

Mitgliederinformation

zur

20. Ordentlichen Mitgliederversammlung

am 24.06.2015

Schwerin, 05.06.2015

Liebe Mitglieder,

wie in jedem Jahr informiert Sie der Vorstand vor der am 24.06.2015 im Hotel und Restaurant „Elefant“ stattfindenden Mitgliederversammlung mit dieser Schrift über die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 und mit einem Bericht zur Situation der Genossenschaft insgesamt. Traditionell werden Vorstand und Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 ablegen. Darüber hinaus soll insbesondere die langfristige Entwicklung der Genossenschaft in den nächsten Jahren betrachtet werden. Gleichwohl werden Vorstand und Aufsichtsrat die vor der Genossenschaft stehenden Aufgaben umreißen und die Art und Weise der Bewältigung dieser Herausforderungen skizzieren.

Unter dem Strich hat die Genossenschaft - wie schon in den letzten Jahren - einen Überschuss erwirtschaftet, der mit 187,9 T€ höher als im Vorjahr und als zu Beginn des Jahres 2014 geplant ausgefallen ist. Für das laufende Geschäftsjahr 2015 wird die Genossenschaft voraussichtlich ebenfalls einen nicht unerheblichen Gewinn ausweisen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden sich für unsere Genossenschaft in absehbarer Zeit nicht wesentlich verbessern. Die größten Risikofaktoren für die Entwicklung der Genossenschaft sind:

- Die demografische Entwicklung, hier insbesondere der Altersdurchschnitt in unserem Quartier sowie die daraus resultierenden höheren Kündigungszahlen, die wiederum höhere Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben nach sich ziehen.
- Der mit der demografischen Entwicklung im Zusammenhang stehende bauseitige Aufwand zur Schaffung von Barrierefreiheit bzw. einer Reduzierung von Barrieren.
- Der derzeitige Immobilienboom, der den Trend zum Wohn-Eigentum und zum Umzug in die Innenstadt mit sich bringt.
- Die steigenden Preise im Bereich des Bauens, Sanierens und Modernisierens, die sich auch aus der derzeitigen niedrigen Zinssituation ergeben.
- Die immer kürzere Verweildauer der Wohnungsnutzer in den Wohnungen, die durch die Zunahme von kurzzeitigen Lebensabschnittsgemeinschaften oder den Wohnortwechsel durch Arbeitsplatzwechsel bzw. Arbeitsaufnahme in anderen Gegenden bedingt ist.

Als positiver Aspekt für Wohnungsunternehmen ist gegenwärtig die Entwicklung auf dem Zinsmarkt zu sehen. Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht die Planung und Umsetzung investiver Maßnahmen mit einem relativ niedrigen Zinsniveau. Entscheidend ist hier jedoch, ob die jeweilige Hausbank den Plänen des Wohnungsunternehmens folgen kann bzw. will.

Die im Mai/Juni stattgefundene Prüfung der Genossenschaft bestätigte - wie auch in den Vorjahren - die grundsätzlich gute Arbeit in der Genossenschaft. Diese steht finanziell auf einem soliden Fundament, wenn auch noch weiter am Aufbau von Liquidität gearbeitet werden muss. Wichtig für die Genossenschaft sind die erfolgreich bestandene Prüfung mit der festgestellten richtigen Darstellung der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie die ordnungsgemäße Buchführung.

Die Genossenschaft muss auch weiterhin ein diszipliniertes Finanzmanagement durchführen und jede Ausgabe auf den Prüfstand der langfristigen Werthaltigkeit stellen.

Karin Willnow
Aufsichtsrat

Wolfgang Winkler Steffen Weber
Vorstand

Bilanz zum 31.12.2014 - Aktiva				
(EUR)				
			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten		27.976.426,91	28.679.143,91
2.	Grundstücke mit anderen Bauten		87.497,72	92.171,72
3.	Grundstücke ohne Bauten		142.332,06	142.332,06
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.032,00	1.501,00
5.	Bauvorbereitungskosten		394.759,77	142.304,46
Anlagevermögen insgesamt			28.602.048,46	29.057.453,15
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1.	Unfertige Leistungen		1.338.250,25	1.438.269,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung		52.888,08	61.383,44
2.	Sonstige Vermögensgegenstände		7.862,18	16.722,55
			60.750,26	78.105,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		217.627,38	488.175,09
2.	Bausparguthaben		676,87	0,00
			218.304,25	488.175,09
Umlaufvermögen insgesamt			1.617.304,76	2.004.550,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.951,11	0,00
Bilanzsumme			30.221.304,33	31.062.003,74

Bilanz zum 31.12.2014 - Passiva						
(EUR)						
				Geschäftsjahr	Vorjahr	
A. Eigenkapital						
I. Geschäftsguthaben						
-	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			107.628,70	76.162,84	
-	der verbleibenden Mitglieder			1.777.066,36	1.825.161,98	
-	aus gekündigten Geschäftsanteilen			0,00	0,00	
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	35.561,99			(30.319,74)	
				1.884.695,06	1.901.324,82	
II. Kapitalrücklage				20.778,22	20.008,22	
III. Ergebnismrücklagen						
1.	Gesetzliche Rücklage			248.500,00	229.700,00	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	18.800,00			(16.400,00)	
2.	Andere Ergebnismrücklagen			1.818.849,51	1.649.790,37	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	169.059,14			(147.387,03)	
				2.067.349,51	1.879.490,37	
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust						
	Jahresüberschuss			187.859,14	163.787,03	
	Einstellungen in Ergebnismrücklagen			-187.859,14	-163.787,03	
Eigenkapital insgesamt				3.972.822,79	3.800.823,41	
B. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens				1.642.027,27	1.688.860,47	
C. Rückstellungen						
1.	Steuerrückstellungen			1.874,00	24.709,00	
2.	Sonstige Rückstellungen			175.858,33	77.975,95	
				177.732,33	102.684,95	
D. Verbindlichkeiten						
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			22.536.562,42	23.548.455,46	
2.	Erhaltene Anzahlungen			1.582.421,46	1.503.312,33	
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung			18.503,94	13.589,53	
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			240.389,21	363.129,62	
5.	Sonstige Verbindlichkeiten			22.223,42	18.460,51	
				24.400.100,45	25.446.947,45	
E. Rechnungsabgrenzungsposten				28.621,49	22.687,46	
Bilanzsumme				30.221.304,33	31.062.003,74	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

(EUR)				
			Geschäftsjahr	Vorjahr
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung		4.820.856,42	4.868.585,18
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-100.019,26	-45.829,21
3.	Sonstige betriebliche Erträge		93.615,05	99.788,26
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.182.751,11	2.425.049,42
	Rohergebnis		2.631.701,10	2.497.494,81
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter		270.473,47	208.426,11
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		62.008,98	48.913,98
	davon für Altersversorgung	4.575,00		(4.500,00)
			332.482,45	257.340,09
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		707.860,00	709.754,69
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		203.889,62	141.413,15
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.272,02	8.257,27
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.046.838,85	1.077.842,16
	10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		344.902,20	319.401,99
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.891,59	24.840,36
12.	Sonstige Steuern		131.151,47	130.774,60
	13. Jahresüberschuss		187.859,14	163.787,03
14.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-187.859,14	-163.787,03
	15. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Schweriner Umfeld

Direkte Auswirkungen der seit 8 Jahren andauernden Finanzkrise auf unsere Genossenschaft waren bisher nicht so deutlich zu spüren, vielmehr die Folgen politischer Entscheidungen im Bund und auch in Mecklenburg-Vorpommern sowie in der Landeshauptstadt Schwerin. Rund ein Viertel der Schweriner sind auf staatliche Hilfe zum Lebensunterhalt und zur Miete angewiesen. Demzufolge sind viele Mitglieder und Mieter sowie Wohnungsinteressenten nicht mehr in der Lage, ihre Miete aus eigenen Mitteln zu bezahlen. Dies ist Ausdruck der instabilen wirtschaftlichen Lage mit einer immer noch zu hohen Arbeitslosigkeit, auch in der Landeshauptstadt Schwerin, bzw. mit zu vielen Beschäftigten, die ohne Aufstockung ihres Einkommens nicht über die Runden kommen.

In Schwerin liegt die Arbeitslosigkeit beispielsweise immer noch bei deutlich über 10 Prozent, sodass vielfach Wohnungsanträge gestellt werden, bei denen die Miete bzw. das Nutzungsentgelt vom Amt bezahlt werden soll.

Der seit Jahren beklagte Bevölkerungsrückgang in Schwerin scheint gestoppt und eine ganz leichte Zunahme ist wohl zu verzeichnen. Jedoch hatte der letzte Zensus eine deutlich geringere Einwohnerzahl für Schwerin ergeben als die Stadtverwaltung bisher immer ausgewiesen hatte.

Als sehr wichtige Aussage bleibt, dass der Stadtteil Lankow der Stadtteil ist, der den größten Bevölkerungsverlust innerhalb Schwerins zu verzeichnen hat. Dies liegt in der demografischen Entwicklung begründet, weil in Lankow die ersten Plattenneubauten in den 60er Jahren entstanden. Im Gegensatz dazu haben alle Stadtteile der Schweriner Innenstadt einen Bevölkerungszuwachs erhalten.

Vorstand und Aufsichtsrat sehen in den vorgenannten Tatsachen die Tendenz einer immer noch starken Zunahme von Umzügen in die Schweriner Innenstadt. Dies wurde ermöglicht durch die vielen Sanierungen der Altbausubstanz in der Innenstadt und die diversen Neubauten der letzten Jahre, einschließlich der entstandenen Eigenheimgebiete. Eng verbunden mit dieser Tendenz sind steigende Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum in der Innenstadt. Das berührt auch unsere Genossenschaft und erklärt zum Teil die Tendenz steigender Kündigungen. Dieser Fakt in Verbindung mit einer immer kürzeren Verweildauer, insbesondere junger Wohnungsnutzer, führte zu einem steigenden Aufwand bei der Vermietung unserer Wohnungen. Auch dies war ein Grund, den Bereich Vermietung in unserer Genossenschaft im Jahr 2014 personell zu verstärken.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft mit einem Überschuss von 187,9 T€ beendet. Damit wurde der Überschuss des Vorjahres überboten, eine Tendenz, die sich in den nächsten Jahren noch deutlicher fortsetzen wird. Hierdurch sind nunmehr auch die Verlustvorträge der Vorjahre bei der Gewerbesteuer aufgebraucht. Die Genossenschaft sieht sich in den kommenden Jahren durchgängig als Steuerzahler. Dies ist auch ein Ergebnis der in den letzten Jahren erhöhten Tilgungen der Darlehen, um den auf der Genossenschaft lastenden Schuldenberg deutlich zu verringern. Von den ursprünglich mehr als 33 Mio. € aufgenommenen Darlehen hat die Genossenschaft bereits ein gutes Drittel in den letzten 12 Jahren getilgt. Das derzeit niedrige Zinsniveau hat uns geholfen, bei Prolongationen eine deutlich höhere Tilgungsleistung zu vereinbaren und dennoch den Gesamtkapitaldienst zu senken und den Spielraum für Investitionen schon jetzt leicht zu erhöhen. Nach der Prolongation in 2017 wird der Kapitaldienst der Genossenschaft wegen der voraussichtlich noch immer geringen Zinsen nochmals gesenkt werden können, sodass die finanziellen Spielräume langsam aber stetig wachsen werden.

Der im Jahresdurchschnitt 2014 zu verzeichnende höhere Leerstand gegenüber dem Vorjahr ist zum Jahresende stabilisiert worden und derzeit durch höhere Sanierungsaufwendungen vor Neubezug - langsam im Sinken begriffen. Diese Tendenz muss jedoch über das laufende Geschäftsjahr verstetigt werden.

Nach wie vor konzentriert sich die Genossenschaft auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes von 1.151 Wohnungen, 20 Garagen und 2 Stellplätzen. Mit dem Neubau in der Innenstadt wird der Wohnungsbestand um 20 Wohnungen vergrößert werden.

Zu den Vermietungsschwerpunkten zählen weiterhin die oberen Geschosslagen in der Eutiner und Plöner Straße. Obwohl zunehmend Wohnungen an uns zurückgegeben werden, die bereits einmal komplett saniert wurden, ist immer noch ein sehr hoher Sanierungsbedarf festzustellen, denn ein Viertel unserer Wohnungen wurde bisher noch nicht grundlegend saniert. Seit den ersten komplexen Sanierungen sind hingegen auch schon mehr als 15 Jahre vergangen, sodass hier wiederum Investitionen erforderlich sind, um ein entsprechendes Niveau der Wohnungen nicht nur zu halten, sondern weiter zu verbessern.

Die Genossenschaft plant generell keinen Verkauf von Wohnungen an Dritte und derzeit auch keinen Rückbau von Wohngebäuden oder auch nur einzelner Etagen bzw. Aufgänge. Langfristig gesehen muss sich die Genossenschaft jedoch Gedanken machen und ein Konzept entwickeln, mit dem auch noch in 10 und mehr Jahren die Attraktivität der Genossenschaft nicht nur erhalten, sondern weiter erhöht werden kann, insbesondere in Lankow. Dabei werden auch der weitere Ausbau des Wohnungsbestandes durch Neubau in der Innenstadt oder Ersatzbau in Lankow sowie der Kauf von Wohnungen eine Rolle spielen, da eine höhere Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens gerade auch mit einem höheren Wohnungsbestand und somit höheren Einnahmen verbunden ist.

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahre 2014 gegenüber den Vorjahren folgendermaßen entwickelt:

Umsatzerlöse	2014 T€	2013 T€	2012 T€	Entwicklung 2014/2013 in T€
Sollmieten einschl. Gästewohnung u.a.	3.641,5	3.623,0	3.603,2	+ 18,5
Erlösschmälerungen	-303,9	-277,0	-288,4	- 26,9
Netto-Kalt-Mieten	3.337,6	3.346,0	3.314,8	- 8,4
Abgerechnete Umlage	1.483,2	1.522,6	1.359,9	- 39,4
Summe Umsatzerlöse	4.820,8	4.868,6	4.674,7	- 47,8

Die Erhöhung der Sollmieten insgesamt in 2014 erfolgte ausschließlich durch Sanierung von Wohnungen vor Vermietung bzw. nach Sanierung von Bädern im bewohnten Zustand, also durch Erhöhung der Qualität der Wohnungen. Des Weiteren wurden im geringen Umfang höhere Entgelte bei Neuvermietungen vereinbart. Die Sollmietenerhöhung wurde jedoch durch die höheren Erlösschmälerungen durch den Leerstand gegenüber dem Vorjahr negativ beeinflusst.

Die in 2014 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2013 hatten ein Volumen von 1.483,2 T€ und waren um 39,4 T€ geringer als im Vorjahr mit 1.522,6 T€. Die Hauptursachen dieser Entwicklung waren die geringeren Heizkosten wegen der relativ milden Winter.

Die Wohnungskündigungen haben im Jahre 2014 gegenüber 2013 weiter zugenommen. Das sehr gute Vermietungsniveau des Vorjahres konnte nicht ganz gehalten werden. Mit einem Leerstand von 105 Wohnungen und einer Leerstandsfläche von 5.870,88 m² wurde das Jahr 2014 abgeschlossen, ein um 7 Wohnungen höherer Leerstand als im Vorjahr. 96 Auszüge (Vorjahr 87) waren 2014 zu verzeichnen. Die Kündigungsquote betrug 8,3 % (7,6 % im Vorjahr) und bewegt sich im Rahmen auch anderer Wohnungsunternehmen.

Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft ist weiterhin gegeben. Vorrang hat dabei der Umzug unserer älteren Mitglieder in untere Etagen, wobei derzeit nicht alle Anfragen positiv beschieden werden können. Weitere Vermietungen können in der Regel fast antragsgerecht entschieden werden. Es bleibt jedoch schwierig, Wohnungen in den obersten Geschossen zu vermieten.

Die Grundsteinlegung ist erfolgt

Am 22.04.2015 war es soweit, die Grundsteinlegung für unser neues Objekt in der Barcastraße mit 20 Wohnungen und über 1400 m² Wohnfläche ist erfolgt. Wenn der Bau planmäßig verläuft, wird das Vorhaben Ende Januar/Anfang Februar 2016 fertiggestellt sein. Nach langen Verhandlungen mit Behörden und Banken, die sich über mehr als 2 Jahre hingen, waren Anfang April alle Hürden genommen, um den Neubau zu beginnen. Die Genossenschaft investiert insgesamt mehr als 2,8 Mio. € und hat somit den „Fuß in der Tür“ zur Schweriner Innenstadt und folgt dem allgemeinen Trend der Bevölkerungsentwicklung in Schwerin. Alle Wohnungen werden barrierefrei über den Fahrstuhl zu erreichen sein, welcher auch den Keller anfährt. Pro Etage sind jeweils 4 Wohnungen in der Größenordnung zwischen 60 m² bei 2-Raum-Wohnungen und 80 m² bei 3-Raum-Wohnungen vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, Balkon bzw. Terrasse und Abstellraum sowie Keller. Weitere Informationen sind in der Verwaltung der Genossenschaft erhältlich.



Die Vorstände Wolfgang Winkler und Steffen Weber mit der Zeitkapsel

Investieren und Reparieren

Der Großteil der freien finanziellen Mittel der Genossenschaft wird generell in den Wohnungsbestand und zunehmend auch in das Wohnumfeld investiert. Im Jahre 2014 betraf

dies wiederum die Sanierung von Wohnungen vor Neubezug und die Sanierung von Bädern im bewohnten Zustand. Sehr deutlich war die Zunahme des Austausches von Badewannen und Duschen mit hohen Duschtassen zugunsten von ebenerdigen Duschen bzw. flacheren Duschtassen zu verzeichnen, insbesondere für die älteren Bewohner, die aus gesundheitlichen Gründen diese Sanitäreinrichtungen anderenfalls nicht mehr nutzen könnten. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der Anträge auf Unterbringung von Rollatoren, Scootern und Rollstühlen deutlich erhöht. Insgesamt wurden bisher 24 Boxen für diese Hilfsmittel aufgestellt und an die Interessenten vermietet - Tendenz steigend.

Im Jahre 2014 wurden insgesamt 20 Wohnungssanierungen vor Neubezug realisiert. In weiteren 19 Wohnungen wurden Bäder im bewohnten Zustand saniert. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf rund 450 T€ Darüber hinaus wurden in Einzelmaßnahmen diverse Badewannen aus- und Duschen eingebaut bzw. Duschen mit höheren Duschtassen gegen flache Duschtassen getauscht. In vorgenannten Fällen ist die Tendenz stark steigend. Hierbei wird zunehmend der Badumbau unter Inanspruchnahme von Zuschüssen der Krankenkassen realisiert.

Die zu Beginn des Jahres 2014 durchgeführte Wartung der Gasgeräte hatte einen hohen Aufwand bei der Erneuerung von Gasthermen nach Sperrung der Geräte zur Folge. Mehr als 70 Gasthermen wurden erneuert, die Kosten hierfür betragen rund 50 T€ Die Anzahl neu gestellter Herde betrug 52 bei einem Kostenaufwand von ca. 20 T€

Ähnliches traf auf den Austausch von Gassteigeleitungen nach der Feststellung von Gasgeruch zu. Wenn auch nicht im Umfang des Vorjahres (225 T€), so wurden 2014 immerhin 30 T€ für den Einbau neuer Gassteigeleitungen ausgegeben.

Im Rahmen der Wegebaumaßnahmen wurde im März 2014 der Weg von der Ratzeburger Straße bis zur Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 24 und weiterführend bis zur Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 30 vollständig saniert und gepflastert. Diese Maßnahme kostete über 17.000 € Bei der Fassadenreinigung konnten zwei Wohnblöcke auf der Nordseite sowie einige Giebelseiten realisiert werden, Kostenpunkt ca. 12.000 € Diese notwendigen Arbeiten werden von der Genossenschaft auch in den kommenden Jahren weiter durchgeführt. Bei den Fassaden sind diesem Vorhaben jedoch Grenzen gesetzt, da im Einzelfall eine Reinigung schon nicht mehr ausreichend ist, um einen dauerhaft ordentlichen Eindruck zu hinterlassen. Bei besonders stark veralgten Fassaden ist künftig ein neuer Farbabstrich geboten. Hierzu laufen derzeit Gespräche mit entsprechenden Fachfirmen.

Die Sanierung von einzelnen Wohnungen vor Neubezug wurde und wird im bisherigen Umfang von rund 20 bis 25 Wohnungen pro Jahr fortgesetzt werden. Nur in Nuancen werden Details bei der Sanierung von Wohnungen verändert. So sind kürzlich die ersten Wohnungen fertiggestellt worden, die einen anderen Fußbodenbelag erhalten haben und in deren Bad und Küche neue Fliesenformate und -farben verlegt wurden. Insgesamt werden unsere Wohnungen durch diese Maßnahmen deutlich interessanter und werthaltiger.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist dauerhaft in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies ist Ausdruck der in den letzten Jahren gelungenen deutlichen Stabilisierung. Das Geschäftskonto wird im Guthabenbereich geführt. Zum Jahresende 2014 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 218,3 T€, davon waren 164,7 T€ auf Kapital- und Investitionskonten an die DKB verpfändet und somit nicht frei verfügbar.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren die Zinsentwicklung intensiv verfolgt. Für das im Oktober 2015 zu prolongierende Darlehen sind ebenfalls schon die Weichen mittels Forward-Darlehen gestellt. Der Tilgungsanteil am Kapaldienst wurde mehr als verdoppelt. Die nächsten Prolongationen stehen für Oktober 2017 auf der Tagesordnung. Ob die

Genossenschaft Forward-Darlehen in Anspruch nehmen wird, steht derzeit noch nicht fest. Vorstand und Aufsichtsrat erwarten bis in das kommende Jahr hinein keine nennenswerten Änderungen beim Zinsniveau. Der Vorstand steht aber bereits mit Banken in Verhandlungen, um rechtzeitig auf Änderungen reagieren zu können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die derzeitige Situation der aufgenommenen Darlehen:

	Volumen in Mio. €	Zins %	Tilgung %	Bemerkung
1.	3,00	3,40	3,32	fest bis 09/2017
2.	6,00	4,88	2,63	fest bis 09/2017
3.	9,60	4,65	1,50	fest bis 09/2015
		3,49	3,50	ab 10/2015 bis 09/2025
4.	5,18	5,76	1,67	fest bis 09/2017

Das bis Ende April 2014 bestehende endfällige Sanierungsdarlehen von 0,4 Mio. € für die Eutiner Straße 4-9 wurde durch die Genossenschaft getilgt und besteht somit nicht mehr. Finanzderivate hat die Genossenschaft auch im letzten Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen und wird dies auch künftig nicht tun.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	28.602,0	94,6	29.057,4	93,5	-455,4
Umlaufvermögen	1.617,3	5,4	2.004,6	6,5	-387,3
Rechnungsabgrenzungsposten	2,0	0,0	0,0	0,0	+2,0
Gesamtvermögen	30.221,3	100,0	31.062,0	100,0	-840,7
Passiva					
<u>Eigenkapital</u>					
Bilanzielles Eigenkapital	3.972,8	13,1	3.800,8	12,2	+172,0
Sonderposten für Investitions- Zulagen des Anlagevermögens	1.642,0	5,4	1.688,9	5,5	-46,9
	5.614,8	18,5	5.489,7	17,7	+125,1
<u>Fremdkapital</u>					
Fremdkapital langfristig	21.683,7	71,8	22.436,5	72,2	-752,8
Fremdkapital kurzfristig einschl. Rückstellungen	2.894,2	9,6	3.135,8	10,1	-241,60
Rechnungsabgrenzungsposten	28,6	0,1	0,0	0,0	+28,6
Gesamtkapital	30.221,3	100,0	31.062,0	100,0	-840,7

Das Anlagevermögen, das als wesentlichen Posten die Grundstücke mit Wohnbauten enthält, beträgt 94,6 % des Gesamtvermögens der Genossenschaft und ist vollständig durch Eigen- sowie kurz-, mittel- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das kurzfristige Fremdkapital ist

nicht vollständig durch freie flüssige Mittel untersetzt. Die Veränderung des Anlagevermögens beruht hauptsächlich auf planmäßigen Abschreibungen, zum geringen Teil jedoch auch aus dem Erwerb des Grundstückes in der Barcastraße mit zu aktivierenden Kosten der Planung.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft konnte durch die gute wirtschaftliche Entwicklung und Erwirtschaftung eines Überschusses nochmals erhöht werden und ist mit 18,5 % gegenüber dem Vorjahr (17,7 %) gut gesteigert worden.

Im Geschäftsjahr 2014 konnten insgesamt 86 neue Mitglieder gewonnen werden. Im Saldo der Zu- und Abgänge sind zum Ende des Geschäftsjahres 999 Mitglieder verzeichnet, 17 mehr als im Jahr zuvor.

Die Ergebnisse im ersten Halbjahr 2015

Im ersten Halbjahr 2015 konnte die positive Entwicklung der Genossenschaft fortgesetzt werden.

Der zum Jahresende 2014 zu verzeichnende höhere Leerstand gegenüber dem Jahresende 2013 hat uns veranlasst, mehr Wohnungen in den ersten Monaten dieses Jahres zur Sanierung freizugeben. Im Verlaufe des Jahres wird sich diese Tendenz wieder ausgleichen. Im Ergebnis wird jedoch ein weiterer Anstieg des Leerstandes verhindert und eine Stabilisierung erreicht werden. Dafür mussten jedoch zunächst andere Maßnahmen verschoben werden.

In den ersten Monaten dieses Jahres wurden die zum Jahresende 2014 bestehenden Verbindlichkeiten vollständig abgebaut, sodass derzeit nur die laufenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen sind.

Weiterhin hat die Genossenschaft zu Jahresbeginn deutlich mehr Grünpflege- bzw. Schnittmaßnahmen bei unseren Außenanlagen als in den Vorjahren ausführen lassen. Gleiches ist auch für die kommende Periode geplant, da vermehrt Augenmerk auf das Wohnumfeld gelegt wird.

Einschätzung von Risiken

Auch wenn sich die finanzielle Situation der Genossenschaft in den letzten Jahren stetig verbessert hat, so kann die derzeitige Situation immer noch nicht ganz befriedigen. Es gelingt zwar, das Geschäftskonto im Guthabenbereich zu führen, jedoch ist der Aufbau eines dauerhaften finanziellen Polsters immer noch nicht erreicht, weil die noch zu erledigenden Aufgaben - hauptsächlich im Wohnumfeld, aber auch bei diversen Leitungssystemen - noch auf Realisierung warten. Erst mit den Änderungen im Kapitaldienstbereich im Oktober 2015 sowie Ende 2017 können hier Verbesserungen eintreten, da durch Senkung der Kapitaldiensthöhe finanzielle Freiräume geschaffen werden, die in Verbindung mit einer verbesserten Vermietung und der Durchsetzung höherer Nutzungsentgelte - insbesondere auf den Neubau in der Barcastraße bezogen - die Einnahmeseite der Genossenschaft gestärkt werden kann.

Einer dauerhaften Kontrolle unterliegt die Entwicklung des Leerstandes, da in den nächsten Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer zweiten Leerstandswelle zu rechnen ist. Im Weiteren muss ständig die Zinsentwicklung im Auge behalten werden, um entsprechend am Kapitalmarkt reagieren zu können.

Zunehmende Risiken ergeben sich aus den Baujahren unserer Gebäude und betreffen fast alle Gebäudeteile zwischen Keller und Dach, insbesondere Leitungsstränge für die Ver- und Entsorgung der entsprechenden Medien. Darüber hinaus müssen auch die unterirdischen Leitungssysteme überprüft werden.

Der Abfluss von Geschäftsguthaben ist nach wie vor hoch, insbesondere werden im Juli über 2015 über 116 T€ an ausgeschiedene Mitglieder ausgezahlt.

Unter besonderer Kontrolle bleibt der Anteil des Umsatzes im Mitgliedergeschäft am Gesamtumsatz der Genossenschaft, da wir als eigentumsorientierte Genossenschaft bei einem Anteil des Mitgliedergeschäftes von über 90 Prozent automatisch in eine Vermietungsgenossenschaft übergehen und demzufolge bei Aufdeckung stiller Reserven mit einer Steuerlast zu rechnen haben.

Entwicklungstendenzen

Die Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG darf sich nach Auffassung von Aufsichtsrat und Vorstand in der Zukunft nicht nur auf die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes in Lankow beschränken. Die allgemeine Tendenz des Zuzuges in die Innenstadt darf die Genossenschaft nicht verschlafen. Hierauf wurde mit dem Neubau in der Barcastraße reagiert.

Die Genossenschaft plant weiterhin die Sanierung ganzer Aufgänge, den Umbau von der Einrohr- zur Zweirohrheizung und den An- und neuerdings auch Einbau von Fahrstühlen. Die Sanierung einzelner Wohnungen vor Neubezug bleibt ebenso tägliche Aufgabe.

Der Trend zu altengerechten Sanierungen ist auch in nächster Zeit bestimmend. Dazu gehört die Barrierereduzierung innerhalb der Wohnung, nach Möglichkeit auch das barrierefreie Betreten der Wohnung. Innerhalb der Wohnung lassen sich auch einige Details verbessern, damit die älteren Mitglieder und Mieter länger in der gewohnten Umgebung bleiben können.

Zu einigen ausgewählten Themen:

Einhaltung der Hausordnung

Beinahe jährlich muss die Genossenschaft auf die Einhaltung der Hausordnung hinweisen, da einige Bewohner unserer Wohnungen diese sehr weit auslegen oder gänzlich missachten. Im Sinne eines ruhigen Miteinanders bitten wir nochmals, sich mit dem Inhalt der Hausordnung vertraut zu machen. Insbesondere weisen wir auf die Einhaltung des **Rauchverbotes im Treppenhaus und in den Kellerräumen** hin. Die Allgemeinräume im Keller sind von privaten Dingen frei zu halten, dies betrifft die Kellergänge, Trocken- und Fahrradräume. Die Kosten einer regelmäßig durch die Genossenschaft veranlassten Beräumung finden ihren Niederschlag in den Betriebskostenabrechnungen. Nach Begehungen der Kellerräume im 1. Bauabschnitt durch Aufsichtsrat und Vorstand in den ersten Monaten dieses Jahres wurden bereits Beräumungen der Gemeinschaftsflächen vorgenommen. Der II. Bauabschnitt wird im 2. Halbjahr folgen.

Auch die **Vermeidung ruhestörender Lärms** in den Abend- und Nachstunden ist für ein normales Miteinander erforderlich.

Auch wenn in einer Hausordnung nicht alles geregelt werden kann, sollte es auch normal sein, dass beim Fegen des Balkons der Unrat aufgenommen und in den Mülleimer gebracht und nicht über den Balkonrand gefegt wird. Ein ähnliches rücksichtsvolles Vorgehen ist ebenfalls beim Gießen der Balkonblumen wünschenswert, auch Wäsche sollte nicht tropfnass auf dem Balkon aufgehängt werden. Fußmatten, Teppiche bzw. Läufer oder Bettwäsche und ähnliches sind nicht aus den Fenstern auszuschütteln. 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. Die Kosten der wiederholten Rattenbekämpfung werden Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen und müssen daher von allen getragen werden.

Die Verwaltung muss sich häufig mit zwischenmenschlichen Problemen auseinandersetzen, wenn bestimmte Umstände nicht funktionieren, wie bei der Treppenhausreinigung, bei

ruhestörendem Lärm, Entsorgung diverser Gegenstände über den Balkon usw. Daher nochmals die Bitte: Wenn etwas nicht in Ordnung ist, erst beim Nachbarn klingeln und eine **sachliche** Klärung versuchen. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, versucht die Verwaltung selbstverständlich zu vermitteln, bei Bedarf auch mit einer gemeinsamen Hausversammlung.

Letztlich sei der Hinweis auf die Einhaltung der **Treppenhausreinigung erlaubt**. Zunehmend ist die Genossenschaft dazu übergegangen, ganze Aufgänge einer Firma zur Reinigung zu übertragen und dies bei der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen. Gerne würde die Genossenschaft weitere Hausaufgänge an eine Fachfirma übergeben, wenn die Reinigung nicht ordentlich funktioniert, um den Gesamteindruck dieser Häuser zu verbessern oder um die Bewohner zu entlasten.

Bauleistungen/Sanierungen in 2015 und darüber hinaus

Die Genossenschaft hat das Gebäude der Eutiner Straße 10-15 überplanen lassen, um hier schrittweise die Heizung auf das Zweirohrsystem umzustellen und gleichzeitig mehrere Aufgänge mit einem Fahrstuhl zu versehen, welcher sowohl auf der Etage als auch im Keller hält. Die Grundrisse der Wohnungen sollen ähnlich denen in der Eutiner Straße 4, 6 und 8 gestaltet werden. Fest im Plan ist zunächst die Eutiner Straße 11. Ein Bauantrag wurde allerdings gleich für 3 Aufgänge gestellt, um die entsprechende Bearbeitungszeit im Bauamt abzukürzen. Da aus ästhetischen Gründen nicht beabsichtigt ist, an allen Hauseingängen eines Wohnblockes Außenfahrstühle anzubauen, hat die Genossenschaft auch eine Lösung gefunden, den Fahrstuhl im Gebäude zu integrieren. Die Grundrisse für die Wohnungen in solchen Aufgängen sind derzeit in Diskussion.

Ein weiterer Bauantrag wurde durch die Genossenschaft für die Errichtungen von PKW-Stellplätzen gegenüber der Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 1-6 gestellt. Hier soll die Enge der Durchfahrtaufgrund des Parkens jeweils halb auf der Straße beseitigt werden. Das Ergebnis der Bearbeitung bei der Stadt bleibt abzuwarten, da hier der zur Stadt gehörende Bürgersteig beachtet werden muss.

Kabelfernsehen mit Primacom

Die Wohnungsgenossenschaft hat in den letzten Jahren gegenüber Primacom die fehlende Stabilität des Fernsehempfangs sowie das häufige Durchführen von Sendersuchläufen heftig kritisiert. Die oftmals beklagte Qualität des Fernsehempfanges hing mit technischen Problemen und Lizenzfragen bei der Einspeisung von Sendern zusammen. Unterbrechungen der Übertragungsleitungen -beispielsweise durch Erdarbeiten- traten ebenfalls auf. Die Genossenschaft hatte daraufhin die Kündigung des Gestattungsvertrages angedroht. Nunmehr ist die Genossenschaft mit weiteren Anbietern wie Kabel Deutschland und der Telekom im Gespräch, um nach Beendigung des Vertrages mit der Primacomggf. einen neuen Partner vorstellen zu können. Dies wird bei normalem Vertragsverlauf im Jahr 2019 der Fall sein. Bei weiterhin bestehenden Problemen wird sicherlich zu prüfen sein, ob die Genossenschaft den Vertrag bereits früher beendet. Hierbei ist natürlich auch die Reaktionszeit eines potenziell neuen Anbieters zu berücksichtigen. Die Mitglieder und Mieter werden in jedem Fall rechtzeitig über einen neuen Anbieter, die Preise und eventuell abzugebende Erklärungen informiert.

Legionellenprüfung

Seit dem Jahr 2013 ist es Pflicht, in Objekten mit zentraler Warmwasserversorgung im Abstand von 3 Jahren eine Legionellenprüfung durchzuführen. Für unser in Frage

kommendes Gebäude, die Eutiner Straße 4, 6 und 8, fand eine erste Prüfung statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es keinerlei Legionellenbefund gegeben hat, weder bei der Warmwasserbereitung im Keller noch an den einzelnen Zapfstellen (Wasserhähne in den Wohnungen).

Setzen von Pollern

Vielfach wird die Genossenschaft gebeten, in Wohnstraßen Poller zu ersetzen bzw. neu zu setzen, um wildes Parken u. ä. zu unterbinden. In diesem Jahr wird die Genossenschaft diesem Anliegen nachkommen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Wohnstraßen vor den Wohnblöcken auch Feuerwehruzufahrten sind und demzufolge dort ein Parkverbot besteht. Ein zügiges Be- und Entladen nach Einkäufen u.dgl. ist natürlich möglich, jedoch kein Dauerparken. Zu berücksichtigen ist auch, dass neben der Feuerwehr auch generell Fahrzeuge des Rettungswesens die Möglichkeit eines zügigen Durchfahrens haben müssen.

Wartung/Instandsetzung von Mitgliedseigentum

Auf Grund wiederholter Anfragen wird darauf hingewiesen, dass Mitglieder die Wartung und Instandhaltung der in ihrem Eigentum stehenden Gasherde selbst zu beauftragen und vor allem die Kosten hierfür zu tragen haben. Eine Rechtsgrundlage für die Wartung/Instandhaltung durch die Genossenschaft besteht nicht. Gern kann ein Kontakt zu den Fachleuten vermittelt werden, die Kostenlast kann die Genossenschaft allerdings nicht übernehmen.

Telefon für den Kindernotdienst der AWO

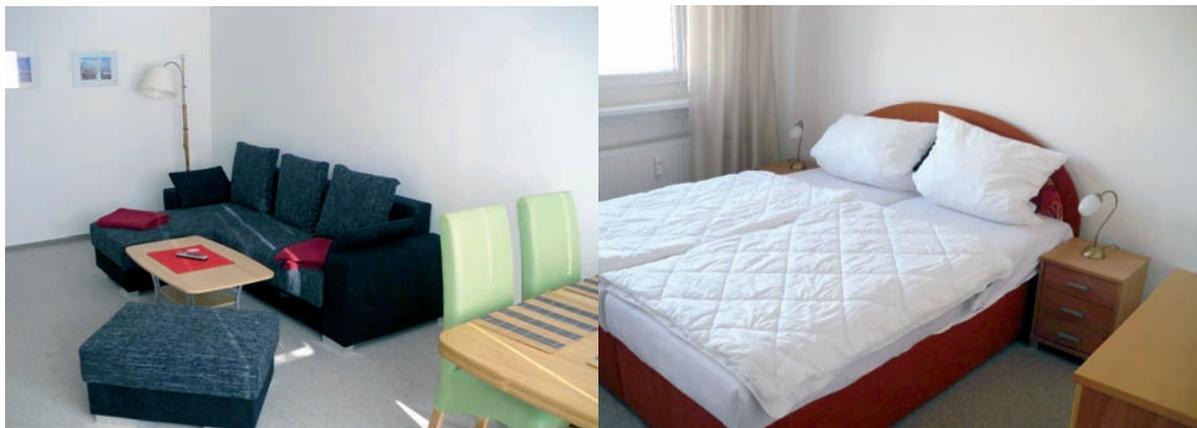
In der Stadt Schwerin besteht ein Kinder- und Jugendnotdienst. Auf der Internetseite der Landeshauptstadt wird die Rufnummer der AWO

0385-7440363

für solche Zwecke angegeben.

Gästewohnung

Wie bereits in der Vergangenheit möchten wir noch einmal die Gästewohnung in der Julius-Polentz-Straße 9 in Erinnerung rufen. In der rund 57 m² 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 Umsatzzahlen steigen zwar jährlich, jedoch kann gerne für diese Ferienwohnung geworben werden. Die Vereinbarung eines Besichtigungstermines bzw. die Vermietung erfolgt über die Geschäftsstelle der Genossenschaft.



2016 - 20 Jahre Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG

Zu guter Letzt noch ein Hinweis in eigener Sache:

Im kommenden Jahr begeht die Genossenschaft ihr 20jähriges Bestehen. Wir rufen hiermit alle Mitglieder auf, Vorschläge zu unterbreiten, wie dieses Jubiläum würdevoll begangen werden sollte. Gern können die Vorschläge zur Mitgliederversammlung mitgebracht oder dort geäußert werden. Spätestens bis zum Jahresende müssen die Ideen zur Entscheidung vorliegen, damit die Veranstaltung noch entsprechend geplant und vorbereitet werden kann.

Tagungstermin: Mittwoch, 24.06.2015

um 17.30 Uhr

Tagungsort: Hotel „Elefant“, Goethestr. 39 – 41, Schwerin

Vorgesehene Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates
2. Beschlussfassung zur Tagesordnung
3. Bericht des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 bis zur Mitgliederversammlung 2015
4. Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates und Anmerkungen des Aufsichtsrates zum Prüfungsbericht des Prüfverbandes zum Jahresabschluss 2013
5. Beratung der Mitgliederversammlung zum Tätigkeitsbericht des Vorstandes und den Anmerkungen des Aufsichtsrates
6. Beschlussfassungen
 - Feststellung des Jahresabschlusses 2014
 - Gewinnverwendung 2014
 - Kenntnisnahme zum Prüfbericht 2013
 - Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014
 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014
7. Schlusswort der Aufsichtsratsvorsitzenden