

seit 1957

SWG

SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT



GESCHÄFTSBERICHT 2017

der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

STAND MÄRZ 2018

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Margitta Schumann Vorsitzende, hauptamtlich
Guido Müller hauptamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning Vorsitzender
Rudolf Roggow stellvertretender Vorsitzender
Eberhard Albrecht Schriftführer
Manfred Schwonbeck
Gabriele Shiw Gobin
Kristina Urban
Olaf Baschista
Andreas Thiele
Hella Rach

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

siehe Seite 35-37



SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG – ÜBERBLICK	03
---	----

GESCHÄFTS- UND LAGEBERICHT 2017

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF	04
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG/MIETENENTWICKLUNG	06
MIETENRÜCKSTÄNDE	07
VERMIETUNGSSITUATION	07
NEUBAU, UMBAU, GRUNDSTÜCKSERWERB, MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG	08
NEUBAU	08
UMBAU UND MODERNISIERUNG	09
INSTANDSETZUNG	09

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE	10
FINANZLAGE	12
ERTRAGSLAGE	14

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	16
---------------------------------------	----

JAHRESABSCHLUSS 2017

BILANZ	18
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20

ANHANG

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	22
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	25
VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2017	28
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	29
SONSTIGE ANGABEN	29

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES ABSCHLUSSPRÜFERS	34
VERZEICHNIS DER VERTRETER	35
NACHRUF FÜR DIE 2017 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER	38



Liebe Leserinnen und Leser,

Die Genossenschaft befand sich 2017 im 60. Jahr ihres Bestehens. Mit vielen Aktionen und Aktivitäten wurde dieses Jubiläum für die Mitglieder erlebbar gemacht und gleichzeitig die Mitgliederbindung gestärkt. 2017 war für die SWG ein sehr erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Lesen Sie, wie sich unser Unternehmen 2017 entwickelt hat und welche neuen Projekte gestartet wurden.

Vorstand der SWG
Margitta Schumann

Guido Müller

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	31.12.17 T€	31.12.16 T€	31.12.15 T€
Bilanzsumme	276.149	275.497	277.079
Anlagevermögen	255.476	254.320	255.819
Forderungen aus Vermietung	141	141	146
Geschäftsanteile der Mitglieder	9.067	9.021	9.016
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	120.977	118.946	116.846
Rückstellungen	1.377	1.091	827
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	138.900	141.303	144.836
Aufwendungen - für Neubau, Umbau, Modernisierungen Wohnumfeld, Grundstückserwerb	10.884	8.787	4.244
- für Instandsetzung/Instandhaltung	7.440	7.176	6.690
Jahresüberschuss	2.490	2.389	1.925
	31.12.17 Anzahl	31.12.16 Anzahl	31.12.15 Anzahl
Wohnungen	8.881	8.958	8.944
Mitglieder	10.499	10.689	10.667
Mitarbeiter	60	64	63
Azubis	5	3	3
Wohnungswechsel im Jahr	738	759	702
Wohneinheiten nach Wohngebieten	31.12.17	%	
Lankow	683	7,7	
Weststadt	2.453	27,6	
Altstadt	591	6,7	
Großer Dreesch	1.870	21,1	
Neu Zippendorf	1.494	16,8	
Mueßer Holz	1.591	17,9	
Krebsförden	199	2,2	
Gesamt	8.881	100	

GESCHÄFTS- UND LAGEBERICHT 2017

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

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.

Neben dem Hauptsitz in der Arsenalstraße 12 befindet sich eine Außenstelle im Wohngebiet Großer Dreesch, in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18.

Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel wirtschaftlicher Aktivität ist die Vermietung von qualitativ guten und preiswerten Wohnungen, insbesondere für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Die Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Bestände in mehreren Stadtteilen der Landeshauptstadt Schwerin. Die Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt beim Umbau und bei der Modernisierung der Bestände, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen die Förderung unserer Mitglieder zu betreiben und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Neben der Schaffung von Barrieren reduzierten Wohnungen im Bestand ist das Thema „Energieeffizient Sanieren“ weiterhin von Bedeutung. Darüber hinaus wird mit dem Neubau von Wohnungen das Angebot im gehobenen Mietwohnungsbereich stetig erweitert, um auch in diesem Segment die Nachfrage und eine für uns neue Kundengruppe bedienen zu können.

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin ist sehr heterogen. Während in bevorzugten Wohnlagen, vor allem in der Innenstadt und bei Bauten mit Seeblick, die Preise und die Nachfrage anhaltend hoch sind, bestehen in einigen Wohngebieten seit Jahren erhebliche

Wohnungsüberhänge. Der durchschnittliche Leerstand in der Stadt Schwerin lag Anfang 2017 bei 7,9 Prozent. Die Entlastung des Marktes durch Teilrückbau und Abriss von Wohngebäuden, in den letzten Jahren fast ausschließlich von unserer Genossenschaft und der städtischen Gesellschaft vorgenommen, wurde durch die starke Neubautätigkeit Dritter jedoch zum großen Teil wieder aufgehoben. Allerdings haben sich auch positive Effekte aus der Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug von Asylbewerbern und aus dem Umland ergeben.

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern erreichte 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. Grundlage für alle Projekte bildet die auf einen Zeitraum von acht Jahren angelegte Planung für die Bauinvestitionen, die Modernisierung, die Wohnumfeldgestaltung sowie den Instandhaltungsaufwand. Diese mittelfristige Planung wird jeweils in Jahresplänen konkretisiert, überarbeitet und gegebenenfalls neuen Erfordernissen angepasst.

Die Genossenschaft befand sich 2017 im 60. Jahr ihres Bestehens. Mit vielen Aktionen und Aktivitäten wurde dieses Jubiläum für die Mitglieder erlebbar gemacht und gleichzeitig die Mitgliederbindung gestärkt. Im Jubiläumsjahr führte die Genossenschaft mit Hilfe des Beratungsunternehmens AktivBo auch eine große Mieterbefragung zur Wohnzufriedenheit durch. Von den 8110 verschickten Fragebögen wurden beachtliche 56,8 Prozent beantwortet und überwiegend beste Noten für die Genossenschaft vergeben. Für die Bewertung durch unsere Mitglieder erhielten wir von dem mit der Umfrage

beauftragten Unternehmen die Ehrung mit dem Kundenkristall in allen zu vergebenden Kategorien. Die Auszeichnung erfüllt uns mit Stolz und ist für Vorstand und Mitarbeiter Ansporn, weiterhin an unserem Service zu arbeiten, um die Mieterzufriedenheit auf hohem Niveau zu halten.

2017 war für die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG ein sehr erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen und wird sich auch in den kommenden Jahren so fortsetzen.

Sowohl im operativen Geschäft als auch in den sonstigen Bereichen wurden alle Ziele realisiert und so in vollem Umfang die von uns geplante Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft erreicht. Das Unternehmen hat sich allen Anforderungen erfolgreich gestellt und konnte seine Position auf dem durch intensiven Wettbewerb gekennzeichneten Schweriner Wohnungsmarkt weiter stärken. Die Genossenschaft zeigt damit seit Jahren, dass ihr Geschäftsmodell stabil und zukunftsfähig ist. Die Strategie, sich ausschließlich auf die Verwaltung der eigenen Bestände und die damit verbundenen Dienstleistungen zu konzentrieren, hat sich dabei als vorteilhaft erwiesen.

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 2,5 Mio. € (Vorjahr 2,4 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg auf 43,8 % (Vorjahr 43,2 %), der Cashflow nach DVFA/SG auf 12,3 Mio. € (Vorjahr 12,1 Mio. €).

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen.

Kennzahl	Ist 2016 T€	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.904	41.000	41.127
davon			
- aus Sollmieten u.ä. (abzüglich Ausfall)	28.303	28.500	28.580
- aus Umlagen (abzüglich Ausfall)	12.601	12.500	12.548
Instandhaltungskosten u. sonst. Kosten Hausbewirtschaftung	6.748	6.800	7.108
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.769	4.400	4.330
Jahresüberschuss	2.389	2.300	2.490

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftspland wurde im Februar 2017 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich keine wesentlichen Abweichungen ergeben.

Insgesamt erzielte die Genossenschaft im Geschäftsjahr einen Ertragszuwachs aus Sollmieten u.ä. (abzüglich Ausfall) von 277 T€. Dieser resultiert aus einem Anstieg der Sollmiete um 106 T€ bei gleichzeitiger Reduzierung der Erlösminderung um 170 T€. Damit wurden die geplanten Erwartungen noch leicht übertroffen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung lagen 2017 über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden Fremdkosten in Höhe von 7108 T€ aufgewendet. Die Zunahme (Vorjahr 6.748 T€) ist auf höheren Aufwendungen für planmäßige Instandsetzungen zurück zu führen.

Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 735 T€ und nach Verrechnung von Erstattungen durch Versicherungen und Mieter lagen die Kosten je m² Wohn- und Nutzfläche bei 1,21 € im Monat (Vorjahr 1,16 €). In ausgewählten Wohngebäuden, vor allem bei zum Abriss bzw. Umbau vorgesehenen Objekten, wurden die Instandhaltungskosten auf niedrigem Niveau gehalten, um negative Auswirkungen auf die Rentabilität zu begrenzen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten durch Zinsverbesserung nach

Prolongationen und Umschuldungen sowie wegen der Zinsdegression bei bestehenden Annuitätendarlehen im Jahr 2017 um 439 T€ vermindert werden (Vorjahr 395 T€).

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 dafür Zustimmung und Rückhalt. Dieses Vertrauen in die zukunftsweisende Arbeit erleben Vorstand und Mitarbeiter regelmäßig auf der jährlichen Vertreterversammlung und im Rahmen von Mieter- und Wohnquartiersfesten, wo nicht nur ein reger Gedankenaustausch stattfindet, sondern auch die enge Bindung zur Genossenschaft gestärkt wird.

Unter Leitung des Vorstandes waren 60 Arbeitnehmer am 31.12.2017 beschäftigt, davon 33 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich und 13 Mitarbeiter im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter). Weitere 14 Mitarbeiter waren in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) tätig.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und hat insofern den Mantel- und Vergütungstarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer der Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen.

Die zwischen Vorstand und Betriebsrat bestehende Betriebsvereinbarung über die Ge-

staltung und Handhabung der Arbeitszeit wurde Ende 2016 neu vereinbart. Danach bleibt die wöchentliche Arbeitszeit von 39 Stunden bis 31. 12. 2018 weiter bestehen.

Von mehreren langjährigen Mitarbeitern der Genossenschaft wurde über den Betriebsrat der Wunsch über eine Wiedereinführung der Altersteilzeit geäußert. Betriebsrat und Vorstand haben am 11.05.2017 eine neue Betriebsvereinbarung zur Altersteilzeit mit einer Laufzeit von mindestens 3 und maximal 6 Jahren vereinbart. Bisher haben 4 Mitarbeiterinnen und 2 Mitarbeiter dieses Angebot angenommen.

Am Grundgedanken der Genossenschaften orientiert und um gute nachbarschaftliche Beziehungen gegen die Anonymität in den Wohngebieten aufzubauen und zu pflegen, wurden bisher sieben Nachbarschaftstreffs sowie zwei kleine Gemeinschaftseinrichtungen gegründet und durch die Genossenschaft ausgestattet. Die Begegnungsstätte in der Lessingstraße 26a wurde neu errichtet und mit einem großen Fest im Mai 2017 feierlich übergeben. Partner bei der Betreuung aller Nachbarschaftstreffs ist der Verein „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e. V.“. Der Verein wurde auf Initiative der Genossenschaft 1998 gegründet mit dem vorrangigen Zweck Gemeinschaften und Nachbarschaften in den Wohngebieten zu fördern. Er hat sich als verlässlicher Partner etabliert und leistet seit nunmehr 20 Jahren vor allem in den Wohngebieten Weststadt, Großer Dreesch und Neu Zippendorf hervorragende Arbeit.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG / MIETENENTWICKLUNG

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2017 insgesamt 8.881 Wohnungen mit 507.290 m² Wohnfläche (2016: 8.958 mit 509.508 m² Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 33 Gewerbeeinheiten, 9 Gemeinschaftseinrichtungen und 7 Gästewohnungen sowie 28 Garagen und 2.190 PKW-Stellplätze verwaltet. Weiterhin verfügt die Genossenschaft mit dem Geschäftssitz in

der Arsenalstraße 12 über Teileigentum an einem Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Schwerin. Eine weitere Geschäftsstelle besteht seit August 2016 im Wohngebiet Großer Dreesch in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18. Darüber hinaus befinden sich Büro- und Lagerräume im Schweriner Stadtteil Mueßer Holz, die vorrangig gewerblich vermietet, jedoch auch eigen genutzt werden.

Im Geschäftsjahr erhöhte sich der Bestand durch Neubau um 48 Wohnungen. Dem steht der Abgang von 114 Wohnungen durch Rückbau sowie von 10 Wohnungen durch Zusammenlegung gegenüber. Außerdem wurde 1 Wohnung stillgelegt. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr um 77 Wohnungen, die Wohnfläche um 2.218 m² vermindert.

Die räumliche Struktur der am 31.12.2017 bewirtschafteten Wohnungen gliedert sich wie folgt: (Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern)

ZimmerWohnung	Anzahl 2017	Veränderung zu 2016
1-Zimmerwohnungen	755	(-28)
2-Zimmerwohnungen	3.246	(+2)
3-Zimmerwohnungen	3.964	(-27)
4-Zimmerwohnungen	827	(-24)
5-Zimmerwohnungen	89	(0)
Gesamt	8.881	(-77)

Die Sollmiete entwickelte sich 2017 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 4,85 € im Jahr 2016

auf 4,88 € im Jahr 2017. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der durch Neubau geschaffenen Wohnungen, aus der Anpassung der Miete

bei neuen Nutzungsverträgen und nach Umbau sowie aus geringfügigen Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Vergleichsmiete.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

Sollmieten für	2017 T€	2016 T€
Wohnungen	29.741	29.648
Gewerblich genutzte Objekte	258	253
Garagen und Stellplätze	491	483
Abzügl. Erlösschmälerungen/Minderg.	-1.940	-2.110
	28.550	28.274
Umlagen Betriebs- und Heizkosten	12.548	12.601
Aufwendungszuschüsse	1	5
Gästewohnungen und Nachbarschaftstreffs	28	24
	40.127	40.904

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Monat 2007 bis 2017



MIETRÜCKSTÄNDE

Die Bilanz zum 31.12.2017 weist Forderungen aus Vermietung in Höhe von 141 T€ (Vorjahr 141 T€) aus. Abschreibungen und Wertberichtigungen wurden in Höhe von 102 T€ vorgenommen (Vorjahr 141 T€).

Im gesamten Jahr mussten 78 fristlose Kündigungen wegen Nutzungsgebührenschulden ausgesprochen werden, 52 weniger als im Jahr davor. Die Anzahl der eingereichten Räumungsklagen lag

ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres. Im Geschäftsjahr wurden 15 Klagen neu eingereicht, 16 vom Gericht entschieden und 7 Zwangsräumungen vollzogen (Vorjahr 24/21/13).

VERMIETUNGSSITUATION

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr durch viele Maßnahmen begrenzt und durch den Rückbau von Wohnungen vermindert werden. Die Leerstandsquote weist zwar mit 7,4 % ein weiterhin hohes Niveau auf, wurde jedoch gegenüber dem

Vorjahr um 0,5 % vermindert. Die Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage ist anhaltend stabil und hat sich leicht verstärkt. Diese Entwicklung konnte jedoch nicht in allen Wohngebieten realisiert werden. Von den insgesamt 656 am 31. 12. 2017 leer-

stehenden Wohnungen sind 68 Wohnungen zum Abriss und 29 Wohnungen zur Modernisierung vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird eine weitere Reduzierung des Leerstands erwartet.

Übersicht Mieterwechsel Wohngebiet	Anzahl 2017	Fluktuation in %	Gründe für Mieterwechsel	Anzahl	Anteil in %
Lankow	49	7,2	Tod des Mitglieds	83	11,3
Weststadt	167	6,8	Wechsel innerhalb der Genossenschaft	212	28,7
Altstadt	40	6,8	Wegzüge zu anderen Vermietern in Schwerin (einschl. Eigentümerserlangung)	164	22,2
Großer Dreesch	171	9,1			
Neu Zippendorf	105	7,0	Wegzüge ins Umland	79	10,7
Mueßer Holz	183	11,5	Wegzüge in andere Regionen	200	27,1
Krebsförden	23	11,6			
Gesamt	738	8,3		738	100,0

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 738 Fällen etwas unter dem Niveau des Vorjahres (2016: 759). Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch 212 Umzüge

innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 8,3 % (2016: 8,5 %) und lag damit unter dem Branchendurchschnitt der Stadt.

NEUBAU, UMBAU, GRUNDSTÜCKSERWERB, MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG

Im Geschäftsjahr 2017 setzte die Genossenschaft mit Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort und lag mit Kosten von 11,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (8,5 Mio. € Investitionen/Anschaffungen). Die aufgewendeten Mittel betreffen mit 7,1 Mio. € Anschaffungs- und Herstellungskosten für Wohngebäude, Ausstattungen (vorwiegend IT) sowie Außenanlagen (einschließlich nachträgliche Herstellungskosten für Wohngebäude). Für Anlagen im Bau wurden 1,9 Mio. € aufgewendet, für Bauvorbereitungskosten 0,2 Mio. €. Darüber hinaus wurden geleistete Anzahlungen an einen Generalunternehmer für den Neubau auf zwei Grundstücke in Höhe von 1,8 Mio. € getätigt.

Mit dem Neubauvorhaben am ehemaligen Geschäftssitz in der Leonhard-Frank-Straße setzte die Genossenschaft die Erneuerung des Bestandes in attraktiven Wohnlagen fort. Die ersten 42 Wohnungen mit Tiefgarage und Blick auf den Lankower See, gebaut in drei Stadthäusern, wurden im Dezember 2017 an die Mieter übergeben. Ein weiteres Wohnhaus an diesem Standort, ebenfalls mit Tiefgarage, befindet sich in der Bauendphase. Die Übergabe der 18 Wohnungen an die zukünftigen Nutzer wird bis Juni 2018 erfolgen.

Darüber hinaus werden im Wohngebiet Großer Dreesch ebenfalls Neubauprojekte realisiert. Ein Stadthaus mit 6 Wohnungen hat die Genossenschaft von einem Bauträger im Juli 2017 erworben. Derzeit im Bau befinden sich zwei weitere Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohnungen, die bis Juni 2018 fertiggestellt werden.

Im Wohngebiet Lankow wurde im November 2017 der Umbau eines fünfgeschossigen Gebäudes abgeschlossen. Neben Grundrissänderungen wurden auch zwei Aufzüge und Balkone nachgerüstet. In diesem Wohngebiet plant die Genossenschaft auch das nächste Neubauvorhaben. Auf einem ehemaligen Internatskomplex wird ab April 2018 mit dem Bau von 25 modernen Wohnungen begonnen. In diesem Gebäude sind neben einer Tiefgarage auch zwei Aufzüge geplant.

NEUBAU

Neubau von Wohnhäusern mit gehobenem Standard in der Weststadt

Leonhard-Frank-Straße 37-41

3 Stadthäuser mit jeweils 14 Wohnungen; je Haus ein Personenaufzug; mit 45 Tiefgaragenstellplätzen im Untergeschoss
Baubeginn im Juni 2016
Fertigstellung und Übergabe an die Mieter im Dezember 2017

42 WE

Leonhard-Frank-Straße 43-47

Dieses Wohnhaus mit 18 Tiefgaragenplätzen befindet sich im Bau
Baubeginn im November 2016
Fertigstellung und Übergabe an die Mieter bis Juli 2018

18 WE

Neubau eines **Nachbarschaftstreffs in der Weststadt**

Baubeginn August 2016
Fertigstellung Mai 2017

Neubau von Stadthäusern mit gehobenem Standard auf dem Großen Dreesch

Anne-Frank-Straße 54 (Kauf vom Bauträger)

Baubeginn August 2016; Fertigstellung Juni 2017

6 WE

Anne-Frank-Straße 52 und 53

Dieses Wohnhaus befindet sich im Bau
Baubeginn April 2017; Fertigstellung Juni/August 2018

12 WE

UMBAU UND MODERNISIERUNG

Nach Freizug aller Wohnungen hochwertiger Umbau im Bestand (ohne Rückbau) und teilweise Schaffung von Barrieren reduzierten Wohnungen mit Personenaufzug (alt 50 Wohnungen, nach Umbau 40 Wohnungen, davon 30 mit Aufzug)
Umbau mit Grundrissänderungen; zum Teil Nachrüstung von Balkonen; Anbau von Personenaufzügen an zwei Hausaufgängen;
Husumer Straße 9-13

40 WE

Instandsetzung/Sanierung vorhandener Aufzugsanlagen in Hochhäusern
Ziolkowski Straße 18, 19, 20
Hamburger Allee 146

Umstellung der Heizung von Einrohr- auf Zweirohrsystem
Hochhaus Hamburger Allee 146
Hochhaus Keplerstraße 2
Hochhaus Keplerstraße 4
Nils-Bohr-Straße 6-11/Nils-Stensen-Straße 18
Nils-Bohr-Straße 1-5

20 WE
52 WE
50 WE
68 WE
70 WE

Abriss eines Wohngebäudes
Nils-Bohr-Straße 12-17

80 WE

Freizug und Vorbereitung Abriss eines Wohngebäudes
Hochhaus Hamburger Allee 148

54 WE

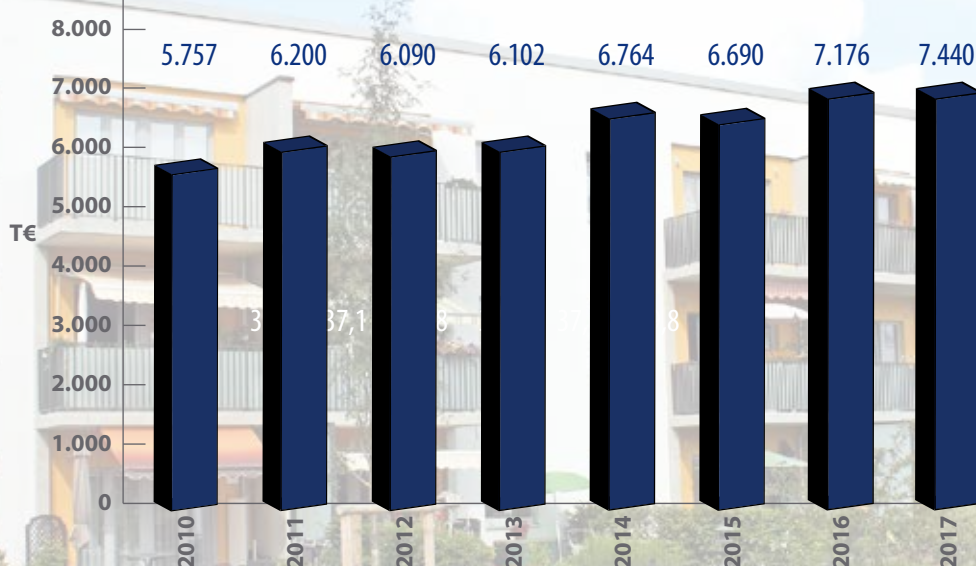
INSTANDSETZUNG

Dachsanierung mit Ankern
J.-Brahms-Straße 45-53

Malermäßige Instandsetzung Fassade
Ratzeburger Straße 15-20
Lessingstraße 7-15

Außenanlagen
Neuordnung Parkplatz und Freiflächen Parchimer Straße 23

Instandhaltungskosten 2010-2017, einschließlich eigene Handwerker



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2017 folgendes Bild:

	31.12.17 T€	31.12.17 %	31.12.16 T€	31.12.16 %	Veränderung gegenüber 31.12.16 T€
Anlagevermögen	255.476	92,5	254.320	92,3	+1.156
Übrige langfristige Aktiva	88	0,0	72	0,0	+16
Kurzfristige Aktiva	20.585	7,5	21.105	7,7	-520
Gesamtvermögen	276.149	100,0	175.497	100,0	+652
Eigenkapital	115.505	41,8	113.175	41,1	+2.330
Sonderposten für Investitionszulage	5.472	2,0	5.771	2,1	-299
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	120.977	43,8	118.946	43,2	+2.031
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7	0,0	29	0,0	-22
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	138.764	50,2	141.243	51,3	-2.479
Pensionsrückstellung	212	0,1	131	0,0	+81
Sonstige Rückstellungen	304	0,1	62	0,0	+242
Kurzfristige Fremdmittel	15.885	5,8	15.086	5,5	+799
Gesamtkapital	276.149	100,0	275.497	100,0	+652

Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % bzw. 0,6 Mio. € auf 276,1 Mio. €.

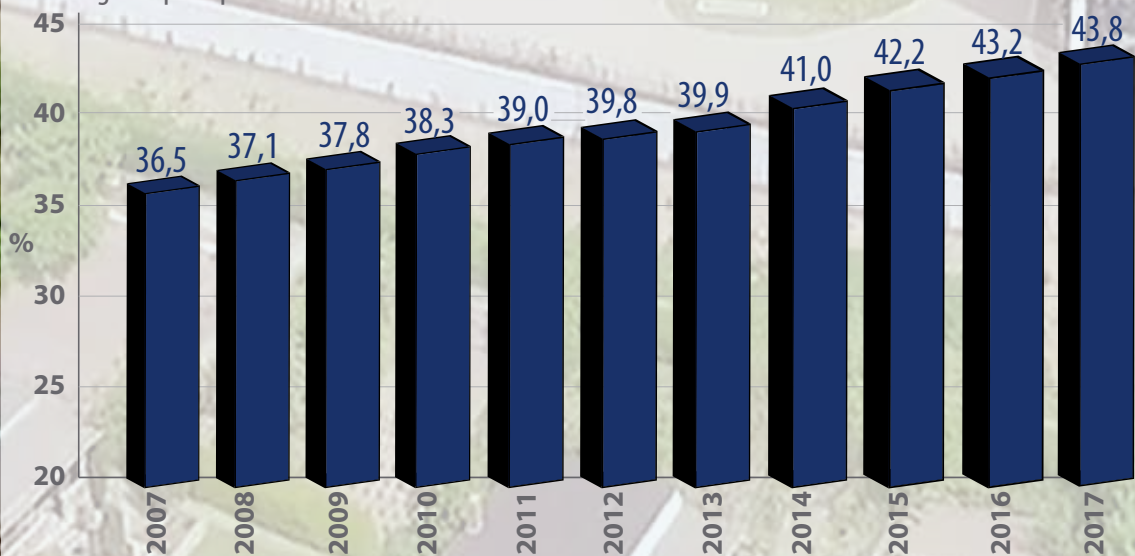
Den Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen von 9,8 Mio. € standen Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 11,0 Mio. € gegenüber. Das Anlagevermögen war am

31.12.2017 zu 47,4 % durch Eigenkapital (einschließlich Sonderposten für Investitionszulage) und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) gedeckt. Die kurzfristigen Aktiva werden wesentlich durch die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten von 12,2 Mio. € sowie die Bankguthaben von 7,9 Mio. € bestimmt.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,6 Prozentpunkte auf 43,8 Prozent zum 31.12.2017.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 138,8 Mio. € und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 141,2 Mio. €.

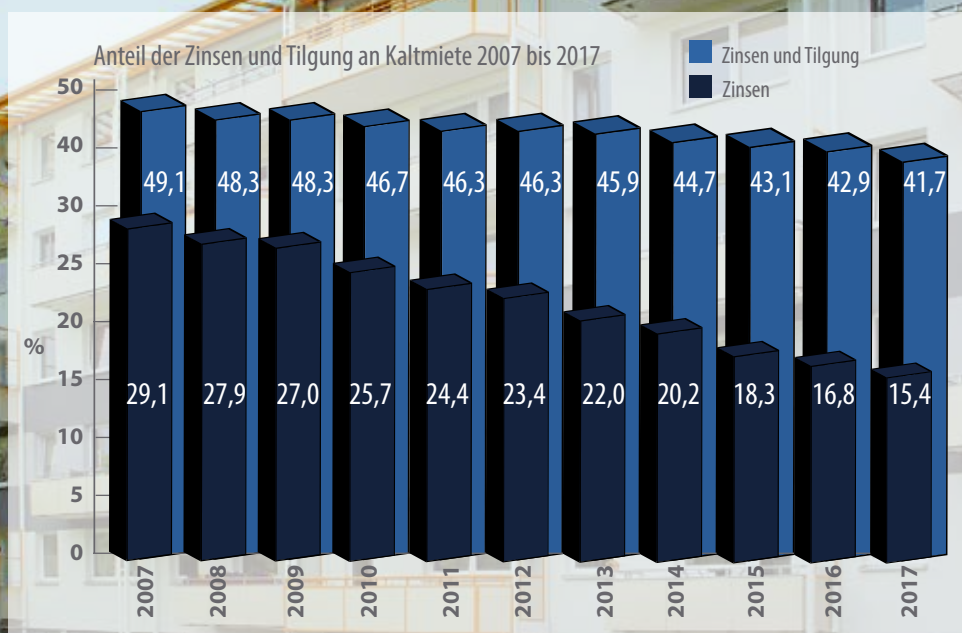
Eigenkapitalquote 2007-2017



FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt in Anlehnung an den DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

Kapitalflussrechnung	2017 T€	2016 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.490	2.389
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände Anlagevermögen	9.797	10.035
Erträge Auflösung Sonderposten für Investitionszulagen	-299	-304
Veränderung langfristiger Rückstellungen und andere zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	+297	-54
Cashflow nach DVFA/SG	12.285	12.066
Veränderungen kurzfristiger Aktiva und Passiva (einschl. Zunahme von kurzfristigen Rückstellungen)	+411	-136
Zinsaufwendungen+ /Zinserträge -	4.304	4.723
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.000	16.653
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Anlagevermögen	11	13
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.791	-8.787
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Finanzanlagevermögen	50	0
Erhaltene Zinsen	1	33
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.736	-8.742
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	56	16
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.300	4.100
Planmäßige Tilgungen	-7.614	-7.401
Außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen	-8	-156
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	263	317
Gezahlte Zinsen	-4.248	-4.786
Auszahlung von Dividenden	-216	0
Veränderung der Festgeldanlage mit einer Laufzeit über 3 Monate sowie der verpfändeten Finanzmittel aus Erschließungsverpflichtung	0	-3.241
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.467	-4.669
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-203	3.242
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-203	3.242
Finanzmittelbestand am 31. 12. des Vorjahres	7.915	4.673
Finanzmittelbestand zum 31. 12. des Geschäftsjahres	7.712	7.915
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.942	8.145
abzüglich Verpfändete Finanzmittel (aus Erschließungsverpflichtung)	-230	-230
Festgeldguthaben mit Laufzeit > 3 Monate	0	0
Finanzmittelbestand zum 31. 12.	7.712	7.915



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

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich um 0,2 Mio. € auf 12,3 Mio. € im Jahr 2017.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 17,0 Mio. € verfügte, so dass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgung) und zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren. Für Neubau- und

Modernisierungsprojekte sowie andere Investitionen in das Sachanlagevermögen wurden neben den Eigenmitteln Darlehen in Höhe von 5,3 Mio. € valutiert.

Für Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekte im Jahr 2018 mit einem Volumen von ca. 7,2 Mio. € erwarten wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 3,0 Mio. €.

Im Juli 2017 wurde die durch eine Bank zur Überbrückung kurzfristigen Liquiditätsbedarfs eingeräumte unbefristete Kreditlinie in Höhe von 0,5 Mio. € aufgehoben. Wegen der guten Bonität der Genossenschaft wurde dieser, seit 2008 bestehender Kreditrahmen, nie in Anspruch genommen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,07 % (Vorjahr 3,31 %).

Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Zinssicherungsgeschäft geschlossen, welches eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft – einem Darlehen zur Finanzierung von Wendebauten – bildet. Die Laufzeit des Doppelswaps endet im März 2024.

Durch gute Ratingeinstufungen konnte die Genossenschaft ihre Position bei den Finanzierungsgesprächen weiter stärken.

ERTRAGSLAGE

Die Ergebnisse der nach Geschäftsfeldern gegliederten Erfolgsrechnung sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.521	2.651	-130
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-42	-33	-9
Betriebsergebnis	2.618	2.618	-139
Neutrales Ergebnis	11	-229	+240
Jahresergebnis	2.490	2.389	+101

Wie in den Vorjahren hat sich die Ertragslage der Genossenschaft auch 2017 verbessert.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung war weiterhin sehr positiv, jedoch gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Bei gesteigerten Umsatzerlösen aus Nettokaltmieten von 276 T€ sowie den um 437 T€ reduzierten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung von 315 T€ getätigt.

Das Ergebnis vermindert haben die um 487 T€ gestiegenen Verwaltungsaufwendungen. Die Erhöhung der Verwaltungskosten wurde maßgeblich bestimmt durch notwendige Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeit und Pensionen.

Das Ergebnis im Sonstigen Geschäftsbetrieb wurde maßgeblich durch Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, Erstattungen und Zinserträge sowie im Aufwand von Nebenkosten der Geldbeschaffung, Spenden und der Aufwendungen für Gemeinschaftspflege bestimmt.

Das neutrale Ergebnis enthält neben den Zuschüssen für Abriss, der Zuschreibung für ein im Jahr 2001 wertberichtigtes Grundstück auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Dem stehen die Aufwendungen für Baufreimachung und dem Abriss der Gebäude gegenüber.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 250 T€ in die gesetzliche Rücklage und 1.981 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn wurde mit 259 T€ ausgewiesen.

Eines der am ehemaligen Geschäftssitz in der Leonhard-Frank-Straße neu gebauten Wohnhäuser in attraktiver Wohnlage. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit Tiefgarage und Blick auf den Lankower See wurden im Dezember 2017 an die Mieter übergeben.



PROGNOSE-, CHANCEN- UND 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 zugeordnet. 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. Taggenaue Auswertungen, Zuarbeiten für Banken und Behörden sind mit dem Modul ICS-Berichtswesen, einem Bestandteil der wohnungswirtschaftlichen Software, jederzeit möglich.

Die Grundlagen und die Prinzipien zum Risikomanagement werden einmal jährlich überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Die Bewertung der Risikofelder und der Grenzwerte wird gegebenenfalls neu definiert bzw. festgelegt und im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Somit sind alle wichtigen Informationen, Dokumente und Kennzahlen zentral im betrieblichen Intranet abgebildet. Sie werden kontinuierlich aktualisiert und ausgewertet und können jederzeit für interne und externe Zwecke genutzt werden. Bestandteile des Unternehmenshandbuchs sind neben dem Risikomanagementsystem mit den Teilen Frühwarnsystem, Risiko-Controlling und Internes Kontrollsystem auch eine Compliance-Richtlinie sowie das Marketinghandbuch. Neben den internen werden auch externe

Risikofelder wie Arbeitslosigkeit und Rückgang der Bevölkerung in der Region, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet.

Für uns als Vermietungsgenossenschaft sind Risiken von wesentlicher Bedeutung, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf dem Schweriner Mietwohnungsmarkt stehen. Auch die Kundenwünsche, die unsere Mitarbeiter erhalten, werden immer differenzierter, individueller und anspruchsvoller. Das erfordert in der Dienstleistung eine ständige Optimierung unserer Prozesse und Programme sowie die kontinuierliche Qualifizierung der Mitarbeiter/innen. Neuen Ansprüchen stellt sich die Genossenschaft auch mit modernster Kommunikation und Software. Darin eingeschlossen sind ebenfalls die Anforderungen, die sich aus der Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ergeben.

Die stetige Verbesserung von Ergebnissen und Kennzahlen ist das Resultat einer konsequenten Umsetzung des Unternehmenskonzeptes und der Langfristenplanung, mit denen die Genossenschaft den gewachsenen Anforderungen an Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung Rechnung trägt sowie die Grundsätze zur Steuerung der wirtschaftlichen Prozesse vorgibt.

In den Unternehmensplanungen der Genossenschaft sind die wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich vor allem aus den veränderten Nachfragebedingungen am Wohnungsmarkt ergeben, umfassend berücksichtigt. Die Risiken der künftigen,

durch eine weitere leichte Zunahme des Wohnungsleerstands in einzelnen Standorten beeinträchtigten Entwicklung wurden erfasst. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind dokumentiert und fanden bei der mittelfristigen Planung bis 2025 Berücksichtigung.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Das niedrige Zinsniveau nutzend, wurden bis Ende März 2018 für die Jahre 2018 bis 2019 bereits im Voraus Konditionen für 4 Darlehen mit einem Kreditvolumen von 6,0 Mio. € vereinbart und damit Zinsänderungsrisiken beseitigt. Für die betroffenen Kredite reduzieren sich nach Umschuldung bzw. Prolongation die Zinssätze um bis zu 3,6 Prozentpunkte. Begründet durch Umfang und Auslauf der vorhandenen Darlehen halten wir die Risiken, die sich aus Zinsänderungen ab 2018 ergeben können, für sehr gering, da davon die Kapitaldienstfähigkeit nur unwesentlich beeinträchtigt wäre.

Wir gehen für den Schweriner Wohnungsmarkt von einer Stagnation, in einigen Stadtteilen von leicht sinkender Nachfrage nach Wohnraum aus. Die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung der Stadt zeigt deutlich, dass der Bedarf nach kleinen Wohnungen leicht steigen wird. Der seit Jahren bei den größeren Bestandswohnungen (3-4-Raumwohnungen) zu verzeichnende Überhang wird dagegen weiter etwas zunehmen. Diese Erwartungen wurden in den Unternehmensplanungen und Konzepten berücksichtigt.

Um dem weiter bestehenden Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen,

**Plan
Ausgaben**

14,5 Mio. €

**Plan
Eigenmitteleinsatz**

11,3 Mio. €

**Plan
Finanzreserve**

7,9 Mio. €

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.

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. Vielmehr gehen wir davon aus, dass sich auch die zukünftigen Ergebnisse der Genossenschaft weiter nachhaltig positiv entwickeln.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass unter der schwierigen Vermietungssituation differenzierte Modernisierungskonzepte und Mietangebote erstellt werden müssen. Neben hochwertigen Modernisierungen mit Grundrissänderungen werden zunehmend Qualität, Service und Wohnumfeld von Bedeutung sein. Die Genossenschaft hat sich hier entsprechend positioniert, was bei Mitgliedern, Neukunden und in der Kommune sehr positiv aufgenommen wird.

Mit unserem Geschäftsmodell der nachhaltigen Bewirtschaftung und teilweisen Erneuerung der eigenen Bestände bei stetiger Ergebnis- und Kennzahlenverbesserung sind wir für die Zukunft gut gerüstet.

Der Geschäftssitz in der Innenstadt von Schwerin hat die Wahrnehmung der Genossenschaft erhöht und bietet durch seine Lage und Ausstattung vielfältige Möglichkeiten zur Mitgliederbindung und zur Gewinnung neuer Kunden. Auch die Verlegung der Geschäftsaußenstelle vom

Wohngebiet Mueßer Holz in das Zentrum des Wohngebietes Großer Dreesch, in die Egon-Erwin-Kisch-Straße, hat sich ebenfalls als vorteilhaft erwiesen. Unseren Mitgliedern und Interessenten bietet der moderne, barrierefreie Funktionsbau eine gute Erreichbarkeit. Darüber hinaus ergibt sich auch hier die Chance für eine deutlich bessere Wahrnehmung der Genossenschaft in der Öffentlichkeit. Darüber hinaus haben sich die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter der Genossenschaft deutlich verbessert.

Um die Anforderungen an eine moderne zukunftsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft besser erfüllen zu können, hat die Genossenschaft zum 1. Januar 2018 Veränderungen in ihrer Aufbauorganisation vorgenommen. Mit der Trennung von Hausverwaltung und Technik in zwei eigenständige Abteilungen sollen auch die Arbeitsabläufe optimiert und der Service für unsere Mitglieder kontinuierlich gesteigert werden.

Bis Ende 2018 wird das Unternehmen im Wohngebiet Mueßer Holz 95 Wohnungen durch Rückbau vom Markt nehmen. Voraussichtlich bis Anfang 2019 wird sich der Bestand durch Stilllegung einzelner Hausaufgänge in Krebsförden um weitere 20 Wohnungen vermindern.

Für den Grundstückserwerb, den Neubau, den Umbau und die Modernisierungen im Bestand, für die betrieblichen Investitionen sowie die planmäßige und laufende Instandhaltung und den Rückbau sind im Jahr 2018 Ausgaben in Höhe von 14,5 Mio. € geplant, die mit 11,3 Mio. € Eigenmittel, 3,0 Mio. € Fremdmittel und mit Zuschüssen von 0,2 Mio. € finanziert werden. Auch bei dem hohen Eigenmitteleinsatz von 78 Prozent ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2018 ein Finanzmittelbestand von 7,9 Mio. €.

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahren einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit leicht steigenden Nutzungsgebühren

bei weiter sinkenden Erlösschmälerungen durch Leerstand. Zum wirtschaftlichen Erfolg werden auch die deutlich rückläufigen Zinsaufwendungen bei Verstetigung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung beitragen.

Für 2018 sind Mieteinnahmen von 29,0 Mio. € (nach Erlösschmälerungen), Zinsaufwendungen von 4,0 Mio. € und Instandhaltungskosten von 7,1 Mio. € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei ca. 2,6 Mio. € liegen und zur Erhöhung des Eigenkapitals auf eine Quote von 45 Prozent beitragen. Mit dem Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 16,3 Mio. € wird der Genossenschaft auch 2018 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Schwerin, 04. 04. 2018

SCHWERINER WOHNUNGSBAU- GENOSSENSCHAFT EG

Der Vorstand

Margitta Schumann
Guido Müller

JAHRESABSCHLUSS 2017

BILANZ ZUM 31.12.2017

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Aktivseite	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.194,29	452,31
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	241.197.116,36	239.659.538,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.458.010,44	5.615.727,85
3. Grundstücke ohne Bauten	3.480.631,28	3.422.429,83
4. Grundstücke mit Rechten Dritter	76.114,98	76.114,98
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.012,91	389.441,79
6. Anlagen im Bau	4.634.359,26	4.211.533,92
7. Bauvorbereitungskosten	173.207,83	70.850,84
8. Geleistete Anzahlungen	29.980,88	792.994,36
	255.438.433,94	254.238.632,50
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.564,59	30.564,59
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	50.000,00
	30.564,59	80.564,59
Anlagevermögen insgesamt	255.476.192,82	254.319.649,40
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.153.111,76	12.538.668,22
2. Andere Vorräte	8.218,91	9.402,85
	12.161.330,67	12.548.071,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	140.532,35	141.228,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	401.271,05	304.687,48
	541.803,40	445.915,92
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.942.309,36	8.145.356,57
Umlaufvermögen insgesamt	20.645.443,43	21.139.343,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.390,56	37.610,75
Bilanzsumme	276.149.026,81	275.496.603,71

JAHRESABSCHLUSS 2017

BILANZ ZUM 31.12.2017

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Passivseite	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	397.367,55	352.898,43
2. der verbleibenden Mitglieder	8.650.505,18	8.639.032,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.819,00	29.325,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.840,69		(13.977,92)
	9.066.691,73	9.021.255,57
II. Kapitalrücklage		
	257.120,19	246.960,19
III. Ergebn isrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	78.076.878,15	78.076.878,15
2. gesetzliche Rücklage	6.100.000,00	5.850.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 250.000,00		(240.000,00)
3. Andere Ergebn isrücklagen	21.745.515,68	19.764.352,09
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 1.981.163,59		(1.933.584,40)
	105.922.393,83	103.691.230,24
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.489.582,29	2.389.230,82
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-2.231.163,59	-2.173.584,40
	258.418,70	215.646,42
Eigenkapital insgesamt	115.504.624,45	113.175.092,42
B. Sonderposten für Investitionszulage	5.472.609,56	5.770.826,38
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	211.706,24	130.638,32
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.400,00	28.900,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.157.676,84	931.041,31
	1.376.783,08	1.090.579,63
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.558.836,41	130.706.121,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.340.742,13	10.596.604,26
3. Erhaltene Anzahlungen	12.711.249,98	12.770.907,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.879,81	9.133,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.931.860,56	1.118.508,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten	97.608,40	120.826,73
davon aus Steuern: € 54.141,18		(58.556,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,85		(172,68)
	153.650.177,29	155.322.103,11
E. Rechnungsabgrenzungsposten	144.832,43	138.002,17
Bilanzsumme	276.149.026,81	275.496.603,71

JAHRESABSCHLUSS 2017

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.127.406,62	40.904.483,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.267,07	101.064,31
	41.231.673,69	41.005.547,93
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-385.556,46	28.890,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	310.872,41	233.272,08
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.097.491,03	859.686,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.570.803,49	18.586.810,67
Rohergebnis	23.683.677,18	23.540.586,68
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.411.468,68	3.261.081,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 157612,71	881.072,78	668.174,17 (39.952,28)
	4.292.541,46	3.929.256,05
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.931.766,54	9.875.910,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.537.621,78	1.349.016,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen € 992,33	2.422,43	19.207,93 (0,00)
10. Abschreibungen auf Finanzlagen	0,00	158.971,28
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: € 24.135,42	4.329.850,78	4.768.860,70 (26.305,17)
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.594.319,05	3.477.780,14
13. Sonstige Steuern	1.104.736,76	1.088.549,32
14. Jahresüberschuss	2.489.582,29	2.389.230,82
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.231.163,59	2.173.584,40
16. Bilanzgewinn	258.418,70	215.646,42

Zahlreiche Besucher kamen zum großen Geburtstagsfest anlässlich des 60. Jubiläums der Genossenschaft in die Schweriner Höfe, wo ein buntes Programm Jung und Alt begeisterte. Bei Live-Musik, künstlerischen Darbietungen, Vorführungen der Sportakrobaten und anderem gab es für die Besucher beste Unterhaltung und viel zu entdecken.



ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Schwerin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin (Reg.-Nr. 7).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für

Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattV0) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung

des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu den Pensionsrückstellungen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Die Abschreibung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear mit 33 % p.r.t.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen, erhaltene Zuschüsse sowie vermehrt um Zuschreibungen bewertet.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren. Bei 36 Altbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre, dabei belaufen sich die Restnutzungsdauern der umfassend modernisierten Wohngebäude Ende 2017 auf 9 bis 20 Jahre. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren bei Wohnbauten und 15 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Neben eigenen Ingenieurleistungen wurden auch anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 163 im Geschäftsjahr aktiviert.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 5 % und 33 % p.a. entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter („AV“) abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu € 410 netto werden aus Gründen der Stetigkeit weiterhin im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen sowie eine pauschale Wertberichtigung von rund 5 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen im partiell steuerpflichtigen Bereich des Sachanlagevermögens sowie der Rückstellungen ergeben sich passive und aktive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvträge,



die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83 % und für Gewerbesteuer von 14,70 %. Als Saldo verbleiben aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe T€ 5.473 ausgewiesen. Dieser betrifft in den Jahren 1999 bis 2004 erhaltene Investitionszulagen für zulagenbegünstigte Herstellungskosten. Der Sonderposten wird jährlich auf Grundlage der Restnutzungsdauer der betreffenden Wohngebäude anteilig aufgelöst.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit method“ angewandt. Für zwei Anwartschaften, davon eine unverfallbar, wurden die Teilwerte und für einen Pensionär der Barwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages zum 31.12.2017 eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (im Vorjahr 4,01 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7

Jahre (2,80 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 194 (ausschüttungsgesperrt).

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.693,6 wurden mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen mit einem beizulegenden Wert von T€ 1.364,8 die an die Pensionsberechtigten verpfändet worden sind, verrechnet. Darüber hinaus erfolgte die Verrechnung mit einem zugunsten eines Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto im Wert von T€ 1172. Die Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen betragen T€ 1.479,4.

Die in den Vorjahren objektbezogen gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläen.

Die neuerlich gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von T€ 273,1 wurden mit einem zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto in Höhe von T€ 54,2 verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Künstlerische Akzente gesetzt hat die SWG in Neu Zippendorf. Aus der grauen Fassade des Hochhauses Hamburger Allee/Plater Straße ist ein Hingucker geworden. Wortspielereien zieren die Wand und ein großes lichtiges Fenster. Bildhauerin Annette Czerny möchte mit ihrem Kunst-am-Bau-Werk „Menschen berühren und deren Herzen zum Klingen bringen.“

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagengitter auf Seite 26 dargestellt.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei in 2017 fertiggestellte Wohngebäude und einen Nachbarschaftstreff sowie nachträgliche Modernisierungskosten für zwei Wohngebäude von insgesamt T€ 6.828,4 und darüber hinaus T€ 125,7 für Außenanlagen verteilt auf fünf Wirtschaftseinheiten sowie Kosten für die Anschaffung eines unbebauten Grundstücks in Höhe von T€ 9,9.

Die im Anlagengitter dargestellten Abgänge von T€ 4.095,2 betreffen vollständig den Abriss zweier Wohngebäude.

Es erfolgte außerdem eine Wertaufholung durch Zuschreibung von in früheren Jahren erfolgter außerplanmäßiger Abschreibung in einem Fall in Höhe von T€ 135,0 nach Ertragswertberechnung.

Die Umbuchungen zum Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten aus Anlagen im Bau nach Fertigstellung von einem Wohngebäude und einem Nachbarschaftstreff (+T€ 3.178,3), aus geleisteten Anzahlungen für ein weiteres Wohngebäude

einschließlich Außenanlage (+T€ 1.004,8) sowie aus Bauvorbereitung für ein Wohngebäude und drei Außenanlagen (+T€ 70,9), welchen Umgliederungen von Grundstücksflächen wegen Abriss (-T€ 154,2) zum Posten Grundstücke ohne Bauten gegenüberstehen.

Die Umbuchungen bei den Grundstücken ohne Bauten betreffen einerseits die Umgliederung einer entstandenen Freifläche infolge von Abriss aus den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten (+ T€ 154,2) und andererseits die Umgliederung der Grundstückskosten zum Posten Anlagen im Bau (- T€ 70,9) und Bauvorbereitung (- T€ 25,1) wegen beginnender Neubautätigkeit.

Der Posten Anlagen im Bau betrifft Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von drei Wohngebäuden und einen Öffentlichen Weg (T€ 4.634,4).

Die Bauvorbereitungskosten von T€ 173,2 beinhalten überwiegend Planungs- und Projektierungsleistungen für den Neubau zweier Wohngebäude.

Der Posten Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen umfasst die Anschaffungskosten für ein unbebautes Grundstück (T€ 30,0) mit wirtschaftlichem Eigentumsübergang im Folgejahr.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG beabsichtigte als Alternative zum bestehenden Fernwärmenetz den Aufbau einer autonomen, wirtschaftlich nachhaltigen und klimaschonenden Wärmeversorgung für einen Teil Ihrer Wohnungsbestände. Ziel war, dieses Projekt in Hinblick auf die Realisierung und den laufenden Betrieb eines Geothermischen Heizwerkes mit versierten Partnern umzusetzen. Die bislang angefallenen Kosten einschließlich Rechteerwerb wurden in den Finanzanlagen unter dem Posten Geleistete Anzahlungen erfasst.

Aufgrund der aktuellen Preisentwicklung der Rohstoffmärkte und nach aktueller Kostenschätzung ist nach unserer Auffassung ein wirtschaftliches Betreiben trotz erheblicher Fördermittelmöglichkeiten nicht mehr absehbar.

Im Geschäftsjahr trat die Genossenschaft daher das Recht zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze, Erdwärme und Sole gegen Zahlung des bestehenden Buchwertes der bisher geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€ 50,0 an den städtischen WärmeverSORGER ab.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	516.639,33	7.189,86	117.027,55	0,00	0,00	406.801,64
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	445.607.072,18	6.963.991,63	4.095.176,61	4.099.797,52	0,00	452.575.684,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.026.883,50	0,00	0,00	0,00	0,00	7.026.883,50
Grundstücke ohne Bauten	3.422.429,83	0,00	0,00	58.201,45	0,00	3.480.631,28
Grundstücke mit Rechten Dritter	76.114,9	0,00	0,00	0,00	0,00	76.114,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.259.051,57	118.136,34	120.568,37	0,00	0,00	1.256.619,54
Anlagen im Bau	4.211.533,92	1.924.750,59	0,00	-1.501.925,25	0,00	4.634.359,26
Bauvorbereitungskosten	70.850,84	148.151,83	0,00	-45.794,84	0,00	173.207,83
Geleistete Anzahlungen	792.994,36	1.847.265,40	0,00	-2.610.278,88	0,00	29.980,88
Sachanlagen gesamt	462.466.931,18	11.002.295,79	4.215.744,98	0,00	0,00	469.253.481,99
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	30.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	30.564,59
Geleistete Anzahlungen	208.971,28	0,00	208.971,28	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	239.535,87	0,00	208.971,28	0,00	0,00	30.564,59
Anlagevermögen gesamt	463.223.106,38	11.009.485,65	4.541.743,81	0,00	0,00	469.690.848,22

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€	
516.187,02	447,88	0,00	117.027,55	0,00	399.607,35	7.194,29	452,31
205.947.533,25	9.661.211,72	-135.000,00	4.095.176,61	0,00	211.378.568,36	241.197.116,36	239.659.538,93
1.411.155,65	157.717,41	0,00	0,00	0,00	1.568.873,06	5.458.010,44	5.615.727,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.480.631,28	3.422.429,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.114,98	76.114,98
869.609,78	112.389,53	0,00	114.392,68	0,00	867.606,63	389.012,91	389.441,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.634.359,26	4.211.533,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.207,83	70.850,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.980,88	792.994,36
208.228.298,68	9.931.318,66	-135.000,00	4.209.569,29	0,00	213.815.048,05	255.438.433,94	254.238.632,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.564,59	30.564,59
158.971,28	0,00	0,00	158.971,28	0,00	0,00	0,00	50.000,00
158.971,28	0,00	0,00	158.971,28	0,00	0,00	30.564,59	80.564,59
208.903.456,98	9.931.766,54	-135.000,00	4.485.568,12	0,00	214.214.655,40	255.476.192,82	254.319.649,40

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält u. a. Forderungen aus Betriebskosten in Höhe von T€ 93,3, die aus Gutschriften diverser Betriebskostenarten resultieren und bis März des Folgejahres ausgeglichen werden, Forderungen aus bereits bewilligten Fördermitteln für Wohngebäude- und Wohnumfeldmaßnahmen im Betrag von T€ 158,9 sowie Instandhaltungsrücklagen für vermietete

Wohnungen u. a. in Eigentümergemeinschaften von T€ 88,2.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahmen von geringfügigen Beträgen aus

Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	631,6
Rückstellung für Altersteilzeit	218,8

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2017

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Besicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	128.558.836,41 130.706.121,83	7.849.784,99 7.409.693,13	26.092.404,60 26.460.629,81	94.616.646,82 96.835.798,89	128.558.836,41 130.706.121,83	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	10.340.742,13 10.596.604,26	267.222,91 255.862,13	1.192.929,90 1.142.213,51	8.880.589,32 9.198.528,62	10.340.742,13 10.596.604,26	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	12.711.249,98 12.770.907,86	12.711.249,98 12.770.907,86				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	9.879,81 9.133,72	9.879,81 9.133,72				GPR = Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	1.931.860,56 1.118.508,71	1.931.860,56 1.118.508,71				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	97.608,40 120.826,73	97.608,40 120.826,73				
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	153.650.177,29 155.322.103,11	22.867.606,65 21.684.932,28	27.285.334,50 27.602.843,32	103.497.236,14 106.034.327,51	138.899.578,54 141.302.726,09	GPR GPR

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten:

	Tausend €
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	298,2
Zuschüsse für Abriss, Rückbau und Wohnumfeldgestaltung	250,5
Schadensersatz von Versicherungen	114,4
Erträge aus Zuschreibungen	135,0

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs aus

	Tausend €
Kosten für Abriss und Freizug	268,0
Werbungskosten	129,7
Prüfungs- und Beratungskosten	124,0
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	101,8

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind T€ 1,0 für die Zinsen abgezinster Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen enthalten.

Die anderen Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 24,1 an Zinsaufwendungen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen, nachdem diese von ursprünglich T€ 61,3 mit Zins- und anderen Erträgen von zusammen T€ 37,2 verrechnet wurden.

Dabei wurden im Wesentlichen die Erträge aus dem Saldo von Beitragszahlungen und der Erhöhung der Forderungen aus Rückdeckungsversicherung (T€ 37,2) mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (T€ 61,1) verrechnet.

SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Bereich	34,00	
Technischer Bereich einschließlich Hausverwaltung	13,75	
Regiebetrieb, sonstige Bereiche	14,25	(1)
Gesamt	62,00	(1)

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 34,0 geringfügig Beschäftigte für die Pflege von Containerplätzen und Grünanlagen, die Reinigung von Gästewohnungen und für Hausmeistertätigkeit sowie 4,5 Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	gezeichnete Anteile
Bestand am 01.01.2017	10.689	57.387
Zugänge	580	3.383
Abgänge	770	3.456
Bestand am 31.12.2017	10.499	57.314

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 11,5 erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von T€ 16,6 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es besteht am Jahresende 2017 ein nicht in der Bilanz ausgewiesenes, laufendes, derivatives Finanzinstrument in Höhe von T€ 2.165,4 (Vorjahr T€ 2.297,3) mit Vertragsende 2024. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wurde ein Doppelswap für ein Darlehen vereinbart. Darlehen und Zinnsicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit, da zwischen beiden Fristen- und Volumenkongruenz besteht. Aufgrund der Einbettung in den langfristigen Kreditvertrag ist eine Veräußerung des Derivates innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus dem, auf dem „Black & Scholes Modell“ beruhenden, negativen Marktwert von T€ 374,9 am 31.12.2017 (Vorjahr T€ 484,3) keine Liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben. Auch am Laufzeitende werden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen entstehen.

Es bestehen per 31.12.2017 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2017 bilanziert wurden: 4.650 T€ aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubau, Abriss, Umbau- und Modernisierungsvorhaben.

Von diesen sollen T€ 2.185 über Fremdmittel und T€ 2.465 über Eigenmittel finanziert werden.

Außerdem bestehen Leasingverträge für 18 Fahrzeuge (einschließlich Kfz für Betriebshandwerker) sowie für diverse Multimediageräte mit einer Restlaufzeit von 2 bis 42 Monaten. Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt: T€ 96.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwerin. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2017 weist unter Einschluss eines Jahresfehlbetrags von T€ 0,8 und des Verlustvortrages von T€ 2,2 ein Eigenkapital von insgesamt T€ 276 aus.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband Nord-

deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.02.2018 wurden € 250.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 1.981.163,59 in die Anderen Rücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 ein Bilanzgewinn von € 258.418,70.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Rücklageneinstellung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 für die Zahlung einer Dividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2017 zu verwenden.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Margitta Schumann
Guido Müller

hauptamtlich
hauptamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning
Rudolf Roggow
Eberhard Albrecht
Manfred Schwonbeck
Gabriele Shiw Gobin
Kristina Urban
Jens-Olaf Baschista
Andreas Thiele
Hella Rach

Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
Schriftführer



Groß war die Freude der Mitglieder, die bei unserer Blumenaktion kräftige, farbenfrohe Geranien von den SWG-Mitarbeitern erhalten haben.

2000 dieser blühfreudigen Pflanzen haben wir an unsere Mieter verteilt, am Nachbarschaftstreff in der Lessingstraße und vor dem neuen SWG-Verwaltungsgebäude in der EgonErwin-Kisch-Straße. Wir freuen uns über die vielen bunten Balkone in den Wohngebieten.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017

Der Aufsichtsrat hat, wie auch in den vergangenen Jahren, seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen im Interesse der Mitgliederförderung in vollem Umfang wahrgenommen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von dem Ziel bestimmt, den wirtschaftlichen Erfolg stetig zu erhöhen, um die Erwartungen der Mitglieder an ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen immer besser zu gewährleisten.

Die erste Sitzung des Jahres fand ohne Einbeziehung des Vorstandes statt. Hier wurden die für das Geschäftsjahr wesentlichen Aufgabenbereiche in einem Jahresarbeitsplan festgelegt.

In neun weiteren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über die allgemeine Geschäftsentwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sowie über wichtige Einzelfragen unterrichten und wurde bei allen strategisch wesentlichen Entscheidungen einbezogen.

In den gemeinsamen Sitzungen legte der Vorstand einen schriftlichen Bericht mit ausführlichen Informationen zu den Schwerpunkten Unternehmen, Vermietungssituation, Liquidität/Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung vor.

Darüber hinaus führten die Ausschüsse Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten sowie der Bau- und Finanzausschuss insgesamt sechs Einzelprüfungen durch. Schwerpunkte der Ausschussarbeit bildeten die Öffentlichkeitsarbeit, die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter, die Sanierungskonzepte sowie das Darlehensportfolio und die Finanzierungsstrategie der Genossenschaft. Die Ergebnisse und Feststellungen wurden protokolliert und den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern durch mündliche Berichte zur Kenntnis gegeben. Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen auch an Baustellenbegehungen in neuen Wohnbauten und Modernisierungsobjekten teil. Der Aufsichtsrat war dadurch zu jeder Zeit über den Geschäftsverlauf informiert und ist somit seinen satzungsgemäßen

Aufgaben zur Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung nachgekommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht und den aufgestellten Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat geprüft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und stellt die Lage der Genossenschaft einschließlich ihrer künftigen Risiken und Chancen zutreffend dar. Er findet unsere uneingeschränkte Zustimmung.

Der Aufsichtsrat würdigt besonders die sehr gute Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und das erneut verbesserte gute Jahresergebnis. Die hohen Erhaltungsinvestitionen in den vorhandenen Bestand und die Neubautätigkeit, die das Angebot mit hochwertigen Wohnungen ergänzt, sind der beste Garant für eine sichere Zukunft.

Zunehmend werden die Leistungen der Genossenschaft zur Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes und zur Schaffung neuer Angebote in der Öffentlichkeit registriert und anerkannt. Dazu beigetragen hat auch das soziale Engagement der Genossenschaft, das vor allem der Förderung der Mitglieder aber auch dem Gemeinwohl dient. Zu nennen sind hier als Beispiel die Nachbarschaftstreffs in den Wohngebieten und die Angebote zu Ferienfahrten für Kinder von Genossenschaftsmitgliedern.

Das Jahr 2017 stand ganz im Zeichen des 60. Jahres seit Gründung der Genossenschaft. Viele Aktionen und Veranstaltungen fanden im Jubiläumsjahr statt und haben die Mitgliederbindung gestärkt. Darin eingebunden war eine Befragung zur Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder im Frühjahr 2017. Deren Ergebnisse waren so positiv, dass im Vergleich zu anderen befragten Unternehmen die Genossenschaft vom Beratungsunternehmen AktivBo mit Auszeichnungen geehrt wurde.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft gilt unser Dank für die geleistete gute Arbeit. Sie war Grundlage dafür, dass die Prüfung des Jahresab-

schlusses durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zeitnah durchgeführt werden konnte und der Prüfungsbericht vorliegt.

Der Aufsichtsrat dankt ebenfalls allen Vertreterinnen und Vertretern für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit und wünscht ihnen weiterhin bei dieser ehrenamtlichen Tätigkeit viel Freude und Erfolg.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden satzungsgemäß aus:

Frau Kristina Urban
Herr Eberhard Albrecht
Herr Jens-Olaf Baschista

Die genannten Aufsichtsratsmitglieder haben eine aner kennenswerte Arbeit geleistet, wofür ihnen der Aufsichtsrat und der Vorstand ihren Dank aussprechen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die ausgeschiedenen Mitglieder Kristina Urban, Eberhard Albrecht und Jens-Olaf Baschista erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Schwerin, den 16.05.2018

Grüning
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Schmuck sind sie geworden, die neuen Häuser im Anne-Frank-Carree. Die SWG hatte den Neubau mit sechs Wohnungen und zugehörigem PKW-Stellplatz nahe des Dreescher Marktes erworben. Aufgrund der guten Nachfrage und um den Umfang an attraktiven Wohnungen zu erweitern, baut die Genossenschaft zwei weitere Stadthäuser im Anne-Frank-Carree.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und

durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 25. 04. 2018

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

gez. Eysert
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER VERTRETER

Wahlbezirk I		Wahlbezirk II	
Nuß, Hans-Joachim	Ratzeburger Straße	Hoffmeister, Reinhard	Schillerstraße
Ott, Hans-Dieter	Ratzeburger Straße	Moll, Dieter	Friesenstraße
Falk, Andreas	Kieler Straße	Münch, Eberhard	Schillerstraße
Tarnow, Ernst	Möllner Straße	Lönnies, Dieter	Erich-Weinert-Straße
Heun, Elisabeth-Christine	Kieler Straße	Düwert, Thilo	Schillerstraße
<u>keine Ersatzvertreter</u>		Ruhkieck, Kathrin	Schillerstraße
		Koch, Detlef	Bertolt-Brecht-Straße
		<u>Ersatzvertreter</u>	
		Schößler, Norbert	Schillerstraße
		Müller, Günter	Schillerstraße

Wahlbezirk III		Wahlbezirk IV	
Hagemann, Günter	Johannes-Brahms-Straße	Schwarz, Wolfgang	Johannes-R.-Becher-Straße
Bliemel, Gabriele	Johannes-Brahms-Straße	Aschenbach, Bodo	Lessingstraße
Rietz, Wolfgang	Johannes-Brahms-Straße	Kaude, Gisela	Leonhard-Frank-Straße
Thomas, Beate	Johannes-Brahms-Straße	Richter, Christel	Leonhard-Frank-Straße
Schmidt, Hans-Dieter	Johannes-Brahms-Straße	Hellmann, Dieter	Lessingstraße
Neubecker, Wolfgang	Carl-Moltmann-Straße	Dierschow, Wencke	Lessingstraße
Rocksien, Martina	Johannes-Brahms-Straße	Jensen, Kersten	Lessingstraße
Gehrke, Konrad Felix	Carl-Moltmann-Straße	<u>Ersatzvertreter</u>	
Viehweger, Volker	Werner-Seelenbinder-Straße	Jüngling, Adolf	Lessingstraße
<u>Ersatzvertreter</u>		Weber, André	Bertolt-Brecht-Straße
Mieth, Mario	Carl-Moltmann-Straße		

Wahlbezirk V		Wahlbezirk VI	
Lettau, Eveline	Obotritenring	Wachlin, Norbert	Robert-Havemann-Straße
Timm, Horst	J.-Sibelius-Straße	Rötz, Peter	Von-Stauffenberg-Straße
Pfeifer, Horst	J.-Sibelius-Straße	Pippig, Götz	Von-Stauffenberg-Straße
Kicinski, Andrea	Obotritenring	Kaping, Dietmar	Von-Stauffenberg-Straße
Dr. Kreuzer, Helmut	Speicherstraße	Kirschlager, Heinz	Bertolt-Brecht-Straße
Kurtz, Franz-Peter	Dr. Hans-Wolf-Straße	Paschen, Wolfgang	Dr.-M.-Luther-King-Straße
<u>Ersatzvertreter</u>		Sieler, Bodo	Von-Stauffenberg-Straße
Krömer, Horst-Peter	Obotritenring	<u>keine Ersatzvertreter</u>	
Sünwoldt, Joachim	Wismarsche Straße		
Kis, Gisela	Friesenstraße		
Schlussas, Ingo	Friesenstraße		
Wiatrok, Helmut	Buchenweg		

VERZEICHNIS DER VERTRETER

Wahlbezirk VII		Wahlbezirk VIII	
Abraham, Gerd-Jürgen	Max-Reichpietsch-Straße	Wilhelm, Erich	Wuppertaler Straße
Lauterbach, Hans-Peter	A.-Sacharow-Straße	Willelal, Ingrid	Tallinner Straße
Auer, Petra	Von-der-Schulenburg-Straße	Schild, Christiane	Tallinner Straße
Weinreich, Petra	Max-Reichpietsch-Straße	Heiden, Karin	Pilaer Straße
Keil, Udo	Anne-Frank-Straße	Bobzin, Wolfgang	Pilaer Straße
Daubner, Sabine	A.-Sacharow-Straße	Lux, Rita	Wuppertaler Straße
Wichmann, Jutta	Max-Reichpietsch-Straße		
<u>Ersatzvertreter</u>		<u>Ersatzvertreter</u>	
Berthel, Hans-Georg	A.-Sacharow-Straße	Ulrich, Hans Wilhelm	Tallinner Straße
Oelschlaeger, Fred	A.-Sacharow-Straße	Schwan, Hans	Wuppertaler Straße
Sauer, Manfred	A.-Sacharow-Straße	Hagemann, Wolfgang	Wuppertaler Straße
		Puttkammer, Hartmut	Vidiner Straße
		Knoblich, Ines	Pilaer Straße
		Plehn, Marcus	Vaasaer Straße
Wahlbezirk IX		Wahlbezirk X	
Tempelhof, Hellmut	Perleberger Straße	Czybik, Edeltraut	Komarowstraße
Lehmann, Dieter	Neubrandenburger Straße	Eckhardt, Astrid	Leibnizstraße
Krüger, Heinz	Perleberger Straße	Sommerfeld, Renate	Hamburger Allee
Boock, Barbara	Pecser Straße	Kammerer, Lutz	Hamburger Allee
Berkhauer, Barbara	Hamburger Allee	Verkh, Igor	Hamburger Allee
Kinsel, Michael	Parchimer Straße		
Nickel, Rene	Potsdamer Straße	<u>keine Ersatzvertreter</u>	
Manzke, Karin	Neubrandenburger Straße		
<u>Ersatzvertreter</u>			
Kübeck, Alfred	Hamburger Allee		
Beckmann, Bert	Wittenberger Straße		
Dick, Matthias	Pecser Straße		
Strasche, Halina	Hamburger Allee		
Wahlbezirk XI		Wahlbezirk XII	
Waack, Christel	Ziolkowskistraße	Scherf, Gerda	Lise-Meitner-Straße
Lenz, Kurt	Ziolkowskistraße	Bossow, Fritz	Ziolkowskistraße
Ossenschmidt, Dieter	Lomonossowstraße	Strobl, Bernhard	Nils-Bohr-Straße
<u>keine Ersatzvertreter</u>		Dobbertin, Paul	Nils-Bohr-Straße
		Heller, Christine	Hamburger Allee
		<u>Ersatzvertreter</u>	
		Hörr, Jürgen	Vidiner Straße

VERZEICHNIS DER VERTRETER

Wahlbezirk XIII	Wahlbezirk XIV
Brauer, Meike	Priegnitz, Karl
<u>Ersatzvertreter</u>	Eggers, Dietrich
Wiechert, Horst	Rzehak, Günter
	Wulkow, Eckhard
	Schams, Erhard
	Hennig, Petra
	Wollmann, Wilfried
	Burgschweiger, Margit
	Sendzik, Reiner
	Zank, Alexander
	<u>keine Ersatzvertreter</u>

NACHRUF

FÜR DIE 2017 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

WIR WERDEN IHR ANDENKEN IN EHREN HALTEN.

Arnoldt, Hannelore
Austin, Gerhard
Bahls, Heinz
Barck, Uwe
Becker, Olga
Behring, Christa
Berger, Wolfgang
Bergmann, Traute
Bliefert, Paul
Böker, Gisela
Bollow, Helena
Borchert, Ingrid
Borgmann, Irmgard
Borrasch, Siegfried
Brandt, Jochen
Breckenfelder, Kurt
Bröderdörp, Günter
Broecker, Iris
Brombach, Michael
Clasen, Gerda
Demuth, Elfriede
Diederich, Uwe
Diekow, Reinhard
Schulz, Klaus Dieter
Drews, Sylvia
Duve, Karl
Dyskina, Esfir
Dziubek, Brigitte
Ende, Horst
Fahden, Inge
Fleing, Heinz-Joachim
Forst, Anneliese
Friedrich, Rosa
Fründt, Hans-Joachim
Gehrke, Klaus-Dieter
Griephan, Hanna
Günther, Georg
Haack, Bernd
Haase, Hannelore
Harders, Hiltgunde
Heitmann, Peter
Hellwagen, Dirk
Hirschner, Waltraud
Hösel, Karin
Hüttenrauch, Manja
Käding, Karl-Heinz
Kaehler, Herbert
Kamitz, Roland
Kaulfuß, Walter

Klein, Erich
Klein, Klaus-Dieter
Kliefoth, Detlef
Kluck, Heidi
Kluge, Reinhard
Knoblauch, Kurt
Köhler, Gudrun
Kolev, Barbara
Koltermann, Gerda
Kölzsch, Detlev
Koppe, Ruth
Krause, Dieter
Krehsin, Herbert
Kretschmer, Elisabeth
Krüger, Ernst
Kruse, Eckhard
Kuchenbecker, Heinz
Lach, Werner
Langhammer, Ilse
Lasert, Franz
Lässig, Heiko
Lembke, Monika
Lentz, Rosemarie
Lindemann, Bruno
Lindow, Holger
Ludwig, Horst
Lüß, Hanna
Mahns, Edith
Meyer, Brigitte
Möller, Lothar
Müller, Angelika
Müller, Doris
Müller, Willi
Naxer, Bruno
Nehls, Doris
Neudek, Anneliese
Neufeld, Martha
Niemand, Robert
Niemann, Heinz
Niemeyer, Elfriede
Oeberst, Ewald
Oldenburg, Klaus
Otto, Günter
Pallentin, Ingrid
Parge, Doris
Peters, Erhard
Pitschke, Thea
Podlipny, Gisela
Poll, Wolfgang

Pomplun, Hans
Rakow, Hertha
Rebbin, Gundula
Redmer, Kurt
Rein, Jakob
Reinke, Kurt
Reznik, Klara
Rößler, Günther
Roth, Andrea
Salow, Rolf
Sander, Brigitte
Sanow, Marion
Sasse, Sonja
Schaack, Helga
Scharfenberg, Lilli
Scheffe, Peter
Schinke, Andreas
Schliemann, Dorle
Schmidt, Anneliese
Schreier, Herbert
Schröder, Elfriede
Schröder, Erich
Schuldt, Irma
Schuster, Herta
Schwan, Waltraud
Schwark, Günter
Seehase, Helga
Seidel, Ria
Seifert, Jürgen
Sonntag, Elfriede
Sonntag, Michael
Spiess, Harry
Stricker, Dieter
Tarrach, Fritz
Teperman, Alexandr
Wahls, Herta
Wegner, Monika
Wellner, Anne-Liese
Wendt, Bruno
Werner, Rainer
Wiegmann, Carola
Witt, Annegret
Wonsak, Siegfried
Wylegala, Maik
Zietlow, Hans

IMPRESSUM

FOTOS:

Martina Kaune

Titelfoto: Geschäftsstelle der SWG in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18

GESAMTHERSTELLUNG

Schulzenhof GbR, post@schulzenhof.de

seit 1957

SWG

SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Arsenalstraße 12

D-19053 Schwerin

Tel.: 0385 7450-0

Fax: 0385 7450-139

direkt@swg-schwerin.de

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin Nr. 7

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG