

Die Verwaltung muss sich auch weiterhin häufig mit **zwischenmenschlichen Problemen** auseinandersetzen, wenn es im Hause bei den unterschiedlichsten Themen nicht richtig klappt, wie z.B. bei der Treppenhausreinigung, bei ruhestörendem Lärm, bei der Entsorgung diverser Gegenstände über den Balkon usw. Die **Bitte:** Wenn etwas nicht in Ordnung ist, erst beim Nachbarn klingeln und eine Klärung versuchen. Zuerst miteinander reden und erst dann, wenn es wirklich nicht anders geht, sollte bei der Verwaltung angerufen werden. Die Verwaltung versucht dann zu vermitteln, manchmal auch mit einer gemeinsamen Hausversammlung.

Der weit überwiegende Teil der Gas-Herde in den Wohnungen steht im Eigentum der Genossenschaft. Aus diesem Grund beauftragt sie auch die regelmäßige Wartung der Geräte. Aber auch hinsichtlich der Privatherde besteht die Pflicht, die Geräte regelmäßig warten zu lassen, um die Sicherheit des Gebäudes und die Gesundheit der Nachbarn zu gewährleisten. Die Verwaltung wird in Kürze auf die Eigentümer von privaten Gasherden zukommen und einen Wartungsnachweis einfordern. Die Wartung kann auch von der Genossenschaft beauftragt werden. Die Kosten sind jedoch vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

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

Die Genossenschaft hat das Müllschleusen-Projekt beenden müssen. Hintergrund war die zu geringe Nutzung der Müllschleusen und damit einhergehende Fehlbefüllung der gelben Container. Einige Nutzer haben über diesen Weg versucht, keine Müllkosten mehr zu produzieren, jedoch mussten diese gelben Container dann von der Genossen-

schaft kostenpflichtig entsorgt werden. Damit wurde die geplante Kosteneinsparung hinfällig und das Projekt abgebrochen.

Kabelfernsehen

Mit dem Wechsel des Anbieters für Kabelfernsehen ab September 2019 zur Deutschen Telekom erfolgt eine Abrechnung der Gebühren über die Betriebskosten. Jede Wohnung wird dann mit den Grundprogrammen versorgt, es brauchen keine Einzelverträge mehr abgeschlossen zu werden. Zusatzangebote (Sky, HD) hält die Telekom parat.

Die bestehenden Kabelfernsehen-Verträge mit PYUR/primacom werden von dort gekündigt. Die weitergehenden Einzelverträge über Internet- und Telefonanschlüsse sind hiervon grundsätzlich nicht betroffen. Über eine Fortsetzung sollten sich daher alle betreffenden Mitglieder und Mieter dort erkundigen.

Wer einen anderen Vertragspartner für Internet/Telefon hat, also die Verbindungen über die „Telefondose“ nutzt, kann seinen bisherigen Vertrag problemlos fortsetzen.

Rauchwarnmelder

Zum Jahresende wird der Tausch sämtlicher Rauchwarnmelder im Lankower Bestand notwendig. Angesichts der gesetzlichen Pflichten werden auch die privat installierten Rauchwarnmelder getauscht. Mit der Ausführung ist im September und Oktober zu rechnen, entsprechende Aushänge werden aber rechtzeitig gefertigt werden. Im Sinne einer reibungslosen Abwicklung des Tauschs bitten wir alle Mitglieder und Mieter, die angekündigten Termine wahrzunehmen bzw. rechtzeitig über die Verwaltung abzusagen.

Alles da, alles nah -

Wohnen in Schwerin-Lankow

Liebe Mitglieder,

das Jahr 2018 ist für die Genossenschaft mehr als schnell vergangen. Zwei wichtige Themen standen für unsere Genossenschaft im Zentrum unseres Handelns. Zum einen war es der Heizungsumbau in der Eutiner Straße 10 bis 15 und zum anderen die Sanierung des Aufganges in der Eutiner Straße 11. Beides hat die Genossenschaft erfolgreich gemeistert. Und weitere Investitionen, die über die normalen Wohnungssanierungen hinausgehen, werfen Ihre Schatten voraus. Neubau und/oder Aufgangssanierung - diese Fragen stehen gegenwärtig in der Diskussion von Vorstand und Aufsichtsrat. Nach den starken Belastungen durch die Abrisse der drei Hochhäuser der WGS GmbH wollen wir unseren Bewohnern erst einmal mindestens ein Jahr der Ruhe in 2019 gönnen, um dann zum Herbst 2020 weitere Aufgangssanierungen zu beginnen.

Auch auf der diesjährigen Mitgliederversammlung am 04.06.2019 wird die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft und ihr Tätigwerden anhand von Bildern und Grafiken anschaulich dargestellt werden.

Sowohl die Wohnungssanierungen als auch der Heizungsumbau und die Aufgangssanierung wurden mit einem sehr hohen Anteil von Eigenmitteln realisiert. Das sind die sehr positiven Auswirkungen der zum Jahresende 2017 gelungenen Umschuldung eines größeren Kreditvolumens bei der Raiffeisenbank in Hagenow. Die zusätzlich beantragten Zuschüsse und Darlehen des Landesförderinstituts, die nach Beendigung der Sanierungen an die Genossenschaft ausgezahlt werden, sollen die Basis für künftig benötigtes Eigenkapital bilden.

In den letzten Jahren hat die Genossenschaft beständig wachsende Überschüsse im Jahresabschluss ausgewiesen. Für das Geschäftsjahr 2018 und voraussichtlich auch für 2019 ist dies in gleicher Größenordnung wie bisher nicht möglich, da die Sanierungen mit hohen Kosten verbunden waren. Die Eigenkapitalquote hat sich allerdings um weitere 0,5 Prozentpunkte auf 21,7 Prozent erhöht.

Vorstand und Aufsichtsrat danken nochmals für die Geduld und das Verständnis bei den betroffenen Mitgliedern und Mietern aus der Rahlstedter, der Eutiner, der Plöner und der Julius-Polentz-Straße hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch die vielen Baustellen im Zusammenhang mit dem Abriss der Hochhäuser und unseren Sanierungen in der Eutiner Straße 10 bis 15.

Im kommenden Jahr 2020 findet die nächste Wahl zum Aufsichtsrat statt. Es wird schon heute aufgerufen, sich zur Wahl für dieses Ehrenamt zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaft ruft interessierte Mitglieder auf, sich in die Arbeit des Aufsichtsrates einzubringen und die Genossenschaft auf dem weiteren Weg kritisch und mit Ideen zu begleiten. Fragen und Hinweise nimmt das Büro zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat entgegen.

**Alles Da – Alles Nah –
Wohnen in Schwerin-Lankow wird immer attraktiver!**

INFORMATION

Juni 2019

DIE THEMEN:

Inhalt	Seite
<i>Wirtschaftliche Lage</i>	2
<i>Umsatzerlöse</i>	3
<i>Sanieren / Investieren</i>	4
<i>Finanzlage</i>	4
<i>Einige ausgewählte Themen</i>	7

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Schweriner Umfeld

Der Schweriner Wohnungsmarkt befindet sich immer noch im Wandel. Die Erschließung neuer Eigenheimgebiete geht ungebremst weiter und auch der Geschosswohnungsbau sorgt weiterhin dafür, dass eine Vielzahl von Wohnungen auf den Markt kommen, die sich in günstigen Lagen der Innenstadt befinden und teilweise zu hohen Mieten von über 10 € vermietet werden. Dies zwingt die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zu steigenden Investitionen, damit der Leerstand in den größeren Wohngebieten wie Dreesch, Lankow oder Weststadt nicht weiter anwächst. Preisgünstige Wohnungen werden demzufolge immer knapper.

Die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2018 geprägt durch die Sanierungsaufwendungen in der Eutiner Straße 10 bis 15. Zuschüsse hierfür, die als Fördermittel beim Landesförderinstitut beantragt wurden, werden erst nach Fertigstellung und Schlussabrechnung ausgezahlt, sodass die bisherigen Kosten fast ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft bezahlt wurden. Von den veranschlagten Gesamtkosten von 1,4 Mio € wurden bisher rund 1,3 Mio ausgegeben. In diesem Betrag sind rund 500.000 € als Darlehen enthalten, also zahlte die Genossenschaft bisher rund 800.000 € aus Eigenmitteln. Die noch abzurufenden Fördermittel in Form von Zuschüssen und Darlehen des Landesförderinstitutes werden als Eigenkapital für künftige Investitionen angelegt.

Die schon in 2018 begonnene verstärkte Sanierung von Leerwohnungen, die auch 2019 weiter geführt wurde, trägt nunmehr erste Früchte. Hatte die Genossenschaft noch Ende Januar 2019 insgesamt 129

Leerwohnungen, so sank diese Zahl bis Anfang Mai auf 109 Leerwohnungen, wobei wiederum über 20 Wohnungen planmäßig für eine Aufgangssanierung leergezogen wurden.

Die ersten komplexen Sanierungen aller Gebäude sind nun auch schon rund 20 Jahre her, sodass wiederum Investitionen erforderlich sind, um ein entsprechendes Niveau der Wohnungen nicht nur zu halten, sondern weiter zu verbessern.

Die Genossenschaft plant auch weiterhin keinen Verkauf von Wohnungen an Dritte und derzeit auch keinen Rückbau von Wohngebäuden oder auch nur einzelner Etagen bzw. Aufgänge.

Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft arbeiten vielmehr an einem langfristigen Konzept zur Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten 10 Jahre und darüber hinaus. Dabei werden sämtliche Themen der Sanierung von Wohnungen oder Aufgängen, des Ankaufs von Objekten oder des Neubaus von Wohnhäusern betrachtet.

Dazu werden auch der weitere Ausbau des Wohnungsbestandes durch Neubau in Lankow und in der Innenstadt oder Ersatzbau in Lankow oder auch Kauf von Wohnungen an attraktiven Standorten eine Rolle spielen, da eine höhere Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gerade auch mit einem höheren Wohnungsbestand und den damit einhergehenden höheren Einnahmen verbunden ist.

Ertragslage

Die Genossenschaft weist seit Jahren steigende Überschüsse aus. Für das Geschäftsjahr 2017 waren es über 510 T€, im letzten Geschäftsjahr 219 T€. Damit

sind Zahlungen an Körperschaftssteuer für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von rund 43 T€ verbunden. Gewerbesteuer wird -wegen weiterhin vorhandener Verlustvorträge- nicht anfallen.

Trotz hoher Sanierungsaufwendungen ist es gelungen, die Eigenkapitalquote der Genossenschaft um 0,5 Prozentpunkte auf 21,7 Prozent weiter zu erhöhen.

Besondere Anstrengungen bei der Sicherung der Ertragslage der Genossen-

schaft erfordern insbesondere alters- und gesundheitsbedingte Kündigungen, jedoch ist es der Genossenschaft bisher immer gelungen, diese Auszüge durch Neuvermietungen nahezu vollständig zu kompensieren. Die nunmehr verfügbaren größeren finanziellen Mittel erlauben und zwingen geradezu eine höhere Anzahl von Sanierungsaufträgen zu vergeben, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten.

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahre 2018 gegenüber den Vorjahren folgendermaßen entwickelt:

	2018 in T€	2017 in T€	2016 in T€	Entwicklung 2018/2017 in T€
Umsatzerlöse				
Sollmieten einschl. sonst. Umsätze.	3.976,5	3.902,5	3.791,6	+ 74,0
Erlösschmälerungen	- 398,7	- 358,4	- 341,0	- 40,3
Netto-Kalt-Mieten	3.577,8	3.544,1	3.450,6	+ 33,7
Abgerechnete Umlage	1.547,5	1.497,8	1.488,6	+ 49,7
Summe Umsatzerlöse	5.125,3	5.041,9	4.939,2	+ 83,4

Die Erhöhung der Sollmieten in 2018 erfolgte fast ausschließlich durch Mietanpassungen aufgrund von Wohnungssanierungen vor Neubezug bzw. als Modernisierungszuschlag nach Sanierungen von Bädern im bewohnten Zustand. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Qualität der Wohnungen und damit auch dem längeren Verbleib unserer Mitglieder und Mieter in den Wohnungen. Eine moderate Erhöhung der Mieten bei Neuverträgen ist ebenfalls berücksichtigt.

Die 2018 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2017 hatten ein Volumen von 1.547,5 T€. Im Jahr zuvor waren es 1.497,8 T€. Kostentreiber waren nicht die Heizkosten oder Wasserkosten, sondern die kalten Betriebskosten und hier insbesondere die Kosten der Wohngebäudeversicherung. In der Summe hat die Genossenschaft 133,8 T€ an Guthaben mehr ausgezahlt als durch Nachzahlungen eingenommen wurde.

Die Zahl der Wohnungskündigungen hat sich in den letzten Jahren stetig erhöht. In der Vergangenheit beliefen sich diese auf durchschnittlich 90 Kündigungen, im Jahr 2018 lagen sie bei ca. 120 Kündigungen. Die Hälfte aller Kündigungen betrafen altersbedingte Kündigungen und Kündigungen wegen Umzuges nach auswärts, in der Regel der Arbeit hinterher.

Mit einem Leerstand von 127 Wohnungen und einer Leerstandsfläche von 7.170,70m² wurde das Jahr 2018 abgeschlossen, ein um 22 Wohnungen höherer Leerstand als im Vorjahr. Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Genossenschaft hat derzeit hingegen wieder eine steigende Tendenz, was sich im Abbau des Leerstandes bis Anfang Mai um 18 Wohnungen zeigt.

Sanieren / Investieren

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 den Heizungsumbau in der Eutiner Straße 10 bis 15 mit Kosten von 315 T€ realisiert und außerdem den Aufgang Eutiner Straße 11 durchgreifend saniert und modernisiert, mit einem Aufwand von knapp über 1 Mio. €. Alle Wohnungen wurden mit Beendigung der Arbeiten bezogen.

Eine Baugenehmigung für die Eutiner Straße 9, 7 und 5 liegt zwischenzeitlich ebenfalls vor. Eine terminliche Einordnung der Aufgangssanierungen ist derzeit jedoch nicht möglich.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Genossenschaft insgesamt 27 Wohnungen komplett mit einem Aufwand von fast 600 T€ saniert, im Vorjahr waren es 20 Wohnungen. Darüber hinaus wurden 17 (Vorjahr 14) Bäder im bewohnten Zustand mit Kosten von 128 T€ saniert. Zusätzlich wurden Umbauten von der Badewanne

zur Dusche oder von der Dusche zur ebenerdigen Dusche ausgeführt.

Anträge zur Vermietung von Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren, Fahrstühlen, E-Scootern und zunehmend für E-Bikes werden auch weiterhin gestellt. Die Genossenschaft konnte in den letzten Jahren den Anträgen entsprechen. Mittlerweile befinden sich rund 50 solcher Boxen in der Vermietung. Geeignete Aufstellflächen stehen meist vor den Hauseingängen zur Verfügung. Sollten Boxen für E-Scooter oder E-Bikes eine Stromversorgung zum Aufladen der Batterien benötigen, so kann die Genossenschaft entsprechende Aufträge vermitteln, der Mieter der Boxen hat jedoch die Kosten zu tragen.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist dauerhaft in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies ist Ausdruck der in den letzten Jahren gelungenen Stabilisierung und nicht zuletzt der zum Ende des Geschäftsjahres 2017 abgeschlossenen Umschuldung.

Relativ hohe Aufwendungen betreffen die Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben nach Beendigung der Mitgliedschaft in Höhe von rund 130,0 T€ sowie der bereits erwähnten Betriebskostenguthaben.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft zum 31.12.2018 stellt sich wie folgt dar:

Bilanz zum 31.12.2018 - Aktivseite (EUR)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.035.432,97	28.813.759,97
2. Grundstücke mit anderen Bauten	68.801,72	73.475,72
3. Maschinen	2.830,00	2.235,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.343,00	12.704,00
5. Anlagen im Bau	853.853,69	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	81.714,88	248.873,55
	<u>29.053.976,26</u>	<u>29.151.048,24</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>29.053.976,26</u>	<u>29.151.048,24</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.341.855,50	1.323.646,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	64.231,77	57.725,84
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.883,30</u>	<u>3.883,01</u>
	68.115,07	61.608,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	57.197,18	298.813,84
2. Bausparguthaben	<u>241.529,24</u>	<u>181.149,96</u>
	298.726,42	479.963,80
Umlaufvermögen insgesamt	1.708.696,99	1.865.219,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	975,28	0,00
Bilanzsumme	<u>30.763.648,53</u>	<u>31.016.267,55</u>

**Bilanz zum 31.12.2018 - Passivseite
(EUR)**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.924,92	117.267,18
- der verbleibenden Mitglieder	1.616.736,08	1.668.408,76
	1.720.661,00	1.785.675,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 15.012,00		(31.878,64)
II. Kapitalrücklage	23.348,22	22.828,22
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 22.000,00	390.100,00	368.100,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 197.045,74	3.082.529,20	2.885.483,46
	3.472.629,20	3.253.583,46
IV. Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	219.045,74	510.778,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-219.045,74</u>	<u>-510.778,78</u>
	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	5.216.638,42	5.062.087,62
B. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens	1.454.694,47	1.501.527,67
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	60.803,60	48.348,00
2. Sonstige Rückstellungen	444.266,00	101.897,00
	505.069,60	150.245,00
D. Verbindlichkeiten		

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.688.740,07	22.182.341,68
2. Erhaltene Anzahlungen	1.531.304,06	1.519.256,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.975,56	50.182,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244.942,78	477.267,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.518,07</u>	<u>45.590,15</u>
	23.558.480,54	24.274.638,07

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.765,50	27.769,19
-----------------------------------	-----------	-----------

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.

Im Geschäftsjahr 2018 konnten insgesamt 65 neue Mitglieder gewonnen werden. Im Saldo der Zu- und Abgänge sind zum Ende des Geschäftsjahres 994 Mitglieder verzeichnet, 32 weniger als im Jahr zuvor.

Zu einigen ausgewählten Themen:

Einhaltung der Hausordnung

Regelmäßig muss die Genossenschaft auf die Einhaltung der Hausordnung hinweisen, da einige Bewohner unserer Wohnungen diese sehr weit auslegen. Im Sinne eines ruhigen Miteinanders bittet die Genossenschaft nochmals, sich mit dem konkreten 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 durch die Genossenschaft veranlassenen Beräumung finden ihren Niederschlag in den Betriebskostenabrechnungen.

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

In einer Hausordnung kann nicht jeder Einzelfall geregelt werden. Jedoch sollte es auch selbstverständlich sein, dass beim Fegen des Balkons der Unrat aufgenommen und in den Mülleimer gebracht und nicht über den Balkonrand gefegt wird. Ein ähnliches Vorgehen erwarten wir auch beim Gießen der Balkonpflanzen. Auch Wäsche sollte nicht tropfnass auf dem Balkon aufgehängt werden. Fußmatten, Teppiche bzw. Läufer oder Bettwäsche und ähnliches sind nicht aus den Fenstern auszuschütteln.

Sehr wichtig ist es, **das Füttern von Vögeln** aus den Fenstern bzw. vom Balkon **zu unterlassen**. Auf die Erde fallende Futterreste ziehen Ratten an. Die Kosten der Rattenbekämpfungen werden Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen und müssen daher von allen getragen werden.

Hinsichtlich der **Treppenhausreinigung** ist eine ausgeprägte Tendenz zur Vergabe der Reinigung an eine Fachfirma zu verzeichnen und diese Leistungen mit der Betriebskostenabrechnung zu verrechnen.