DER BOTE

seit 1957 SWG SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERINFORMATION DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT JULI 2009

So schön wie jetzt wird es rund ums Schloss wohl die nächsten hundert Jahre nicht mehr aussehen. Deshalb genießen auch Schweriner die Gartenschau in vollen Zügen.

Freude schlägt Purzelbäume

SWG ist eng mit Bundesgartenschau 2009 verbunden

„Ich krieg immer eine Gänsehaut, wenn ich diese schöne Gartenschau betrete", schwärmt Karin Vetter von der SWG-Abteilung Vermietung. Fast jedes Wochenende arbeitet sie im Genossenschafts-Pavillon auf der Buga, um Schwerin-Besuchern die Stadt nahe zu bringen. Doch Karin Vetter ist nicht die einzige Begeisterte. So wie ihr geht es derzeit vielen SWG-Mitarbeitern und Mietern.

Das „Virus" in die Genossenschaft trug Vorstandsmitglied Margitta Schumann, die sich früh für die SWG im Buga-Förderverein engagierte. Schon bald erkannten auch andere Mitarbeiter die Chance, die dieses Großereignis mit sich bringt. Daraufhin begann die Genossenschaft weit im Voraus, die Stadt hier und da herauszuputzen – auch und gerade an Stellen, die fernab des BUGA-Geländes liegen. In Neu Zippendorf und Lankow wurden kleine „Eingangstore" geschaffen und gärtnerisch gestaltet. Wie aber ließ sich das Bugafieber auf die SWG-Mieter übertragen? Ein Gewinnspiel war die Lösung. Und es stieß auf fruchtbaren Boden. Hunderte Postkarten trudelten bei der SWG ein. Mitarbeiterin Martina Kaune schwärmt noch immer von den kleinen Kunstwerken und netten Grüßen, die die Karten zierten.

Natürlich drehte sich im letzten halben Jahr nicht nur alles um die Gartenschau. Die SWG trieb den Stadtumbau weiter voran. Noch in diesem Jahr will sie ihre Leerstandsquote auf zehn Prozent senken. „Es gibt keine Alternative zum Rückbau", betonte Margitta Schumann auf der diesjährigen Vertreterversammlung. „Allein für die leer stehenden Wohnungen fielen 2008 Betriebskosten und Heizkosten in Höhe von 1,2 Millionen Euro an." Bewährt habe sich, den Umbau und die Modernisierung auf ausgewählte Wohnstandorte zu konzentrieren, wie in der Tallinner/Vidiner oder Wuppertaler Straße. Hier bewege sich der Leerstand gen Null. Übrigens war eine Reporterin der Deutschen Welle von den Quartieren in Neu Zippendorf so angetan, dass sie kürzlich für den deutschen Auslandsfunk eine Sendung drehte.

EDITORIAL

Liebe Mitglieder,

Wilfried Wollmann
Vorstandsvorsitzender

in Zeiten, in denen wir nahezu täglich neue Hiobsbotschaften über die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise aus den Medien erfahren, tut es sicherlich gut, solches nicht auch über die eigene Genossenschaft zu hören. Im Gegenteil – mit dem soliden Jahresüberschuss und einer stetig positiven Entwicklung betriebswirtschaftlich wichtiger Kennziffern zeigten sich die Mitglieder der Vertreterversammlung am 10. Juni 2009 überaus zufrieden und stimmten dem Jahresabschluss 2008 einstimmig zu.

Eine ebenfalls positive Bilanz konnten die Teilnehmer der Mitgliederversammlung unseres Vereins „Hand in Hand" zur Kenntnis nehmen. Als einer der Gründungsmitglieder habe ich mir vor elf Jahren nicht vorstellen können, welch großes Leistungsspektrum heute durch den Verein abgedeckt wird. Das ist schon eine enorme Entwicklung und verdient große Anerkennung. Wünschenswert wäre es, wenn diese wichtige soziale Arbeit noch breitere Unterstützung bekommen würde. Ich meine nicht nur moralische Unterstützung durch Anerkennung und Würdigung der Arbeit. Ich meine direkte Unterstützung durch noch größere Teilnahme an allem, was in den Nachbarschaftstreffs geboten wird und wenn möglich auch durch aktive Teilnahme. Da ist aber noch ein Punkt. Die Mitgliederzahl des Vereins bewegt sich in den letzten Jahren nahezu konstant bei 190. Ich bin der Meinung, dass alle Mitglieder und Mieter in unseren Wohnbereichen von den sozialen Leistungen des Vereins profitieren. Deshalb möchte ich heute den persönlichen Appell an Sie richten, dass auch Sie durch eine Mitgliedschaft im Verein „Hand in Hand" die Arbeit anerkennen und direkt unterstützen. Es sind nur 2,75 Euro im Monat, die uns aber helfen etwas anzubieten, was man nicht kaufen kann – soziale Kontakte „nebenan".

Ihr Wilfried Wollmann

Wir halfen der BUGA kräftig beim Gedeihen

Was nach Alice im Wunderland aussieht, sind die Kinder der Kita Mosaik aus Neu Zippendorf. Mit aufregenden Blumen im XXL-Format und jeder Menge Neugier auf die BUGA ließen sie sich von Fotograf Andreas Dietzel festhalten. Der musste sich indes mächtig verbiegen, um alle rauf zu bekommen. Das farbenfrohe Motiv wirbt inzwischen auf SWG-Postkarten für die Genossenschaft und für Schwerin.

„Diesen Tag vergessen wir nie“

SWG verschenkte 2500 Geranien an ihre Mieter

Na, werden denn überhaupt genügend kommen? Diese Frage stellten sich die SWG-Mitarbeiter, als sie am Morgen des 13. Mai in der Lessingstraße die 2500 Geranien betrachteten, die sie kostenlos an die Mieter verteilen wollten. Kurze Zeit später kamen sie aus dem Staunen nicht mehr heraus.

Auch Uwe van Mark traute seinen Augen nicht. „So etwas habe ich in meinem Leben noch nicht gesehen“, sagte der Chef der gleichnamigen Baumschule aus Westerstede-Torsholt in Niedersachsen, der die Hängegeranien von seinem LKW lud. Eine riesige Schlange, wie sie viele noch aus DDR-Zeiten kennen, hatte sich gebildet. Jeweils vier Töpfe mit verschiedenfarbigen Geranien bekamen die geduldig wartenden Mieter überreicht. Dann ging es weiter in die Hamburger Allee, wo schon die nächsten warteten. „Ich hätte nicht gedacht, dass so viele Mieter unserem Aufruf folgen“, blickt Margitta Schumann, kaufmännischer Vorstand der SWG zurück. „Mir persönlich liegt die BUGA sehr am Herzen. Deshalb freue ich mich, dass es uns gelungen ist, die Gartenschau auch in die Stadtteile wie Großer Dreesch, Neu Zippendorf, Mueßer Holz und Weststadt zu tragen.“ Dass auch die eine oder andere Geranie auf fremden Balkonen zu sehen sei, störe sie nicht. Augenzwinkernd erwidert sie: „Schließlich können wir uns ja alle daran erfreuen.“

Viel Freude hatte auch Margitta Schumann an der geglückten BUGA-Aktion.

GEWINNSPIEL

Reise nach Geranien

Liebe Genossenschaftsmitglieder, haben sich ihre Hängegeranien prächtig entwickelt?

Ist es ihnen gelungen, ihren Balkon oder Vorgarten in eine kleine Oase zu verwandeln? Dann schnappen Sie sich den Fotoapparat und machen Sie ein Bild von ihrem Schmuckstück. Wir freuen uns über jedes Foto, das bis zum 30. September bei uns eintrifft. Unter allen Einsendungen verlosen wir ein Überraschungspaket. Viel Spaß!

(Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.)

Kleiner Schaugarten für Lankow

Ein grünes Kunstwerk schuf die Baumschule Uwe van Mark aus Westerstede-Torsholt im Frühjahr auf eigene Kosten im Eingangsbereich von Lankow – zwischen Gadebuscher und Greifswalder Straße. Der begehbare Schaugarten befindet sich auf SWG-Boden und setzt sich aus vielen Teilen wie etwa einem Heidegarten, einem Bauerngarten, einem immergrünen Garten und einem Moorbeet zusammen. „Das ist unser Geschenk für die BUGA“, sagt der Niedersachse Uwe van Mark, der sich seit Jahren mit Schwerin verbunden fühlt und hier schon zu DDR-Zeiten Freunde hatte.

Willkommen im BUGA-Pavillon!

Während der BUGA sitzen SWG und WGS in einem Boot

Schwerin als Wohnstandort gemeinsam vermarkten – das ist das Ziel der beiden großen Wohnungsunternehmen SWG und WGS. Beide präsentieren sich gemeinsam mit der Stadt in einem Pavillon im Eingangsbereich der Bundesgartenschau. Jeweils zwei Mitarbeiter machen hier Menschen aus allen Teilen Deutschlands Appetit auf Wohnstandort Schwerin, informieren über das Leben in der Genossenschaft und preisen die Gästewohnungen an.

Der Glückliche Gewinner

Hunderte machten mit beim großen Bote-BUGA-Gewinnspiel. Das große Los zog schließlich der Ruheständler Peter Klaeve aus der Lomonossowstraße im Mueßer Holz. Er gewann mit dem richtigen Lösungswort „MITGLIED“ eine BUGA-Dauerkarte und genießt derweil in vollen Zügen die Gartenschau.

Eine starke Truppe

Egal ob irgendwo ein Rohr leckt, das Unkraut sprießt oder der Fahrstuhl versagt – die Frauen und Männer der Hausverwaltung II sind stets zur Stelle und sorgen dafür, dass SWG-Mieter sich wohl fühlen und Sorgen schnellstens aus dem Weg geräumt werden. Zum Territorium, mit Sitz in der Lomonossowstr. 9, gehört der Große Dreesch, Neu Zippendorf, Mueßer Holz und Krebsförden. Von links: Margrit Kort, Burkhart Hupp, Eckard Ruge, Norman Wiemeyer, Gabriele Szymanski, Marion Pankow, Harald Junius, Eckhard Suckow, Bärbel Lindner, Jürgen Dobbertin. Verstärkt wird die Hausverwaltung durch die Hausmeister und Gärtner (nicht auf dem Foto). Kopf der starken Truppe ist Abteilungsleiterin Gabriele Szymanski.

Gute Nachricht für Bezieher von Wohngeld

Seit Januar 2009 sind mit der Wohngeldreform wesentliche Leistungsverbesserungen in Kraft getreten. Zum Beispiel bekommen Haushalte, die vorher im Durchschnitt rund 90 Euro Wohngeld im Monat erhalten haben, jetzt etwa 142 Euro, also fast 60 Prozent mehr als bisher. Außerdem werden wieder mehr Haushalte wohngeldberechtigt, da die Miethöchstbeträge und Tabellenwerte spürbar angehoben wurden. Erwähnenswert ist auch die erstmalige Einbeziehung von Heizkosten in das Wohngeld. Hier wird jetzt zusätzlich ein Festbetrag (z.B. für 2 Personen 31 Euro) in die Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete einbezogen.

Das Wohngeld ist abhängig vom Gesamteinkommen der Haushaltsmitglieder, von der monatlichen Miete und von der Haushaltsgröße. So erhöht sich das Wohngeld, wenn zum Beispiel die Kinderzahl steigt oder wenn das Einkommen wegen Arbeitslosigkeit sinkt. Den Antrag auf Wohngeld stellen Sie bei der zuständigen Wohngeldstelle im Stadthaus. Im allgemeinen wird Wohngeld für zwölf Monate bewilligt, dann muss es (möglichst zwei Monate vor Ablauf) erneut beantragt werden.

Für das Ausfüllen der Mietbescheinigung als ein Bestandteil des Wohngeldantrages stehen Ihnen unsere Mitarbeiter der Abteilungen Mietbuchhaltung und Vermietung gern zur Verfügung!

Frank Gehrke, Abt.-Ltr. Rechnungswesen

Veranstaltungskalender

Datum	Tag	Veranstaltungen	Ort
07.07.09	Die	Anwohnerfest Hamburger Allee 80	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ und Terrasse
09.07.09	Do	Anwohnerfest Tallinner Straße	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ und Wohngebiet
14.07.09	Die	Anwohnerfest Kopernikus-Str. 2	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ Hofseite
16.07.09	Do	Anwohnerfest F.-Engel-Str. 5	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ Innenhof
21.07.09	Die	Anwohnerfest L.-Meitner-Str. 15	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ Innenhof oder Treff
23.07.09	Do	Anwohnerfest Lessing-Str. 26 a	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ und Freifläche
28.07.09	Die	Anwohnerfest Wuppertaler Str. 53	Nachbarschaftstreff „NEBENAN“ und Freifläche
30.07.09	Do.	Anwohnerfest Buchenweg 1	Hofseite
05.09.09	Sa	Stadtteilfest Mueßer Holz/NZ	Freifläche Halle Fernsehturm
06./07.10.09	Di./Mi	Sportfest Weststadt	Sport- und Kongresshalle
09.10.09	Fr	Lampionumzug Weststadt	18:00 Uhr Sportplatz Lessingstraße
21.10.09	Mi	Lampionumzug Mueßer Holz	18:00 Uhr um den Kepler Grünzug
04.11.09	Mi	Lampionumzug Neu Zippendorf	18:00 Uhr durch das Wohngebiet
		Lampionumzug Lankow	18:00 Uhr durch das Wohngebiet

NEWS

Umstellung der Heizungssysteme

In folgenden Häusern auf dem Großen Dreesch erfolgt 2009 die Umstellung des Heizungssystems von Einrohr- auf Zweirohrheizungen, verbunden mit der Dämmung der Kellerdecke: von-Stauffenberg-Straße 39-42, von-Stauffenberg-Straße 43-46, von-Stauffenberg-Straße 47-48, von-Stauffenberg-Straße 62-66 und Friedrich-Engels-Straße 44-46. Die Kosten für die 230 Wohnungen belaufen sich für die SWG auf 570 000 Euro. Die Umstellung auf Zweirohrheizung wird 2010 auf dem Großen Dreesch fortgeführt. Das betrifft die übrigen Häuser in der von-Stauffenberg-Straße und voraussichtlich die Max-Reichpietsch-Straße 19-22, sowie einen Bereich der Robert-Havemann-Straße. Für 2010 sind dafür 900 000 Euro vorgesehen.

Rauchwarnmelder retten Leben

Bis zum Jahresende müssen alle Wohnungen, also auch die der Genossenschaft, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein – so fordert es die Landesbauordnung.

Ein ausführliches Merkblatt, das im Bereich der Hausverwaltung I bereits an alle Haushalte verteilt wurde und derzeit auch in den Stadtteilen der Hausverwaltung II zugestellt wird, erläutert noch einmal den rechtlichen Hintergrund.

Mit diesem Schreiben wird aber auch allen Wohnungsnutzern das Angebot unterbreitet, die Ausrüstung sowie die Wartung und die jährliche Pflichtkontrolle unkompliziert und preisgünstig durch die Genossenschaft vornehmen zu lassen. Wichtig ist: Wenn der Monteur an ihrer Tür klingelt, sollten Sie sich entschieden haben.

Älterwerden in der SWG

Kein Anbieter in Schwerin verfügt über eine derart breite Palette an bezahlbaren, altengerechten Wohnungen wie die SWG. Zur besseren Orientierung hat die Genossenschaft jetzt eine kleine Broschüre herausgebracht, in der die Leistungen von Wohnen mit Service im Alter übersichtlich dargestellt sind. Die Broschüre gibt es in den SWG-Geschäftsstellen.

IMPRESSUM

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG
Leonhard-Frank-Straße 35, 19059 Schwerin
Telefon: (0385) 74 50-0, www.swg-schwerin.de

Gesamtherstellung:
Satz & Layout, Daniele Regge, www.farbfigur.de

Redaktion:
SWG-Vorstand: Wilfried Wollmann (V.i.S.d.P.)
Margitta Schumann
Journalistenbüro tastenfischer, Anja Bölck
Fotos: Martina Kaune
Auflage: 13.500 Stück
Redaktionsschluss: Juni 2009

Mit sichtlichem Vergnügen schwingt die Neu Zippendorferin Antonia (9 Jahre) neuerdings bei der AG Malen den Pinsel. (o. re.). Auch die Knirpse der Kita Mosaik legten sich ordentlich ins Zeug. (unten) Sie gestalteten für ihr Quartier große Holztafeln. Damit ihre Fische nicht davonschwimmen, verankerten die Kinder sie vorm Nachbarschaftszentrum fest in der Erde.

Einer für alle – alle für einen

Neu Zippendorfer entdecken ihr Nachbarschaftszentrum

In wenigen Wochen feiert das SWG-Nachbarschaftszentrum in der Wuppertaler Straße 53 seinen 1. Geburtstag. Als das Haus während des Sommerfestes 2008 erstmals seine Türen öffnete, wurde es noch neugierig beschnuppert. Inzwischen haben die Neu Zippendorfer Geschmack gefunden an ihrer Freizeitoase.

Es ist der schönste und größte Nachbarschaftstreff der Genossenschaft und gleichsam auch der spannendste. Das Zentrum in der Wuppertaler Straße 53, welches zum bundesweiten ExWoST-Forschungsprogramm gehört, wurde geschaffen, um vielen Generationen in dem sich rasant verändernden Quartier, einen Anlaufpunkt zu bieten. Ein Computerpool, ein Party-, Tischtennis- und Billiardraum sowie vieles mehr versüßen das Freizeitleben. Träger des Nachbarschaftszentrums ist der Verein Hand in Hand, doch sind es die Bewohner des Stadtteils selbst, die ihr Haus mit Leben füllen sollen. „Und das ist uns im ersten Jahr gut gelungen“, blickt Jürgen Wörenkämper vom Verein zurück. „Neben einem großem Interesse, die schönen Räume für private Feiern zu nutzen, hat sich auch auf der ehrenamtlichen Schiene einiges getan. Es gibt einen festen Kern von 20 Anwohnern, der in den mittlerweile sechs laufenden Arbeitsgruppen so manches auf die Beine stellt.“

Auch Walter Schreiber gehört dazu. Der Schweriner Künstler leitet unter dem Motto „Malen macht Spaß und ist allemal besser, als Zuhause trostlos vor dem Fernseher zu sitzen“ die AG Malen. Das Angebot ist kostenlos. Bei ihm fühlen sich nicht nur ältere Menschen gut aufgehoben, auch Kinder aus dem Quartier lieben sein Spiel mit den Farben.

Fleißig zugange sind zudem die Frauen und Männer der AG Lesen. In der benachbarten Astrid-Lindgren-Schule üben sie mit leseschwachen Schülern und versuchen, deren Leidenschaft für Bücher zu wecken. Bis auf den letzten Platz besetzt ist das Nachbarschaftszentrum auch, wenn die AG Information zu einem ihrer interessanten Themenabende einlädt. Da geht es mal ums Energiesparen, um Verkehrssicherheit oder mysteriöse Haustürgeschäfte.

Groß ist der Andrang bei der AG Sport. So groß, dass sich gerade eine zweite Gruppe gebildet hat. Ganz frisch aus der Taufe gehoben wurde die AG Computer und die AG Dokumentation. Letztere will den Wandel im Quartier durch Interviews und Filmaufnahmen festhalten. Mitstreiter auch aus anderen Stadtteilen sind im Nachbarschaftszentrum jederzeit willkommen. Nähere Infos zu den laufenden AGs im SWG-Nachbarschaftszentrum gibt es unter Tel.: 0385-30 41 291 oder unter www.hand-in-hand-sn.de

NEWS

Neuer Vorstand bei Hand in Hand

Einen Wechsel im Vorstand gab es jüngst bei der 11. Mitgliederversammlung des Vereins Hand in Hand. Nach elf Jahren beendete Margitta Schumann, kaufmännischer Vorstand der SWG, die Arbeit als Vorstandsvorsitzende des Vereins. „Es sei Zeit für einen Wechsel“, sagte sie und übergab den Vorsitz an Wilfried Wollmann, Vorstandsvorsitzender der SWG. Aus beruflichen Gründen schied auch Andreas Ballentin als Stellvertreter aus dem Vorstand aus. Seinen Platz nahm Eberhard Albrecht ein. Wiedergewählt wurden Jürgen Wörenkämper, Günter Graw und Klaus Haller.

Gästewohnung ist der Renner

Eine große Nachfrage verzeichnet die neue Gästewohnung direkt über dem Nachbarschaftszentrum Wuppertaler Straße 53. Die nahe am Zippendorfer Strand gelegene Unterkunft ist seit Eröffnung sofort gut angelaufen und inzwischen neben der Jean-Sibelius-Straße 1 der Renner. (Auslastung von 80 bis 85 Prozent in 2009) Auch die anderen beiden kleinen Wohnungen in der Hamburger Allee 80 und Kopernikusstraße 2 sind während der BUGA ausgebucht. Für die Wuppertaler Straße 53, die Platz für eine vierköpfige Familie bietet, liegen derweil schon Anfragen für 2010 vor.

Quartiersplattform legt los

Es ist soweit: Schwerins erste Internet-Quartiersplattform wird am 27. August in der Wuppertaler Straße freigeschaltet.

In Deutschland gibt es gerade mal zwei Handvoll Quartiersplattformen. Das Projekt befindet sich also bundesweit noch in den Kinderschuhen. Die Plattform soll ein Forum für die Stadtteilbewohner sein, in dem sie sich übers Internet austauschen können. So kommen sie ins Gespräch und können gemeinsame Aktivitäten entwickeln. Die erste Scheu lässt sich auf diesem Wege leichter überwinden.

Generationen unter ein Dach bringen

Generationenübergreifende Stadtquartiere sind gefragt. Auch das Modellvorhaben „Nachbarschaftszentrum Wuppertaler Straße 53“ ist eines von deutschlandweit insgesamt 21 Projekten, die in einem Bundesforschungsvorhaben eingebettet sind.

Am 23. und 24. September wird es in Schwerin einen großen Erfahrungsaustausch aller Projektverantwortlichen geben, zu dem 80 Teilnehmer der einzelnen Projekte erwartet werden.

Auszüge aus dem Lagebericht 2008

Geschäft und Rahmenbedingungen

Vertreter auf BUGA: Zu einem schönen Erlebnis wurde die diesjährige 19. Vertreterversammlung. Bevor sich die Männer und Frauen mit dem SWG-Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 beschäftigten, starteten sie zu einem BUGA-Rundgang.

Die seit 2005 bestehende positive Geschäftsentwicklung der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG hat sich auch im Jahr 2008 fortgesetzt. Der bilanzielle Eigenkapitalanteil der Genossenschaft konnte auf 37,1 Prozent erhöht werden. Darüber hinaus haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 4,1 Mio. € auf einen Anteil von 57,3 Prozent an der Bilanzsumme vermindert. Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 1.013 T € und lag damit leicht unter dem Ergebnis des Vorjahres (1.137 T €). Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen. In vollem Umfang wurde die von uns geplante Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft erreicht.

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2008 insgesamt 9.576 Wohnungen mit 540.468 m² Wohnfläche (2007: 9.696 mit 546.075 m² Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 40 Gewerbeeinheiten, 8 Gemeinschaftseinrichtungen und 6 Gästewohnungen sowie 39 Garagen und 2.034 PKW-Stellplätzen verwaltet.

Im Geschäftsjahr wurden 111 Wohnungen durch Abriss bzw. Rückbau vom Markt genommen. Durch Umbau, Teilung bzw. Zusammenlegung verminderte sich der Wohnungsbestand um sechs, durch Umnutzung als Nachbarschaftstreff bzw. als Gästewohnung um drei weitere Wohnungen. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 120 Wohnungen, die Wohnfläche um 5.607 m² vermindert.

Mit dem Abriss und Rückbau der nicht mehr benötigten Wohnungen hat sich der Leerstand von 13,3 Prozent Ende 2007 auf 12,9 Prozent Ende 2008 vermindert. Von den insgesamt 1.234 am 31.12.2008 leer stehenden Wohnungen sind weitere 278 Wohnungen zum Abriss/Rückbau bzw. Umbau vorgesehen. Die Genossenschaft rechnet damit, dass die zahlreichen Vorhaben des Stadtumbaus und die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung dazu beitragen werden, den Leerstand 2009 deutlich zu vermindern.

Neu im Aufsichtsrat: Das sind sie, die beiden neuen SWG-Aufsichtsratsmitglieder Kristina Urban und Olaf Baschista.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 860 Fällen unter dem Niveau des Vorjahres. (2007: 955). Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf weniger Umzüge innerhalb der Genossenschaft zurückzuführen. Die ermittelte Fluktuationsquote beträgt 9,0 Prozent (2007: 9,8 Prozent) und ist im Vergleich zu anderen Vermietern unterdurchschnittlich.

Die Sollmiete entwickelte sich 2008 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete (Nettokaltmiete) erhöhte sich von 4,46 € im Jahr 2007 auf 4,49 € im Jahr 2008. Insgesamt erzielte die Genossenschaft auch nach Abgang von 5.607 m² Wohn- und Nutzfläche im Geschäftsjahr einen Ertragszuwachs von 148 T €.

Im Jahr 2008 wurden die Umbau- und Modernisierungsvorhaben im Bestand umfänglich fortgeführt. Wie geplant wurden jedoch deutlich weniger Investitionen als im Vorjahr getätigt. Die im Geschäftsjahr insgesamt aufgewendeten Mittel in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr 9,3 Mio. €) betreffen ausschließlich nachträgliche Herstellungskosten für Wohngebäude (3,7 Mio. €), Anlagen im Bau (Außenanlagen 0,4 Mio. €) und Bauvorbereitungskosten (0,1 Mio. €). Die Finanzierung erfolgte mit hohem Eigenmitteleinsatz und zinsgünstigen Landes- sowie KfW-Darlehen.

Seit 2004 engagiert sich die Genossenschaft in enger Kooperation mit der Landeshauptstadt Schwerin mit vorbildlichen Konzepten an der Umsetzung des Stadtumbaus in Schwerin. Anfang 2007 hat die Genossenschaft mit der „Wohnanlage Wuppertaler Straße/An der Bosselmannstraße“ ein neues Stadtumbauvorhaben begonnen. Im Gegensatz zum Vorhaben Tallinner/Vidiner Straße ist hier die Zielstellung, ein familien- und altengerechtes Quartier mit generationsübergreifendem Ansatz zu entwickeln. Bis Ende 2007 wurden im ersten Bauabschnitt 82 Wohnungen umgebaut bzw. neu erstellt, davon 30 altengerecht und 9 Wohnungen im Staffelgeschoss. Alle Wohnungen waren umgehend vermietet.

Mit dem zweiten Bauabschnitt wurde im September 2008 insgesamt 40 Wohnungen, davon 12 altengerechte mit Betreuungsangebot und das neue Nachbarschaftszentrum an die Mieter übergeben. Bereits hier wurde die Variante des Rückbaus von fünf auf drei Vollgeschosse bei variabler Grundrissgestaltung praktiziert, die auch in den nächsten Projekten in diesem Quartier fortgeführt wird.

Für ihr Engagement und ihre Rolle bei der Entwicklung von zukunftsfähigen Projekten im Stadtumbau Neu Zippendorf wurde die SWG mit dem „Genossenschaftspreis Wohnen 2008“ ausgezeichnet. Sie wurde Preisträger im Themenfeld „Genossenschaften als Partner der Kommunen“.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung lagen leicht über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden Fremdkosten in Höhe von 4.270 T € aufgewendet. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (4.243 T €) resultiert aus gestiegenen Aufwendungen bei der Vermietung nach Wohnungswechsel.

Die Planungen der Genossenschaft bei Abriss, Teilrückbau und Modernisierungen konnten vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Zeitraum Mai 2003 bis Dezember 2008 dreizehn Gebäude mit 700 Wohnungen vollständig abgerissen und bei zehn Gebäuden insgesamt 215 Wohnungen teilweise zurück gebaut. Damit wurden insgesamt 915 Wohnungen vom Markt genommen.

Die Genossenschaft hat ihr Rückbaukonzept fortgeschrieben. Auch nach Auslaufen der Altschuldenhilfe ist im Wohngebiet Mueßer Holz der Abriss weiterer Häuser mit insgesamt 240 Wohnungen vorgesehen.

Von unseren 65 Arbeitnehmern waren am 31.12.2008 im kaufmännischen Bereich 31 Mitarbeiter tätig, weitere 17 im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter) und 17 Mitarbeiter in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr wurde die Anzahl der Beschäftigten um vier Arbeitnehmer vermindert.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,28 Prozent bzw. 3,8 Mio. € auf 300,2 Mio. € vermindert. Der Rückgang ist wesentlich auf das Anlagevermögen zurück zu führen, da die Investitionen im Geschäftsjahr deutlich unter den Abschreibungen lagen.

Auf der Kapitalseite wuchs das Eigenkapital um 378 T € auf 111,4 Mio. €, so dass sich die Eigenkapitalquote von 36,5 Prozent Ende 2007 auf 37,0 Prozent Ende 2008 erhöht hat.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 172,2 Mio. € und lagen damit um 4,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 176,3 Mio. €.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich von 9.058 T € im Vorjahr auf 9.942 T € im Berichtsjahr. Nach planmäßiger Tilgung stand der Genossenschaft ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.510 T € zur Verfügung, so dass zur Finanzierung der Investitionen neben den valutierten Fremdmitteln ausreichend Eigenmittel zur Verfügung standen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 1.203 T €.

Das Jahresergebnis 2008 weist einen Überschuss von 1.013 T € aus. Dieser resultiert aus den Überschüssen in der Hausbewirtschaftung und dem sonstigen Geschäftsbetrieb.

Das Ergebnis des Geschäftsfeldes Hausbewirtschaftung hat sich 2008 verbessert. Dazu haben vor allem die gegenüber dem Vorjahr um 255 T € reduzierten Zinsaufwendungen beigetragen. Positiv ist ebenfalls zu vermerken, dass die Nettokaltmieten um 132 T € leicht gestiegen sind und die Aufwendungen für die Instandhaltung auch nach dem weiter durchgeführtem Rückbau etwas über dem Vorjahresniveau lagen.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 114 T € in die gesetzliche Rücklage und 899 T € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das kontinuierlich überprüft und den sich verändernden Bedingungen angepasst wird. Kernstücke bilden die strategische Unternehmensplanung und das Controlling. Zum frühzeitigen Erkennen von Risiken werden wesentliche Aufgabenbereiche vom Vorstand selbst wahrgenommen bzw. ihm direkt zugearbeitet. Planung, Controlling und die Berichterstattung werden ständig weiter qualifiziert, insbesondere um mögliche Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rechtzeitig zu erkennen sowie negative Entwicklungen abzuwenden. Neben den internen werden auch externe Kennzahlen wie Arbeitslosigkeit und Rückgang der Bevölkerung in der Region, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet.

Nach langen Jahren erfolgreicher Arbeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.
Danke Peter Cords. Danke Andreas Ballentin.

Zusammenfassend sind für die nächsten drei Jahre keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Prognosebericht

Um dem deutlichen Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen, wird die Genossenschaft auch zukünftig im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) den vorgesehenen Beitrag durch Abriss von Wohngebäuden und Teilrückbau leisten. Dabei hat sich unsere langfristige Strategie mit der Konzentration auf Umbau und Modernisierung in ausgewählten Wohnstandorten bei einem hohen Anteil der Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand bewährt und wird konsequent weiter geführt. Gleichberechtigt zu diesem Segment wollen wir durch den Umbau zu Mehrgenerationshäusern die Nachfrage von jungen Familien mit Kindern und Singles anregen, um durch verschiedenartige Wohnformen die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu sichern.

Die Investitionstätigkeit der Genossenschaft wird in den nächsten zwei Jahren erneut den Schwerpunkt in der Qualitätsverbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes haben. Die Genossenschaft plant darüber hinaus den Erwerb von bebauten Grundstücken mit darauf befindlichen unsanierten Gebäuden sowie den Erwerb unbebauter Grundstücke von der Landeshauptstadt Schwerin im Gesamtvolumen von ca. 1,5 Mio. €.

Für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2010 erwartet die Genossenschaft einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit zufrieden stellenden Jahresüberschüssen.

Der Cashflow (DVFA/SG) wird weiterhin bei über 9 Mio. € jährlich liegen, so dass ausreichend Liquidität zur planmäßigen Tilgung und Eigenmittel zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen. Strategisches Ziel der SWG bleibt weiterhin, freie Liquidität für die zusätzliche Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten einzusetzen.

Schwerin, d. 31.03.2009

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Der Vorstand
Wollmann Schumann Steiger

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG - ein Überblick -

	Tausend Euro		
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Bilanzsummme	300.239	304.027	304.853
Anlagevermögen	282.008	288.617	288.490
Forderungen aus Vermietung	300	321	291
Geschäftsanteile der Mitglieder	9.963	10.283	10.561
Eigenkapital insgesamt	111.444	111.066	110.524
Rückstellungen	2.480	2.579	2.733
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.935	176.031	178.174
Aufwendungen			
- für Umbau/komplexe Modernisierungen Wohnumfeld, Grundstückserwerb	4.192	9.420	6.221
- für Instandsetzung /Instandhaltung	4.946	4.928	4.490
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.013	1.137	2.563

	Anzahl		
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Wohnungen	9.576	9.696	9.807
Mitglieder	10.916	11.045	11.258
Mitarbeiter	65	69	69
Azubis	4	4	4
Wohnungswechsel im Jahr	860	955	981