



Ihre schöne neue SWG-Wohnung erleichtert Jutta Mürke den Neustart in Schwerin.

## Von Stuttgart nach Schwerin

Jutta Mürke ist neue Mieterin bei der SWG

**Es war Liebe auf den ersten Blick. Als Jutta Mürke sich in der Werderstraße 21 die Hochpaterre-Wohnung anschaute, schoss es ihr durch den Kopf: „Das ist sie.“ Ihr gefiel das Fenster im Bad, die große Küche und das reizvoll in zwei Ebenen unterteilte Wohnzimmer. Überhaupt machte das von der SWG Ende 2009 frisch sanierte Haus einen tollen Eindruck. Anfang Mai zog Jutta Mürke kurzerhand ein.**

Doch wie ist sie auf die Wohnung gestoßen? „Meine Nichte hat einige Wohnungen im Internet für mich herausgesucht, weil ich bis vor kurzem in Stuttgart gelebt habe“, verrät Jutta Mürke. „Ich habe sie mir angeguckt und dann fiel meine Wahl auf die Genossenschaftswohnung.“ Daraufhin habe die Nichte Bedenken geäußert: „Das ist doch so laut hier.“ Keineswegs. „Ich höre durch die tollen Fenster überhaupt nichts, nicht das leiseste Geräusch“, schwärmt die 72-Jährige, die in einem Fachwerkhaus wohnt, das liebevoll von der SWG saniert wurde. Besonders ins Herz geschlossen hat Jutta Mürke ihren großen Balkon, der einen weiten Blick auf den sonnigen Hinterhof gewährt. „Ein wenig werde ich wohl meinen Garten in Stuttgart vermissen“, sagt sie mit Blick aus dem Fenster. Aber eigentlich wolle sie ihn, der vielen Arbeit wegen, gar nicht mehr haben. Vermissen wird sie auch die alte Heimat, in der sie 50 Jahre ihres Lebens verbracht hat und wo sie früher als Sekretärin gearbeitet hat. „Ich ging mit einem lachenden,

aber auch weinenden Auge“, sagt sie. „Doch ich bin offen für einen Neuanfang und freue mich über die Nähe zu meinen Verwandten, die ich sogar zu Fuß erreichen kann.“ Vor fünf Jahren sei ihre Nichte nach Schwerin gezogen. „Ihre Mutter, also meine Schwester zog dann hinterher und redete auf mich ein, es ihr gleich zu tun. Schließlich ließ ich mich überreden. Es ist schön, wenn man sich im Alter hat und gegenseitig unterstützen kann.“ Schwerin kannte sie bis dato nur von ihren Besuchen. Aber es gefiel ihr. Bevor sie in den nächsten Wochen auf Erkundungstour geht und sich eine schöne Strecke zum Nordic Walking sucht, will sie erst einmal alles einräumen, Behördensachen erledigen und Nachbarn kennen lernen. „Ich habe Zeit und will nicht in Hast verfallen.“ Den Balkon möchte sie schon bald mit Pflanzen schmücken, damit sie auf ihm die Sonne so richtig genießen kann.



Das sanierte Haus mit Vorderansicht.

### EDITORIAL

**Liebe Mitglieder,**

ich habe den Eindruck, dass die große Begeisterungsfähigkeit der Schweriner, ausgelöst durch die Bundesgartenschau 2009, förmlich übergeschwappt ist in das Jahr der 850-Jahrfeier.



Wilfried Wollmann  
Vorstandsvorsitzender

Was an dem Festwochenende vom 4. bis 6. Juni auf die Beine gestellt wurde und auf den Beinen war, hat mich mehr als beeindruckt. Es war einfach toll zu sehen, was mit einem bekanntlich schmalen Budget alles möglich war und mit welcher Begeisterung Schweriner und Gäste gefeiert haben.

Noch schöner wäre es, wenn wenigstens ein Teil von Begeisterungsfähigkeit und Engagement bei unseren Genossenschaftsmitgliedern mit in das Jahr 2011 hineingetragen werden könnte. Warum 2011? Für uns ist 2011 wieder Wahljahr. Die Amtszeit der 2006 gewählten Vertreter endet dann. Das bedeutet, dass im Frühjahr Neuwahlen stattfinden müssen. Den entsprechenden Wahlauftrag werden wir im nächsten Boten veröffentlichen.

Mit diesem Boten erhalten Sie eine Kurzfassung des Geschäftsberichtes. Außerdem ist über ein glückliches neues Mitglied und eine Dame mit einem phänomenalen Gedächtnis für Melodien zu lesen. Wir berichten über die neuen Projekte und die Kolleginnen der Mietbuchhaltung sowie Frau Hoffmann, die als Sozialberaterin zur Stelle ist, wenn es mal eng wird.

Zu unserer Arbeit gehört aber auch etwas, was es eben nur bei einer Genossenschaft gibt – nämlich das Recht der Mitbestimmung über die Vertreterversammlung. Deshalb möchte ich schon heute den Appell an Sie richten, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Ein Vertreter muss lediglich Mitglied der Genossenschaft sein und die Bereitschaft mitbringen, seine Meinung und Hinweise in unsere Arbeit mit einzubringen. Mehr ist für das Amt nicht erforderlich. Sprechen Sie uns an.

Ihnen allen wünsche ich nun eine erholsame Sommerzeit.

**Ihr Wilfried Wollmann**

# Bauklötzer staunen

SWG schafft große Wohnungen ganz nah am See



Wie wäre es mal mit einem schönen Entdeckungsspaziergang durch Neu Zippendorf? Wer lange nicht hier war, wird Bauklötzer staunen. Nach einem Abstecher in die Tallinner/Vidiner Straße sowie die Wuppertaler Straße, lohnt es sich, mal in die Vaasaer Straße einzubiegen. Hier treibt die SWG gerade den Stadtbau voran. Es ist interessant zu schauen, wie sich die Blöcke 1-3 und 4-6 verändern. Immerhin 26 von ehemals 60 Wohnungen verschwinden. Die übrigen verwandeln sich in geschmackvolle Unterkünfte. Im Herbst, wenn der Umbau beendet ist, werden diese Häuser

in keiner Weise mehr dem Plattenbau ähneln.

Doch wie stehen die Chancen, hier im Quartier Seeterrassen eine Wohnung zu bekommen? Das werden sich sicher viele fragen. „Die Wohnungen sind so gut wie weg“, weiß Angela Griefahn aus der Abteilung Vermietung. Doch es werden weitere Blöcke folgen. Die Pilaer Straße 17-23 soll im Frühjahr 2011 fertig sein. Hier entstehen einige schöne große Wohnungen mit bis zu 100 Quadratmetern.“ Die Kaltmiete beträgt in den mit Neubau vergleichbaren Wohnungen 5,80 bis 6 Euro pro

Quadratmeter. Wer es sich leisten kann und mehr Platz für die Familie, sich selbst oder die Enkelkinder braucht, sollte also nicht allzu lange zögern und sich bei Angela Griefahn auf die Interessentendatei setzen lassen. Ihre Telefonnummer lautet: 7450-234.

## Baumeister unserer Zeit

Ausstellung am Moor zeigt 20 Jahre Stadtentwicklung



Schwerins 850-Jahrfeier inspiriert viele dazu, sich mal wieder mit der Geschichte und den alten Baumeistern zu beschäftigen. Doch nicht nur unsere Ahnen haben Spuren hinterlassen. In den vergangenen 20 Jahren hat sich in Sachen Stadtentwicklung enorm viel getan – in der Innenstadt erstrahlen alte Fachwerkhäuser, die dem Verfall preisgegeben waren, in neuem Glanz und auch die ehemaligen Plattenbaugelände haben ihr Gesicht verändert: Fünfgeschossiger verwandelten sich in Stadtvillen, Balkone, Aufzüge, veränderte Grundrisse, gepflegte Freiflächen und Mietergärten kamen dazu. Um diese Meilensteine geht es in der Ausstellung, die derzeit in den Räumen Puschkinstraße 46/Ecke Großer Moor 2 zum Thema „Schwerin – eine Stadt der Zukunft - 20 Jahre Stadtentwicklung von 1990 bis 2010“ gezeigt wird. Nicht Demmler und Co. stehen hier im Mittelpunkt, sondern die Baumeister unserer Zeit. Und dazu gehört auch die SWG, als einer der wichtigsten Akteure im behutsamen Stadtbau. Die Ausstellung ist bis zum 31. Oktober täglich von 11 bis 19 Uhr geöffnet. Der Eintritt ist frei.

## Raus aus der Sackgasse

**Sozialberaterin Carola Hoffmann zeichnet Wege aus Einsamkeit und finanziellen Nöten auf**



Carola Hoffmann

In eine soziale Notlage zu geraten, kann schnell passieren. Plötzlich reicht das Einkommen nicht mehr für Miete und Lebensunterhalt. Andere wiederum driften ab in Lebenskrisen, die durch

Einsamkeit, Krankheit und Todesfälle ausgelöst werden oder sind verstrickt in Konflikten mit Familienangehörigen. Diesen Mietern bietet die SWG, die sich als Genossenschaft einfach dazu verpflichtet fühlt, gemeinsam mit dem Verein Hand in Hand eine einfühlsame, eine individuelle und kompetente Beratung an. Die Sozialberaterin Carola Hoffmann sucht gemeinsam mit den Betroffenen nach einem Ausweg aus der Sackgasse. „Ihn allein zu finden, ist oft schwer“, hat sie festgestellt. Carola Hoffmann geht die Sache ruhig an. Bei ihren Hausbesuchen oder Treffen in Cafés, die natürlich kostenlos sind, gelingt es ihr, betroffenen SWG-Mietern wieder ein wenig Kraft und Hoffnung zurück zu geben.

Zu erreichen ist Sozialberaterin Carola Hoffmann über die SWG und die Nachbarnschaftstreffs „Nebenan“.

# Auf den Zahn geföhlt

Die Abteilung Mietebuchhaltung kümmert sich um säumige Zahler

Um Zahlen und abermals Zahlen dreht sich alles den lieben langen Tag in der Abteilung Mietebuchhaltung der SWG. Und Heidrun Paradies, Christiane Rachow und Marlene Koester sind die Zahlenjongleure. 8300 Mieter hat die SWG. Genauso viele Mieten treffen auf den Konten ein. Natürlich müssen die drei Mitarbeiterinnen nicht alle kontrollieren. „Vieles läuft automatisch über Einzugsermächtigungen und stellt für die Genossenschaft die einfachste und kostengünstigste Variante dar“, sagt Marlene Koester. „Dennoch gibt es eine Menge Selbsteinzahler, die Monat für Monat ihre Überweisung ausfüllen oder die Miete bar einzahlen.“ Hierbei würden sich immer wieder Probleme einschleichen. Beispielsweise, wenn

sich die Nebenkosten verändern, der Mieter aber weiterhin die alte Miete überweist.

Einen Großteil ihrer Zeit verbringen die einfühlsamen Damen aus der Mietebuchhaltung zudem mit der Klärung von Mietrückständen. Ein Problem, das aufgrund von Arbeitslosigkeit oder zunehmend geringeren Löhnen immer häufiger auftritt. Bei vielen Mietern gesellt sich die schwindende Zahlungsmoral hinzu. Der zweite, dritte Handyvertrag oder der Kauf eines neuen Fernsehers sind mitunter wichtiger als die Mietzahlungen. So musste die SWG im Jahr 2009 insgesamt 112 Mietverhältnisse fristlos kündigen. Außerdem kam es zu 39 Räumungsklagen und 46 gerichtlichen Mahnverfahren, die zu hohen zusätzlichen

Kosten für den Schuldner führen.

Doch Heidrun Paradies, Christiane Rachow und Marlene Koester setzen alles daran, dass es erst gar nicht so weit kommt. „Wir sind jederzeit ansprechbar“, so Heidrun Paradies. „In Gesprächen suchen wir gemeinsam nach Lösungswegen, um zeitweise Zahlungsschwierigkeiten zu überbrücken. Es sollte sich also niemand scheuen, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir helfen auch beim Ausfüllen von Mietbescheinigungen, Anträgen auf Wohngeld und ähnlichem.“

*Alle Selbsteinzahler beachten bitte: Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft benötigen Sie für die Mietüberweisung eine neue persönliche Kontonummer. Und: Mindestens einmal im Jahr ändert sich aufgrund der schwankenden Nebenkosten die Miete. Bei der nächsten Überweisung bitte daran denken!*



Marlene Koester, Heidrun Paradies, Christiane Rachow (v.l.) behalten 8300 Mieter im Blick.

## NEWS

### WTC im Plan

In der März-Ausgabe von „Schwerin-Live“ hatten wir bereits informiert, dass die Firma WTC Wohnen und TeleCommunication unser neuer Vertragspartner für die Fernseh- und Multimediaversorgung ab Oktober 2010 sein wird.

Seit April 2010 arbeitet die Firma nun mit Hochdruck an der Errichtung des neuen Netzes. In den meisten Wohngebieten sind die Informationsschreiben zur Ankündigung der notwendigen Arbeiten zugestellt. Ca. 1/3 der SWG-Wohnungen sind umgebaut, die Kopfstation in der Weststadt ist errichtet und auch der Tiefbau liegt im Plan. Entsprechendes Infomaterial zu den künftigen Leistungsangeboten wird Ende Juli verteilt.

## Platz da für die Lieben

Die SWG-Gästewohnungen sind auch in diesem Jahr wieder sehr beliebt. Dafür, dass von der Schlüsselübergabe bis zur Säuberung alles glatt geht, sorgen Petra Peglow (Ham-

burger Allee 80), Ingrid Borawski (Kopernikusstraße 2), Gisela Behring (Jean-Sibeliussstraße), Petra Gerhard und Kerstin Archut (Wuppertaler Straße 53).

**Übrigens:** Seit dem 1. Mai ist der neue Katalog „Urlaub-Spezial“ da und kann unter [www.swg-schwerin.de](http://www.swg-schwerin.de) heruntergeladen werden. Er ist in den SWG-Geschäftsstellen in der Leonhard-Frank-Straße 35 und Lomonossowstraße 9 einsehbar. Er enthält viele Gästewohnungen, die Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland anbieten.



## IMPRESSUM

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

### Gesamtherstellung:

Satz & Layout, Daniele Regge, [www.farbfigur.de](http://www.farbfigur.de)

### Redaktion:

SWG-Vorstand: Wilfried Wollmann (V.i.S.d.P.)

Margitta Schumann

Journalistenbüro tastenfischer, Anja Böck

**Fotos:** Martina Kaune

**Auflage:** 13.500 Stück

**Redaktionsschluss:** Juli 2010

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

### Geschäftsstellen

**Weststadt** L.-Frank-Straße 35, Tel. (0385) 74 50-0 Fax 74 50-139  
**Mueßer Holz** Lomonossowstraße 9, Tel. (0385) 74 50-0 Fax 74 50-250

**Öffnungszeiten:** Mo 7.30 - 15.30 Uhr Mi 7.30 - 13.00 Uhr  
Di/Do 7.30 - 18.00 Uhr Fr 7.30 - 14.00 Uhr

**Havariedienst** F & S GmbH, Tel. (0385) 74 26-400 oder 73 42 74  
**Notruf für Rauchwarnmelder:** Tel. (0385) 39 92 98 33

[www.swg-schwerin.de](http://www.swg-schwerin.de) · Verein Hand in Hand e.V.: [www.hand-in-hand-sn.de](http://www.hand-in-hand-sn.de)

### Nachbarschaftstreffs

Hamburger Allee 80 (0385) 760 76 33  
Lise-Meitner-Straße 15 (AWO) (0385) 207 45 24  
Tallinner Straße 42 (0385) 760 76 35  
Friesenstraße 9a (AWO) (0385) 758 84 96  
Lessingstraße 26a (0385) 760 76 37  
Friedrich-Engels-Straße 5 (0385) 760 76 34  
Wuppertaler Straße 53 (0385) 304 12 91

# 2476 Lieder im Kopf

Christel Burr überreichte ihr Lebenswerk dem Verein Hand in Hand

Christel Burr ist ein Unikat. Von Kindheit an geistern ihr Melodien durch den Kopf, hunderte an der Zahl. Fröhliche, aber auch traurige. Denn das Leben der 1933 geborenen Mecklenburgerin ist oft hart und schwer. Die Musik ihr Rettungsring. Sie wächst in Toddin (Kreis Ludwigslust) mit sechs Geschwistern auf. „Meine Eltern waren arme Leute“, blickt sie zurück. „Als meine Tante und mein Onkel aus Dresden kamen, überredeten sie meine Mutti, mich zu ihnen zu geben. Sie dachten Dresden ist Kulturhauptstadt und da passiert schon nichts. Im Oktober 1944 war es so weit. Mein Vater hat Rotz und Wasser geheult.“ Doch statt einer guten Ausbildung erwarten das junge Mädchen in Dresden nur Schrecken. Auf



Sobald sie auf einen Ast tritt oder ein Vöglein hört, schießt Christel Burr eine Melodie durch den Kopf. Mehr als 2000 Lieder sind so entstanden.

der Flucht wird die Tante angeschossen. Auf einem Bauernhof muss sie wie eine Erwachsene schuften. Sie ist froh, als sie die Eltern zurück nach Mecklenburg holen können. Hier macht sie eine Lehre als Verwaltungsangestellte und bekommt drei Kinder. Sie mag es, wenn die Bude voller Kinder ist und sie zur Gitarre greifen kann. In den ersten Nachkriegsjahren glaubt Christel Burr an den Sozialismus. Sie will ihn mit aufbauen. Doch der Alltag lehrt sie eines Besseren. Als sie beim Rat der Stadt arbeitet, erlebt sie so viel Ungerechtes, dass sie sich nach einem anderen Job umschaute.

Im Jahr 1959 kauft sie sich in Schwerin eine Gitarrola. Auf dieser Gitarre greift sie, die nie Noten gelernt hat, nicht mehr die Seiten, sondern drückt auf bestimmten Hebeln herum. Als sie Jahre später Brigitte Alfini kennen lernt, werden ihre Melodien endlich in Worte gegossen. Christel Burr, die seit 1982 in einer SWG-Wohnung lebt, beginnt, die Lieder mit ihrer schönen Stimme auf Kassetten zu singen. Inzwischen sind es 2476 Musikstücke - ein bunter Mix aus Frühlingsliedern, Sommerliedern, Heimatliedern, Seemannsliedern, Liebesliedern, Kinderliedern und vielen mehr. Am 19. April legte sie dieses Lebenswerk, das sie gemeinsam mit der kürzlich verstorbenen Brigitte Alfini erarbeitet hat, in die Hände des Schweriner Vereins Hand in Hand. Für sie ein beruhigendes Gefühl, denn sie weiß, dass es hier gut aufgehoben ist.

Energiegewinnungsanlage	▼	Kurzform von Ulrich	dt. Showstar (Frank)	▼	Hochgeschwindigkeitstzug	▼	Absicht	▼	Tätigkeitswort	▼	engl. Schulstadt
nach hinten	▶	10								2	
jeder ohne Ausnahme	◀	3			erster dt. Reichspräsident		Last- und Reittier in der Wüste		Lehrling		ugs.: Auto
Halbton über F	▶		1	Sitzmöbel	▶				9		
Schraubstockähnliches Werkzeug		Gebirge auf Kreta		Abk.: Bundeskriminalamt	◀	8		fruchtbare Wiese			holländisch: eins
	▶						Hauswand	◀	7		
Stadt in den Niederlanden	▶	4		Bandit	▶				6		
	▶				5	Seil	▶				
höchster Berg der Türkei		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Als Glückspilz darf sich Christine Heller fühlen. Sie knackte das Kreuzworträtsel unserer letzten Ausgabe (Lösungswort: Glueckspilze) und bekommt somit zwei Karten für die Schlossfestspiele 2010. Hoch hinaus geht es für den Gewinner unseres heutigen Kreuzworträtsels. Es winkt ein romantisches Candle Light Dinner auf dem Schweriner Fernsehturm. Schicken Sie das Lösungswort bitte auf einer Postkarte an die SWG, Kennwort: Gewinnspiel. Oder per E-mail an direkt@swg-schwerin.de. Einsendeschluss ist der 30.09.2010. (Rechtsweg ausgeschlossen)

VERANSTALTUNGSKALENDER	Datum	Tag	Veranstaltungen	Ort	
	<b>Stadtteilfeste</b>				
	04.09.2010	Sa	Mueßer Holz/NZ	Freifläche Halle Fernsehturm	
	<b>Anwohnerfeste in und an den Nachbarschaftstreffs</b>				
	01.07.2010	Do	Anwohnerfest Friesenstr. 10	Treff und Freifläche	
	06.07.2010	Die	Anwohnerfest Hamburger Allee 80	Treff und Terrasse	
	08.07.2010	Do	Anwohnerfest Talliner Str.	Treff und Wohngebiet	
	13.07.2010	Die	Anwohnerfest Kopernikusstr. 2	Treff „Hofseite“	
	15.07.2010	Do	Anwohnerfest F.-Engels-Str. 5	Innenhof	
	16.+17.07.10	Mi+Do	Anwohnerfest L.-Meitner-Str. 15	Innenhof und Treff	
20.07.2010	Die	Anwohnerfest Lessingstr. 26a	Treff und Freifläche		
22.07.2010	Do	Anwohnerfest Buchenweg 1	Hofseite		
26.08.2010	Do	Anwohnerfest Wuppertaler Str. 53	Treff und Freifläche		
<b>Kinderfeste</b>					
20.10.2010	Mi	Lampionumzug Mueßer Holz	Um den Kepler Grünzug		
29.10.2010	Fr	Lampionumzug Weststadt	Sportplatz Lessingstraße		
15.10.2010	Fr	Lampionumzug Lankow	Jugendhaus Lankow		
03.11.2010	Mi	Lampionumzug Neu Zippendorf	Durch das Wohngebiet		

## Neues vom Verein Hand in Hand

Ein Dank geht an Günter Graw für seine langjährige Arbeit im Vorstand des Vereins Hand in Hand. Er war Gründungsmitglied und ist aus Altersgründen ausgeschieden. Gleichzeitig wurde auf der Mitgliederversammlung Margitta Schumann wieder in den Vorstand gewählt. Insgesamt blickt der Verein auf ein erfolgreiches Jahr zurück – sowohl wirtschaftlich, als auch von den Aktivitäten her. Im Jahr 2009 gab es 1860 Veranstaltungen mit 22046 Besuchern. 500 bis 600 Personen nutzen regelmäßig die SWG-Nachbarschaftstreffs. Im Bereich Wohnen mit Service im Alter wurden im Vorjahr 152 Wohneinheiten vom Verein Hand in Hand betreut.

Auszüge aus dem Lagebericht 2009

## Geschäft und Rahmenbedingungen



Die diesjährige 20. Vertreterversammlung der SWG fand in diesem Jahr wieder im AOK-Gebäude statt. Von den 58 anwesenden Vertretern wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 bestätigt.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 19059 Schwerin, Leonhard-Frank-Straße 35. Sie zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel wirtschaftlicher Aktivität ist die Vermietung von qualitativ gutem und preiswerterem Wohnraum, insbesondere für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Die Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Bestände in mehreren Stadtteilen der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Genossenschaft ist gut aufgestellt und hat auch im Jahr 2009 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Der bilanzielle Eigenkapitalanteil der Genossenschaft erhöhte sich auf 37,8 Prozent. Darüber hinaus haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 5,8 Mio. € auf einen Anteil von 56,4 Prozent an der Bilanzsumme vermindert. Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 446 T € (Vorjahr 1.013 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 2009 insgesamt 9.330 Wohnungen mit 526.156 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2008: 9.576 mit 540.468 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 41 Gewerbeeinheiten, 8 Gemeinschaftseinrichtungen und 6 Gästewohnungen sowie 44 Garagen und 2.038 PKW-Stellplätzen verwaltet. Weiterhin verfügt die Genossenschaft über zwei überwiegend eigen genutzte Bürogebäude.

Im Geschäftsjahr wurden 279 Wohnungen durch Abriss bzw. Teilrückbau vom Markt genommen sowie eine Wohnung stillgelegt. Durch Kauf erhöhte sich der Wohnungsbestand um 32, durch Umbau um zwei weitere

Wohnungen. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 246 Wohnungen, die Wohnfläche um 14.312 m<sup>2</sup> vermindert.

Mit dem Abriss und Rückbau der nicht mehr benötigten Wohnungen hat sich der Leerstand von 12,9 Prozent Ende 2008 auf 11,4 Prozent Ende 2009 vermindert. Von den insgesamt 1.066 am 31.12.2009 leer stehenden Wohnungen sind 127 Wohnungen zum Rückbau und weitere 101 Wohnungen zum Umbau bzw. zur Modernisierung vorgesehen. Die Genossenschaft rechnet damit, dass die zahlreichen Vorhaben des Stadtumbaus und die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung dazu beitragen werden, den Leerstand 2010 weiter zu senken.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 892 Fällen leicht über dem Niveau des Vorjahres. (2008: 860). Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf mehr Umzüge innerhalb der Genossenschaft zurückzuführen, da viele Wohnungen für Rückbau und Umbau frei gezogen wurden. Die ermittelte Fluktuationsquote beträgt 9,6 Prozent (2008: 9,0 Prozent) und ist im Vergleich zu anderen Vermietern unterdurchschnittlich.

Die Sollmiete entwickelte sich 2009 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete (Nettokaltmiete) erhöhte sich von 4,49 € im Jahr 2008 auf 4,55 € im Jahr 2009. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Umbau und Modernisierung. Die durch die weiterhin hohen markt- und baubedingten Leerstände zu verzeichnende Erlösschmälerung konnte auf 11,1 Prozent reduziert werden (Vorjahr 11,8 Prozent).

Im Geschäftsjahr 2009 setzte die Genossenschaft mit Umbau- und Modernisierungskosten von 3,8 Mio. € den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort, lag damit wie geplant leicht unter dem Ni-

veau des Vorjahres (4,2 Mio. € Investitionen). Darüber hinaus wurden Anschaffungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € für ein Haus mit 28 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Wohngebiet Feldstadt, Baujahr 2005) aufgewendet, das im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben wurde.

Seit 2004 engagiert sich die Genossenschaft in enger Kooperation mit der Landeshauptstadt Schwerin mit vorbildlichen Konzepten an der Umsetzung des Stadtumbaus in Schwerin. In ausgewählten Quartieren des Stadtteils Neu Zippendorf findet ein umfassender Umbau mit Aufwertungsmaßnahmen statt, der die Zukunftsfähigkeit dieses Wohngebietes nachhaltig sichert. Unser Engagement beim Stadtumbau wurde mit dem „Genossenschaftspreis Wohnen 2008“ im Themenfeld „Genossenschaften als Partner der Kommunen“ ausgezeichnet.

Das Quartiersvorhaben wurde im Berichtsjahr 2009 mit zwei Rückbau- und Umbauprojekten in der Wuppertaler Straße 22-24 und Pilaer Straße 33-39 fortgeführt.

Die im Bestand getätigten Erhaltungsinvestitionen (Instandhaltungskosten und nachträgliche Herstellungskosten) betragen 17,69 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 16,79 €/m<sup>2</sup>).

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung lagen wie geplant über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden Fremdkosten in Höhe von 4.877 T € aufgewendet. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (4.270 T €) resultiert vorrangig aus Maßnahmen zur Umstellung von Einrohr- auf Zweirohrheizungssysteme, die zu Einsparungen von Heizungskosten der Mitglieder führen. Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 672 T € lagen die Kosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche durchschnittlich bei 0,87 € im Monat (Vorjahr 0,76 €).

Die Planungen der Genossenschaft bei Abriss, Teilrückbau und Modernisierungen konnten vollständig erfüllt und umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Zeitraum Mai 2003 bis Juni 2009 dreizehn Gebäude mit 700 Wohnungen vollständig abgerissen und bei elf Gebäuden insgesamt 218 Wohnungen teilweise zurück gebaut.

Von unseren 67 Arbeitnehmern waren am 31.12.2009 im kaufmännischen Bereich 33 Mitarbeiter tätig, weitere 18 im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter) und 16 Mitarbeiter in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr wurde die Anzahl der Beschäftigten um zwei Arbeitnehmer erhöht.

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

## Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozent bzw. 5,5 Mio. € auf 294,7 Mio. €.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2009 zu 40,1% durch Eigenkapital (einschließlich Sonderposten für Investitionszulage) und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) gedeckt. Den Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 4,8 Mio. € standen planmäßige Abschreibungen von 9,5 Mio. € gegenüber.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,7 Prozentpunkte auf 37,8 Prozent im Jahr 2009 (Vorjahr 37,1 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 166,4 Mio. € und lagen damit um 5,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 172,2 Mio. €.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Soweit möglich, werden die Rechnungen mit Skonto beglichen.

Der Cashflow nach DVFA/SG verminderte sich von 9.942 T € im Vorjahr auf 9.541 T € im Berichtsjahr. Nach planmäßiger Tilgung stand der Genossenschaft ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.976 T € zur Verfügung (Vorjahr 3.510 T €), so dass zur Finanzierung der Investitionen neben den valutierten Fremdmitteln ausreichend Eigenmittel zur Verfügung standen.

Das Jahresergebnis 2009 weist einen Überschuss von 446 T € aus. Dieser resultiert aus den Überschüssen in der Hausbewirtschaftung und dem sonstigen Geschäftsbetrieb.

Die Verringerung des Ergebnisses aus Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr war geplant und wurde im Wesentlichen durch notwendige energiesparende Maßnahmen verursacht, die zu 584 T € höheren Instandhaltungsaufwendungen führten und damit belastend auf die Ertragslage wirkten.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 45 T € in die gesetzliche Rücklage und 401 T € in die anderen Ergebnissrücklagen 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.

Im Jahr 2009 wurden die Grundlagen und die Prinzipien zum Risikomanagement überarbeitet, die Bewertung mit den Risikofeldern neu definiert und umfassend in einem elektronischen Unternehmenshandbuch dokumen-

## 2011 ist Wahljahr

Es ist wieder einmal soweit. Die Amtszeit der 2006 gewählten Vertreter endet mit der Vertreterversammlung 2011. Das bedeutet, dass bereits zuvor, also im Frühjahr 2011, Neuwahlen stattfinden.

Alle Genossenschaftsmitglieder, auch Sie, sind aufgerufen, engagierte Mitglieder als Kandidaten vorzuschlagen oder selbst zu überlegen, ob Sie nicht künftig als gewählter Vertreter die Wünsche und Meinungen der Mitglieder Ihres unmittelbaren Umfeldes vertreten möchten. Sprechen Sie mit Ihrem Hausverwalter, der Ihnen gerne Fragen zu diesem Ehrenamt beantwortet.

tiert. Darin sind alle wichtigen Informationen, Kennzahlen und Dokumente zentral im betrieblichen Intranet abgebildet, die kontinuierlich aktualisiert und ausgewertet und jederzeit für interne und externe Zwecke genutzt werden können.

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. Gleichberech-

tigt 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. Mehrere Wohnanlagen mit unterschiedlichen Wohnformen wurden bereits fertig gestellt und durch das mit Bundesmitteln geförderte Nachbarschaftszentrum ergänzt.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird auch in den nächsten Jahren bei Umbau und Modernisierung der Bestände liegen, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen die Förderung unserer Mitglieder zu betreiben und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen.

Für Umbau und Modernisierungen im Bestand, den Teilrückbau von Wohngebäuden, die betriebliche Investitionen sowie die planmäßige und laufende Instandhaltung sind im Jahr 2010 Ausgaben in Höhe von 10,6 Mio. € geplant, die durch Eigenmittel (8,1 Mio. €) und Zuschüsse (0,2 Mio. €) sowie durch die Aufnahme von Landesdarlehen (0,8 Mio. €) und KfW-Darlehen (1,5 Mio. €) finanziert werden.

Für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2011 erwartet die Genossenschaft einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit zufriedenstellenden 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		
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	294.724	300.239	304.027
Anlagevermögen	277.240	282.008	288.617
Forderungen aus Vermietung	310	300	321
Geschäftsanteile der Mitglieder	9.699	9.963	10.283
Eigenkapital insgesamt	111.327	111.444	111.066
Rückstellungen	2.642	2.480	2.579
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.162	171.935	176.031
Aufwendungen			
- für Umbau/komplexe Modernisierungen			
Wohnumfeld, Grundstückserwerb	5.014	4.192	9.420
- für Instandsetzung/Instandhaltung	5.549	4.946	4.928
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	446	1.013	1.137
	Anzahl		
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Wohnungen	9.330	9.576	9.696
Mitglieder	10.832	10.916	11.045
Mitarbeiter	67	65	69
Azubis	3	4	4
Wohnungswechsel im Jahr	892	860	955