



*Alles da, alles nah -*

**INFORMATION**

Dezember 2014

# Wohnen in Schwerin-Lankow

**Liebe Mitglieder, liebe Mieter,**

pünktlich zum Weihnachtsfest wird die Jahresendinformation übergeben. Diese soll wie gewohnt das abgelaufene Jahr beleuchten und einen Ausblick auf das Jahr 2015 geben.

Bereits im Vorjahr wurde der bevorstehende Wechsel im Vorstand von Herrn Uwe Möller zu Herrn Steffen Weber mitgeteilt. Herr Weber hat seine Tätigkeit zum Jahresbeginn 2014 aufgenommen und steht somit bereits fast ein Jahr im Dienste der Genossenschaft.

Das zu Ende gehende Geschäftsjahr hat gezeigt, dass nicht alle Ziele erreicht werden konnten. Insbesondere ist es uns nicht gelungen, unseren Neubau in der Barcastraße planmäßig zu beginnen. Dies hat mehrere Ursachen, so zum Beispiel der Widerspruch der Nachbarin in der Barcastraße gegen unsere Baugenehmigung, aber auch die aus Sicht der Bank begrenzten finanziellen Möglichkeiten, die unsere Genossenschaft immer noch hat.

Ende Juni fand die jährliche Mitgliederversammlung der Genossenschaft wieder im großen Saal des Hotels „Elefant“ statt. Die Tagesordnung war in diesem Jahr mit der Wahl des Aufsichtsrates umfangreicher als in den Vorjahren. Der bisherige Aufsichtsrat wurde bei der Wahl einstimmig wiedergewählt. Für das auf eigenen Wunsch ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Frau Barten ist Frau Karla Schult gewählt worden, ebenfalls einstimmig.

Erfreulicherweise gab es wieder einige Anfragen und Meinungen unserer Mitglieder zu den Dingen des täglichen Lebens in unserer Genossenschaft.

Durch den Vorstand wurde die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft dargestellt und dies in Verbindung mit der rasanten Entwicklung des Wohnungsneubaus in Schwerin und dem daraus gefolgerten eigenen Wohnungsneubau der Genossenschaft in der Schweriner Innenstadt.

Konkret wurden einige zahlenmäßige Zusammenhänge aus der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erläutert. Insbesondere wurde auf bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten der Genossenschaft eingegangen, aber auch auf Kennziffern wie Gewinn, Eigenkapitalquote, Erlösschmälerungen und dergleichen.

Der Aufsichtsrat legte ebenfalls Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ab. Wichtig für alle Beteiligten waren wiederum die erfolgreich bestandene Wirtschaftsprüfung mit der festgestellten richtigen Darstellung der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie die ordnungsgemäße Buchführung.

Die Wirtschaftsprüfer bestätigten erneut eine stabile und erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft.

Wie bereits in den Vorjahren hat die Genossenschaft auch in diesem Jahr gegen ein Anwachsen des Leerstandes durch vermehrte Kündigungen kämpfen müssen. Vorstand, Aufsichtsrat und alle Mitglieder sind in der Pflicht, weitere Mitglieder für die Genossenschaft zu gewinnen, um damit den Leerstand zu senken und unsere Investitionskraft durch höhere Einnahmen zu stärken.

Vorstand und Aufsichtsrat wünschen allen Mitgliedern und Mietern ein frohes und gesundes Weihnachtsfest und für das Jahr 2015 viel Glück, Erfolg und beste Gesundheit.

Karin Willnow  
Aufsichtsrat

Wolfgang Winkler

Steffen Weber

Vorstand

## DIE THEMEN:

Inhalt	Seite
<i>Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Schweriner Umfeld</i>	2
<i>Nutzung der Balkone</i>	3
<i>Dienstleistungsunternehmen</i>	3
<i>Ordnung und Sicherheit</i>	3
<i>Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten</i>	4
<i>Gaswartung und Erneuerung von Gasanlagen</i>	4
<i>Abrechnung der Müllkosten nach Verursacherprinzip</i>	5
<i>Grünanlagenpflege</i>	5
<i>Winterdienst</i>	5
<i>Negative Folgen des Wassersparens</i>	5
<i>Bauleistungen/Sanierungen 2014 und Ausblick auf 2015</i>	6
<i>Fassadenreinigung in der Möllner Straße 12 und Ratzeburger Straße 25-30</i>	6
<i>Neubau Wohnhaus in Schweriner Innenstadt</i>	7
<i>Hausrat- und Haftpflichtversicherung</i>	7
<i>Gästewohnung</i>	8



## **Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Schweriner Umfeld**

Das Wort Finanzkrise begleitet uns nun schon mehrere Jahre und wird durch Begriffe wie schwächelnde Konjunktur, Schuldenberg oder auch Deflation ergänzt. Direkte Auswirkungen dieser Krisen auf unsere Genossenschaft waren bisher nicht sehr deutlich zu spüren, indirekt spüren wir jedoch eine Zunahme von Wohnungsanfragen, bei denen die Antragsteller nicht in der Lage sind, die Miete bzw. das Nutzungsentgelt durch eigene Erwerbstätigkeit aufzubringen.

Vorstand und Aufsichtsrat sehen weiterhin eine steigende Tendenz von Umzügen in die Schweriner Innenstadt. Das berührt auch unsere Genossenschaft und erklärt zum Teil einige der eingegangenen Kündigungen. Darüber hinaus ist die Zunahme staatlicher Zahlungen bei der Neuvermietung deutlich zu spüren und die Genossenschaft bekommt zunehmend Probleme bei der Durchsetzung der Höhe der Mietkalkulationen. Genauso nehmen die Probleme zu, wenn es um Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung geht. Erfreulich ist, dass die Stadt Schwerin in den letzten Jahren einen ganz leichten Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte. Allein im letzten Jahr 2013 soll es einen Zuwachs von 800 Personen gegeben haben.

Für das Jahr 2014 wird die Genossenschaft einen Überschuss ausweisen, der höher als der Gewinn des Vorjahres ausfällt. Unsere Zielstellung für das Jahr 2014 ist ein Überschuss von ca. 200.000 €. Die Genossenschaft wird dadurch wieder eine deutliche Verbesserung der Eigenkapitalquote erreichen.

Im Jahre 2014 war die Genossenschaft in der Lage, mehr Wohnungen und Bäder zu sanieren als im Vorjahr und dies trotz hoher Aufwendungen für das Neubauvorhaben in der Barcastraße. Insgesamt wurden im laufenden Jahr 23 Wohnungen komplett saniert. 20 Wohnungen erhielten im bewohnten Zustand ein neues Bad. Insbesondere in den Erdgeschosswohnungen werden in der Regel -wenn ein Duscheinbau geplant ist -nur noch ebenerdige Duschen bei Neuvermietungen eingebaut. Das trifft bei kompletten Aufgangssanierungen grundsätzlich beim Einbau von Duschen zu. Fußbodenbelag und Türen wurden nur in Ausnahmefällen erneuert.

Dieses Leistungsvolumen ist derzeit jedoch nicht unbegrenzt steigerungsfähig. Die Genossenschaft konzentriert sich zunehmend auf umfassende Komplett-sanierungen und kann dadurch Einzelmaßnahmen, wie WC-Becken- oder Waschbeckentausch bzw. auch Armaturentausch, reduzieren.

Die Genossenschaft hat sich insbesondere im ersten Halbjahr 2014 im Rahmen der Gaswartung den Ersatz von Gasthermen und Herden ebenfalls eine Menge kosten lassen. Der altersbedingte Austausch von Gassteigeleitungen wurde in diesem Jahr ebenfalls weiter geführt, jedoch in geringerem Umfang. Diese vorgenannten und zwingend notwendigen Leistungen bedingten in der Summe Ausgaben in einer Größenordnung von rund 225.000 €, die somit für Sanierungen von Wohnungen bzw. des Wohnumfeldes nicht zur Verfügung standen.

Vorstand und Aufsichtsrat planen perspektivisch die Weiterführung der Sanierung ganzer Aufgänge, den Umbau zur 2-Rohr-Heizung und den An- bzw. Einbau von Fahrstühlen. Die Sanierung einzelner Wohnungen vor Neubezug bleibt tägliche Aufgabe. Zunehmen wird der Einsatz von Mitteln zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Verbesserung der Stellplatzsituation für PKW, insbesondere im I. Bauabschnitt. Im nächsten Jahr wird geprüft, ob die Genossenschaft eine Zusammenarbeit mit einer Pflegeeinrichtung eingehen kann, um wahlweise Angebote für unsere älteren Bewohner zur Verfügung zu stellen, damit viele unserer Bewohner noch länger im gewohnten Umfeld verbleiben können.

Die Genossenschaft rechnet zum 31.12.2014 mit einem Leerstand von rund 100 Wohnungen. Dauerhaft unter 100 Leerwohnungen und unter 5.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat die Genossenschaft in diesem Jahr nicht in jedem Monat erreicht. Jedoch gilt es, dieses Niveau dauerhaft zu stabilisieren und nach Möglichkeit stetig zu verbessern, um genügend Liquidität aufbauen zu können.

Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Genossenschaft ist weiterhin vorhanden. Gerade bei 2-Raumwohnungen oder bei Wohnungen im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss können die Nachfragen kaum erfüllt werden. Der Wunsch nach Wohnungen in den beiden oberen Geschosslagen



bzw. die Bereitschaft, in diese Geschosslagen zu ziehen, sind gering. Zunehmend können auch Wünsche unserer älteren Mitglieder und Mieter nach einem Umzug in eine untere Geschosslage nicht immer wunschgetreu erfüllt werden. Auch in diesem Jahr blieben einige Wünsche unerfüllt, wenn durch einen solchen Umzug sowohl die neue als auch die alte Wohnung saniert werden müsste.

## Zu einigen ausgewählten Themen:

### Nutzung der Balkone und Markisen

Bereits im Vorjahr hat die Genossenschaft auf einige Probleme in Bezug auf die Nutzung der Balkone hingewiesen. Insbesondere ging es hier um die Wirkung auf das Wohnumfeld, wenn deutlich sichtbar auf dem Balkon Wäsche aufgehängt wird und auch größere Schränke keinen besonders schönen Eindruck hinterlassen. Gerade wenn ein Wohnblock an einer Hauptstraße - wie der Kieler Straße oder der Gadebuscher Straße - steht, sollten die Gebäude der Genossenschaft einen guten Eindruck erreichen.

Zu den Balkonen gehören auch die **Markisen**. Die Genossenschaft weist nochmals darauf hin, dass mit den Markisen pfleglich umzugehen ist. Der Herbst ist fast vorbei und der Winter steht vor der Tür und somit ist mit Regen, Wind und bald auch mit Schnee zu rechnen. Insbesondere bei Regen und starkem Wind, auch wenn diese erst angekündigt sind, sind die Markisen nicht auszufahren. Dies gilt speziell auch dann, wenn bei jedem Wetter auf dem Balkon die Wäsche getrocknet und dazu die Markise ausgerollt wird. Das widerspricht einem pfleglichen Umgang mit den Markisen. Diese werden dann im feuchten Zustand eingerollt und fangen an zu schimmeln. Die Lebenszeit wird dadurch deutlich verkürzt.

### Dienstleistungsunternehmen der Genossenschaft muss der Wohnungszugang ermöglicht werden

Immer wieder erhalten wir Mitteilungen unserer Dienstleistungsunternehmen ista bzw. techem und zunehmend auch von unserem Schornsteinfeger sowie den Wartungsfirmen, die die Gasgeräte und Rauchwarnmelder warten, dass einige Mitglieder und Mieter diese Firmen nicht in die Wohnung lassen, um

beispielsweise die Wasseruhren wechseln zu können. Wenn z.B. die Eichfrist der Wasseruhren abgelaufen ist bzw. der Ablauf kurz bevor steht, sind die Firmen gesetzlich verpflichtet, den Wechsel der Geräte vorzunehmen. Bewohner, die dies nicht zulassen und auf den 1. angekündigten Termin gar nicht reagieren, auch telefonisch nicht, müssen ab dem 2. Termin die Kosten der Anfahrt bezahlen. Unabhängig davon werden gerade diese Bewohner dann aktiv und zweifeln die Abrechnungsergebnisse an. Sowohl bei den Firmen als auch bei uns werden diese nicht eingehaltenen Termine registriert, um bei späteren Reklamationen entsprechend reagieren zu können. Auch sei hier der Hinweis gegeben, einmal öfter auf die Aushänge im Haus zu achten.

### Einhaltung von Ordnung und Sicherheit, insbesondere im Kellerbereich

Beinahe jährlich weist die Genossenschaft auf die Einhaltung der Hausordnung hin. Im Sinne eines ruhigen Miteinanders bitten wir nochmals, sich mit dem Inhalt der Hausordnung vertraut zu machen. Insbesondere verweisen wir auf die Einhaltung des **Rauchverbotes im Treppenhaus** und in den Kellerräumen. Auch die **Vermeidung ruhestörender Lärms** in den Abend- und Nachstunden ist für ein normales Miteinander erforderlich. Ganz wichtig ist das **Unterlassen der Fütterung von Vögeln** aus den Fenstern bzw. vom Balkon, welches wir zunehmend beobachten. Auf die Erde fallende Fütterungsreste ziehen Ratten an. Dies ist ein zunehmendes Problem für die Genossenschaft und führt letztlich zu einer Erhöhung der Betriebskosten aufgrund der regelmäßigen Schädlingsbeämpfung. Eine Position, die eigentlich vermeidbar wäre.

Mit der **Treppenhausreinigung** in einigen Hausaufgängen können wir - wie viele unserer Mitglieder auch - nicht zufrieden sein. Die Genossenschaft hat begonnen, in einigen Hausaufgängen eine Fachfirma mit der Reinigung des Treppenhauses zu beauftragen und dies bei der Betriebskostenabrechnung in Rechnung zu stellen. Gerne bietet die Genossenschaft an, weitere Hausaufgänge an eine Fachfirma zu vergeben, wenn die Reinigung nicht ordentlich funktioniert. Solche Wünsche können gern an die Verwaltung herangetra-



gen werden.

Begehungen von Aufsichtsrat und Vorstand in **Kellern** haben auch gezeigt, dass hier sehr viele Gegenstände und „sogenannte Reste“ nach Umzügen bzw. aus dem Garten zur Überwinterung oder auch dauerhaft abgestellt werden. Dies ist aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherstellung von Ordnung und Sauberkeit nicht gestattet. Jeder Bewohner sollte darauf achten, dass die eigenen Sachen in den zur Wohnung gehörenden Mieterkeller gestellt werden. Die Genossenschaft wird im kommenden Jahr zunehmend dafür Sorge tragen, dass nach Vorankündigungen Entsorgungen stattfinden, die im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet werden.

Es gilt der Grundsatz, was nicht im eigenen Mieterkeller steht oder ordentlich mit Namen versehen ist, weil eventuell in der Wohnung gearbeitet wird, ist herrenlos und kann somit entsorgt werden.

In diesem Zusammenhang sei drauf hingewiesen, dass bei der Reinigung des Treppenhauses auch der Keller und insbesondere der hintere Kelleraufgang mit Treppe (soweit vorhanden) nicht vernachlässigt werden darf.

### **Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten 2013**

Die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2013 hatte für die meisten unserer Mitglieder und Mieter ein erfreuliches Ergebnis, denn diese Abrechnung bescherte der Mehrzahl ein Guthaben. Die Genossenschaft hat tief in die Tasche gegriffen und die Guthaben ausgeschüttet. Nachforderungen seitens der Genossenschaft wurden ebenfalls verrechnet. Zunehmend schließen wir jedes Jahr mehr Ratenzahlungsvereinbarungen ab. Hinsichtlich der aufgrund der vorliegenden Ein-Rohr-Heizungen bereits seit mehreren Jahren bei der Heizkostenabrechnung eingeführten Abrechnung nach der VDI 2077 gab es nur noch im Ausnahmefall Widersprüche, da sich die Rechtssprechung in den letzten Jahren deutlich zugunsten dieser verbesserten Abrechnungsmethode aussprach. Die Genossenschaft hat zu diesem Thema aber noch Klagen anhängig.

Die kalte Jahreszeit hat begonnen. Hinsichtlich des

Heizverhaltens sei nochmals darauf hingewiesen, dass eine Stoßlüftung am Morgen und auch am Abend bzw. „vor dem zu Bett gehen“ keine negativen Auswirkungen hat, da das Gebäude nach wie vor aufgewärmt ist und somit schnell die gewohnten Temperaturen wieder erreicht werden. Allerdings sollten beim Lüften die Thermostate grundsätzlich geschlossen (Stellung „0“) **und** der Heizkörper kalt sein, um nicht unnötige Einheiten auf dem Heizkostenverteiler zu produzieren. Kalte Luft und ein noch heißer oder warmer Heizkörper veranlassen den Heizkostenverteiler zu zählen, da dieser den Temperaturunterschied zwischen dem Heizkörper und der Raumluft misst und danach die Einheiten zählt. Allein ein geschlossener Thermostat verhindert daher den Verbrauch von Einheiten nicht.

Wiederholt erreichen die Genossenschaft insbesondere nach dem Versand der Betriebskostenabrechnungen Beschwerden, wonach die Berechnungen nicht nachvollziehbar seien. Hier helfen die Mitarbeiter der Genossenschaft allen Mitgliedern und Mieter gern mit Erläuterungen und Erklärungen für die relativ komplizierte Berechnungsweise. Da aber eine Betriebskostenabrechnung stets im Einzelfall zu prüfen ist, ist für diese Hilfe ein persönliches Gespräch notwendig. Alle Eventualitäten aufzuführen, die in den Abrechnungen auftreten können, würde sowohl dieses Info-Blatt als auch das Anschreiben zur Abrechnung sprengen. Die Mitglieder und Mieter werden daher gebeten, während der Sprechzeiten in der Genossenschaft vorzusprechen oder direkt einen Termin zu vereinbaren.

### **Gaswartung und Erneuerung von Gasanlagen**

Die Gaswartung im 1. Halbjahr 2014 wurde planmäßig durchgeführt. Neben den üblichen, im Rahmen des Gaswartungsvertrages vereinbarten Kosten, die bekanntlich in die Betriebskostenabrechnungen einfließen, ist vor allem die Zahl der zu ersetzenden Gasthermen enorm gestiegen, und damit auch die hierfür aufzuwendenden Kosten. Insgesamt mehr als 50.000 € mussten in diesem Jahr aufgebracht werden, allein um gesperrte oder defekte Gasthermen zu ersetzen.

Mit dieser Tendenz hat die Genossenschaft auch künftig zu rechnen. Der empfohlene Turnus des



Wartungsintervalls beträgt 1 bis 2 Jahre, die Genossenschaft hat sich entschieden, dies alle 18 Monate zu tun.

### **Das Projekt der Abrechnung der Müllkosten nach dem Verursacherprinzip mit Müllschleusen in der Eutiner Straße**

Die Genossenschaft ist ständig auf der Suche nach Möglichkeiten zur Senkung der Betriebskosten, da diese die stärksten Steigerungen in den letzten Jahren zu verzeichnen hatten. Eine Möglichkeit hat die Genossenschaft in der Einführung der Müllschleusen gesehen. Hier sind nach unseren Berechnungen Kostensenkungen von ca. 50 % und mehr möglich. Voraussetzung ist aber immer eine konsequente Trennung des Restmülls von Gläsern und Flaschen, Papier, Bio-Abfällen und den Leichtverpackungen des gelben Sackes. Erstmals hat die Genossenschaft in der Eutiner Straße eine Abrechnung des Restmülls nach dem Verursacherprinzip durchgeführt, ein ähnliches Verfahren wie bei der Heizkostenabrechnung. Viele haben für die Müllentsorgung deutlich weniger bezahlen müssen, einige aber auch mehr. Keiner konnte sich jedoch ganz den Müllkosten entziehen, denn irgendwie fällt ja wohl bei jedem etwas Restmüll an, auch wenn stark getrennt wird. Mieter, die ein ganzes Jahr nicht einmal Restmüll eingeworfen haben, wurden mit der Mindestmenge gemäß der Satzung der Stadt Schwerin belastet. Noch nicht überwunden ist das Problem, dass einige Mieter immer noch versuchen, die Müllkosten gegen „0“ zu senken, indem der Restmüll heimlich in den Container für den „Gelben Sack“ entsorgt wird. So funktioniert das System aber nicht, weil die Genossenschaft gezwungen ist, den „gelben Sack“ vor Abholung sortieren zu lassen, was wiederum weitere Kosten verursacht. Hier sehen wir noch Einsparungspotential. Das ist aber auch der Grund, warum derzeit nicht weitere Objekte in eine solche Abrechnung einbezogen werden. Festzuhalten bleibt, dass stets eine Mindestmenge abgerechnet wird, auch wenn die Müllschleuse nicht betätigt wird.

### **Grünanlagenpflege**

In diesem Geschäftsjahr hat die Genossenschaft höhere Aufwendungen für die Grünanlagenpflege

betrieben, das betrifft insbesondere die mit Büschen bepflanzten Flächen, aber auch das Beschneiden bzw. Ausästen von Bäumen. Bei den bevorstehenden Maßnahmen zu Beginn des kommenden Jahres stehen ebenfalls die mit Büschen bepflanzten Flächen im Vordergrund. In den Buschflächen sollen zunächst alle Ansätze eines Baumwachstums entfernt werden, damit keine Bäume in direkter Hausnähe groß werden können. Weiterhin wird beauftragt, Bäume, die direkt vor Balkonen und Wohnzimmern wachsen, entsprechend auszuästen, um Licht in die Wohnzimmer zu bekommen.

Nach der neuen Satzung der Stadt Schwerin sind nunmehr Nadelgehölze vom Baumschutz nicht mehr umfasst. Derzeit wird geprüft, inwieweit diese Satzungsänderung Auswirkungen auf eingegangene Wünsche unserer Bewohner hat.

Leider haben wir es in letzter Zeit öfter mit eigenmächtigen Eingriffen in unsere Grünanlagen zu tun. Äste von Bäumen wurden abgesägt und die an den Giebelseiten hochrankenden Gewächse durchgetrennt und ganze Abschnitte herausgesägt. Das ist nicht im Sinne der Genossenschaft. Hierzu laufen auch entsprechende Ermittlungen bezüglich der Täterschaft.

### **Winterdienst**

Der Winter steht vor der Tür und damit auch das Thema Winterdienst. Die Satzung der Stadt Schwerin, wonach sich der mit der Firma Jennings geschlossene Vertrag richtet, verlangt eine für den Fußgängerverkehr erforderliche Breite von in der Regel 1,50 Metern. Schnee ist in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr **unverzüglich nach beendetem Schneefall**, nach 20:00 Uhr gefallener Schnee ist bis 07:00 Uhr des folgenden Tages zu entfernen. Ebenso verhält es sich mit Glatteis. Es sollen nur abstumpfende Stoffe verwendet werden, auftauende Stoffe hingegen nicht.

Unsere Wege/Straßen gehören zur Reinigungsklasse 3, die Gehwegreinigung hat daher alle 14 Tage zu erfolgen.

### **Negative Folgen des Wassersparens**

Der Einsatzzahlen der Firma Ex-Rohr hatte im vergangenen Jahr eine steigende Tendenz, um



Verstopfungen in unseren Leitungssystemen für Abwasser zu beseitigen. Diese Verstopfungen haben mehrere Ursachen. In den Tätigkeitsprotokollen lasen wir stets festhalten, welche Ursachen zu den Verstopfungen geführt haben. So haben die Mitarbeiter der Firma Ex-Rohr in den beseitigten Verstopfungen Papier gefunden, also z.B. Zeitungen, Hygieneartikel, Essensreste und letztlich die natürlichen Stoffe, die in den Abfluss der Kanalisation gehören. Aber keinesfalls gehören Hygieneartikel, andere Papierarten oder auch Essensreste, teilweise sogar mit Knochen, in die Toilette. Hinzu kommt die Verwendung der Spartaste, die diese Dinge wegen der geringen Wassermengen nicht einwandfrei wegspülen können. Hinzu kommt, dass bei Nutzung der Spartaste bereits das Leitungssystem zwischen dem WC und dem Fallrohr verstopft werden kann. Die Beseitigung solche Verstopfungen wird den betreffenden Mietern dann in Rechnung gestellt, da es sich um Eigenverschulden handelt.

Unser Appell: Bitte die Spartaste nur beim sogenannten „kleinen Geschäft“ benutzen.

### **Bauleistungen / Sanierungen in 2014 und Ausblick auf 2015**

Die Genossenschaft hat im laufenden Geschäftsjahr insgesamt 23 Wohnungen komplett saniert, 20 Bäder wurden im bewohnten Zustand modernisiert.

Über diese Zahl hinaus wurden in vielen Bädern die Badewannen durch Duschen, sehr oft ebenerdig, ersetzt, wenn die betreffenden Mieter Probleme bei der Nutzung der Badewanne bekommen haben.

Auch dieses Jahr brachte aber auch wieder diverse unplanmäßige Ausgaben. So waren wir gezwungen, in der Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 20 den gesamten Kellerbereich trocken zu legen.

Die Fassadenreinigung wurde in diesem Jahr mit der Ratzeburger Straße 26 bis 30, der Rahlstedter Straße 5 bis 10 und dem Giebel der Möllner Straße 12 vorangetrieben. Dieser Algenbefall ist ein rein optisches Problem und in keiner Weise verbunden mit irgendwelchen gesundheitlichen Auswirkungen. Diese Reinigungsarbeiten werden sicherlich in den nächsten Jahren weiter geführt werden, wobei dann zu prüfen ist, ob dies in Verbindung mit einem neuen Farbanstrich geschehen kann.

Zur Veranschaulichung haben wir einige Bilder vor und nach der Reinigung gefertigt.

Giebelseite Möllner Straße 12:



Nordseite Ratzeburger Straße 25-30





Im Wegebau wurde der Gehweg von der Ratzeburger Straße zur Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 19 und weiterführend bis zur Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 30 komplett neu gepflastert. Auch der Wegebau wird für das kommende Jahr wieder eingeplant werden.

Für das Jahr 2015 sind komplexe Wohnungsanierungen vor Neubezug und Bädersanierung im gleichen Umfang geplant, wie es im laufenden Geschäftsjahr der Fall war.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wurde unser Planungsbüro beauftragt, für die Eutiner Straße 10 bis 15 den Umbau der Heizung von der Einrohrheizung zur Zweirohrheizung sowie die Sanierung des gesamten Aufganges Eutiner Straße 11 zu planen und umzusetzen. Im Gegensatz zu den Aufgängen in der Eutiner Straße 4, 6 und 8 wollen wir in diesem Fall den Fahrstuhl jeweils auf Höhe der Wohnung halten lassen. An der entsprechenden Lösung wird derzeit gearbeitet.

Im Bereich der Rahlstedter Straße wird die Genossenschaft einen Bereich zwischen zwei Wohnblöcken mit Wegen und Bänken bzw. Sandkiste demontieren und neu gestalten mit Pflasterung und dergleichen, ähnlich wie in der Eutiner Straße.

In Prüfung bzw. Planung befindet sich weiterhin die Neuordnung bzw. Neugestaltung der Flächen für das Abstellen der PKW im Bereich der Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 1 bis 6. Hier favorisiert die Genossenschaft die Neuschaffung von PKW-Stellplätzen quer zur Fahrbahn auf der dem Wohnblock gegenüberliegenden Straßenseite.

In Planung für das kommende Geschäftsjahr ist auch wieder das Setzen von neuen Pollern. Auch hier wird noch geprüft, in welchen Bereichen dies am dringendsten geschehen muss.

### **Neubau eines Wohnhauses in der Schweriner Innenstadt**

Die Genossenschaft hat alle Voraussetzungen geschaffen, um im März des kommenden Jahres mit dem Neubau in der Barcastraße beginnen zu können. Letzte Abstimmungen sind noch mit der Bank zu treffen, da der Genossenschaft die Konditionen für den Kapitaldienst noch nicht bekannt sind. Die Genossenschaft rechnet aber noch im Dezember mit

dem Angebot der DKB. Hinsichtlich der Kosten des Neubaus hat das Planungsbüro im November nochmals eine Kostenabfrage bei den beteiligten Firmen vorgenommen, um im kommenden Jahr keine Überraschungen zu erleben. Im Streit mit der Nachbarigentümerin in der Barcastraße hinsichtlich ihres Widerspruches zu unserer Baugenehmigung hat die Stadt im November die Zurückweisung angekündigt, so dass nunmehr alle Stolpersteine für den Baubeginn beseitigt sein müssten. Nach konkretisiertem Bauablaufplan ist für Mitte März 2015 der Baubeginn vorgesehen und für Januar 2016 die Fertigstellung.

### **Hausrat- und Haftpflichtversicherung - Brauche ich das?**

Im Laufe der Zeit sammeln sich in den eigenen 4 Wänden so einiges an Hausrat an: Kleidung, Möbel, elektrische Geräte und vieles mehr. Stellen Sie sich vor, dass alles durch ein Feuer komplett zerstört wird und sie müssten jeden Gegenstand noch einmal kaufen. Aber auch der teilweise Verlust, zum Beispiel durch einen Einbruchsdiebstahl oder einen Wasserschaden, beispielsweise wenn Waschmaschinen überlaufen, wäre finanziell bereits schmerzlich. In diesen Fällen schützt eine Hausratversicherung. Sie bekommen im Schadenfall den Wert ersetzt, den der versicherte Gegenstand bei Neubeschaffung kostet.

Eine weitere wichtige Versicherung ist die Haftpflichtversicherung. Diese schützt Sie zuverlässig bei kleinen und großen Missgeschicken. Eine kleine Unachtsamkeit oder ein Missgeschick können Sie finanziell schmerzlich treffen und sogar an den Rand des Ruins führen, wenn dabei andere Menschen oder fremdes Eigentum zu Schaden kommen. Mit dieser Versicherung sind Sie beim Sport, in der Freizeit oder als Mieter einer Wohnung gegen Personen-, Sach- und Vermögensschäden Dritter abgesichert. Die Privat-Haftpflichtversicherung übernimmt berechnete Schadensersatzansprüche und wehrt unberechtigte für Sie ab.

Diese beiden Versicherungen empfiehlt die Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG allen Mitgliedern und Mietern. Im täglichen Miteinander im Haus kann es zu Schäden kommen, die dann leichter zu regeln sind.



**Hinweis:** Es kommt immer wieder vor, dass es im Keller zu Wasserschäden kommt. Egal, ob dies durch Rohrbrüche an Trink- oder Abwasserleitung passiert oder nach starken Regenfällen, wenn dann Wasser durch die Fugen kommt, es ist unangenehm und Dinge, die auf dem Kellerfußboden liegen, werden in Mitleidenschaft gezogen. Auffassung der Versicherung ist generell, dass immer mit einem Wasserschaden im Keller gerechnet werden muss, egal welche Wasser- oder Heizleitung defekt ist und egal, woher das Wasser kommt. Im Kellerbereich treffen grundsätzlich alle Leitungssysteme zusammen. Deshalb nochmals der Hinweis, dass alle Gegenstände mindestens 15 cm über dem Fußboden in die Regale oder Schränke zu stellen sind.

### **Hinterlegung von Telefonnummern in der Verwaltung**

Die Genossenschaft bittet alle Mitglieder und Mieter, die Veränderungen von Telefonnummern der Verwaltung mitzuteilen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass es insbesondere in Havariefällen schwierig werden kann, betroffene Wohnungsinhaber zu erreichen, um schwerwiegende Folgen zu vermeiden. Im schlimmsten Fall, also bei Gefahr im Verzug - z.B. bei Wasserrohrbrüchen - ist ein Vermieter berechtigt, eine Wohnung öffnen zu lassen und die Kosten dafür dem Wohnungsinhaber in Rechnung zu stellen. Das machen wir sehr ungern, ist aber zur Vermeidung größerer Schäden, insbesondere wenn weitere Wohnungen betroffen sind, zwingend notwendig.

Wir empfehlen daher gerade bei längerer Abwesenheit im Urlaub oder Kuren, aber auch bei berufsbedingter Abwesenheit tagsüber, entweder die Mitteilung der eigenen Handynummer oder die einer Person, die im Besitz eines Wohnungsschlüssels ist.

### **Hinweis auf mögliche Betrugsfälle bzw. Diebstahl**

Obwohl seit Jahren in unserem Wohnungsbestand keine solche Vorkommnisse zu verzeichnen waren, hat es in diesem Jahr einen Einbruch in unserem Bestand gegeben. Die Genossenschaft bittet deshalb alle unsere Bewohner um vermehrte

Aufmerksamkeit. Handwerker werden in der Regel angekündigt durch Aushänge der Genossenschaft oder telefonische Benachrichtigung, wenn beispielsweise Reparaturen angemeldet wurden.

Stellt sich eine unbekannte Firma vor, sollte im Zweifelsfall zunächst die Verwaltung angerufen werden, um zu klären, ob von hier aus etwas veranlasst wurde und der Zutritt zur Wohnung gewährt werden sollte. Viele Hinweise zu Betrugsmaschen, vom sogenannten Enkeltrick bis zur Aussage, man komme von den Stadt- oder Wasserwerken oder der Telekom, hat es bekanntlich in der Presse und im Fernsehen schon gegeben. Auch hier ist im Zweifel die Verwaltung zu informieren, damit entsprechende Nachfragen erfolgen können. Jeder sollte so auf sein Umfeld achten und insbesondere keine Fremden in das Haus lassen. Ganz wichtig ist, dass die Haustüren geschlossen gehalten werden, damit sich kein Fremder Zutritt verschaffen kann.

### **Gästewohnung**

Zum Schluss möchten wir noch einmal die Gästewohnung in der Julius-Polentz-Straße 9 in Erinnerung rufen. In der rund 57 m<sup>2</sup> großen Wohnung finden bis zu 4 Personen eine Schlafgelegenheit. Sie ist funktional mit allen notwendigen Geräten für einen Kurzurlaub ausgestattet. Pro Nacht sind 40,00 € inklusive aller Nebenkosten und 30,00 € für die Endreinigung zu bezahlen. Die Gästewohnung kann über die Geschäftsstelle der Genossenschaft angemietet werden.

