DER BOTE



MITGLIEDERINFORMATION DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

JUNI 2014



Ein grüner Geheimtipp

SWG lud zum großen Hoffest nach Neu Zippendorf ein

Anfangs war es ein Geheimtipp. "Geh doch mal zum neu gestalteten Innenhof in der Pilaer Straße", raunten sich die Neu Zippendorfer zu. "Da gibt es jetzt eine wunderschöne grüne Oase." Sie ist in der Tat das I-Tüpfelchen im Quartier "An den Seeterrassen", in dem sich in den vergangenen Monaten alte Plattenbauten wie von Zauberhand in schmucke Stadthäuser verwandelten. Mit Hilfe eines architektonisch aufwendigen Neubaus wurde das Wohngebiet zu guter letzt in sich geschlossen.

"Wir sind mächtig stolz auf das Geschaffene", verkündete SWG-Vorstandsvorsitzende Margitta Schumann auf dem Hoffest, das kürzlich unter blauem Himmel und mit hunderten Gästen, die einen Blick auf die Oase erhaschen wollten, stattfand. "Das Schönste für unsere Genossenschaft ist, dass dieses Gebiet so gut angenommen wird und bereits alle Wohnungen vermietet sind."

Insgesamt hat die SWG 16,5 Millionen Euro

in das Quartier investiert. Obwohl der Hof gerade erst gestaltet wurde, grünt es, wohin das Auge schaut. Reich belohnt mit zauberhaften Anblicken wurden auch die Gäste des Hoffestes. Noch steckten einige der 10 000 Frühblüher, die hier gepflanzt wurden, ihre Köpfe heraus. An die 8000 Stauden sowie 58 Bäume, darunter Säulenkirschen, Zierapfel, Rotdorn und Felsenbirne, haben ihren Platz auf dem Gelände gefunden.

Und was sagen die Bewohner des Quartiers selbst dazu? "Ich bin begeistert", schwärmt Helga Fritzsch-Fleischer. "Wenn ich zum Einkaufen gehe, spaziere ich jetzt immer mitten durch den grünen Hof." Für "kein Geld der Welt" möchte Ursula Höft mehr tauschen und in der Innenstadt wohnen. "Ich liebe diese Ruhe und die saubere Luft." Und auch Gertraude Paschen findet alles wunderschön. "Wenn wir Bekannte aus anderen Städten zu Besuch haben, sind die immer hin und weg. Kürzlich hat sogar meine Enkeltochter aus Hamburg gemeint. 'Ist das schön hier. Hier würde ich auch gern wohnen'."

EDITORIAL

Sehr geehrte Mitglieder,

wenn mich jemand fragen würde, was in diesem Frühjahr mein aufregendstes Erlebnis war, würde ich kurzerhand das Hoffest in



Margitta Schumann Vorstandsvorsitzende

Neu Zippendorf nennen. Hunderte kamen und staunten, was unsere Genossenschaft aus der Pilaer Straße gemacht hat. Wie aus dem Ei gepellt wirkt das Wohngebiet "An den Seeterrassen". Guido Müller und ich freuen uns auch über die wunderschön angelegten Mietergärten. Was uns aber am meisten mit Stolz erfüllt, ist, dass in diesem Quartier alle Wohnungen vermietet sind. Die Mieter hier haben ja das große Glück, dass das SWG-Nachbarschaftszentrum gleich nebenan in der Wuppertaler Straße liegt. Vieles mehr bietet hier unser Verein Hand in Hand an, für den wir immer noch Mitglieder und Mitstreiter suchen. Nur so lassen sich weiterhin die Türen der Treffs für mehr als 1500 Veranstaltungen im Jahr öffnen.

Apropos Türen. Am 26. September wollen wir erstmals zum Tag der offenen Tür in unseren neuen SWG-Verwaltungssitz in die Arsenalstraße 12 einladen. Alle sind von 14 bis 18 Uhr herzlich willkommen. Doch jetzt steht erst einmal der Sommer in den Startlöchern. Viel Spaß wünschen wir allen 42 Ferienkindern der Genossenschaft, die auf große Abenteuerreise gehen.

Was gibt es sonst Neues? Gut voran gehen die Arbeiten in der Sacharowstraße auf dem Großen Dreesch. Etliche Wohnungen werden altengerecht umgebaut und Aufzüge an alle Häuser montiert. Kürzlich haben wir zudem in den Waisengärten ein Grundstück gekauft, welches wir nun nach unseren Vorstellungen neu bebauen werden. Es bleibt also spannend.

Im Namen des Vorstandes und des Aufsichtsrates wünsche ich Ihnen einen schönen Urlaub, erholsame Sonnenbäder und gesellige Sommerabende!

Ihre Margitta Schumann



Glücklich im neuen Zuhause

Was für ein Blick! Herrlich. Knallrot der Sonnenuntergang. Elke und Manfred Teßmann genießen die Aussicht auf den Ziegelsee von morgens bis abends. Die beiden sind Anfang des Jahres in das neue SWG-Haus in der Speicherstraße eingezogen. Wenn Freunde sie besuchen, hören sie jetzt immer: "Ihr braucht keinen Urlaub mehr zu machen. Das ist ja wie eine Ferienwohnung am Meer." Um hier zu wohnen, haben die Teßmanns ihr Haus

in Mueß verkauft. Vermissen tun sie es nicht, versichern die beiden. "Das Treppensteigen und die ganze Arbeit drum herum." Weil sie aber nicht ganz vom Gärtnern und Basteln lassen können, haben sie sich einfach einen Schrebergarten in der Nähe zugelegt. Auch auf ihrem großen Balkon wachsen Tomaten, die Elke und Manfred Teßmann genüsslich von ihrer Hollywoodschaukel aus im Auge behalten.

SWG lädt zum Tag der offenen Tür



Gut eingelebt haben sich inzwischen die 38 Mitarbeiter in der neuen SWG-Hauptgeschäftsstelle. Ende 2013 waren sie in den Neubau im Stadtzentrum gezogen. Dank des zentralen Standortes in der Arsenalstraße 12 sind die Mitarbeiter nun besser für Mieter aus allen Stadteilen zu erreichen. So mancher hat inzwischen schon einen Fuß in das neue Haus gesetzt. Dennoch gibt es ganz viele, die auch gerne mal sehen würden, wie die Verwaltung der Genossenschaft tickt und wie

das Haus von Innen ausschaut. Aus diesem Grunde lädt die SWG am 26. September von 14 bis 18 Uhr zum Tag der offenen Tür ein.

Zu sehen gibt es in dieser Zeit übrigens eine kleine Ausstellung in den Wartebereichen der Vermietung. Michael Frahm vom Kunsthaus Basthorst stellt einige seiner Werke aus. Die SWG bietet hier jungen Künstlern die Möglichkeit, ihre Werke in der Öffentlichkeit zu präsentieren.

VERANSTALTUNGSKALENDER

20.-22-6.2014 Mittsommerfest Großer Dreesch, Neu Zippendorf, Mueß 28.06.2014 Stadtteilfest Lankow 18.09.2014 Winzerfest NZ Wuppertaler Straße 26.09.2014 Tag der offenen Tür Arsenalstraße 12 17.10.2014 Laternenumzug Weststadt 20.11.2014 Weihnachtsbasar NZ Wuppertaler Straße

NEWS

SWG baut in Waisengärten

Voraussichtlich im April 2015 wird die SWG in den Waisengärten (Werdervorstadt) mit dem Bau eines 4-geschossigen Staffelgeschoss-Hauses beginnen. Hierfür hat die Genossenschaft ein Grundstück erworben. Geplant ist ein Stadthaus mit ca. 18 barrierefreien Wohnungen und Tiefgarage. Die 2- und 3-Raumwohnungen sind zwischen 67 bis 105 Quadratmeter groß und per Aufzug erreichbar. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im Juni 2016.

Barrierefreier Wohnraum

Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in der Landeshauptstadt steigt. Als zukunftsorientierte Genossenschaft reagiert die SWG auf diese Nachfrage und bestückt weitere Häuser mit Aufzügen. So gerade geschehen in der Andrej-Sacharow-Straße 40 und 41. Hier wurden außerdem neue Fußböden, Wasser- und Stromleitungen sowie Türen eingebaut. Geänderte Grundrisse sorgen für mehr Freiraum.

Günstig in den Sommer surfen

Für Mieter der SWG hat die Genossenschaft gemeinsam mit der WTC – Wohnen & TeleCommunication ein zwei Mbit/s-Internet-Angebot entwickelt, das sich an "Wenig Surfer" oder Einsteiger richtet. Einzige Vorraussetzung ist ein Kabel-Modem, das die Mieter von der WTC für 95 Cent im Monat mieten. Kontakt: Cable Corner der WTC, Schlossstraße 37, Telefon: 0180-20 20 810 200.



Beim Joggen macht es Klick Susann Eichardt leitet die

Von wegen Sommerloch. So ein Loch hat Susann Eichardt noch nie gesehen, zumindest nicht in den schönen Monaten Mai. Juni und Juli. Während es anderswo in Betrieben in der Urlaubszeit eher gemächlich zugeht, laufen ihr die Schweißperlen von der Stirn.

Puh! Geschafft! Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die 9060 SWG-Wohnungen sind so gut wie fertig. Wochenlang hat Susann Eichardt vom Team der Betriebskostenabrechnung gemeinsam mit ihren Kollegen Ricardo Suhrbier und Michael Kock alle Daten für die 250 Blöcke gesammelt. Anschließend setzten sie sich an jede einzelne Betriebskostenabrechnung. "Jede Abrechnung wird von uns mehrfach geprüft, um sicher zu gehen, dass keine Fehler auftreten", erklärt Susann Eichardt. "Sobald extrem hohe Nachforderungen auftreten, halten wir sogar noch einmal Rücksprache mit dem Ablesedienst Techem."

Im Juni ist es soweit. Die Betriebskostenabrechnungen flattern in die Briefkästen der Mieter. "Eigentlich hätten wir Zeit bis Ende des Jahres", so Susann Eichardt, "aber die SWG ist jedes Jahr der erste "Abrechner" in der Stadt." Kaum treffen die Schreiben ein, stehen in der Betriebskostenabteilung die Telefone nicht mehr still. Meist geht es um zu hohe Nachzahlungen. Die Aufregung ist groß. "Der Unmut ist berechtigt. Das würde mir genauso gehen", sagt Susann Eichardt. "Doch wir Menschen vergessen schnell. Und meist war es doch der lange Winter, der Besuch der Verwandten oder der ausgefallene Urlaub, der die Nachzahlung verursachte. 99,9 Prozent der Abrechnungen sind erfahrungsgemäß korrekt."



Sie haben Gas gegeben. Als erste in der Stadt halten Susann Eichardt. Ricardo Suhrbier und Michael Kock (re.) die Betriebskostenabrechnungen in den Händen.

Klar gibt es auch komplizierte Fälle, die Susann Eichardt Kopfzerbrechen bereiten. Doch beim Joggen stößt sie meistens auf die Lösung. Sie läuft unheimlich gerne. Genauso leidenschaftlich widmet sie sich ihrem Team, dem sie seit zehn Jahren angehört. Zuvor verbrachte sie zehn Jahre in der Abteilung Hausverwaltung. "Als Mädchen für alles", sagt sie schmunzelnd. "Ich hab mich wohl gefühlt, aber gedacht,

,du möchtest schon noch was anderes machen'." Also drückte sie noch mal zwei Jahre die Schulbank für den Fachwirt. Nie hätte sie gedacht, dass ihr die Arbeit mit Zahlen so viel Spaß machen würde. Abwechslungsreich sei die Arbeit, auch wenn das von außen niemand vermuten würde. "Jeder einzelne Block hat seine Besonderheiten. Auf dem einen Dach ist eine Solaranlage, vor dem anderen ein Garten. Hier ist die Außenbeleuchtung so, dort die Heizungsanlage so. Das ist ein Lernprozess über Jahre. Wenn ein Kollege ausfällt, geht also viel Wissen verloren."

Bei Betriebskostenabrechnung wird niemand allein gelassen

Was? 400 Euro Nachzahlung bei der Betriebskostenabrechnung? Jedem rutscht bei einem solchen Schreiben das Herz in die Hose. "Das kann nicht sein. Da ist was faul", ist oft der zweite Gedanke. Die Mieter sollten erst einmal Ruhe bewahren", rät Susann Eichardt von der SWG-Abteilung Betriebskosten. Sie empfiehlt, nicht nur auf die Endabrechnung zu schauen, sondern alle Werte zu kontrollieren. "Dann empfehle ich den Leuten immer, zu einem persönlichen Gespräch in unserer Abteilung vorbei zu kommen. Das spart Zeit und Geld. Wer dann nicht zufrieden ist, kann sich immer noch Hilfe von außen holen." Wer per Telefon Rat sucht. sollte am Anfang ein bisschen Geduld haben.

Es lohnt sich erst einmal 14 Tage zu warten, bis der Ansturm vorbei ist. Bedenken sollten Mieter, dass beispielsweise die Strompreise weiter gestiegen sind und weiter steigen, dass der Winter 2013 bis in den Mai hinein anhielt. Häufig führt auch Fehlverhalten zu höheren Kosten, vor allem bei Neumietern. Da wird das Fenster geöffnet bei aufgedrehter Heizung, um nur mal fünf Minuten zu lüften. Doch in dieser Zeit fängt die Heizung richtig an zu knallen. Bei Mietern mit extrem hohen Nachzahlungen vereinbaren Susann Eichardt und ihr Team gegebenenfalls auch Ratenzahlungen. Doch nur bis Ende des Jahres. Niemand soll sich verschulden, schließlich steht im Folgeiahr die nächste Abrechnung an.

Unsere Mitarbeiter sind erreichbar unter:

Susann Eichardt Telefon 0385 74 50 184 Ricardo Suhrbier Telefon 0385 74 50 182 Michael Kock Telefon 0385 74 50 185

IMPRESSUM

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Arsenalstraße 12, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 74 50-0, www.swg-schwerin.de

Gesamtherstellung:

Daniele Regge, www.farbfigur.de

Redaktion:

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

Guido Müller

Journalistenbüro tastenfischer, Anja Bölck

Fotos: Martina Kaune Auflage: 12.000 Stück Redaktionsschluss: Juni 2014

Unser aller Wohnzimmer

Der Verein Hand in Hand stellt das Leben auf die Beine

Von wegen 2. Wohnzimmer. Für viele ältere Menschen sind die SWG-Nachbarschaftstreffs inzwischen zum 1. Wohnzimmer geworden. "Das beobachten wir immer wieder", so Jürgen Wörenkämper vom Verein Hand in Hand. "Es ist unser Verein, der die Treffs am Lau-



fen hält. Im vergangenen Jahr fanden in unseren sieben Begegnungsstätten insgesamt 1500 Veranstaltungen statt, die wiederum von 14796 Teilnehmern genutzt wurden."

Insgesamt 65 Schweriner haben in den vergangenen 15 Jahren für den Verein gearbeitet. Vier feste Stellen sind entstanden. Zurzeit zählt der Verein zehn Mitarbeiter. Leider nicht mehr mit dabei ist der langjährige Mitarbeiter Silvio Richter, der das Team Anfang des Jahres verlassen hat. Getragen wird der Verein auch von den vielen Ehrenamtlichen, die angefangen vom Kuchen backen bis zur AG-Leitung viele Aufgaben übernehmen. "Mein Dank gilt an dieser Stelle allen Ehrenamtlichen für ihr großes Engagement", so Vereinsvorsitzende Margitta Schumann.

Wenn Sie mehr über unseren Verein Hand in Hand erfahren möchten, besuchen Sie uns persönlich oder schauen Sie auf unsere Facebook-Seite.

Es war gar nicht so einfach, sie alle fürs Foto zusammen zu bekommen. Schließlich arbeiten sie in SWG-Nachbarschaftstreffs, die sich über die Stadt verteilen. Zum Team des Vereins Hand in Hand gehören (v.l.n.r.) Kordula Winterfeld, Kerstin Archut, Torsten Koschig

lch- Mensch	Staat der USA	Platz, Stelle	Urein- wohner Spaniens	US- National- figur (Uncle)	•	Abk.: Straße	dt. Schau- spielerin	•	Fehlfarbe beim Karten- spiel	•	Sitz ohne Lehne
•	V	V	•	V	4	schick, flott (ugs.)	- V				
Mitleid, Gnade	-						6		ägypti- sche Baum- wolle		skandi- navische Münze
~		7			dt. Vorsilbe	Geliebter der Julia	-		•		V
indian. Stam- mes- zeichen		Zeitmess- gerät		Teil der Persona- lien	1						
Qualität	-	•				Buchen- frucht	-				3
persönl. Fürwort	-		5	rötlicher Hautaus- schlag	-			8		© RateFUX	2014-237-001
Flächen- maß	>	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9



Kinderferiensommer – eine schöne Tradition

Pack die Badehose ein... heißt es bald wieder für 42 Kinder der SWG. Der Abenteuer-Urlaub kann beginnen. Auf dem Reiterhof Grambow, im Kindercamp Loppin und im Feriendorf Mueß verbringen die Kinder dank der Genossenschaft wunderschöne Tage. Im Sommer 2011 stellte die SWG übrigens die erste Kinderferienreise auf die Beine. Damals durften 20 Mädchen und Jungen mit. Insgesamt erlebten in den vergangenen Jahren 92 Kinder einen lustigen Urlaub. Mal sehen, wie es den Kiddies dieses Mal gefällt.

Kinderweihnachtsfeiern starten im Dezember

Puh ist das warm. Der Sommer im vollen Gange. Wer denkt da schon an Weihnachten? Wohl keiner. Dennoch wollen wir schon mal fröhlich verkünden, dass es dieses Jahr am 5. und 6. Dezember wieder die beiden beliebten SWG-Kinderweihnachtsfeiern geben wird. Achten Sie bitte auf die aktuellen Aushänge in den Hausaufgängen.

Liebe Rätselfüchse!

Auf ins Theater heißt es für Claudia Funk, die Gewinnerin unseres vergangenen Kreuzworträtsels. Glückwunsch! "Hauptsitz" lautete das Lösungswort.

Neues Rätsel, neues Glück. Dieses Mal spendieren wir zwei Karten für die 4. Schweriner Schlossgartennacht am 23. August. Bitte schicken Sie das Lösungswort und ihre vollständige Adresse auf einer Postkarte an die SWG oder per Mail: direkt@swg-schwerin.de Kennwort: Gewinnspiel. Einsendeschluss ist der 31. Juli 2014. (Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.)

+ + + TELEFONNUMMERN & ÖFFNUNGSZEITEN + + + TELEFONNUMMERN & ÖFFNUNGSZEITEN + + +

Geschäftsstellen

 Altstadt
 Arsenalstraße 12,
 Tel. 0385 7450-0
 Fax 7450-139

 Mueßer Holz
 Lomonossowstraße 9, Tel. 0385 7450-0
 Fax 7450-250

Öffnungszeiten: Mo 8.00 - 17.00 Uhr Mi 8.00 - 13.00 Uhr Di/Do 8.00 - 18.00 Uhr Fr 8.00 - 14.00 Uhr

Havariedienst F & S GmbH, Tel. 0385 7426400 oder 734274

Notruf für Rauchwarnmelder: Tel. 0385 39929833

www.swg-schwerin.de · direkt@ swg-schwerin.de

Hamburger Allee 800385 7607633Lise-Meitner-Straße 15 (AWO)0385 2074524Tallinner Straße 420385 7607635Friesenstraße 9a (AWO)0385 7588496Lessingstraße 26a0385 7607637Friedrich-Engels-Straße 50385 7607634Wuppertaler Straße 530385 3041291

Auszüge aus dem Lagebericht 2013

Geschäft und Rahmenbedingungen



Am 11. Juni gingen im Casino der AOK 58 Vertreter an den Start, um bei der Vertreterversammlung das vergangene SWG-Geschäftsjahr 2013 unter die Lupe zu nehmen und ihre Stimme abzugeben.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 19053 Schwerin, Arsenalstraße 12. Sie zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern. Anfang November 2013 hat die Genossenschaft ihre Geschäftsadresse von der Weststadt in die Innenstadt von Schwerin verlagert, an einen belebten, sehr attraktiven Standort mit Blick auf den Pfaffenteich. Mit dem Umzug konnten sowohl die Wahrnehmung der Genossenschaft in der Öffentlichkeit erhöht als auch die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter verbessert werden. Neben dem Hauptsitz in der Arsenalstraße 12 befindet sich eine Außenstelle im Wohngebiet Mueßer Holz.

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern vorhandene Ertragssteigerungen in vollem Umfang für die Bestandsverbesserung einzusetzen, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit für die Mitglieder kontinuierlich zu erhöhen und die Vermietung dauerhaft zu sichern.

2013 war für die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG ein sehr zufriedenstellendes Jahr, in dem sich die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgesetzt hat. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen und wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Sowohl im operativen Geschäft als auch in den sonstigen Bereichen wurden alle Ziele realisiert und so in vollem Umfang die uns geplante Stärkung tragskraft Genossenschaft der erreicht. Das ist vor dem Hintergrund von erheblichen Wohnungsüberhängen der in der Region anhaltend hohen Arbeitslosigkeit besonders hervor zu heben. Das Unternehmen hat sich allen Anforderungen erfolgreich gestellt und konnte seine Position auf dem durch anhaltend intensiven Wettbewerb gekennzeichneten Schweriner Wohnungsmarkt weiter stärken. Die Genossenschaft hat wiederum gezeigt, dass ihr Geschäftsmodell stabil und zukunftsfähig ist.

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 1.300 T€ (Vorjahr 1.212 T€). Die Eigenkapitalquote stieg um 0,1 % auf 39,9 %, der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich von 10,7 Mio. € im Vorjahr auf 10,9 Mio. € im Berichtsjahr.

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2013 insgesamt 9.060 Wohnungen mit 512.172 m² Wohnfläche (2012: 9.113 mit 514.300 m² Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 36 Gewerbeeinheiten, 9 Gemeinschaftseinrichtungen und 6 Gästewohnungen sowie 56 Garagen und 2.156 PKW-Stellplätzen verwaltet. Weiterhin verfügt die Genossenschaft mit dem neuen Geschäftssitz in der Arsenalstraße über Teileigentum an einem Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Schwerin.

Im Geschäftsjahr erhöhte sich der Bestand durch Neubau um 38 Wohnungen und verminderte sich durch Abriss (80), Umbau (10) und Nutzungsänderung (1) um 91 Wohnungen. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 53 Wohnungen, die Wohnfläche um 2.128 m² vermindert.

Die Sollmiete entwickelte sich 2013 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete (Nettokaltmiete) je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 4,68 € im Jahr 2012 auf 4,74 € im Jahr 2013. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der durch Neubau geschaffenen Wohnungen, aus der Anpassung der Miete bei neuen Nutzungsverträgen und aus geringfügigen Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Vergleichsmiete.

Wie in den vergangenen Jahren war die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2013 bestrebt, den Leerstand durch viele Maßnahmen zu begrenzen. Die Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage ist anhaltend stabil und hat sich leicht verstärkt. Dennoch verminderte sich der Leerstand in 2013 nur um 40 Wohnungen, da einige Wohnanlagen schwer zu vermieten sind. Von den insgesamt 872 nicht vermieteten Wohnungen (Vorjahr 912) sind in den nächsten zwei Jahren 150 Wohnungen zum Abriss und 80 Wohnungen zum Umbau und zur Modernisierung vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird eine deutliche Reduzierung des Leerstands erwartet.

Insgesamt erzielte die Genossenschaft bei Abgang von 2.128 m² Wohnfläche im Geschäftsjahr einen Ertragszuwachs bei der Nettokaltmiete von 245 T€. Diese Erlössteigerung von 0,9 % übertraf noch leicht die geplanten Erwartungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung lagen 2013 über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden Fremdkosten in Höhe von 5.625 T€ aufgewendet. Die Zunahme (Vorjahr 5.417 T€) resultiert aus höheren Aufwendungen für Instandsetzung, da die Umstellung von Einrohr- auf Zweirohrheizungssysteme wie geplant mit höherem Umfang als im Vorjahr durchgeführt wurde.

Im Geschäftsjahr 2013 setzte die Genossenschaft mit Neubau-, Umbau- und Modernisierungskosten von 11,3 Mio. € den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort und lag damit wie geplant deutlich über dem Niveau des Vorjahres (5,7 Mio. € Investitionen/Anschaffungen). Die aufgewendeten Mittel betreffen mit 8,0 Mio. € Anschaffungs- und nachträgliche Herstellungskosten für Wohn- und Geschäftsgebäude (einschließlich Außenanlagen), mit 3,2 Mio. € Anlagen im Bau von einem Neubauprojekt sowie mit 0,1 Mio. € Bauvorbereitungskosten für geplante Neubau- und ein Umbauprojekte.

Anfang Juni 2013 wurde das Quartiersvorhaben mit der Bezeichnung "An den Seeter-

rassen", in dem bis Ende 2012 acht Gebäude umgebaut wurden, mit dem Neubau von 38 Wohnungen abgeschlossen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist im April 2014 geplant. Ein weiteres Neubauvorhaben am Schweriner Ziegelinnensee wurde im August 2012 begonnen und bis zum Zeitpunkt dieses Berichtes fertig gestellt. Hier entstanden 26 hochwertige Mietwohnungen mit Tiefgaragenstellplatz in exklusiver Lage. Die Wohnungen der beiden Wohnanlagen sind bereits voll vermietet. Weitere Neubauprojekte mit hohem Nachfragepotential befinden sich in Planung.

Die kontinuierliche Arbeit der vergangenen Jahre führte nicht nur zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung und positiven Entwicklung der Genossenschaft, sondern auch zu einer stärkeren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Von unseren Mitgliedern erfuhren wir überwiegend Zustimmung und Rückhalt.

Zum 1. November 2013 wurde Herr Guido Müller zum technischen Vorstand bestellt. Der Aufsichtsrat hatte damit die Nachfolge für den zum Jahresende 2013 ausgeschiedenen und in den Ruhestand eintretenden Vorstandsvorsitzenden Wilfried Wollmann geregelt. Der Vorsitz im Vorstand wurde dem kaufmännischen Vorstand Frau Margitta Schumann übertragen.

Unter Leitung des Vorstandes waren 65 Arbeitnehmer am 31.12.2013 beschäftigt, davon 36 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich und 14 Mitarbeiter im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter). Weitere 15 Mitarbeiter waren in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) beschäftigt. Weiterhin waren im Geschäftsjahr drei Auszubildende tätig.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % bzw. 1,3 Mio. € auf 285,7 Mio. €.

Den Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 10,1 Mio. € standen Investitionen in den Neubau und den vorhandenen Bestand sowie der Erwerb eines Geschäftsgebäudes in Höhe von insgesamt 11,7 Mio. € gegenüber. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,1 Prozentpunkte auf 39,9 Prozent im Jahr 2013. Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 155,1 Mio. € und lagen damit trotz der hohen Investitionen noch leicht unter dem Vorjahreswert von 155.3 Mio. €.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass der Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Zahlungsmittelüberschuss von 11,8 Mio. € (Vorjahr 9,9 Mio. €) vorhanden war, so dass für die planmäßige Tilgung und zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel zur Verfügung standen. Für Neubau- und Modernisierungsprojekte

sowie andere Investitionen wurden neben den hohen Eigenmitteln (5,3 Mio. €) Darlehen von 6,4 Mio. € valutiert. Der Finanzmittelbestand sank geringfügig um 77 T€ und weist zum Ende des Geschäftsjahres einen Betrag von 5,3 Mio. € aus.

Wie in den Vorjahren hat sich die Ertragslage der Genossenschaft auch 2013 verbessert. Der Grund hierfür liegt vor allem im wiederum gestiegenen Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Dazu beigetragen haben die im Vergleich zum Vorjahr um 245 T€ höheren Nettokaltmieten und die reduzierten Zinsaufwendungen von 305 T€. Die Aufwendungen für Instandhaltung (Fremd-kosten) lagen wie geplant mit 208 T€ über dem Vorjahresniveau.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 130 T€ in die gesetzliche Rücklage und 1.170 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

3. Prognose-, Chancenund Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das kontinuierlich überprüft und den sich verändernden Bedingungen angepasst wird.

Für uns als Vermietungsgenossenschaft sind Risiken von wesentlicher Bedeutung, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf dem Schweriner Mietwohnungsmarkt stehen. Neuen Anforderungen stellt sich die Genossenschaft auch mit modernster Kommunikation und Software.

Um dem deutlichen Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen, wird die Genossenschaft im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) auch zukünftig 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 fortgeführt. Hierin sehen wir gleichzeitig die Chance, den vorhandenen Bestand zukunftsfähig zu gestalten, die Vermietung dauerhaft zu sichern und die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft stetig zu verbessern.

Darüber hinaus planen wir, auch in den nächsten Jahren den Neubau von Wohnungen im gehobenen Mietwohnungsbereich fortzuführen, um das Angebot an hochwertigen Wohnungen zu erweitern. Mit diesen Neubauvorhaben sehen wir gute Chancen, neue Mitglieder zu gewinnen.

Für das laufende und die folgenden Geschäftsjahre erwartet die Genossenschaft einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit leicht steigenden Nutzungsgebühren bei deutlich rückläufigen Zinsaufwendungen und bei Verstetigung der Instandhaltung und Modernisierung.

Für 2014 sind Mieterträge von 27,5 Mio. € (netto), Zinsaufwendungen von 5,7 Mio. € und Instandhaltungskosten von 6,4 Mio. € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei ca. 1,3 Mio. € liegen und wird wiederum voll das Eigenkapital stärken. Der Zahlungsmittelüberschuss wird auch 2014 über 10 Mio. € ergeben, so dass ausreichend Liquidität zur planmäßigen Tilgung und Eigenmittel zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Schwerin, 31.03.2014

SCHWERINER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Der Vorstand

Schumann Müller Steiger

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG - ein Überblick -**Tausend Euro** 31.12.2013 31.12.2012 31.12.2011 287.975 285.723 284.395 Bilanzsummme Anlagevermögen 266.534 264.947 269.236 Forderungen aus Vermietung 196 190 197 Geschäftsanteile der Mitglieder 9.108 9.225 9.382 112,452 Figenkapital insgesamt 114.104 113.215 Rückstellungen 1.677 924 1.287 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 155.334 155.446 159.607 Aufwendungen für Umbau/komplexe Modernisierungen 5.723 4.866 Wohnumfeld, Grundstückserwerb 11.555 - für Instandsetzung/Instandhaltung 6.102 6.090 6.200 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag 1.300 1.212 1.127 Anzahl 31.12.2012 31.12.2011 31.12.2013 Wohnungen 9.060 9.113 9.237 Mitalieder 10.716 10.765 10.656 Mitarbeiter 65 65 66 Azubis 3 3 4 Wohnungswechsel im Jahr 766 842 852