

Mitgliederinformation

zur

19. Ordentlichen Mitgliederversammlung

am 25.06.2014

Schwerin, 06.06.2014

Liebe Mitglieder,

in Kürze findet unsere jährliche Mitgliederversammlung im Hotel und Restaurant „Elefant“ statt, in der Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr abgelegt wird. Auch das Jahr 2014 ist schon fast wieder zur Hälfte vorbei. In der Mitgliederversammlung wollen wir auch die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr sowie in kommenden Perioden betrachten. Darüber hinaus hat die Genossenschaft einen neuen Aufsichtsrat zu wählen und eine Satzungsänderung zu beschließen.

Durch den Vorstand werden Sie in dieser Information mit der Bilanz 2013, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie einem Bericht zur Situation der Genossenschaft versorgt. Unterm Strich hat die Genossenschaft –wie schon im Jahr zuvor- einen Überschuss erwirtschaftet. Im laufenden Geschäftsjahr rechnen wir ebenfalls mit einem Überschuss, der sogar deutlich höher ausfallen wird als im letzten Jahr und somit zur deutlichen Erhöhung der Eigenkapitalquote beiträgt.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden sich jedoch für unsere Genossenschaft nicht verbessern. Die Genossenschaft muss ständig auf der Hut sein und darf sich andeutende Tendenzen nicht verschlafen. Rechnung zu tragen ist insbesondere der demografischen Entwicklung. Die Bevölkerung wird älter und bunter und auch die Häufigkeit, einen Wohnungswechsel vorzunehmen, steigt deutlich. Sorge bereitet der Rückgang der Bevölkerung, besonders im Stadtteil Lankow. Kein Stadtteil verliert gegenwärtig so viele Einwohner wie Lankow. Dem muss die Genossenschaft mit den entsprechenden Angeboten begegnen.

Bereits im Mai fand die Prüfung der Genossenschaft statt. Diese konnte –wie bereits in den Vorjahren- unsere grundsätzlich gute Arbeit bestätigen. Die Genossenschaft steht finanziell auf einem soliden Fundament. Das Geschäftsguthaben, im Jahr 2012 erstmals leicht angestiegen, ist im Geschäftsjahr 2013 wieder leicht gesunken.

Unsere Hausbank, die DKB AG, hat im Februar eine Einschätzung unserer Arbeit gegeben. Das Ergebnis der Einordnung im sogenannten Rating der Bank führte wiederum zu einer Verbesserung und wir liegen nunmehr auf einer Scala von 1 bis 15 auf der 3, in der Schule würde man sagen, wir haben für unsere Leistungen eine „Eins Minus“ erhalten.

Durch den Vorstand wird in dieser Information die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft dargestellt und dies auch in Verbindung mit der rasanten Entwicklung des Wohnungsneubaus in Schwerin und den daraus gezogenen Schlussfolgerungen für einen eigenen Wohnungsneubau der Genossenschaft in der Schweriner Innenstadt. Wichtig für alle Beteiligten sind wiederum die erfolgreich bestandene Prüfung mit der festgestellten richtigen Darstellung der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie die ordnungsgemäße Buchführung.

Die Genossenschaft führt weiterhin ein diszipliniertes Finanzmanagement. Das Geschäftskonto befindet sich dauerhaft im Guthabenbereich. Trotzdem müssen wir immer noch sehr diszipliniert jede Ausgabe auf den Prüfstand stellen.

Karin Willnow
Aufsichtsrat

Wolfgang Winkler Steffen Weber
Vorstand

Bilanz zum 31.12.2013 - Aktiva
(EUR)

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.679.143,91	29.381.857,32
2. Grundstücke mit anderen Bauten	92.171,72	96.845,72
3. Grundstücke ohne Bauten	142.332,06	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.501,00	2.307,00
5. Bauvorbereitungskosten	142.304,46	0,00
Anlagevermögen insgesamt	29.057.453,15	29.481.010,04
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.438.269,51	1.484.098,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	61.383,44	41.334,21
2. Sonstige Vermögensgegenstände	16.722,55	6.351,05
	78.105,99	47.685,26
III. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	488.175,09	448.424,83
Umlaufvermögen insgesamt	2.004.550,59	1.980.208,81
Bilanzsumme	31.062.003,74	31.461.218,85

Bilanz zum 31.12.2013 - Passiva
(EUR)

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.162,84	62.192,99
- der verbleibenden Mitglieder	1.825.161,98	1.838.165,58
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 30.319,74		(38.422,78)
	1.901.324,82	1.900.358,57
II. Kapitalrücklage		
	20.008,22	19.348,22
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	229.700,00	213.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 16.400,00		(49.900,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	1.649.790,37	1.502.403,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 147.387,03		(448.785,10)
für Bilanzverlust des Vorjahres entnommen: 0,00		(363.594,19)
	1.879.490,37	1.715.703,34
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
Jahresüberschuss	163.787,03	498.685,10
Einstellungen in Rücklagen	-163.787,03	-498.685,10
Eigenkapital insgesamt	3.800.823,41	3.635.410,13
B. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens		
	1.688.860,47	1.735.693,67
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	24.709,00	1.990,00
2. Sonstige Rückstellungen	77.975,95	78.862,91
	102.684,95	80.852,91
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.548.455,46	24.241.118,80
2. Erhaltene Anzahlungen	1.503.312,33	1.451.570,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.589,53	17.492,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.129,62	254.960,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.460,51	25.051,42
	25.446.947,45	25.990.193,99
E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	22.687,46	19.068,15
Bilanzsumme	31.062.003,74	31.461.218,85

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013
(EUR)**

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.868.585,18	4.674.722,37
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-45.829,21	124.122,35
3. Sonstige betriebliche Erträge	99.788,26	443.983,95
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.425.049,42	2.276.917,71
Rohergebnis	2.497.494,81	2.965.910,96
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	208.426,11	203.990,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	48.913,98	48.469,93
davon für Altersversorgung	4.500,00	(4.500,00)
	257.340,09	252.460,54
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	709.754,69	708.833,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	141.413,15	287.572,39
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.257,27	5.229,02
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.077.842,16	1.093.409,75
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	319.401,99	628.861,73
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24.840,36	16.201,09
12. Sonstige Steuern	130.774,60	113.977,57
13. Jahresüberschuss	163.787,03	498.685,10
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	-163.787,03	-498.685,10
15. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Schweriner Umfeld

Die Finanzkrise befindet sich im verflixten 7. Jahr und ein Ende ist immer noch nicht abzusehen. Direkte Auswirkungen dieser Krise auf unsere Genossenschaft waren bisher nicht deutlich zu spüren, jedoch sind die Auswirkungen politischer Entscheidungen im Bund und auch in Mecklenburg-Vorpommern bemerkbar. Zunehmend 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 bzw. mit zu vielen Beschäftigten, die ohne Aufstockung ihres Einkommens nicht über die Runden kommen. In Schwerin liegt die Arbeitslosigkeit beispielsweise immer noch bei 11,6 Prozent (im Land sind es 11,7 Prozent), sodass wir eine Zunahme von Anträgen verzeichnen, bei denen die Miete / das Nutzungsentgelt vom Amt bezahlt wird. Ebenso nehmen die Probleme bei der Beitreibung von Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung weiter zu, wenn die Betroffenen auf Zahlungen seitens des Amtes angewiesen sind.

Der seit Jahren beklagte Bevölkerungsrückgang in Schwerin schien gestoppt. Jedoch hat der letzte Zensus eine deutlich geringere Einwohnerzahl für Schwerin ergeben als die Stadt Schwerin bisher immer ausgewiesen hatte. 91.482 Einwohner laut Zensus und 96.370 Einwohner nach den Angaben der Stadt Schwerin. Eine ganz wichtige Aussage für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 und für unser Agieren in der Genossenschaft ist die Tatsache, dass der Stadtteil Lankow der Stadtteil ist, der den größten Bevölkerungsverlust innerhalb Schwerins zu verzeichnen hat. Selbst der Große Dreesch, das Mueßer Holz oder Neu Zippendorf haben jeweils keinen solchen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu haben alle Stadtteile der Schweriner Innenstadt einen Bevölkerungszuwachs erhalten, die Altstadt, die Feldstadt, die Paulsstadt, die Schelfstadt und auch die Werdervorstadt. Lankow hat in 2013 rund 200 Einwohner verloren, die Weststadt dagegen nur rund 50 Einwohner, bei fast gleicher Einwohnerzahl und Struktur.

Vorstand und Aufsichtsrat sehen in den vorgenannten Tatsachen die Tendenz einer 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. Das berührt auch unsere Genossenschaft bereits 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 personell zu verstärken.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 hat die Genossenschaft mit einem Überschuss von 163,8 T€ beendet. Damit wurde zwar der Überschuss des Vorjahres nicht erreicht, jedoch wichtige Akzente in der Konsolidierung unserer Bausubstanz gesetzt. Der im Jahresverlauf 2013 zu verzeichnende Anstieg der Wohnungsleerstände hat weitere Wohnungsanierungen veranlasst, um die Einnahmeseite der Genossenschaft zu konsolidieren und den notwendigen Umsatz zu generieren. Erste Erfolge haben sich im ersten Quartal 2014 eingestellt, in dem die Leerstandzahlen wieder leicht im Sinken sind. Sondereinflüsse auf das Ergebnis, wie sie im Jahre 2012 durch die Einnahmen aus den dinglichen Sicherungen von Leitungsrechten zu verzeichnen waren, traten im Jahre 2013 nicht mehr auf.

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 werden wir unseren Wohnungsbestand um 20 Wohnungen vergrößern. Zu den Vermietungsschwerpunkten zählen nach wie vor die oberen Geschosslagen in der Eutiner und Plöner Straße, hier konzentrieren sich ca. 70 Prozent unserer Leerstände. Obwohl zunehmend Wohnungen an uns zurückgegeben werden, die bereits einmal komplett saniert waren, ist immer noch ein sehr hoher Sanierungsbedarf festzustellen, denn ein Viertel unserer Wohnungen wurden bisher noch nicht grundlegend im Inneren saniert. Die ersten komplexen Sanierungen sind nun auch schon mehr als 15 Jahre her, sodass wiederum Investitionen erforderlich sind, um ein entsprechendes Niveau der Wohnungen nicht nur zu halten, sondern weiter zu verbessern.

Die Genossenschaft plant weder kurz- noch mittelfristig einen Rückbau oder Abriss von Wohnungen, auch ein Verkauf von Wohnungen an Dritte ist nicht vorgesehen. Im Auge behalten wir jedoch den weiteren Ausbau des Wohnungsbestandes durch Neubau oder Kauf von Wohnungen, da eine höhere Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens gerade auch mit einem höheren Wohnungsbestand verbunden ist.

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahre 2013 gegenüber den Vorjahren folgendermaßen entwickelt:

Umsatzerlöse	2013 T€	2012 T€	2011 T€	Entwicklung 2013/2012 in T€
Sollmieten einschl. Gästewohnung u.a.	3.623,0	3.603,2	3.520,2	+ 19,8
Erlösschmälerungen	-277,0	-288,4	-329,3	+ 11,4
Netto-Kalt-Mieten	3.346,0	3.314,8	3.190,9	+ 31,2
Abgerechnete Umlage	1.522,6	1.359,9	1.385,2	+162,7
Summe Umsatzerlöse	4.868,6	4.674,7	4.576,1	+193,9

Die Erhöhung der Sollmieten in 2013 erfolgte ausschließlich durch Sanierung von Wohnungen vor Vermietung bzw. nach Sanierung von Bädern im bewohnten Zustand, also durch Erhöhung der Qualität unserer Wohnungen sowie im geringen Umfang durch höhere Entgelte bei Neuvermietungen.

Die in 2013 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2012 hatten ein Volumen von 1.522,7 T€ und waren gegenüber dem Vorjahr mit 1.359,9 T€ um 162,8 T€ höher. Die Hauptursache dieser Entwicklung waren die gestiegenen Heizkosten, hervorgerufen durch die Preissteigerungen und die sehr kalten Winter zu Beginn und zum Ende 2012.

Die Wohnungskündigungen haben im Jahre 2013 leicht zugenommen. Das sehr gute Vermietungsniveau des Vorjahres konnte nicht ganz gehalten werden.

Mit einem Leerstand von 98 Wohnungen und einer Leerstandsfläche von 5.482,11 m² wurde das Jahr 2013 abgeschlossen, ein um 9 Wohnungen höherer Leerstand als im Vorjahr.

87 Auszüge waren 2013 zu verzeichnen, 78 Neuvermietungen standen dem gegenüber. Die Kündigungsquote betrug somit 7,6 %, bewegt sich im normalen Rahmen und liegt unterhalb der Quote anderer großer Wohnungsvermieter.

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

Investieren und Reparieren

Alle freien finanziellen Mittel der Genossenschaft werden in den Wohnungsbestand investiert und zunehmend auch in das Wohnumfeld. Im Jahre 2013 betraf dies insbesondere 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 für die älteren Bewohner, die aus gesundheitlichen Gründen sonst diese Einrichtungen nicht mehr nutzen könnten.

Im letzten und in diesem Jahr mussten diverse unplanmäßige Ausgaben getätigt werden, die aufgrund des Bauzustandes unserer Wohnhäuser zwingend notwendig waren. Dazu zählen beispielsweise Trockenlegungen in Kellern mehrerer Wohnblöcke und die Trockenlegung der Garagen. Außerplanmäßig war auch die Teilsanierung eines Daches in der Dr. Joseph-Herzfeld-Straße 3 bzw. 4 im Oktober/November 2013, wo Betondachplatten von den Auflagern gerutscht waren, ein Mangel aus der Zeit der Errichtung des Objektes.

Ähnliches traf auf den Austausch von Gassteigeleitungen zu, der in diesem Umfang ebenfalls nicht geplant war. Diese vorgenannten und zwingend notwendigen Leistungen erforderten in der Summe Ausgaben in einer Größenordnung von rund 225 T€, die somit für Sanierungen von Wohnungen bzw. des Wohnumfeldes nicht zur Verfügung standen.

Im März dieses Jahres wurde beispielsweise der Weg von der Ratzeburger Straße bis zur Dr.-Joseph-Herzfeld 24 und weiterführend bis zur Dr.-Joseph-Herzfeld-Straße 30 vollständig saniert und gepflastert. Diese Maßnahme kostete etwas 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 jedoch der Reinigung Grenzen gesetzt, da im Einzelfall eine Reinigung schon nicht mehr ausreichen wird, um einen ordentlichen Eindruck zu hinterlassen. Bei besonders stark veralgten Fassaden ist künftig ein neuer Farbabstrich geboten.

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.

Die Genossenschaft hat sich den Ersatz von Gasthermen und Herden bei der Wartung in diesem Jahr ebenfalls eine Menge kosten lassen. Insgesamt wurden in der 5-monatigen diesjährigen Gaswartung Geräte im Wert von fast 35.000 € erneuert (je Therme zwischen 650 und 800 € - je nach Nebenarbeiten - und Herde um die 470 €).

Der geplante Neubau in der Barcastraße ist ein erster Schritt in die Innenstadt. Hier werden künftig noch weitere Schritte zu unternehmen sein, um die Genossenschaft wettbewerbsfähig zu halten. Dies aber immer unter dem Gesichtspunkt, dass es in unserem Wohnungsbestand in Lankow zu keinen negativen Auswirkungen kommen darf. Die ersten Arbeiten auf dem Grundstück sind bereits erfolgt, es wird schon gebaggert und Anfang August wird wohl die Grundsteinlegung sein. Mit einer Fertigstellung ist somit zum Mai 2015 zu rechnen.

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 dauerhaft im Guthabenbereich geführt. Zum Jahresende 2013 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 488,2 T€, davon waren 420,4 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. Im Oktober 2013 wurde ein Darlehen prolongiert und mit deutlich erhöhter Tilgung für eine schnellere Rückzahlung des Darlehens gesorgt. Für das im Oktober 2015 zu prolongierende Darlehen sind ebenfalls schon die Weichen gestellt und die Tilgung dieses Darlehens wurde mehr als verdoppelt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die derzeitige Situation:

	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
5.	0,40	2,835		endfällig 04/2014

Das Darlehen von 0,4 Mio. € wurde Ende April diesen Jahres durch die Genossenschaft getilgt und besteht somit nicht mehr.

Finanzderivate hat die Genossenschaft auch im letzten Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	29.057,4	93,5	29.481,0	93,7	-423,6
Umlaufvermögen	2.004,6	6,5	1.980,2	6,3	+ 24,4
Gesamtvermögen	31.062,0	100,0	31.461,2	100,0	-399,2
Passiva					
<u>Eigenkapital</u>					
Bilanzielles Eigenkapital	3.800,8	12,2	3.635,4	11,6	+165,4
Sonderposten für Investitions- Zulagen des Anlagevermögens	1.688,9	5,5	1.735,7	5,5	- 46,8
	5.489,7	17,7	5.371,1	17,1	+118,6
<u>Fremdkapital</u>					
Fremdkapital langfristig	22.436,5	72,2	23.183,4	73,7	-746,9
Fremdkapital kurzfristig einschl. Rückstellungen	3.135,8	10,1	2.906,7	9,2	+229,1
Gesamtkapital	31.062,0	100,0	31.461,2	100,0	-399,2

Das Anlagevermögen, das als wesentlichen Posten die Grundstücke mit Wohnbauten enthält, beträgt 93,5 % des Gesamtvermögens der Genossenschaft und ist vollständig durch Eigen- sowie kurz-, mittel- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das kurzfristige Fremdkapital ist nicht vollständig durch 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 Erwirtschaftung eines Überschusses nochmals erhöht werden und ist mit 17,7 % gegenüber dem Vorjahr mit 17,1 % gut gesteigert worden.

Im Geschäftsjahr 2013 konnten insgesamt 76 neue Mitglieder gewonnen werden. Im Saldo der Zu- und Abgänge sind zum Ende des Geschäftsjahres 982 Mitglieder verzeichnet, 14 mehr als im Jahr zuvor.

Die Ergebnisse im ersten Halbjahr 2014

Im ersten Halbjahr 2014 konnte die positive Entwicklung der Genossenschaft fortgesetzt werden.

Der zum Jahresende 2013 zu verzeichnende höhere Leerstand gegenüber dem Jahresende 2012 hat uns veranlasst, mehr Wohnungen in den ersten Monaten dieses Jahres in die Sanierung zu geben als geplant waren. Im Verlaufe des Jahres wird sich diese Tendenz jedoch wieder ausgleichen. Im Ergebnis wurde ein weiterer Anstieg verhindert und ein langsames Sinken des Leerstandes erreicht.

In den ersten Monaten dieses Jahres wurden die zum Jahresende 2013 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 ausführen lassen als in den Vorjahren. 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 dauerhaft 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.

Einer dauerhaften Kontrolle unterliegt die Entwicklung des Leerstandes, da in den nächsten Jahren mit einer zweiten Leerstandswelle zu rechnen ist und 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 mit den entsprechenden Medien. Darüber hinaus müssen auch die unterirdischen Leitungssysteme ständig überprüft werden.

Der Abfluss von Geschäftsguthaben ist nach wie vor hoch. Auch im Juli dieses Jahres werden wieder über 76 T€ an ausgeschiedene Mitglieder ausbezahlt.

Entwicklungstendenzen

Die Wohnungsgenossenschaft Schwerin-Lankow eG darf sich in der Zukunft nicht nur auf die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes in Lankow beschränken. Die ausschließliche Beschränkung auf nur einen Stadtteil birgt ein Klumpenrisiko in sich, welches sich bereits in den Bankgesprächen zur Umschuldung 2005 zeigte. Aus diesem Grunde

planten Vorstand und Aufsichtsrat schon sehr lange, auch in der Innenstadt langsam einen Wohnungsbestand aufzubauen. Die allgemeine Tendenz zum Umzug in die Innenstadt darf die Genossenschaft nicht verschlafen.

Die Genossenschaft plant die Weiterführung der Sanierung ganzer Aufgänge, den Umbau von der Einrohr- zur Zweirohrheizung und den An- bzw. 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 Barrierefreiheit 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 noch länger in der gewohnten Umgebung bleiben können.

Zu einigen ausgewählten Themen:

Einhaltung von Ordnung und Sicherheit, insbesondere der Hausordnung

Beinahe jährlich muss die Genossenschaft auf die Einhaltung der Hausordnung hinweisen, da einige Bewohner unserer Wohnungen diese sehr weit auslegen. 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 durch die Genossenschaft veranlassten Beräumung finden ihren Niederschlag in den Betriebskostenabrechnungen.

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

Da 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 Vorgehen wünschen wir uns beim Gießen der Balkonblumen, 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 Rattenbekämpfungen werden Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen und müssen daher von allen getragen werden.

Letztlich sei der Hinweis auf Einhaltung der **Treppenhausreinigung erlaubt**. Zunehmend geht die Genossenschaft dazu über, in Einzelfällen eine Firma mit der Reinigung zu beauftragen und dies bei der Betriebskostenabrechnung in Rechnung zu stellen. Gerne würde die Genossenschaft -bei Einverständnis der Beteiligten- ganze Hausaufgänge an eine Fachfirma übergeben, wenn die Reinigung nicht ordentlich funktioniert. Dieser Wunsch kann generell an die Genossenschaft herangetragen werden. Die Verwaltung muss sich häufig mit zwischenmenschlichen Problemen auseinandersetzen, wenn es im Hause nicht richtig klappt, wie bei der Treppenhausreinigung, ruhestörendem Lärm, Entsorgung diverser Gegenstände über den Balkon usw. Die Bitte: Wenn etwas nicht in Ordnung ist, erst beim Nachbarn klingeln oder bei den Nachbarn und eine Klärung versuchen. Zuerst sollte man immer miteinander reden und erst dann, wenn es wirklich nicht anders geht, sollte bei der Verwaltung angerufen werden.

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 gewesen. Voraussetzung wäre lediglich eine konsequente Trennung des Restmülls von Gläsern und Flaschen, Papier, Bio-Abfälle und den Leichtverpackungen des gelben Sackes. Leider hat dieses Projekt zunächst nicht geklappt, weil ein Teil unserer Bewohner nun den Restmüll in die Braune Tonne, später in die gelbe Tonne entsorgt hat. Es wurde festgestellt, dass die verbliebenen Restmüllcontainer nicht einmal zu einem Viertel gefüllt waren. Unsere vielen Schreiben, Aushänge und Hinweise wurden nicht entsprechend umgesetzt. Der Zustand der Braunen Tonne erlangte zwar letztlich ein zufriedenstellendes Ergebnis, aber die Behälter für den Gelben Sack waren zu ca. 80 % mit Restmüll gefüllt. Die Stadt hat diesen Umstand nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch reagiert und die Kostenbescheide zu unseren Ungunsten geändert. Es wurde keiner Kostensenkung zugestimmt. Scheinbar ist das Interesse unserer Bewohner an einer Kostensenkung doch nicht so stark, wie wir angenommen haben.

Die Genossenschaft hat ab Sommer 2013 einen letzten Versuch gestartet, hier zu einem Ergebnis zu kommen. Dazu wurde eine Firma gebunden, die für Ordnung und ein Sortieren von Restmüll und gelben Sack sorgt, allerdings kostet dies auch Geld und schmälert somit die möglichen Gebühreneinsparungen bei den Müllkosten.

Bauleistungen / Sanierungen in 2014/2015

Die im Jahre 2013 durch den Schornsteinfeger beauftragten Erneuerungen der Steigeleitungen für Gas wurden bis zum Jahresende abgeschlossen. Wenige Restleistungen wurden in diesem Jahr erbracht.

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2014 gehen derzeit von den Vorbereitungen für die komplexe Sanierung eines weiteren Aufganges mit Fahrstuhlanbau aus. Baubeginn wird aber voraussichtlich erst in 2015 sein, wenn die finanziellen Möglichkeiten geklärt sind.

Wie in den Vorjahren sind für das Jahr 2014 wieder ca. 20-25 Wohnungen vor Neubezug für eine Komplettsanierung vorgesehen, im bewohnten Zustand werden wohl wie in 2013 rund 15 Bäder saniert, in der Regel erfolgt hier ein altengerechter Umbau, insbesondere mit Einbau einer Dusche.

Die Planungen für den weiteren Umbau der Einrohr- zur Zweirohrheizung werden je nach Finanzierungsmöglichkeit begonnen.

Im kommenden Jahr geht die Reinigung der Fassaden weiter, ebenso ist die Sanierung mindestens eines weiteren Weges, beides im ähnlichen Umfang wie in diesem Jahr, geplant.

Angedacht, jedoch planerisch noch nicht begonnen, ist im Bereich der Rahlstedter Straße der Rückbau eines Verbindungsweges zwischen zwei Wohnblöcken auf die Wiese mit ehemaligem Spielplatz und Ersatz durch einen Neubau des Weges mit Bänken und möglicherweise mit einer Sandkiste, ähnlich wie im Bereich der Eutiner Straße, wo der Spielplatz gebaut wurde.

Veralgung der Fassaden und Reinigung

Verantwortlich für die Veralgung der Fassaden ist der hohe Grad der Wärmedämmung. Durch das Dämmen und Verputzen der Fassaden können diese keine Sonnenwärme mehr speichern. Von innen dringt keine Wärme mehr nach außen. Die gedämmte Fassade ist sozusagen

thermisch entkoppelt von der Hauswand und kalt. Sie ist ähnlich kalt wie Steine oder Baumrinden in der freien Natur, auf denen ebenfalls Algen leben. Wenn sich also nachts die wärmere Umgebungsluft auf die kühle Hauswand niederschlägt, gibt es den sogenannten Tauwassereffekt, ein Einfallstor für Mikroorganismen wie Algen.

In der Regel sind die Fassaden betroffen, die nicht direkt von der Sonne beschienen werden, in den meisten Fällen also die Nordseiten der Gebäude. Sobald die Sonne im Osten aufgeht und anschließend die Süd- und Westseite der Fassaden bescheint, trocknen diese wieder. Auch das UV-Licht hemmt das Algenwachstum. Bei nichtgedämmten Fassaden kennt man das Algenproblem weniger, weil die Oberflächen der Fassaden wärmer sind und keine Kondensatbildung auftritt. Auch Bäume fördern das Algenwachstum auf der Fassade.

Ist Algenbewuchs gesundheitsschädlich?

Eine Gesundheitsgefahr für Bewohner kann **nicht** bestätigt werden. Wissenschaftliche Belege dafür fehlen. Unansehnlich oder nicht – die Wärmedämmung bleibt wegen ihrer Effektivität beim Thema Energieeinsparen oberstes Gebot. Das bedeutet: Hausbesitzer und Mieter müssen damit leben, dass gedämmte Oberflächen kälter sind und dort eben mehr Kondenswasser entsteht als auf wärmeren Oberflächen.

Primacom – der Kreis ist geschlossen

Die Wohnungsgenossenschaft hat in den beiden letzten Jahren die fehlende Stabilität des Fernsehempfangs gegenüber der Primacom 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 hat daraufhin die Kündigung des Gestattungsvertrages angedroht. Auch dies führte letztlich dazu, dass eine weitere Leitung gebaut wurde, sodass nunmehr seit Ende April mittels der jetzt vorhandenen Ringleitung, bei Versorgungsunterbrechungen ein anderer Versorgungsweg geschaltet werden kann. Damit sind solche zum Teil auch längere Sendeunterbrechungen ausgeschlossen.

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 usw. zu unterbinden. Im kommenden Jahr wird dieser Bitte in größerem Umfang nachgekommen. Es muss nur noch die richtige Straße ausgewählt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Wohnstraßen vor den Wohnblöcken auch Feuerwehrzufahrten sind und demzufolge dort ein Parkverbot besteht. Zügiges Be- und Entladen nach Einkäufen ist natürlich möglich, jedoch kein Dauerparken. Zu berücksichtigen ist, dass neben der Feuerwehr auch generell Fahrzeuge des Rettungswesens die Möglichkeit eines zügigen Durchfahrens haben müssen.

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.

Ferienwohnung

Die Genossenschaft stellt den Mitgliedern und Mietern in der Julius-Polentz-Straße 9 eine Ferienwohnung zur Verfügung, um bei Feierlichkeiten oder Jubiläen die Unterbringung von ihren Gästen in der Nähe zu ermöglichen. Hierfür kann gerne geworben werden, auch eine Besichtigung kann organisiert werden.

Wahl des Aufsichtsrates

Die Genossenschaft hat in der Mitgliederversammlung am 25.06.2014 einen neuen Aufsichtsrat zu wählen. Da nicht alle Mitglieder des Aufsichtsrates wieder zur Wahl antreten werden, wird gebeten, Vorschläge für die Wahl zum Aufsichtsrat zu unterbreiten. Wer sich jetzt schon bereit erklärt, im neu zu wählenden Aufsichtsrat mitarbeiten zu wollen, sollte sich bis zur Mitgliederversammlung im Büro der Genossenschaft melden, damit Fragen zur Arbeit des Aufsichtsrates beantwortet werden können.

Blaue Tonne für Papier und Pappe

Als vor längerer Zeit die Stadt Schwerin begann, die Papiercontainer aus vielen Straße zu entfernen und –bezogen auf unseren I. Bauabschnitt- nur noch in der Wendeschleife vor dem Einkaufszentrum bei Norma konzentrierte, hat die Genossenschaft eigene Container für die Wohnblöcke beantragt und erhalten. Als nachteilig für unsere älteren Bewohner stellten sich die schweren Deckel der Container dar. Bereits Anfang Januar diesen Jahres hat die Genossenschaft bei der SAS andere Container zu Probezwecken bestellt, die mit einer im vorderen Bereich versehenen Öffnung versehen sind, so dass problemlos Papier eingeworfen werden kann. Diese Bestellung ist bisher durch die SAS nicht realisiert worden. In der Schweriner Volkszeitung war zu lesen, dass neue Container mit einem Schiebedeckel aufgestellt werden sollen, die jedoch schwer zu handhaben sind, aber verhindern sollen, dass beispielsweise Kinder in den Container fallen können. Dies soll sich aber nicht auf unsere Stellplätze beziehen. Hierfür sind die seit Januar bestellten Container vorgesehen, der Hersteller soll derzeit nicht lieferfähig sein.

Tagungstermin: Mittwoch, 25.06.2014

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 2013 bis zur Mitgliederversammlung 2014
4. Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates und Anmerkungen des Aufsichtsrates zum Prüfungsbericht des Prüfverbandes zum Jahresabschluss 2012
5. Beratung der Mitgliederversammlung zum Tätigkeitsbericht des Vorstandes und den Anmerkungen des Aufsichtsrates
6. Beschlussfassungen
 - Feststellung des Jahresabschlusses 2013
 - Gewinnverwendung 2013
 - Kenntnisnahme zum Prüfbericht 2012
 - Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013
 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013
7. Satzungsänderung
8. Wahl des Aufsichtsrates
9. Schlusswort des Aufsichtsratsvorsitzenden

