



Alles da, alles nah -

INFORMATION

Dezember 2016

Wohnen in Schwerin-Lankow

Liebe Mitglieder, liebe Mieter,

Im Juni 2016 jährte sich zum 20. Mal die Gründung der Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG. In der Mitgliederversammlung wurden die letzten 20 Jahre gewürdigt, die Aufbauleistungen mit den sehr umfangreichen Sanierungen kurz nach der Gründung der Genossenschaft, aber auch die schwierigen Zeiten, in denen uns der hohe Kapitaldienst für diese Sanierungsarbeiten viel abverlangte. In enger Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die Weichen für eine stabile Entwicklung gestellt. Heute steht die Genossenschaft auf einer gesunden Basis und kann beruhigt in die Zukunft sehen. Trotzdem muss alles getan werden, damit sich die Genossenschaft auf dem Schweriner Wohnungsmarkt weiter behaupten kann.

Dieser wird derzeit durch starke Tendenzen geprägt. Der rasante Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in den besten Lagen von Schwerin und auch der Bau von Mietwohnungen in der Innenstadt haben zu starken Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Neubaumieten in der Höhe von 8 € bis über 10 € je m² werden in der kommenden Zeit große Auswirkungen auf die Entwicklung des Mietspiegels haben. Die bisherige Unternehmensphilosophie der Genossenschaft - wie übrigens der anderen großen Vermieter in Schwerin auch - hinsichtlich relativ niedriger Mieten kann auf Dauer nicht aufrechterhalten werden. Weitere Auswirkungen auf diese Entwicklung haben auch neueste Vorgaben der Bundesregierung hinsichtlich der Energieeinsparung im Wohnungsbestand. Auch die gestiegenen Baukosten werden zu deutlich höheren Aufwendungen der Unternehmen führen und ziehen zwangsläufig höhere Mieten nach sich.

Die Genossenschaft begegnet diesen Entwicklungen mit der Planung für verstärkte Sanierungen ganzer Aufgänge mit Grundrissänderungen und Heizungsumbau sowie dem An- bzw. Einbau von Fahrstühlen. Begrenzt werden diese Anstrengungen derzeit durch den hohen finanziellen Aufwand für die Sanierung sowie neuerdings durch fehlende Kapazitäten bei den Fachfirmen.

Auch der Neubau von 20 Wohnungen in der Innenstadt ist ein Beitrag zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Der Wegebau in der Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße, verbunden mit der Errichtung von PKW-Stellplätzen, gehört ebenso dazu und stellt eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes dar.

In den nächsten Jahren wird die Genossenschaft diesen Weg noch stärker verfolgen müssen, um ihre Attraktivität als Ganzes zu erhöhen.

Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich im 20. Jahr des Bestehens der Genossenschaft bei vielen Mitgliedern und Mietern für ihr persönliches Engagement, insbesondere auch im Umfeld der Wohnungsgenossenschaft.

Unser Motto - **Alles da, alles nah – Wohnen in Schwerin-Lankow** - soll auch in den nächsten Jahren verstärkt den Gemeinschaftssinn in unserer Genossenschaft hervorheben!

Allen Mitgliedern und Mietern wünschen wir ein ruhiges und besinnliches Weihnachtsfest und viel Gesundheit im kommenden Jahr 2017!

DIE THEMEN:

Inhalt	Seite
<i>Wirtschaftliche Situation</i>	2
<i>Investition</i>	2
<i>Mieterhöhung</i>	3
<i>Treppenhausreinigung</i>	3
<i>Probleme Balkontwässerung</i>	4
<i>Legionellenprüfung</i>	4
<i>Ordnung u. Sicherheit</i>	4
<i>Müllcontaineranlagen</i>	5
<i>Wohnungs- u. Kellerräumung</i>	5
<i>Raum für Ihren Besuch</i>	6
<i>Internetauftritt</i>	7
<i>Umfrage</i>	7



Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft im Schweriner Umfeld

Der Schweriner Wohnungsmarkt befindet sich derzeit in einem sehr schnellen Wandel. Eigenheime schießen wie Pilze aus dem Boden und auch der wachsende Geschosswohnungsbau sorgt dafür, dass eine Vielzahl von Wohnungen auf den Markt kommt, die sich in guten Lagen befinden und zu hohen Mietpreisen vermietet bzw. zur Eigennutzung verkauft werden. Diese Tendenz zum Wohnen in der Innenstadt mit kurzen Wegen und hochwertigen Wohnungen scheint noch eine Weile anzuhalten. Das bedeutet langfristig eine deutliche Steigerung der Wohnungsmieten in der Stadt insgesamt und mit Auswirkungen auf den Schweriner Mietspiegel.

In den letzten Monaten hat sich eine enge Zusammenarbeit mit der WGS mbH und der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft entwickelt. Insbesondere mit der WGS mbH steht die Genossenschaft hinsichtlich der Abstimmung von geplanten Entwicklungen in den Lankower Wohnquartieren in engem Kontakt.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft war im laufenden Geschäftsjahr 2016 geprägt durch die Fertigstellung des Neubaus mit 20 Wohnungen in der Barcastraße und die Errichtung von 21 PKW-Stellplätzen in der Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße. Des Weiteren war ein überdurchschnittlich hoher Eingang von Kündigungen zu verzeichnen, insbesondere in der ersten Jahreshälfte. Das bedingte höhere Aufwendungen für Wohnungssanierungen vor Neubezug. Darüber hinaus wurden 17 Bäder im bewohnten Zustand saniert. Allein für diese Maßnahmen wird die Genossenschaft rund 480.000 € bis zum Jahresende ausgegeben haben.

Die Aufwendungen hierfür haben die Liquidität der Genossenschaft ebenso belastet wie die Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben nach Kündigung der Mitgliedschaft und die Verrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten.

Die Genossenschaft wird voraussichtlich auch für dieses Geschäftsjahr 2016 einen ähnlich hohen Überschuss ausweisen wie im Vorjahr (rund 315.000 €). Deshalb rechnet die Genossenschaft nunmehr mit jährlich steigenden Zahlungen an Körperschaftsteuer. Gewerbesteuer wird auch für 2016 aufgrund vorhandener Verlustvorträge nicht anfallen.

Die Entwicklung des Leerstandes hat die Genossenschaft veranlasst, im ersten Halbjahr

bereits mehr Wohnungen zu sanieren, als ursprünglich geplant waren. Dadurch verlangsamte sich die Sanierung von Bädern im bewohnten Zustand aus Kapazitätsgründen, zudem hat sich die Zahl der Anträge mit 30 gegenüber dem Vorjahr verdreifacht. Ziemlich die Hälfte der Anträge muss somit in das kommende Geschäftsjahr übernommen werden. Hier spielt vor allem der Umbau von der Badewanne zur Dusche und nach Möglichkeit zur ebenerdigen Dusche eine große Rolle. Auch Haltegriffe und ähnliche Hilfsmittel werden verstärkt nachgefragt.

Kapazitätsgrenzen bei Heizungsbaufirmen haben dazu geführt, dass der geplante Umbau der Ein-Rohr-Heizungsanlage in ein Zwei-Rohr-System in der Eutiner Straße 10 bis 15 in diesem Jahr nicht realisiert werden konnte. Das Thema ist für die Genossenschaft aber nicht vom Tisch. Über endgültige Möglichkeiten und Entscheidungen wird rechtzeitig informiert.

Zunehmend werden Anträge zur Vermietung von Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren, Rollstühlen, E-Scootern usw. gestellt. Die Genossenschaft konnte in diesem Jahr allen Anträgen entsprechen. Die Boxen werden in der Regel auch dort aufgestellt, wo bereits mehrere dieser Hilfsmittel hinter der Haustür stehen.

Es ist auch möglich, die Boxen mit Strom zum Aufladen von Akkus zu versorgen. Wegen der hierfür zu erwartenden Kosten sprechen Sie die Verwaltung gerne an.

Bis zum Jahresende hat die Genossenschaft noch das Ziel, Verlängerungen jener Darlehen zu erreichen, bei denen die Zinsbindungsfristen im Juni bzw. September 2017 enden. Hier ist das klar definierte Ziel, durch die aktuelle Zinssituation eine deutliche Senkung des Kapitaldienstes zu erreichen, jedoch unter der Vorgabe, keine höhere Steuerlast auszulösen.

Investitionen in Wohnungen und Umfeld

Das Jahr 2016 war für die Wohnungsgenossenschaft auch im Bereich der Investitionen, Sanierungen und Reparaturen ein erfolgreiches Jahr. Für rund 3 Mio. € wurde der Neubau in der Barcastraße fertiggestellt. Er ist mit 20 Wohnungen und PKW-Stellplätzen eine Investition in die Zukunft und ein erster Schritt in Richtung Innenstadt.

Das ursprüngliche Quartier in Lankow wurde dabei selbstverständlich nicht vergessen. 17 Wohnungen wurden vor Neubezug mit einem



Aufwand von fast 360.000 € komplett saniert. Hinzu kamen weitere 17 Bäder, die im bewohnten Zustand saniert wurden, bei einem Kostenvolumen von rund 120.000 €. Hier entwickelte sich im zu Ende gehenden Geschäftsjahr ein gewaltiger Anstieg der Anträge auf Badsanierung bzw. auf altengerechten Umbau des Bades mit ebenerdigen Duschen bzw. Duschen mit geringer Einstiegshöhe.

Darüber hinaus wurde der Weg vor dem Gebäude Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 7 bis 12 vom brüchigen Asphalt befreit und neu gepflastert. Kurz vor Jahresende wurden auch noch die Bauarbeiten an den 21 PKW-Stellplätzen gegenüber der Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 1 bis 6 abgeschlossen. Beide Maßnahmen zusammen hatten ein Kostenvolumen von rund 100.000 €.

Im I. Bauabschnitt hat die Genossenschaft 12 Bäume als Ersatz für die in den vergangenen Jahren im Lankower Quartier bzw. in der Barcastraße gefälltten Bäume pflanzen lassen.

Für das kommende Geschäftsjahr 2017 sind Wohnungs- und Badsanierung im gleichen Umfang wie 2016 geplant. Hinsichtlich der Aufgangssanierung hat die Genossenschaft eine Baugenehmigung zur Sanierung der Eutiner Straße 11, eine solche für einen weiteren Aufgang in der Eutiner Straße 4 bis 9 wird beantragt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten werden alle betroffenen Bewohner rechtzeitig informiert. Weitere Planungen betreffen das Wohnumfeld, insbesondere den Wegebau und die Außengestaltung.

Mieterhöhung zum 01.04.2017

20 Jahre nach Gründung der Genossenschaft bleibt festzustellen, dass es für unsere Mitglieder bisher noch keine Anpassung der Grundmieten gegeben hat. Ausnahmen bildeten Modernisierungsumlagen nach Sanierungsmaßnahmen. Lediglich zu Beginn des Jahres 2012 fand eine Anpassung für Mietwohnungen statt, also ohne Bezug zu den an Mitglieder vergebenen Wohnungen.

Auf Dauer kommt jedoch auch unsere Genossenschaft nicht umhin, eine umfassende Anpassung der Mieten durchzuführen. Die Gründe liegen hauptsächlich in den deutlich gestiegenen Anforderungen unserer Mitglieder und Mietinteressenten an die Wohnungen. Das beginnt bei der Auswahl der Bodenbeläge und Fliesen, geht über die Badeinrichtung und endet

bei der Elektroausstattung. In allen Fällen hat es die Genossenschaft mit gestiegenen Materialpreisen zu tun, die bisher immer durch Einsparungen an anderen Stellen aufgefangen werden mussten und konnten. Künftig sind weitere deutliche Kostensteigerungen zu erwarten, insbesondere bei den Sanierungen von Leitungssystemen, den Fassaden, Wegen usw., aber auch bei der umfangreichen Sanierung von Aufgängen, dem Fahrstuhleinbau und der Gestaltung des Wohnumfeldes. Lohn- und Gehaltssteigerungen bei den Partnerunternehmen tragen ebenfalls dazu bei, dass die Gesamtausgaben der Genossenschaft weiter steigen und bereits ein Vielfaches der Ausgaben aus der Gründungszeit erreicht haben. Hierdurch wird deutlich, dass an den ursprünglichen Nutzungsgebühren bzw. Mieten nicht festgehalten werden kann und eine Erhöhung notwendig ist.

Vorstand und Aufsichtsrat haben daher beschlossen, auf diese Entwicklung zu reagieren und eine Mietanpassung zum 01.04.2017 vorzunehmen. Die Erhöhung der Netto-Kalt-Mieten ist jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft, die den gesetzlichen Rahmen bei weitem nicht ausschöpfen, welcher eine Mieterhöhung von bis zu 20 % alle drei Jahre ermöglicht.

Unsere Mieterhöhung wird sich hingegen im Bereich um 10 % bewegen, der monatliche Erhöhungsbetrag soll zudem die 30 €-Grenze nicht überschreiten. Die Einhaltung des Schweriner Mietspiegels ist ebenfalls gewährleistet.

Wir zählen angesichts der obigen Ausführungen zu der Kostenentwicklung auf das Verständnis aller betroffenen Haushalte, denen im Januar 2017 ein entsprechendes Schreiben bezüglich der notwendigen Zustimmung zur Mieterhöhung zugehen wird.

Treppenhausreinigung

Bei regelmäßigen Begehungen der Treppenhäuser muss vielfach festgestellt werden, dass die Reinigung nicht ordnungsgemäß durchgeführt wird.

Zu den Pflichten eines jeden Mieters gehört nach der Hausordnung jedoch u.a. die regelmäßige Reinigung des Treppenhauses und des Vorbaus. Sie beinhaltet das Fegen und Wischen der Treppen sowie des Eingangspodestes und die bedarfsgemäße Reinigung der Fenster bzw. der Haustüranlage, jeweils in Abstimmung mit den direkten Nachbarn.



Immer öfter wird die Bitte an uns herangetragen, die Reinigung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen, da Mieter krankheits- oder altersbedingt nicht mehr in der Lage sind, die Reinigung selbst durchzuführen. Die entstehenden Kosten in Höhe von derzeit ca. 8,00 € werden dann über die Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

Bereits in 24 Aufgängen haben wir die Treppenhausreinigung an eine Fachfirma übergeben. Sollten auch Sie darüber nachdenken, die Reinigung in kompetente Hände zu geben, dann melden Sie sich in unserem Büro.

Probleme bei der Balkonentwässerung

Im Laufe dieses Jahres erhielt die Genossenschaft mehrfach Beschwerden, dass die Entwässerung der Balkondächer nicht ordnungsgemäß funktioniert. In Auftrag gegebene Reinigungen der Dachrinnen und Fallrohre brachten keine Abhilfe.

Hinweise von Dachdeckern gingen auch dahin, dass aktuell Wetterkapriolen eine große Rolle spielen. Eine Recherche beim Wetterdienst nach den Regenmengen der letzten Jahre hat erstaunliche Ergebnisse gezeigt. Die Regenhäufigkeit und Intensität hat sich grundlegend geändert. Allein in diesem Jahr gab es Monate mit fast der doppelten Niederschlagsmenge gegenüber dem Vorjahr. Diese Regenmengen können nicht über die vorhandenen Regenrinnen und Rohrleitungen abgeführt werden. Dazu sind die Durchmesser zu gering, obwohl diese seinerzeit normgerecht eingebaut wurden. In den kommenden Monaten wird nach Lösungen gesucht, um hier schrittweise Abhilfe zu schaffen, jedoch müssen auch diese Maßnahmen in die Investitionsplanung integriert werden.

Legionellenprüfung gesetzlich gefordert

Der Gesetzgeber verlangt, dass alle 3 Jahre bei zentraler Warmwasserbereitung eine Legionellenprüfung stattzufinden hat. Für den Wohnungsbestand der Genossenschaft trifft dies derzeit auf das Objekt Eutiner Straße 4-9 zu. Die bisherigen Prüfungen in diesem Wohnblock haben sehr gute Ergebnisse gebracht. An der Aufbereitungsanlage und bei den geprüften Zapfstellen in den Wohnungen waren sämtliche Prüfergebnisse weit von den Grenzwerten entfernt und gaben somit keinen Grund investive Maßnahmen zu ergreifen.

Die Warmwasserleitungen sind Zirkulationsleitungen, sodass das warme Wasser mittels Pumpen ständig im Gebäude zirkuliert. Lediglich

in den kurzen Strängen zwischen der Hauptleitung und den Zapfstellen in der Wohnung kann es bei längerer Abwesenheit zu einer Anhäufung von Legionellen kommen, sodass empfohlen wird, beispielsweise nach dem Urlaub zunächst den Wasserhahn kurz aufzudrehen, um das stehende Wasser zu entsorgen.

Erhöhung von Ordnung und Sicherheit

Ab Beginn des neuen Jahres hat die Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG eine nächtliche Bestreifung unseres Wohnquartiers veranlasst.

Das Unternehmen ABS Sicherheitsdienst GmbH wird im zweiten Bauabschnitt dafür sorgen, dass keine PKW in Feuerwehzufahrten parken. ABS steht für Alarm-, Bewachungs- und Sicherheitsdienst. Die Mitarbeiter werden im Auftrag der Genossenschaft in einem ersten Schritt Hinweise an die PKW-Halter geben, dass dort ein Parkverbot herrscht und im Wiederholungsfall das Abschleppen des Fahrzeugs veranlasst wird.

Weiterhin wird die Sicherheitsfirma Informationen an die Genossenschaft geben, wenn Verunreinigungen, Müllablagerungen usw. festgestellt wurden, damit eine Beseitigung durch die Genossenschaft kurzfristig veranlasst werden kann. Insgesamt dient die nächtliche Bestreifung, die sowohl vor Mitternacht als auch nach Mitternacht durchgeführt wird, der Erhöhung von Ordnung und Sicherheit in unserem Quartier. Diese Maßnahmen werden ebenfalls mit der Polizei abgestimmt, damit in Problemfällen entsprechend reagiert werden kann.

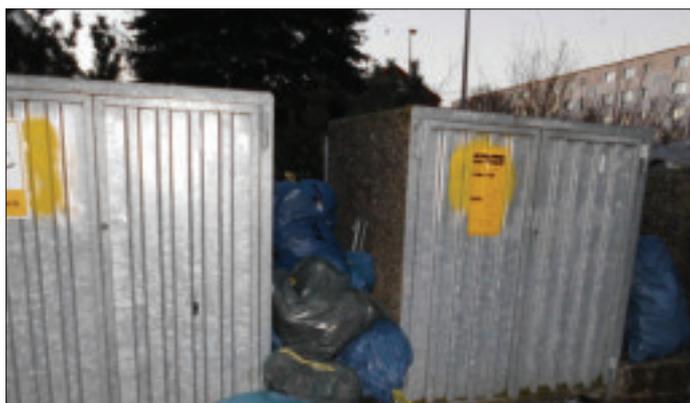
Zu erkennen sind die Mitarbeiter der ABS Sicherheitsdienste GmbH an ihren weißen Einsatzfahrzeugen und gelben Jacken mit dem Schriftzug ABS.





Zustand der Müllcontaineranlagen im Wohngebiet

Unsere Müllcontaineranlagen im Wohngebiet bieten oftmals nicht den bestimmungsgerechten Zustand. Immer wieder werden unterschiedliche Müllarten auf den Stellplätzen entsorgt und abgestellt. Die Hygiene, Ordnung und Sauberkeit im Wohngebiet leidet darunter. Es entstehen unschöne Vermüllungsbilder.



Ein weiteres Problem ist die häufig fehlerhafte Mülltrennung, die Entsorgung erfolgt dann in einen nicht dafür bestimmten Container.

All diese Dinge verursachen unnötige zusätzliche Kosten, da insbesondere die gelben Container für Leichtverpackungen (Grüner Punkt) durch die SAS als Restmüll entsorgt werden, was wiederum der Genossenschaft gesondert in Rechnung gestellt wird.

Zur Vermeidung ist es daher notwendig, mit einer richtigen Mülltrennung in Ihrer Wohnung zu beginnen und dann die jeweilige Müllart in die für sie bestimmte Tonne richtig zu entsorgen. Bei Fragen zur richtigen Mülltrennung sprechen Sie gern die Mitarbeiter der Verwaltung an. Helfen Sie mit!

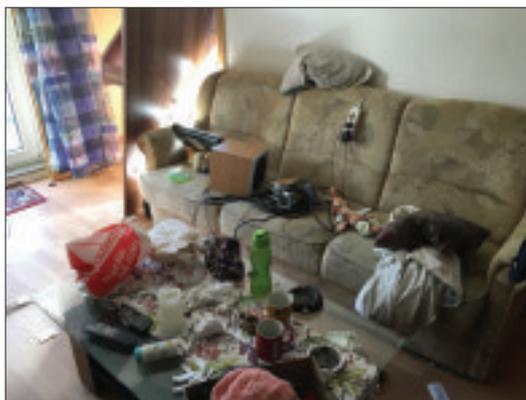
Wohnungs- und Kellerberäumung

Auch in diesem Jahr wurde es für die Verwaltung der Genossenschaft wieder notwendig, säumigen Mietern und Mitgliedern die Mietverträge zu kündigen und die Räumung der Wohnung gerichtlich einzuklagen. Die anschließende Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher und vor allem die Beräumung der überwiegend verlassenen Wohnungen sorgten dann für weitere, teilweise erhebliche Kosten.

Diese ehemaligen Mieter hinterließen häufig Möbel, Kleidungsstücke und Essensreste. Umfangreiche Renovierungsarbeiten mussten danach erfolgen, um diese Wohnungen schnellst-

möglich der erneuten Vermietung zuführen zu können.

Die folgenden Bilder dokumentieren Beispiele für solche Wohnungen:





Raum für Ihren Besuch

Möchten Sie Freunde oder Familie einladen, haben aber nicht ausreichend Platz? Dann nutzen Sie unsere vollständig eingerichtete Gästewohnung - egal ob für eine Nacht oder einen Kurzurlaub.

Die Wohnung befindet sich in der Julius-Polentz-Str. 9, 4. OG links und bietet bis zu vier Gästen eine Übernachtungsmöglichkeit. Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne und WC. Bettwäsche und Handtücher sind allerdings mitzubringen.

Ein gemütliches Frühstück lässt sich dank Kaffeemaschine und Toaster schnell zubereiten. Die Wohnung verfügt zudem über einen großen Balkon mit Sitzgelegenheiten.

Nahverkehrsverbindungen sind in der Nähe, so sind Sie mit der Straßenbahn in ca. 15 Minuten in der Innenstadt.

Die Wohnung kann für einen Preis von 40,00 € pro Übernachtung zuzüglich einmalig 30,00 € Endreinigung gebucht werden.

Den Belegungskalender finden Sie auf unserer Seite www.wglankow.de/wohnungssuche/gaestewohnung/

Bei Interesse melden Sie sich bitte bei Frau Neumann, Tel. 0385 2075 330.

Wohnbereich



Schlafzimmer I



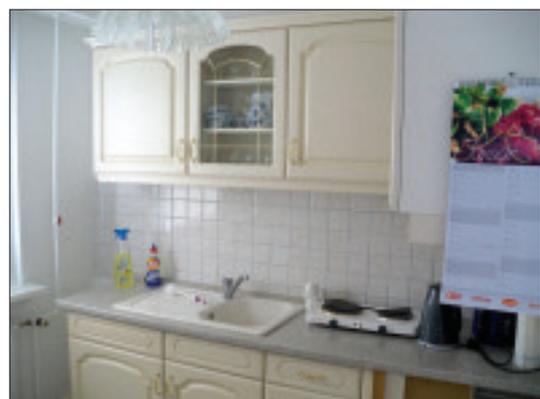
Schlafzimmer II



Essbereich



Küche





Internetauftritt

Beachten Sie bitte auch den weiteren Inhalt unseres Internetauftritts unter www.wglankow.de

Hier erhalten Sie einerseits Informationen über unser Wohngebiet, die durchgeführten Bauarbeiten sowie Dokumente zum Abruf, wie z.B. die Satzung, die Hausordnung oder die Info-Blätter der letzten Jahre.

Des Weiteren erhalten Sie über das Kontaktformular die Möglichkeit, uns Nachrichten zu übersenden – sei es eine Beschwerde, eine Anregung oder auch eine Mängelanzeige bezüglich Ihrer Wohnung.

Umfrage

Um die Betreuung sowohl der Mitglieder und Mieter als auch des Wohnungsbestandes stetig zu verbessern, führen wir eine Umfrage durch. Sie finden hierzu einen Einleger in dieser Infoschrift.

Wir bitten alle an der weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft interessierten Bewohner, den Umfragebogen vollständig und gewissenhaft auszufüllen und ihn dann an die Verwaltung zurückzusenden, in den Briefkasten einzuwerfen oder ihn persönlich abzugeben. Wir sichern Ihnen selbstverständlich volle Diskretion zu. Die Angaben zu den persönlichen Verhältnissen sind freiwillig.

Die Umfrage dient der Verwaltung als Einblick in die (Un-)Zufriedenheit der Mitglieder und Mieter und vor allem in deren Vorstellungen von der weiteren Entwicklung der Genossenschaft. Je mehr Rücksendungen wir erhalten, desto genauer kennen wir die Meinungen unserer Mitglieder und Mieter.

Unter allen Rücksendungen verlosen wir eine Kurzreise sowie Einkaufsgutscheine für das Schlossparkcenter und Restaurantbesuche. Füllen Sie hierzu bitte das Namens- und Adressfeld am Ende des Umfragebogens aus (freiwillige Angaben!).



*Die
Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG
wünscht allen Mitgliedern und Mietern
eine geruhsame Weihnachtszeit,
einen „guten Rutsch“ und
ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2017.*