



Mitarbeiter der Gartenbaufirma Jolitz gestalten die Außenanlagen am Niedrigenergiehaus

Sieben Millionen Euro für Modernisierungen

Die kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes und die Anpassung an die veränderten Bedürfnisse an den Wohnkomfort bleibt eine zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft. Begünstigt durch die Investitionszulage bis Ende 2004 flossen allein in den letzten beiden Jahren rund 27,1 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2006 werden es wiederum rund sieben Millionen Euro sein.

In Lankow werden mit der komplexen Sanierung und dem teilweisen Umbau des Blockes Kieler Straße 16 – 20 die Maßnahmen in diesem Straßenzug abgeschlossen. Das Besondere – es werden zwei Hausaufgänge mit einem Personenaufzug versehen. Auf dem Großen Dreesch sind die Arbeiten in den beiden Häusern Max-Reichpietsch-Straße 6 und 7 bereits beendet. Nach der Balkonmontage werden ebenfalls zwei Personenaufzüge montiert, womit dann auch hier die Modernisierungen in diesem Quartier abgeschlossen sein werden. Derzeit laufen die Ausschreibungen für die Neugestaltung des gesamten Innenhofes, die dann mit der Neupflanzung im Spätherbst ebenfalls abgeschlossen werden soll.

Nach wie vor ist der Bereich Tallinner-/Vidiner

Straße das Schwerpunktvorhaben in Neu Zippendorf. Der Block Vidiner Straße 1 – 4 begrüßt Anwohner und Besucher des Quartiers bereits mit seiner kräftig roten Wärmedämm-Fassade. Nach Abschluss der Innenarbeiten und der Balkonmontage sollen ab September auch hier die neuen Mieter einziehen.

Dann wäre die Genossenschaft fertig mit ihren Modernisierungen, wenn - ja wenn da nicht der Block Vidiner Straße 6 – 12 wäre. Er soll durch die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH ebenfalls in großen Teilen zurück gebaut und dann, wie schon die Tallinner Straße 31 – 37, durch die SWG erworben und modernisiert werden. Leider gibt es dabei Verzögerungen, so dass eine Fertigstellung bis zum Jahresende kaum zu schaffen ist.

Sehr viel erfreulicher sind die Nachrichten für die Anwohner im hinteren westlichen Bereich des Quartiers. Tag für Tag kann man die Fortschritte bei der Wohnumfeldgestaltung beobachten. Nach dem aufwändigen Straßen- und Wegebau kommen Grünsaat und im Herbst die Bepflanzung als abschließende Maßnahme in diesem ersten Abschnitt. Soweit es den Verantwortungsbereich unserer Genossenschaft betrifft werden wir im kommenden Jahr unseren Beitrag für einen beispielgebenden Stadtumbau abschließen können.

Editorial

Liebe Mitglieder,



Wilfried Wollmann
Vorstandsvorsitzender

seit 16 Jahren heißt das zwei Mal im Jahr erscheinende Mitteilungsblatt an Sie „Der Bote“. Damals im Mai 1990 hatte das Blatt Zeitungsformat und als Vorstand haben wir einen Leitartikel geschrieben mit der Überschrift „Die Genossenschaft hat Zukunft – Überlegungen zum Wirken unter neuen Bedingungen“. Die 16. Vertreterversammlung am Vorabend der Eröffnung der Fußball-WM in unserem Land hat die Zuversicht von damals eindrucksvoll bestätigt. Ein deutliches Plus in der Hausbewirtschaftung, über eine Million Euro weniger Zinsaufwendungen und ein kontinuierlich gestiegener Cashflow sind nur drei Beispiele aus der Erfolgsbilanz des Jahres 2005, die Sie auszugsweise in dieser Ausgabe nachlesen können. Wichtiger noch – es ist keine Eintagsfliege. Der Prognosebericht für 2006 und 2007 verspricht eine Fortsetzung der positiven Entwicklung und finanzielle Jahresüberschüsse. Eine Erfolgsbilanz lässt sich auch zu „dem Vorhaben des Stadtumbaus“ ziehen, das bis heute ausschließlich durch die Aktivitäten der Genossenschaft geprägt wird. Man könnte sogar schon von Übererfüllung des Planes sprechen. Nicht nur, dass alle Umbauten der Genossenschaft inzwischen fertig gestellt sind (der letzte bis September), es ist ja auch ein zwischenzeitlich zusätzlich erworbener Block fertig und bewohnt. Die zweite Phase der Umgestaltung hat ebenfalls begonnen. Nach den Häusern ist nun das Wohnumfeld dran. Die Einschränkungen durch provisorische Zugänge und Parkverbote werden Schritt für Schritt verschwinden und dann, ja dann, wird nach der Neupflanzung mit Bäumen und Hecken im Herbst nichts mehr so aussehen, wie vorher, in unserem Teilquartier jedenfalls.

Aber da war doch noch etwas. Ach ja, der Unternehmerpreis - er hat gezeigt, dass es doch Einige gibt, die das Engagement der Genossenschaft in dieser Stadt registrieren und anerkennen - Vielen Dank. Und zur Fußball-WM? Da haben mich am meisten die unzähligen Fähnchen der Begeisterung überrascht und gefreut. Flagge zeigen und nach vorne schauen, das ist auch unser Motto.

Ihr Wilfried Wollmann.

Geschäftsstellen

Weststadt L.-Frank-Straße 35
Mueßer Holz Lomonosowstraße 9
Öffnungszeiten: Mo/Mi 7.30 -15.30;
Havariendienst F&S GmbH

Tel. (0385) 74 50-0 Fax 74 50-139
 Tel. (0385) 74 50-0 Fax 74 50-250
 Di/Do 7.30 -18; Fr 7.30 - 12.15 Uhr
 (0385) 74 26-400 oder 73 42 74

Nachbarschaftstreffs

Hamburger Allee 80 (0385) 760 76 33
 Lise-Meitner-Straße 15 (0385) 207 45 24
 Tallinner Straße 42 (0385) 760 76 35
 Friesenstraße 9a (0385) 760 76 36
 Lessingstraße 26a (0385) 760 76 37
 Friedrich-Engels-Straße 5 (0385) 760 76 34

Internet:

www.swg-schwerin.de



Der Abschluss der umfangreichen Modernisierungen war Anlass für das Mieterfest im Innenhof Obotritenring/Jean-Sibelius-Straße am 27. Juni. Viele Mieter hatten sich am Kuchenbasar beteiligt, es gab Freibier, Torwandwerfen und Autogramme der Post-Handballer. Auch Innenminister, Dr. Gottfried Timm mischte sich in seinem Wahlbezirk unter das Volk. Die Mitarbeiter des Vereins „Hand in Hand“ sorgten für den reibungslosen Ablauf und die Bewirtung.

Termine

Wohngebietsfeste

in den Nachbarschaftstreffs

- 22. August Tallinner Straße 42
- 24. August Lise-Meitner-Straße 15
- 29. August Lessingstraße 26a
- 31. August Friedrich-Engels-Str. 5
- 12. September Buchenweg 1

Kinderfest

- 19. September Sportfest Weststadt

Lampionzüge

- 20. Oktober Weststadt
- 01. November Mueßer Holz
- 15. November Neu Zippendorf

Sonstige Termine

- 04. Oktober Ein Jahr Sozialkaufhaus Schwerin (Keplerstraße 24)

Unternehmerpreis für SWG

Im Januar dieses Jahres hatte die Sparkasse Schwerin in Zusammenarbeit mit der Schweriner Volkszeitung und der Initiative des Arbeitsministeriums "einfach anfangen" zum zweiten Mal einen Unternehmerpreis für die Region Schwerin ausgelobt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft bewarb sich mit dem Modellvorhaben "Neues Wohnen in der Tallinner/Vidiner Straße" um diesen Preis. Seit 2003 setzt hier die Genossenschaft als einziger Akteur zielstrebig ein gemeinsam mit der Landeshauptstadt Schwerin und der Wohnungsbaugesellschaft



Sonderpreis für soziales Engagement und vorbildliche Stadtentwicklungsmaßnahmen

beschlossenes Teilprojekt des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes um. Aus 360 Wohnungen in gewohnter 5-geschossiger Bauweise wurden bzw. werden bis Ende 2007 durch Teilrückbau und Modernisierung des verbleibenden Bestan-

des 183 Wohnungen, die zukunftsorientiert und von völlig neuer Qualität sind. "Die Gebäude halten in Bezug auf technische Neuerungen und Grundrissvielfalt bei qualitativ hochwertiger Ausführung und großzügiger Freiraumgestaltung jedem Vergleich zu neu gebauten Stadtquartieren

stand." heißt es in der Antragsbegründung. In der Vergabebegründung der Jury wird darauf verwiesen, dass die Genossenschaft als großer etablierter Vermieter nicht nur modernes und zeitgemäßes Wohnen in der Stadt fördert, sondern sich besonders durch ein hohes Maß an sozialem Engagement für die Region auszeichnet. In 3 Stadtgebieten werden in den sechs Nachbarschaftstreffs beispielgebend besonders das Miteinander der Mieter, nicht nur der Genossenschaft, gefördert.

Schönheitsreparaturen - SWG-Verträge sind korrekt

Pressemitteilungen zu einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) haben kürzlich für Unruhe und entsprechende Nachfragen bei uns gesorgt. Es ging um starre Fristenregelungen zu Schönheitsreparaturen in Mietverträgen. Um Missverständnissen vorzubeugen können wir erklären:

Alle betreffenden Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unserer seit 1990 angewandten Formularverträge, die im Übrigen denen vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. herausgegebenen Musterverträgen entsprechen, sind wirksam. Dies ist einem Urteil des BGH vom 20.10.2004 (AZ VIII ZR 378/03) zu entnehmen. Denn eine Klausel, die den Mieter gleichzeitig zur malermäßigen Instandsetzung während der Mietzeit und zu einer Endrenovierung bei Auszug verpflichtet, fand sich in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen unserer Genossenschaft noch nie. Ebenso ist die Fristsetzung z. B. von 3 Jahren für so genannte "Nassräume" und von 5 Jahren für die Wohnräume im rechtlichen Rahmen. Gleichzeitig, und dies war in den dem BGH zur Entscheidung vorliegenden

Verträgen einzelner Vermieter nicht der Fall, enthalten unsere Allgemeinen Vertragsbestimmungen von Anfang an eine Anpassungsklausel. So ist gewährleistet, dass die Anwendung des Fristenplanes und auch eine quotenmäßige Beteiligung an den Renovierungskosten im Einzelfall nicht starr erfolgt, sondern den Zustand der Wohnung berücksichtigt, für den Fall, dass eine Renovierung bei pfleglicher Behandlung noch nicht erforderlich ist und somit eine Verschiebung der Fristen ermöglicht.

Viele Mitglieder vereinbaren mit den Mitarbeiterinnen der Abteilung Vermietung so genannte Vorabnahme-Termine, bei denen bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist und vor der eigentlichen Endabnahme der Wohnung mit den zuständigen Abnahmetechnikern Absprachen über noch anstehende Renovierungspflichten getroffen werden. Diese Praxis hat sich bewährt und verhindert eventuelle Überraschungen bei Abgabe der Wohnung.

Karin Vetter
 Abteilungsleiterin Recht/Vermietung

NEWSTICKER +++ NEWSTICKER

Neue SWG-Gästewohnung

Die SWG richtet zurzeit in der Jean-Sibelius-Straße 1 eine Gästewohnung ein. Die Wohnung hat einen gesonderten Zugang. Bad, Küche, Wohnzimmer und Schlafraum sind komplett ausgestattet und sie verfügt über max. vier Schlafplätze. Sie kann voraussichtlich ab Ende August von allen Mitgliedern der Genossenschaft angemietet werden, die Verwandte oder Bekannte besuchsweise unterzubringen haben. Informationen zur Gästewohnung erhalten Sie ab August in unserer Abteilung Vermietung, oder unter www.urlaubswohnungen-in-mv.de.

Überzeugendes Jahresergebnis 2005

Die 16. ordentliche Vertreterversammlung bestätigte am 8. Juni 2006 einstimmig den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005. Das vorgelegte Ergebnis war deutlich besser, als in den Vorjahren und stimmt zuversichtlich für die kommenden Jahre.

Das Casino bei der AOK war mit über 100 Personen gut gefüllt. Gemeinsam verfolgten alte und neue Vertreter die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zum Geschäftsjahr 2005. Wie schon nach der letzten Wahl vor 5 Jahren, waren neben den amtierenden Vertretern, deren Amtszeit mit der diesjährigen Versammlung endete, auch die Vertreter eingeladen, die gerade neu in dieses Amt gewählt wurden.

In seiner Begrüßung berichtete der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Grüning, dass der Aufruf im Boten vom Dezember 2005 leider nicht so viel Anklang gefunden hatte, wie erhofft. Weil nicht in allen Wahlbezirken ausreichend Kandidaten bereit standen, mussten Mitarbeiter immer wieder Genossenschaftsmitglieder direkt ansprechen und Werbung für eine Kandidatur machen. An der Briefwahl zwischen 12. April und 3. Mai 2006 beteiligten sich dann 3.865 Mitglieder, das sind nur 35,2 Prozent aller Mitglieder. Die Beteiligung bei den mit einer Wohnung versorgten Mitgliedern lag bei knapp 40 Prozent. Das Ergebnis der Wahl: Von den 106 gewählten



Die Ergebnisse des Jahres 2005 überzeugten die Vertreter und anwesende Gäste

Vertretern für die Amtszeit bis 2011 sind 55 wiedergewählte und 51 neu gewählte Mitglieder. In 5 Wahlkreisen stehen insgesamt 20 Ersatzvertreter zur Verfügung. Herr Grüning dankte allen, die an der Organisation und Durchführung der Wahl beteiligt waren und warb dafür, schon jetzt an die nächste Wahl zu denken und engagierte Mitglieder für eine Kandidatur zu gewinnen.

Die Ergebnisse des Jahres 2005 überzeugten nicht nur die Vertreter, sondern auch die als Gäste anwesenden Mitarbeiter von 5 Banken,

mit denen die Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält. Diesmal führten nicht nur die Berichte des technischen Vorstandes Wilfried Wollmann über die beispielgebenden Modernisierungen für zufriedene Gesichter, sondern vor allem das positive Jahresergebnis. Margitta Schumann, kaufmännischer Vorstand, erläuterte die vorgelegte Bilanz und den Lagebericht und zeigte sich sehr zufrieden angesichts eines Jahresüberschusses von rd. 2,6 Mio EUR. Dieser sei wegen einer Teilentlastung für Altschulden zwar außergewöhnlich hoch ausgefallen, die positive Entwicklung werde sich aber fortsetzen. Dies machte Sie anhand der Entwicklung wichtiger Unternehmenskennziffern deutlich. Erstmals wurde ein positives Ergebnis in der Hausbewirtschaftung erzielt, die Finanzierungskosten deutlich gesenkt und der Cashflow sichere nachhaltig die Finanzkraft des Unternehmens, stellte sie fest.

Angesichts der überzeugenden Zahlen und Entwicklungen dankte der Aufsichtsratsvorsitzende abschließend zu den Berichten dem Vorstand ausdrücklich für die geleistete Arbeit und unterstrich die Richtigkeit der gewählten Unternehmensstrategie. Die 52 anwesenden amtierenden Vertreter bestätigten nach kurzer Diskussion dann auch jeweils einstimmig den Jahresabschluss und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2005.

Vertreterwahl 2006 - Verzeichnis der Vertreter

Wahlbezirk I Tarnow, Ernst; Kieler Straße 14, Best, Ursula; Kieler Straße 5, Ott, Hans-Dieter; Ratzeburger Straße 9, Gradtke, Wolfgang; Ratzeburger Straße 19, Radke, Kurt; Möliner Straße 13, Nuß, Hans-Joachim; Ratzeburger Straße 16, Renner, Dieter; Gadebuscher Straße 223

Wahlbezirk II Marschinke, Hans-Jürgen; Schillerstraße 43, Schumacher, Karl; Schillerstraße 40, Kozelnik, Manfred; Bertolt-Brecht-Straße 28, Hoffmeister, Reinhard; Schillerstraße 41, Münch, Eberhard; Schillerstraße 18, Freitag, Hans-Günter; Erich-Weinert-Straße 8

Wahlbezirk III Kraaß, Lieselotte; Carl-Moltmann-Straße 4, Hagemann, Günter; Johannes-Brahms-Straße 38, Prechel, Lothar; Johannes-Brahms-Straße 38, Dinius-Breitfeld, Gerda; Johannes-Brahms-Straße 56, Schlaak, Hannelore; Carl-Moltmann-Straße 6, Taggeselle, Rolf; Johannes-Brahms-Straße 26

Wahlbezirk IV Kaude, Gisela; Leonhard-Frank-Straße 38, Richter, Christel; Leonhard-Frank-Straße 42, Rolletschek, Ernst; Leonhard-Frank-Straße 20, Hellmann, Dieter; Lessingstraße 48, Diedrich, Erwin; Lessingstraße 34, Baschista, Olaf; Leonhard-Frank-Straße 48, Möller, Herwig; Leonhard-Frank-Straße 44

Wahlbezirk V Lettau, Eveline; Obotritenring 201, Wittkuhn, Horst; Jean-Sibellius-Straße 5, Meifert, Thilo; Jean-Sibellius-Straße 7, Dalitz, Peter; Obotritenring 207, Redding, Rudi; Obotritenring 223

Wahlbezirk VI von der Heide, Angelika; Von-Stauffenberg-Straße 63, Lauterbach, Hans-Peter; Dr. Martin-

Luther-King-Straße 58, Bartkowiak, Eleonore; Dr. Martin-Luther-King-Straße 26, Kirchsclager, Heinz; Von-Stauffenberg-Straße 44, Kaping, Dietmar; Von-Stauffenberg-Straße 43, Zachert, Siegfried; Robert-Havemann-Straße 14, Zank, Alexander; Dr. Martin-Luther-King-Straße 15, Rötze, Peter; Von-Stauffenberg-Straße 51, Shiw Gobin, Gabriele; Friedrich-Engels-Straße 41, Piggig, Götz; Von-Stauffenberg-Straße 56, Kornett, Jürgen; Von-Stauffenberg-Straße 41

Wahlbezirk VII Daubner, Sabine; A.-Sacharow-Straße 66, Abraham, Gerd-Jürgen; Max-Reichpietsch-Straße 4, Rump, Erika; A.-Sacharow-Straße 30, Neumann, Angelika; Max-Reichpietsch-Straße 19, Fischer, Lutz; A.-Sacharow-Straße 77, Blank, Margit; Anne-Frank-Straße 47, Seehase, Volker; A.-Sacharow-Straße 67, Lippmann, Ditlind; Von-der-Schulenburg-Straße 5, Flake, Dieter; A.-Sacharow-Straße 31

Wahlbezirk VIII Ibendorf, Hans; Vidiner Straße 19, Willetal, Ingrid; Tallinner Straße 22, Schild, Christiane; Tallinner Straße 24, Schmekel, Dieter; Tallinner Straße 29, Albrecht, Werner; Vaasaer Straße 5, Urbahn, Kristina; Pilaer Straße 39, Klimas, Elke; Wuppertaler Straße 51, Kosubek, Rolf; Pilaer Straße 11

Wahlbezirk IX Berkhauer, Barbara; Hamburger Allee 13, Dr. Feicht, Dieter; Pecser Straße 7, Schwan, Hans; Perleberger Straße 9, Moldenhauer, Walter; Hamburger Allee 15, Lehmann, Dieter; Neubrandenburger Straße 23, Heydorn, Egon; Hamburger Allee 11, Kinsel, Michael; Parchimer Straße 1, Nickel, René; Potsdamer Straße 14, Kübeck, Alfred; Hamburger Allee 54

Wahlbezirk X Oldenburg, Klaus; Gagarinstraße 12, Sommerfeld, Renate; Hamburger Allee 80, Engemann, Eleonore; Hamburger Allee 80, Eckhardt, Astrid; Leibnizstraße 7, Krieg, Jürgen; Komarowstraße 10, Verkh, Igor; Komarowstraße 8

Wahlbezirk XI Möser, Ute; Marie-Curie-Straße 12, Lummert, Willy; Lomonossowstraße 7, Schwarz, Wolfgang; Justus-von-Liebig-Straße 36, Ossenschmidt, Dieter; Lomonossowstraße 1, Bobzin, Wolfgang; Lomonossowstraße 1, Szemkus, Sieglind; Marie-Curie-Straße 7, Warnke, Elisabeth; Lomonossowstraße 2, Lenz, Kurt; Ziolkowskistraße 19, Kammerer, Lutz; Marie-Curie-Straße 6

Wahlbezirk XII Beckmann, Heinz; Keplerstraße 4, Voigt, Waltraut; Galileo-Galilei-Straße 4, Rettmann, Klaus; Keplerstraße 2, Rosenbaum, Heinz-Rudi; Keplerstraße 16, Hörr, Jürgen; N.-Bohr-Straße 16, Heller, Christine; Ziolkowskistraße 26, Haselein, Hans-Georg; Keplerstraße 4, Rohrberg, Ines; Galileo-Galilei-Straße 6, Völskow, Kurt; N.-Bohr-Straße 8, Strobl, Bernhard; N.-Bohr-Straße 7

Wahlbezirk XIII Kutter, Manfred; Johannes-Gillhoff-Straße 1, Krey, Erich; Benno-Voelckner-Straße 12

Wahlbezirk XIV Priegnitz, Karl; Birkenstraße 32, Kohl, Jutta; Ellerried 60, Rzehak, Günter; Arno-Esch-Straße 71, Blieneser, Claus-Dieter; Barther Straße 117, Eggers, Dietrich; Nedderfeld 80, Hennig, Petra; Ahornweg 12, 19065 Pinnow, Wulkow, Eckhard; Straße des Friedens 28, 19079 Banzkow, Schams, Erhard; Dorfstraße 3, 19073 Zülow

Auszug aus dem Lagebericht 2005

► Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern. Sie bewirtschaftet ausschließlich eigene Bestände in mehreren Stadtteilen der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Genossenschaft kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr verweisen. Dank gestiegenen Umsatzerlösen und sinkenden Kosten erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 2.567 TEuro (Vorjahr -11.458 TEuro). Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach unseren Zielen und Erwartungen. In vollem Umfang wurde die von uns geplante Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft erreicht. Das ist insbesondere vor dem Hintergrund einer schwachen Wirtschaftskraft, anhaltend hoher Arbeitslosigkeit und erheblichen Wohnungsüberhängen in der Region besonders hervor zu heben. Das Unternehmen konnte seine Stellung auf dem durch anhaltend intensiven Wettbewerb gekennzeichneten Schweriner Wohnungsmarkt weiter verbessern.

In Umsetzung des traditionellen Ziels wohnungsgenossenschaftlicher Aktivität zur Bereitstellung preiswerten, sicheren und guten Wohnraums, insbesondere für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen, bewirtschaftete die Genossenschaft Ende 2005 einen eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 10.078 Wohnungen mit 568.046 qm Wohnfläche (2004: 10.219 mit 573.780 qm Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 35 Garagen, 2.041 PKW-Stellplätzen und 27 Gewerbeeinheiten verwaltet. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 141 Wohnungen, die Wohnfläche um 5.734 qm vermindert.

Die Sollmiete entwickelte sich 2005 erfreulich positiv. Die durchschnittliche monatliche Miete je Quadratmeter für Wohnungen erhöhte sich von 4,23 Euro im Jahr 2004 auf 4,32 Euro im Jahr 2005. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Umbau und Modernisierung und aus Anpassungen an die Vergleichsmiete in ausgewählten Wohngebäuden.

Im Jahr 2005 wurden Umbau und Modernisierungen im Bestand wie geplant auf hohem Niveau fortgeführt. Die im Geschäftsjahr insgesamt aufgewendeten Mittel in Höhe von 12,9 Mio. Euro (Vorjahr 14,2 Mio. Euro) betreffen mit 0,1 Mio. Euro den Erwerb eines bebauten Grundstücks sowie mit 12,8 Mio. Euro nachträgliche Herstellungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen (davon aktivierte Eigenleistungen 0,4 Mio. Euro). Für diese Investitionen wurden Zuschüsse in Höhe von 0,2 Mio. Euro erstattet (Vorjahr 0,3 Mio. Euro). Die Finanzierung der Investitionen erfolgte mit hohem Eigenmitteleinsatz (43%) und ausschließlich zinsgünstigen Landes- bzw. KfW-Darlehen. Für die Instandhaltung (Fremdkosten) des Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurden im

Geschäftsjahr 3.471 TEuro ausgegeben (Vorjahr 3.497 TEuro). Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 575 TEuro und abzüglich der 175 TEuro Versicherungs- und Mietererstattungen lagen die Instandhaltungskosten je qm Wohn- und Nutzfläche bei 6,79 Euro im Jahr (Vorjahr 6,66 Euro).

Die Planungen der Genossenschaft bei Abriss, Teilrückbau und Modernisierungen konnten bisher fast vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Zeitraum Mai 2003 bis Juni 2005 fünf Gebäude mit 300 Wohnungen abgerissen und bei fünf Gebäuden insgesamt 115 Wohnungen teilweise zurück gebaut. Für die bis 31.12.2005 erfolgten Abrisse mit insgesamt 22.054,95 qm Wohnfläche wurden Mittel in Höhe von 1.671 TEuro abgerufen und dem Darlehenskonto gut geschrieben. Der Betrag wurde im Jahresabschluss 2005 als Ertrag ausgewiesen. Auf die Jahre 2003 und 2004 entfallen davon 1.085 TEuro.

Von unseren 68 Arbeitnehmern waren am 31.12.2005 einschließlich der Hausverwalter 43 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich, 8 im technischen Bereich und 17 Mitarbeiter in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) tätig. Gegenüber dem Vorjahr wurde die Anzahl der Beschäftigten um zwei Arbeitnehmer verringert. Der Abbau erfolgte im technischen Bereich und im Regiebetrieb.

Am Grundgedanken der Genossenschaften orientiert und um gute nachbarschaftliche Beziehungen gegen die Anonymität in den Wohngebieten aufzubauen und zu pflegen, wurden bisher sechs Nachbarschaftstreffs gegründet und durch die Genossenschaft ausgestattet.

► Vermögens-Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,4 % bzw. 1,2 Mio. Euro auf 306,8 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Investitionsaktivitäten in Höhe von 13 Mio. Euro zurück zu führen. Das Anlagevermögen erhöhte sich nach Berücksichtigung der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen um 3,7 Mio. Euro. Auf der Kapitalseite wuchs das Eigenkapital um 2,2 Mio. Euro auf 99,4 Mio. Euro, so dass sich die Eigenkapitalquote von 31,8 % Ende 2004 auf 32,4 % Ende 2005 erhöht hat.

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich von 8.119 TEuro im Vorjahr auf 9.679 TEuro im Berichtsjahr und weist damit einen Anstieg von 1.560 TEuro aus. Nach planmäßiger Tilgung stand der Genossenschaft ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 6.444 TEuro zur Verfügung, so dass zur Finanzierung der Investitionen neben den valuierten Fremdmitteln ausreichend Eigenmittel zur Verfügung standen.

Für den Erwerb eines bebauten Grundstücks, die Umbau- und Modernisierungsvorhaben, den Abriss und Teilrückbau von Wohngebäuden sowie

die planmäßige und laufende Instandhaltung wurden im Jahr 2005 Ausgaben in Höhe von 17,0 Mio. Euro getätigt, die durch Eigenmittel (9,1 Mio. Euro) und Zuschüsse (0,5 Mio. Euro) sowie durch die Aufnahme von Landesdarlehen (3,6 Mio. Euro) und KfW-Darlehen (3,8 Mio. Euro) finanziert wurden.

Gegenüber 2004 hat sich 2005 die Ertragslage deutlich verbessert. Das Jahresergebnis weist einen soliden Überschuss von 2.567 TEuro aus. Dieser resultiert aus den Überschüssen der Hausbewirtschaftung (1.412 TEuro) und dem sonstigem Geschäftsbetrieb (1.155 TEuro).

Zum positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung haben vor allem die gegenüber dem Vorjahr um 1.225 TEuro erheblich verminderten Zinsaufwendungen beigetragen.

► Prognosebericht

Für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2007 erwartet die Genossenschaft einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit wirtschaftlichen und finanziellen Jahresüberschüssen. Der Cashflow (DVFA/SG) wird weiterhin bei 9 Mio. Euro jährlich liegen, so dass ausreichend Liquidität zur planmäßigen Tilgung und Eigenmittel zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Die umfangreichen und qualitativ hochwertigen Modernisierungen in Verbindung mit neuen Image- und Marketingkampagnen der Genossenschaft werden nach Auffassung des Vorstandes mehr Vermietungspotenziale erschließen und die Wirtschaftlichkeit nachhaltig stärken.

Der Fortbestand der Genossenschaft ist gesichert.

Impressum

Herausgeber:

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG,
Leonhard-Frank-Straße 35, 19059 Schwerin,
Telefon: (03 85) 74 50-0
Internet: www.swg-schwerin.de

Gesamtherstellung:

maxpress pr+werbeagentur GmbH & Co. KG
Friedrich-Engels-Straße 2a
19061 Schwerin
Tel.: (03 85) 760 52 52
Internet: www.maxpress.de

Redaktion:

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

Auflage:

13.500 Stück
Redaktionsschluss: Juli 2006