informieren Sie uns umgehend schriftlich, wenn sich die Anzahl der Personen in Ihrer Wohnung ändert!

So können wir sicherstellen, dass die Abfallgebühren korrekt berechnet werden. Diese richten sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. Nur wenn uns diese Angaben vollständig und korrekt vorliegen, können die Kosten für die Müllabfuhr fair auf alle Mietparteien verteilt werden.

Da die Abrechnung durch die Abfallwirtschaft monatlich erfolgt, ist es wichtig, dass Sie uns Ein- und Auszüge sofort mitteilen. Verspätete oder nicht gemeldete Änderungen können rückwirkend nicht mehr berücksichtigt werden.



## Biotonne bitte richtig befüllen

In den zurückliegenden Monaten hat uns die Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße (ASPN) mehrfach darauf hingewiesen, dass die Biotonnen falsch befüllt wurden.

Bitte achten Sie auf eine korrekte Mülltrennung. Fehlbefüllungen können laut Abfallentsorgungssatzung mit zusätzlichen Gebühren von 5 bis 10 Euro berechnet werden.

**Bitte beachten Sie außerdem, dass Müllbehälter in folgenden Fällen nicht geleert werden:**

- wenn der Zugang oder die Zufahrt nicht oder nur schwer möglich ist,
- wenn der Behälter zu schwer ist oder unzulässige Abfälle enthält,
- wenn der Behälter überfüllt ist und sich der Deckel nicht schließen lässt.

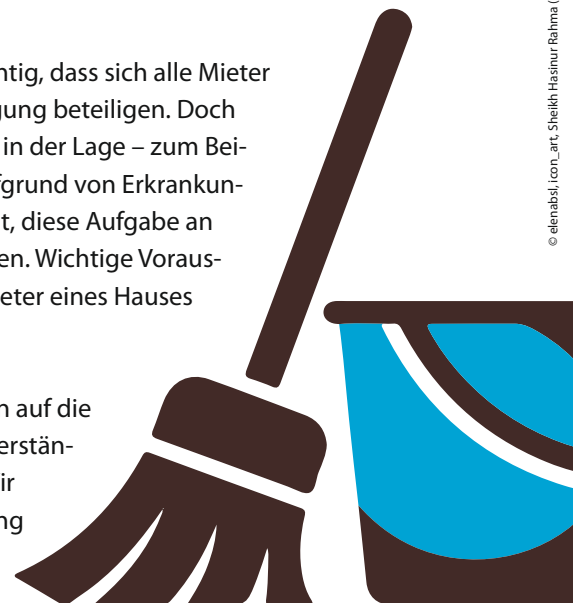
Bitte helfen Sie mit und achten Sie auf eine ordnungsgemäße Mülltrennung. So vermeiden Sie zusätzliche Kosten und sorgen für einen reibungslosen Ablauf.

## Hinweise zur Reinigung der Gemeinschaftsflächen

Gemäß Hausordnung sind alle Mieterinnen und Mieter dazu verpflichtet, sich auch um die Ordnung und Sauberkeit der Gemeinschaftsflächen zu kümmern. Während diese Arbeiten in vielen Häusern unserer Genossenschaft mittlerweile von Reinigungsfirmen übernommen werden, gibt es auch Häuser, in denen die Mieter die Reinigung noch selbstständig übernehmen.

Damit dies funktioniert, ist es wichtig, dass sich alle Mieter aktiv und verlässlich an der Reinigung beteiligen. Doch nicht immer sind alle Mieter dazu in der Lage – zum Beispiel aufgrund des Alters oder aufgrund von Erkrankungen. Dann besteht die Möglichkeit, diese Aufgabe an eine Reinigungsfirma zu übergeben. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass sich alle Mieter eines Hauses einstimmig darauf einigen.

Haben Sie sich mit Ihren Nachbarn auf die Beauftragung einer Fremdfirma verständigt, dann sprechen Sie uns an! Wir kümmern uns um die Beauftragung sowie die Abrechnung der Kosten.



# Havarie oder technische Störung?

## Wir erklären den Unterschied.

### HAVARIE

### STÖRUNG

#### WASSER

- Rohrbruch und das Hauptabsperrventil in der Wohnung lässt sich nicht schließen bzw. ist nicht vorhanden
- Undichte Mischbatterie
- Wasserhahn tropft

#### GAS

- Gasgeruch in der Wohnung
- Verpuffung an Gastherme & Gasheizung
- Überhitzung der Gastherme (Notruf: 112)
- Technische Störung der Gastherme

#### ELEKTRIK

- Elektrik brennt
- Schmorende Steckdosen oder Schalter (Notruf: 112)
- Defekte Steckdose, Schalter oder Sicherung

#### LICHT

- Wohnung ist ohne Strom  
Prüfen Sie bitte vorab, ob alle Sicherungen in Ordnung sind!
- Komplettausfall der Treppenhausbeleuchtung
- Defekte Lichtschalter, Steckdosen oder Relais
- Einzelne Lampen sind im Treppenhaus oder Hauseingang ausgefallen

#### FENSTER UND TÜREN

- Balkontür und Fenster können nicht verschlossen werden
- Zimmertür schließt nicht
- Fenstergriff klemmt

#### ABWASSER

- Verstopfung der Toilette, des Fallstrangs oder der Grundleitung
- Spülkasten ist defekt

#### HEIZUNG

- Ausfall der kompletten Heizungsanlage (nicht nur eines einzelnen Heizkörpers)
- an der Fernheizung ist ein Rohr bzw. Heizkörper geplatzt bzw. stark undicht
- Heizung wird nur lauwarm
- Heizungsventile tropfen

Havarien sind plötzlich und unerwartet auftretende Störungen in den Wohnungen, an den Gebäuden und Freianlagen, in deren Folge es zu erheblichen Nutzungseinschränkungen der Wohnung und/oder des Gebäudes sowie einer Gefährdung unserer Mieterinnen und Mieter als auch zu Schäden für die Bausubstanz kommen kann. Bitte informieren Sie uns in diesen Fällen sofort über die Havarie-Nummer! Technische Störungen melden Sie uns bitte ausschließlich während der Geschäftszeiten.



## Im Notfall

Innerhalb der Arbeitszeiten:  
Tel. 03563 2192

Außerhalb der Arbeitszeiten:  
■ Heizung/Sanitär/Gas  
Tel. 03563 345410

■ Elektroinstallation  
0172 7998623

■ Schlüsseldienst  
0173 9321100

# Was tun, wenn der Hausfrieden gestört ist?

Gerade in den Sommermonaten melden sich viele Mieterinnen und Mieter bei uns, weil sie sich über ihre Nachbarn beschweren möchten. Häufige Gründe sind spielende Kinder, Feiern, bellende Hunde oder häufiges Grillen. Wichtig für Sie zu wissen: Solange die Ruhezeiten eingehalten werden und der Lärm ein übliches Maß nicht überschreitet, ist all das grundsätzlich erlaubt.

## Sprechen Sie miteinander

In den meisten Fällen lassen sich solche Konflikte durch ein sachliches Gespräch klären. Suchen Sie daher zuerst das Gespräch mit Ihren Nachbarn. Wenn die Situation festgefahren ist, können wir als Vermieter vermitteln. Mit etwas Kompromissbereitschaft auf beiden Seiten lassen sich viele Streitigkeiten so lösen.

**Bitte beachten Sie:** Der Vermieter wird in der Regel nur tätig, wenn sich mehrere Hausbewohner gestört fühlen. Bleibt ein Konflikt zwischen zwei Parteien ungelöst, kann im Zweifel nur noch ein Gericht entscheiden.

## Abmahnung und Kündigung als letzter Schritt

Wenn Mieter wiederholt gegen die Hausordnung verstoßen, müssen sie mit einer Abmahnung rechnen. Setzt sich das Fehlverhalten fort, kann auch eine fristlose Kündigung folgen.

**Wichtig:** Damit solche Maßnahmen möglich sind, müssen die Störungen genau dokumentiert werden – mit Datum, Uhrzeit und Art der Beeinträchtigung. Diese Aufzeichnungen dienen später als Beweis, etwa in einem Gerichtsverfahren.

## So erreichen Sie uns!

Anschrift Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Kollerbergring 60, 03130 Spremberg  
E-Mail info@swg-spremberg.de  
Internet www.swg-spremberg.de

Sprechtag Di.: 8.00–11.30 und 13.00–17.30 Uhr  
Geschäftszeiten Mo., Mi., Do.: 7.00–11.30 und 12.00–15.00 Uhr  
Fr.: 7.00–11.30 Uhr

## Ansprechpartner in der Geschäftsstelle

<b>Vorstand</b>	(Termine nach Vereinbarung)	03563 2192
<b>Zentrale</b>		
• Frau Seiffert	seiffert@swg-spremberg.de	03563 2192
<b>Wohnungswirtschaft</b>		
• Frau Albrechtsen	albrechtsen@swg-spremberg.de	03563 3454-26
• Herr Brohm	brohm@swg-spremberg.de	03563 3454-23
• Frau Noack	noack@swg-spremberg.de	03563 3454-22
<b>Buchhaltung</b>		
• Frau Spreitz	spreitz@swg-spremberg.de	03563 3454-14
• Frau Anscheit	anscheit@swg-spremberg.de	03563 3454-24
• Herr Katzwinkel	katzwinkel@swg-spremberg.de	03563 3454-25
<b>Technik</b>		
• Herr Schwarzbach	schwarzbach@swg-spremberg.de	03563 3454-17
• Herr Gerlach	gerlach@swg-spremberg.de	03563 3454-13
• Herr Rehmann	rehmann@swg-spremberg.de	03563 3454-16

## Hausmeister (während der Geschäftszeiten)

<b>WG Kollerbergring</b>		
Herr Kunzmann		0177 2192-234
<b>WG Schomberg / Heinrichsfelder Allee / Bergstraße</b>		
<b>WG Waldstraße / P.-Thomas-Straße / Leipziger Straße / Berliner Straße</b>		
Herr Zimmermann		0177 2192-233
<b>WG Innenstadt und Lausitzer Straße</b>		
Herr Sujatta		0177 2192-232
<b>WG Georgenberg</b>		
Herr Lossagk		0177 2192-226
<b>WG Knappenweg / Steigerweg / Glück Auf / Kraftwerkstraße</b>		
Herr Pultermann		0177 2192-227

## Havarieruf außerhalb der Arbeitszeiten der SWG

Heizung/Sanitär/Gas	WVG/GEMAG	03563 345410
Elektroinstallation	Fa. Bürgel & Noack	0172 7998623
Schlüsseldienst	Fa. HTS - Herr Bulla	0173 9321100

<b>Rauchmelder-Hotline</b>	Brunata-Metrona	0800 0001797
<b>Vodafone-Ansprechpartner</b>	Herr Marschner	01520 3423026

Herausgeber: Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Kollerbergring 60, 03130 Spremberg  
verantwort. für den Inhalt: André Zink, Geschäftsführender Vorstand  
Redaktion und Layout: Susanne Stader, Kommunikations- und Mediendesign  
Druck: Druckhaus Scholz GmbH  
Pforzheimer Platz 8, 02977 Hoyerswerda