

Editorial



Wilfried Wollmann
Vorstandsvorsitzender

Liebe Mitglieder,

wenn ein Jahr zu Ende geht, blickt man zurück, um die Frage zu beantworten, ob es denn ein gutes, erfolgreiches Jahr war. In den meisten Fällen bin ich zu einem eindeutigen „Ja“ gekommen.

So konnten wir nach Abschluss der Arbeiten auf dem Großen Dreesch und in Neu Zippendorf insgesamt 270 Wohnungen mehr in die Rubrik „hochwertig modernisiert“ aufnehmen und so die Angebotspalette in diesen Wohngebieten deutlich erweitern und verbessern. Wir werden diesen erfolgreichen Weg weiter beschreiten, auch wenn der Umfang von Fördermitteln des Landes abhängig ist.

Sehr gelungen ist auch die Arbeit in den Nachbarschaftstreffs, die von den Mitarbeitern des Fördervereins „Hand in Hand - nachbarschaftliches Wohnen in der SWG e.V.“ und ihren freiwilligen Helfern geleistet wurde. Dieses Projekt ist inzwischen bundesweit auf Beachtung und Anerkennung gestoßen. In den nächsten Tagen werden uns zwei Ehrungen zuteil, über die wir in der Presse berichten.

In einem Punkt erfüllten sich unsere Erwartungen - oder besser Hoffnungen noch nicht. Die Leerstände konnten nicht abgebaut werden und damit auch nicht die Verluste auf der Einnahmenseite. Zwar werden wir im neuen Jahr zwei Häuser in Neu Zippendorf abreißen und so 180 Wohnungen aus der Liste streichen können, doch gelöst ist das Problem damit nicht. An einem Wochenende Ende Oktober beschäftigten sich Vorstand und Abteilungsleiter intensiv mit diesem Thema. Wir sind zur Überzeugung gelangt, dass wir noch mehr in der Öffentlichkeit darstellen müssen, welche Vorteile ein genossenschaftliches Wohnen bietet.

Der Auftakt ist der SWG-Familientag in der Eishalle am 5. Januar. Begrüßen Sie mit uns gemeinsam das neue Jahr und bringen Sie Freunde und Bekannte mit. Doch bevor wir Sie kostenlos auf's Glatteis führen - wünsche ich Ihnen Frohe Weihnachten.

Mit uns am 5. Januar zum Familientag auf die Eisbahn



Zu Beginn des neuen Kalenderjahres hat sich die SWG für ihre Mitglieder etwas ganz Besonderes einfallen lassen. Am Sonntag, dem 5. Januar 2003 lädt die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft ihre Mieter mit der ganzen Familie und natürlich auch Schweriner Gäste auf die Eisbahn in der Pilaer Straße.

In der Zeit von 14 bis 19 Uhr können SWG-Mitglieder und auch alle anderen Besucher kostenlose Runden oder auch Pirouetten drehen. Doch das ist noch längst nicht alles. So warten jede Menge kleine und große Überraschungen auf Sie und Ihre Familie. Die Veranstaltung steht unter dem Motto „Familienfreundliches Wohnen in der SWG“.

Nachdem sich die SWG in den vergangenen Jahren spezielle Projekte für „Junges Wohnen und „Betreutes Wohnen“ einfallen ließ, wartet sie im neuen Jahr mit vielen besonderen Angeboten für Familien auf. Überzeugen Sie sich selbst von den familienfreundlichen Aktionen und Wohnideen Ihrer Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft und verbringen Sie mit uns ein paar schöne Stunden auf der Eisbahn.

Erfolgreich „Hand in Hand“

Ein weiteres Jahr aus dem Vereinsleben „Hand in Hand - nachbarschaftliches Wohnen in der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft e.V.“ Ein Rückblick in das Vereinsleben von Hand in Hand e.V. lohnt sich auch in diesem Jahr. Wollte man den Erfolg allein an den Besucherzahlen und den Veranstaltungsterminen messen, so hätten wir bereits Ende Oktober mit annähernd 18.800 Besuchern und Besucherinnen (17.784 im Jahr 2001) und 1.264 Veranstaltungen (1.235 im Jahr 2001) den Stand vom Vorjahr überschritten.

Aber Zahlen sollen nicht der Maßstab sein, an dem wir den Erfolg in unseren Nachbarschaftstreffs messen möchten. Vielmehr sind es die zahlreichen positiven Rückmeldungen unserer Gäste, die uns immer wieder sagen, wie wichtig unsere Arbeit ist und uns motivieren, das bereits Erreichte

weiter zu entwickeln. Unsere Angebote richten sich nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner. Überwiegend besuchen die Veranstaltungen Senioren, zunehmend auch Kinder und Jugendliche. Neben den zahlreichen regelmäßigen Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs, wie Skatrunden, Tanz- und Sportveranstaltungen, diverse Beratungs- und Informationsnachmittage, geselliges Beisammensein und vielem mehr, fanden auch in diesem Jahr vielfältige Höhepunkte statt. So beteiligten sich der Verein und die Genossenschaft aktiv an der Organisation und Gestaltung der Stadtteilstädte in Lankow, Weststadt, Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz. Hier gehört es schon zur Tradition, dass sich die Besucher an unserem Festzelt mit frischem Kuchen und Kaffee stärken können. Die Anmietung des Doppeldecker-Spielbus mit seinen Angeboten bildete stets einen Magnet für die Kinder in den Stadtteilen.

In Zusammenarbeit mit dem Bauspielplatz Schwerin e.V. und anderen Einrichtungen unterstützten wir mehrere Veranstaltungen der Spielkarawane DREMUZI und leisteten somit einen erheblichen Anteil an der Kinder- und Jugendarbeit für die drei Dreescher Stadtteile. Zu weiteren Höhepunkten entwickelten sich eigene Mieterfeste im Zusammenwirken mit den Nachbarschaftstreffs, die von den Bewohnern sehr gern besucht werden. Zunehmend intensiver werden diese Aktionen durch das ehrenamtliche Engagement unserer Mitglieder der Nachbarschaftstreff-Beiräte geprägt. Für diese hervorragende Mitarbeit möchte der Vorstand des Vereins „Hand in Hand“ und der Vorstand der SWG den Beiratsmitgliedern ein herzliches Dankeschön sagen.

Ebenfalls zur Tradition geworden, ist die gemeinsame Ausflugsfahrt mit den aktiven Besuchern der Nachbarschaftstreffs unserer befreundeten Wohnungsbaugenossenschaft Bergedorf-Bille. Jeweils 50 Senioren aus Schwerin und Hamburg trafen sich in diesem Jahr in Kühlungsborn. Unsere gemeinsame Reise führte mit der „Molli“ nach Bad Doberan. Eine Führung im Münster vermittelte interessante Einblicke in die Geschichte unseres Landes. In bequemen Reisebussen fuhren wir weiter nach Warnemünde. Nach dem Mittag tat ein gemütlicher Spaziergang zum alten Strom der Gesundheit gut, so dass die Tasse Kaffee auf dem Schiff noch besser schmeckte. Mit Ankunft im Stadthafen Rostock trennten sich die Wege der beiden Reisegruppen zur Heimfahrt. Und alle waren sich einig, im kommenden Jahr treffen wir uns wieder!

Wie geht es weiter im Jahr 2003?

Dieses soziale Engagement der Genossenschaft und besonders die Arbeit in den Nachbarschaftstreffs konnte seit der Beschäftigung der geförderten Mitarbeiter des Vereins „Hand in Hand“ aufgebaut und realisiert werden. Die Maßnahme der Wohngebietsbetreuer ist auf drei Jahre befristet und wird im März 2003 auslaufen. Zur Zeit sind wir bemüht, gemeinsam mit dem Arbeitsamt und dem Ministerium für Arbeit und Bau und anderen Förderstellen eine Weiterführung der Tätigkeiten zu erreichen beziehungsweise neue Projektideen zu entwickeln. Im nächsten Boten werden wir Ihnen hoffentlich nähere positive Informationen zu diesem Thema geben können. Der Vorstand des Vereins „Hand in Hand“ e.V., der Vorstand der SWG eG sowie die Mitarbeiter der Abteilung Soziales Management möchten sich an dieser Stelle bei allen Besuchern der Treffs, bei allen Beiräten sowie bei allen Menschen, die uns im Jahr 2002 wieder durch Rat und Tat unterstützt haben, bedanken und wünschen allen ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gutes Jahr 2003.



Die Nachbarschaftstreffe des Vereins „Hand in Hand“ - nachbarschaftliches Wohnen in der SWG bieten Veranstaltungen für Senioren und auch immer mehr für Kinder

2002 insgesamt 270 Wohnungen saniert

Auch in diesem Jahr setzte die SWG ihren erfolgreichen Weg bei der Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes fort. Besonders in den großen Neubaugebieten wurden trotz beziehungsweise gerade wegen des hohen Leerstandes umfangreiche Sanierungen zur Verbesserung der Wohnqualität für unsere Genossenschaftsmitglieder ausgeführt. Neben der Standardsanierung in einigen Häusern unseres Bestandes lag der Schwerpunkt, wie bereits in den vergangenen drei Jahren, bei der Schaffung „anderen Wohnraums“.

So wurden insgesamt 270 Wohnungen auf dem Großen Dreesch und in Neu Zippendorf nach dem neuesten Stand der Technik, durch Umbau und Grundrissänderungen, rekonstruiert. Um auf die Bedürfnisse der bisherigen und auch neuen Mieter noch besser eingehen zu können, wurden bereits im Vorfeld die seit langem bewährten Mieterversammlungen und Wohnungsbegehungen durchgeführt.

Soziale Gesichtspunkte spielten hierbei eine wichtige Rolle. Vielen Mitgliedern wurde für die Dauer der Sanierung eine Übergangswohnung in der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt. Älteren Mitgliedern wurde dabei besonders geholfen, Umzüge wurden organisiert und eine persönliche Unterstützung durch Mitarbeiter unserer Nachbarschaftstreffe gewährleistet.

Verschiedenste komplexe Modernisierungsmaßnahmen, wie Dämmung der Fassade, Badmodernisierung, Einbau moderner Heizungen, Erneuerung der Sanitär- und Elektroleitungen, neue Hauseingangs- und Wohnungsabschlussüren, Einbau von Wechselsprech- und Briefkastenanlagen, Loggiensanierungen sowie Balkonerweiterungen und Aufzugsanbauten sorgen dafür, dass die nun fertigen Wohnungen weitestgehend den Wünschen an eine moderne Mietwohnung gerecht werden.

Ein besonderer optischer Blickfang sind die Häuser der Perleberger Straße 2 bis 14 in Neu Zippendorf. Nicht nur die auffällig farblich gestalteten Aufzüge fallen ins Auge, sondern auch die neuartige Spar-Dash-Fassade gibt dem Block eine besondere Note. Damit sind die

Modernisierungsvorhaben südlich der Hamburger Allee zunächst abgeschlossen.



Modernisierungsvorhaben 2003

Es soll im nächsten Jahr weiter gehen im Bereich des Modellvorhabens Tallinner/ Vidiner Straße. Was neben dem ebenfalls aus unserer Sicht sicheren Vorhaben am Obotritenring noch im Jahr 2003 auf die Objektliste kommen kann, ist derzeit leider noch nicht verbindlich zu sagen.

Erst im Frühjahr 2003, wenn das Programm der Landesförderung neu beschlossen ist, werden wir darüber informieren können, welche der ins Auge gefassten Projekte in Angriff genommen werden können.

Die Wohnblöcke der Perleberger Straße 2 bis 14 bestechen zum Beispiel durch auffällige Aufzüge und eine moderne Fassadengestaltung

Kabelgebühren für Grundleistung steigen

Die Kabelgebühren für die Grundleistung werden sich ab März 2003 erhöhen. Wie uns der Kabelnetzbetreiber „PrimaCom“ im November informiert hat, bleibt auch die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft nicht von der Preisanhebung bei den Signallieferungsentgelten verschont. Das Entgelt für die Grundleistung wird sich ab dem 1. März 2003 von derzeit 5,11 Euro auf 5,75 Euro monatlich erhöhen. Der bestehende Vertrag mit PrimaCom lässt die Anpassung an die Signallieferungsentgelte zu. Eine Korrektur der monatlichen Vorauszahlungsbeträge für Betriebskosten ist deshalb aber nicht notwendig.

Fakten

Eigenleistung in und am Haus

Die Hausordnung schreibt Arbeiten vor, die von jedem Mieter zu erbringen sind und mit Unterzeichnung des Mietvertrages als vereinbart gelten. So obliegt die Reinigung des Treppenhauses, die Pflege der Vorgärten sowie die Schneeberäumung mit anschließender Abstumpfung vor der Haustür und des Stichweges bis zum Hauptweg allen Mietern des Hauses, die diese Arbeiten bitte eigenständig und einvernehmlich absichern. Gerade jetzt, wo der Winter vor der Tür steht. Für das Abstumpfen vor dem eigenen Haus können Sie Streugut in Ihrer Hausverwaltung abrufen. Die Anlieferung wird durch unseren Bereich Grünlandpflege erfolgen. In den Betriebskostenabrechnungen der Mieter sind lediglich die Kosten für die Pflege des Großgrüns und der Rasenflächen sowie die Schneeberäumung der Gehwege und deren Abstumpfung enthalten.

Bewusst und kostensparend

Sehr oft werden wir mit der Frage nach den Kosten für die Müllentsorgung und deren Reduzierung konfrontiert. Ein Problem, das bereits in der Vergangenheit aufgegriffen und im Boten ausgewertet wurde. Durch die Unterstützung zahlreicher Mieter wurde es bereits in vielen Bereichen möglich, die Entsorgung von drei- auf zweimal pro Woche zu senken. Bei der entsprechenden Trennung des Müllaufkommens sollten weitere Einsparungen gelingen und eine einmalige Entsorgung pro Woche möglich werden. Bitte tragen Sie zur bewussten Mülltrennung und -entsorgung bei.

Ihr Lohn: sinkende Betriebskosten!

Vorbeugen gegen Räumung

Auch in der SWG eG ein leider stetig ansteigendes Problem: Viele Familien können ihre Mieten nicht mehr zahlen. Als Folge droht am Ende die Zwangsäumung. Treffen kann es mittlerweile jeden. Krankheit, Arbeitsplatzverlust, Trennung vom Partner, Überschätzung der eigenen finanziellen Möglichkeiten - schon gerät das bis dahin geordnete Leben aus den Fugen.

Eine mögliche Folge: Das Geld zum Lebensunterhalt reicht hinten und vorne nicht und in der Not wird die Miete nicht mehr gezahlt, um das tägliche Leben zu finanzieren. Immer öfter ziehen solche Fälle am Ende eine Zwangsäumung aus der Wohnung nach sich, was für die Betroffenen mit sozialem Abstieg verbunden ist.

Zwangsäumungen unumgänglich

Im Jahre 2002 wurden in der Genossenschaft 146 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen und 66 Klagen wegen Zahlung und Räumung vor dem Amtsgericht Schwerin erhoben. Derzeit liegen noch 39 Urteile zur Räumung vor. Waren es im Jahre 2001 elf erfolgte Zwangsräumungen, verloren bereits 20 Mieter im Jahre 2002 ihre Wohnungen.

Wirtschaftliche Verluste

Nicht gezahlte Mieten und das Prozedere deren Beitreibung, in der Regel mit gerichtlicher Hilfe, führt nicht nur zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand in unserer Genossenschaft, viel einschneidender sind die wirtschaftlichen Verluste. Denn die Einnahmen durch Mieten und einzuzahlende Genossenschaftsanteile sind die wichtigsten und unverzichtbaren Grundlagen des Eigenkapitals einer Genossenschaft.

Prävention beginnt im Mietergespräch

Deshalb stellen sich die Mitarbeiter unserer Genossenschaft immer intensiver und engagierter diesem Problem. Allen voran, die Mitarbeiter/-innen der Mietbuchhaltung und der seit zwei Jahren tätigen Abteilung „Soziales Management“.

Die Erfahrungen der vergangenen zwei Jahre haben gezeigt: Die Bearbeitung von Mietforderungen mit juristischen Mitteln, also ein straff organisiertes und zeitnahes Mahn- und Klagewesen ist unbedingt mit einer entsprechenden Sozialbetreuung zu verknüpfen, um auf Dauer Erfolg zu haben. Besser ist die gemeinsame vorbeugende Tätigkeit, um gerichtliche Maßnahmen, die in jedem Fall mit weiteren, nicht unerheblichen Kosten für den Schuldner verbunden sind, zu vermeiden. Dabei beginnt die Mietschuldenprävention bereits im Vermietungsgespräch, also vor Abschluss eines Mietvertrages. Auch die Genossenschaft nutzt seit März 2002 zur Bonitätsprüfung von Neubewerbern unter anderem die Möglichkeit von Auskunfteien und lässt sich Vermieterbescheinigungen des letzten Mietverhältnisses zeigen.

Früher Kontakt kann Abhilfe schaffen

Bei bereits wohnenden Schuldnern bemühen sich die bearbeitenden Kollegen in fast allen Fällen um einen direkten Kontakt, um den juristischen Weg zu vermeiden und das Weiterbestehen des Mietverhältnisses zu ermöglichen.

Es werden deshalb nicht nur telefonische Gespräche, sondern regelmäßig nach erfolgter Ankündigung auch Hausbesuche durchgeführt. Diese Gespräche, so unsere Erfahrung, sind sehr wichtig.

Scheu vor Behördengängen nehmen

Vorausgesetzt natürlich, dass ein in Schulden geratener Mieter diese Möglichkeit auch nutzt. Die intensiven Gespräche dienen dazu, umfassend die Situation zu klären und die Scheu vor möglichen auch notwendig werdenden „Behördengängen“ (zum Beispiel Sozialamt, Wohngeldstelle, Arbeitsamt etc.) beziehungsweise zu Schuldnerberatungen von sozialen Vereinen zu nehmen. Vielfach ist es auch „nur“ ein Gespräch, um die Lethargie und Resignation eines Betroffenen aufzubrechen und ihm wieder Mut zu machen.

Ratenzahlungen als Ausweg

Deshalb: Sprechen Sie rechtzeitig mit uns, wenn Sie mit der Zahlung der Miete in Rückstand geraten sind. Oftmals kann durch eine Ratenzahlungsvereinbarung eine finanziell schwierige Phase überbrückt werden.

In den vergangenen zwei Jahren wurden circa 300 Fälle bearbeitet, die zum Teil je nach Betreuungsart und -intensität Mehrfachbesuche erforderten. In circa 90 Fällen bewirkte der Hausbesuch, dass Vereinbarungen zur ratenweisen Tilgung der Mietschuld abgeschlossen wurden. Bei circa 30 Mietern konnte eine vollständige Schuldenbegleichung entweder durch umgehende Einzahlung oder Leistungsübernahme des Sozialamtes beziehungsweise Arbeitsamtes erreicht werden.

Aufwand lohnt sich im Sinne aller

Alle bearbeitenden Mitarbeiter/-innen unseres Unternehmens sind sich einig, der Aufwand, sich mit seinen Mietern zu beschäftigen, die dankbar Hilfsangebote annehmen, lohnt sich. Und das sowohl im Interesse der Betroffenen selbst als auch im Interesse der Genossenschaft und damit aller unserer Mitglieder. Die Kombination von juristischen Mitteln und sozialem Engagement im

Bemühen um Ertragssicherung bei gleichzeitiger Mieterbindung durch Wohnraumerhalt wird natürlich auch und gerade in der Zukunft im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen.



Die Mitarbeiterinnen der Mietbuchhaltung suchen in finanziellen Notlagen nach Auswegen: Heidrun Paradies, Marlene Schmidt und Christiane Rachow (v.l.n.r.). Carola Hoffmann (r.) vom Verein „Hand in Hand“ - nachbarschaftliches Wohnen in der SWG führt die persönlichen Gespräche vor Ort

IMPRESSUM

Herausgeber:

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Leonhard-Frank-Straße 35, 19059 Schwerin,

Telefon: (0385) 7450-0

Internet: www.swg-schwerin.de

Gesamtherstellung:

maxpress PR-Agentur GmbH

Redaktion:

SWG-Vorstand: Wilfried Wollmann (V.i.S.d.P.), Margitta Schumann;

Martina Kaune (Fotos)

Auflage:

13.500 Stück

Redaktionsschluss Dezember 2002