

seit 1957

SWG

SCHWERINER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

# GESCHÄFTSBERICHT 2018

der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

VORWORT	3
INVESTITIONEN	4
NEUBAU	4
MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG	5
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	6
BESTAND UND ENTWICKLUNG DER MIETEN	6
VERMIETUNGSSITUATION	8
VERANSTALTUNGEN	9
UNSERE MITARBEITER	10
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	11
MITGLIEDER DES VORSTANDES	
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES	
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	
KENNZAHLEN	12
LAGEBERICHT	14
BILANZ	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	27
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	38





Unsere Neubauten in der Leonhard-Frank-Straße 37 und 39.

## Vorwort

### EIN JAHR MIT VIELEN EREIGNISSEN UND VERÄNDERUNGEN

**Liebe Mitglieder und  
Freunde der SWG,  
sehr geehrte Geschäftspartner,**

wir möchten Sie gern mitnehmen und auf das Jahr 2018 zurückblicken. Es ist viel geschehen und gemeinsam haben wir viel erreicht.

Auf den nächsten Seiten zeigen wir Ihnen, welche Neubauten wir fertiggestellt und mit welchen Vorhaben wir bereits begonnen haben. Weiterhin berichten wir über wesentliche Modernisierungen und Instandhaltungen im Bestand.

Unsere Genossenschaft ist und bleibt eines der größten und wichtigsten Unternehmen, das Wohnungen in Schwerin anbietet. Knapp jeder sechste „Schweriner“ lebt in einer Wohnung der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft. Unsere Verpflichtung und zugleich Ansporn ist es, unseren Mitgliedern und Interessenten ein schönes Zuhause in einem lebenswerten Umfeld zu bieten. Eine Zusammenfassung zu unserem Wohnungsbestand, der Entwicklung der Mieten, den Mietrückständen und der Vermietungssituation zeigen wir in den nächsten Seiten.

**Ihr Vorstand**

**Guido Müller**

**Manuela Friedrich**

**Margitta Schumann**

Ein wichtiger Bestandteil unserer Genossenschaft neben der Bautätigkeit und der Vermietung ist die Mitgliederförderung. Unsere Mitglieder können bei uns nicht nur eine Wohnung mieten, sondern sind bei vielen Veranstaltungen in den Wohngebieten und in den Nachbarschaftstreffs herzlich willkommen. Eine kleine Auswahl unserer Veranstaltungen des Jahres 2018 haben wir für Sie zusammengestellt.

Aber was wäre ein Jahr ohne Veränderungen? So wurden beispielsweise Arbeitsprozesse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verbesserung des Services optimiert. Einige langjährig tätige Mitarbeiter/-innen gingen in den Ruhestand, so dass sich nicht nur in den Abteilungen, sondern auch im Vorstand Veränderungen ergaben.

Wir bedanken uns für das Vertrauen unserer Mitglieder, für den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für das Engagement der vielen Freiwilligen vor allem in unseren Nachbarschaftstreffs und für die gute Zusammenarbeit unserer Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreter.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.





## INVESTITIONEN

### BAUMASSNAHMEN

Unser Ziel ist es, die Wohnungen der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft bestmöglich zu bewirtschaften. Deshalb ist eine Ausrichtung an die Bedürfnisse unserer Mieter und an die gesellschaftlichen Anforderungen nötig, um die Wohnungen attraktiv für unsere Mitglieder zu gestalten und zu erhalten. Gerade die Erfordernisse aus der demografischen Entwicklung stellen für uns eine große Herausforderung dar, insbesondere der Abbau von Barrieren

vor den Hauseingängen und beispielsweise durch Grundrissänderungen in den Wohnungen. Darüber hinaus rücken auch Vorgaben wie Klimawandel, Brandschutz und Digitalisierung in den Fokus. Aber auch die Entwicklung der Baupreise und die sich abzeichnenden personellen Engpässe bei den Baufirmen werden in den nächsten Jahren ein großes Thema sein, mit dem wir uns auseinandersetzen müssen.

Dass die Baumaßnahmen im Wohnungsbestand für unsere Mitglieder eine große Belastung sind, ist uns bewusst. Wir möchten in diesem Zusammenhang unseren Mietern und freiwilligen Helfern für ihre Mitwirkung und für ihr Verständnis danken.

Allein im Geschäftsjahr 2018 haben wir 12,1 Millionen Euro in den Bestand sowie in den Neubau von Wohngebäuden investiert.

### UNSERE NEUBAUTEN IN DER WESTSTADT

Auf dem Gelände unserer ehemaligen Geschäftsstelle sowie auf den benachbarten Grundstücken sind in den letzten Jahren moderne Wohngebäude entstanden. So wurden bis Ende 2017 bereits drei hochwertig ausgestattete Stadthäuser fertiggestellt. Die 18 Wohnungen in einem vierten Wohngebäude wurden ab Juni 2018 an die Mieter

übergeben. Die Wohnungen verfügen über schöne Tageslichtbäder, große Balkone oder Terrassen. Aufgrund der großen Nachfrage haben wir im Mai 2018 mit dem Bau eines kleinen Gebäudes mit 7 Wohnungen begonnen. Hier werden weitere Mitglieder ab Sommer 2019 ihr schönes Zuhause finden.

### UNSERE NEUBAUTEN AUF DEM GROSSEN DREESCH IM ANNE-FRANK-CARRÉ

Hier war die Freude bei den Mietern groß. Die Genossenschaft hatte im Mai und Juni 2018 zwei Stadthäuser mit jeweils 6 Wohnungen in gehobenem Standard fertiggestellt und damit ein weiteres Vorhaben in diesem Quartier realisiert. Jede Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad, Fußbodenheizung,

moderne Fliesen- und Fußbodenbeläge. Natürlich gibt es großzügige Balkone bzw. im Erdgeschoss schöne Terrassen. Zwei weitere Stadthäuser mit jeweils 6 Wohnungen werden voraussichtlich im September 2019 bzw. im Sommer 2020 bezugsfertig sein.

In unmittelbarer Nachbarschaft neben diesen Neubauten ist im Herbst 2019 der Bau eines modernen Wohngebäudes vorgesehen. Von den 35 Wohnungen werden nach Vorlage aller Genehmigungen 17 öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen.

### UNSER NEUBAU IN LANKOW „NEUES WOHNEN AM LANKOWER SEE“

Auch in Lankow wird derzeit fleißig gebaut. Wo sich einst ein Internatskomplex befand, entsteht ein neues viergeschossiges Haus plus Staffelgeschoss mit insgesamt 25 Wohnungen. Neben einer

Tiefgarage befinden sich im Gebäude zwei Aufzüge. Die Zwei- und Dreiraumwohnungen mit Wohnflächen von 65 bis 90 Quadratmeter sind modern und hochwertig ausgestattet. Alle

Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Terrasse. Im Spätsommer 2019 werden die ersten Mieter diese Wohnungen beziehen können.

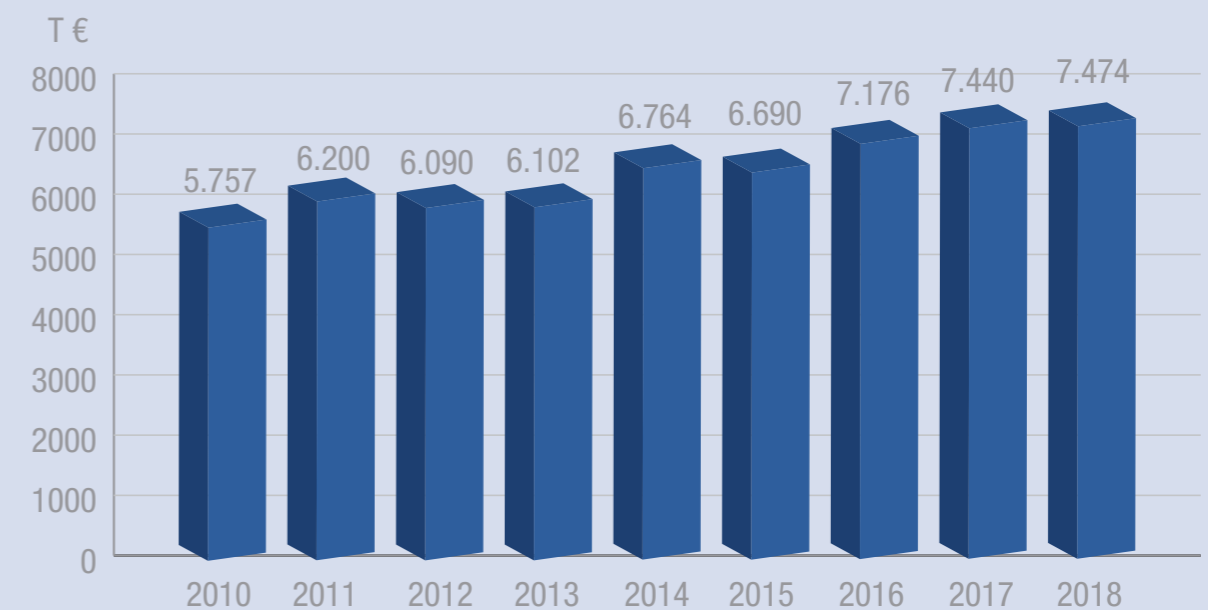
### MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Neben den Reparaturen und Instandsetzungen bei Mieterwechsel hatten wir im vergangenen Jahr das Hochhaus in der Hamburger Allee 148 vollständig zurückgebaut und anschließend das daneben stehende Hochhaus Hamburger Allee 146 modernisiert. Zahlreiche Interes-

senten nutzten im Juli 2018 den Tag der offenen Tür und besichtigten die 20 grundsaniierten Wohnungen mit den modern ausgestatteten Bädern nach dem Umbau. In den oberen Wohnungen wurden sogar die Grundrisse etwas verändert.

Im Jahr 2018 wurden stadtweit SWG-Häuser instandgesetzt und Fassaden in Lankow, in der Weststadt, auf dem Großen Dreesch und im Mueßer Holz neu gestaltet.

### Jährliche Instandhaltungskosten einschließlich eigene Handwerkerkosten



# HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

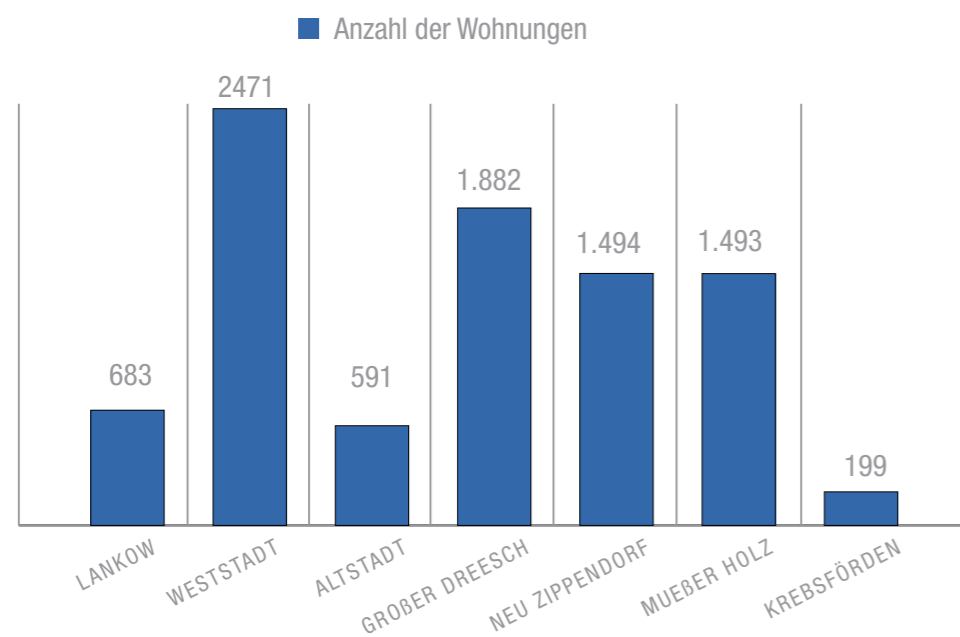
## BESTAND UND ENTWICKLUNG DER MIETEN

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft ist und bleibt ein wichtiger Akteur auf dem Schweriner Wohnungsmarkt. Die Genossenschaft konnte im Jahr 2018 ihren Anteil am Markt mit ca. 15 % des Wohnungsbestandes behaupten. Das entspricht zum 31.12.2018 die

Bewirtschaftung von 8.813 Wohnungen mit insgesamt 505.280 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Daneben bewirtschaftet die Genossenschaft noch 31 Gewerbeeinheiten, 9 Gemeinschaftseinrichtungen, 7 Gästewohnungen sowie einige Garagen und Stellplätze.

Die meisten SWG-Wohnungen befinden sich in der Weststadt, da wurde vor über 60 Jahren der Grundstein unserer Genossenschaft gelegt. Auch in anderen Wohngebieten bewirtschaften wir Wohnungen, wie folgende Darstellung zeigt:

### Unser Wohnungsbestand



Die räumliche Struktur der am 31.12.2018 bewirtschafteten Wohnungen gliedert sich wie folgt: (Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern)

ZimmerWohnung	Anzahl 2018	Veränderung zu 2017
1-Zimmerwohnungen	711	(-44)
2-Zimmerwohnungen	3.257	(+11)
3-Zimmerwohnungen	3.976	(+12)
4-Zimmerwohnungen	780	(-47)
5-Zimmerwohnungen	89	(0)
<b>Gesamt</b>	<b>8.813</b>	<b>(-68)</b>

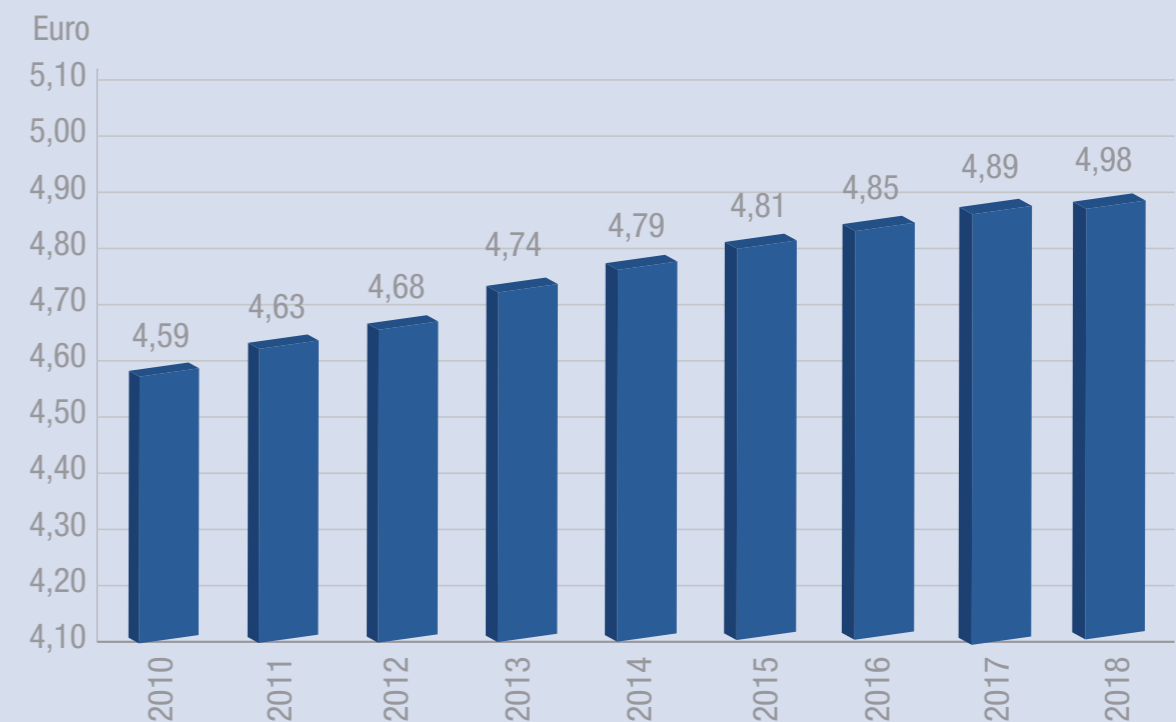
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

Sollmieten für	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Wohnungen	30.329	29.741	588
Gewerblich genutzte Objekte	265	258	7
Garagen und Stellplätze	479	491	-12
Abzügl. Erlösschmälerungen/Minderungen	-1.937	-1.940	3
	<b>29.136</b>	<b>28.550</b>	586
Umlagen Betriebs- und Heizkosten	12.170	12.548	-378
Aufwendungszuschüsse	0	1	-1
Gästewohnungen und Nachbarschaftstreffs	27	28	-1
	<b>41.333</b>	<b>41.127</b>	206

Der Anstieg der Sollmieten ist insbesondere durch die Erstvermietungen der fertiggestellten Neubauten in 2017 und 2018 bedingt.

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat 2010-2018

### Durchschnittliche Monatsmiete je m<sup>2</sup> und Monat





## VERMIETUNGSSITUATION

Die Leerstandsquote der Genossenschaft bewegt sich im wirtschaftlichen Rahmen und beträgt 6,8 %. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise etwas verringert. Doch dieses reicht noch nicht. Das System von Angebot und Nachfrage bestimmt natürlich auch den Wohnungsmarkt. Um dem bestehenden Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen, haben wir in den vergangenen Jahren und auch 2018 zahlreiche Wohnungen stillgelegt, und die Wohngebäude vollständig oder teil-

weise zurückgebaut. Insbesondere die demografische Entwicklung bestimmt die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in Altstadtnähe. Natürlich sind auch eine gute Infrastruktur wie öffentlicher Nahverkehr, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten und ein gepflegtes Umfeld wichtige Faktoren, die den Wert und somit auch die Nachfrage eines Wohngebäudes beeinflussen. Durch verschiedene Marketingmaßnahmen versuchen wir unsere Präsenz in Schwerin zu stärken. So führen wir Veranstaltungen für unsere Mit-

glieder in den Nachbarschaftstreffs, Vertreterrundfahrten, Kinderfeste oder Vermietungsaktionen durch und haben den direkten Kontakt und das Gespräch gesucht. Durch den Medienwandel werden unsere Homepage und Immobilienportale immer mehr als Vertriebsinstrument genutzt.

Die Fluktuationsquote, die sich aus der Anzahl der ausgezogenen Mieter im Verhältnis zum Gesamtbestand bestimmt, beträgt im Jahr 2018 8,5 %.

Übersicht Mieterwechsel Wohngebiet	Anzahl 2018	Fluktuation in %	Gründe für Mieterwechsel	Anzahl	Anteil in %
Lankow	45	6,7	Tod des Mitglieds	81	10,8
Weststadt	171	6,9	Wechsel innerhalb der Genossenschaft	201	27,0
Altstadt	48	8,1	Wegzüge zu anderen Vermietern in Schwerin (einschl. Eigentumserlangung)	201	27,0
Großer Dreesch	186	9,9			
Neu Zippendorf	108	7,2	Wegzüge ins Umland	81	10,9
Mueßer Holz	168	11,3	Wegzüge in andere Regionen	181	24,3
Krebsförden	19	11,6			
<b>Gesamt</b>	<b>745</b>	<b>8,5</b>		<b>745</b>	<b>100,0</b>

## VERANSTALTUNGEN

Die SWG führte im Jahr 2018 wieder viele Veranstaltungen durch. Hier können sich die Mitglieder und Interessierte über das genossenschaftliche Wohnen informieren oder einfach unsere Feste genießen.

Insbesondere in Zusammenarbeit mit dem Verein Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V. oder in Kooperation mit anderen sozialen Trägern wurden

verschiedene Projekte in den Nachbarschaftstreffs und in den Wohngebieten realisiert. Viele Menschen, vor allem Senioren kommen in die Treffs, um die Betreuung, Kultur, Kreativität, Sport oder Unterhaltung zu nutzen. Natürlich wird auch viel gefeiert, egal ob Fasching oder Oktoberfest. Aber auch unsere jungen Gäste sind herzlich willkommen. Für unsere „Kleinsten“ wurden wieder Kinderfreizeiten und Kinderweihnachts-

feiern durchgeführt. Für Lesefreunde gibt es seit Mitte 2018 in der Weststadt vor der Lessingstraße 26a eine ausran- gierte umgebaute Telefonzelle, die als Büchertauschzentrale dient. Neben der ordentlichen Vertreterver- sammlung im Juni 2018 konnten sich im September 2018 unsere Vertreter bei einer Rundfahrt über die Modernisie- rungs- und Neubauvorhaben informie- ren.



Ferienkinder der SWG bei den Vorbereitungen für den Tag im Kletterwald. Unter fachmännischer Anleitung werden die Sicherheitsgurte angelegt bevor die Einweisung beginnt.



## UNSERE MITARBEITER

Wir wissen, dass motivierte und gut qualifizierte Mitarbeiter ein Schlüssel zum Unternehmenserfolg und unser wichtigstes Kapital sind. Deshalb setzen wir alles daran, ein gutes Arbeitsklima zu schaffen. Tarifliche Vergütungen, attraktive Sozialleistungen, interessante Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten oder die Möglichkeit zur Teilnahme an präventiven Gesundheitskursen sind ein Faktor, um langfristig die Mitarbeiter an die Genossenschaft zu binden und deren Bedürfnissen entgegenzukommen. Durch moderne Arbeitsplätze in den Geschäftsstellen in der Arsenalstraße 12 und in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18 wurden gute Arbeitsbedingungen geschaffen.

Die Investition in den Fachkräftenachwuchs ist für uns ebenso wichtig.

Deshalb bieten wir jedes Jahr die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an, auf die sich viele Interessenten bewerben. Die Genossenschaft wurde schon mehrmals als guter Ausbildungsbetrieb ausgezeichnet.

In unserer Genossenschaft ergaben sich 2018 aber auch neue Strukturen. Die Abteilung Hausverwaltung/Technik wurde in zwei Abteilungen aufgeteilt. Nun ist die Hausverwaltung insbesondere für die Bereiche Instandhaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes verantwortlich. Die Technik beschäftigt sich vor allem mit dem Bereich der Modernisierung und dem Neubau.

Aber auch ein Generationswechsel bringt Veränderungen. So wurden im Geschäftsjahr vier Mitarbeiter im tech-

nischen und kaufmännischen Bereich verabschiedet. Ebenso unser kaufmännisches Vorstandsmitglied Margitta Schumann hat nach über 21 erfüllten Arbeitsjahren bei der Genossenschaft ihre hauptamtliche Vorstandstätigkeit beendet. Den Vorsitz hat unser technisches Vorstandsmitglied Guido Müller übernommen.

Engagierte Nachfolger für alle Arbeitsbereiche wurden gefunden. Seit Dezember 2018 ist Frau Manuela Friedrich als hauptamtliches kaufmännisches Vorstandsmitglied vom Aufsichtsrat bestellt worden. Als ehemalige Verbandsprüferin von Wohnungsunternehmen kennt sie sich bereits in der Branche aus und freut sich auf die neue Herausforderung, zusammen mit allen Mitarbeitern und Vorstandsmitgliedern zukunftsorientierte Projekte zu verwirklichen.



Unsere Auszubildenden Julia Lehmann, Miriam Möller, Johannes Buggenhagen, Steve Prusseit, Reno Mizera und Laura Strohfeldt mit den Ausbildungsbeauftragten Katja Ulrich und Nadin Schluszas (v.l.)

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

STAND MÄRZ 2019

### MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller	Vorsitzender, hauptamtlich
Manuela Friedrich	hauptamtlich
Margitta Schumann	nebenamtlich

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning	Vorsitzender
Rudolf Roggow	stellvertretender Vorsitzender
Manfred Schwonbeck	
Gabriele Shiw Gobin	
Kristina Urban	
Jens-Olaf Baschista	
Andreas Thiele	
Hella Rach	
Eberhard Albrecht	(verstorben im Februar 2019)

### MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Anzahl der Vertreter und Ersatzvertreter der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG nach Wahlbezirken

Wahlbezirk I (Lankow)	5 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk II (Weststadt)	7 Vertreter, 2 Ersatzvertreter
Wahlbezirk III (Weststadt)	9 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk IV (Weststadt)	7 Vertreter, 2 Ersatzvertreter
Wahlbezirk V (Altstadt)	6 Vertreter, 5 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VI (Großer Dreesch)	7 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VII (Großer Dreesch)	7 Vertreter, 3 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VIII (Neu Zippendorf)	6 Vertreter, 6 Ersatzvertreter
Wahlbezirk IX (Neu Zippendorf)	8 Vertreter, 3 Ersatzvertreter
Wahlbezirk X (Mueßer Holz)	5 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XI (Mueßer Holz)	3 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XII (Mueßer Holz)	5 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XIII (Krebsförden)	1 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XIV (fördernde Mitglieder)	10 Vertreter, 0 Ersatzvertreter





## KENNZAHLEN

	31.12.18 T €	31.12.17 T €	31.12.16 T €
Bilanzsumme	271.376	276.149	275.497
Anlagevermögen	250.219	255.476	254.320
Forderungen aus Vermietung	143	141	141
Geschäftsguthaben	9.079	9.067	9.021
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	123.126	120.977	118.946
Rückstellungen	1.599	1.377	1.091
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	132.923	138.900	141.303
Aufwendungen			
- für Neubau, Umbau, Modernisierungen Wohnumfeld, Grundstückserwerb	5.359	10.884	8.787
- für Instandsetzung/Instandhaltung	7.474	7.440	7.176
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.683</b>	<b>2.490</b>	<b>2.389</b>

	31.12.18 Anzahl	31.12.17 Anzahl	31.12.16 Anzahl
Wohnungen	8.813	8.881	8.958
Mitglieder	10.337	10.499	10.689
Mitarbeiter	62	60	64
Azubis	6	5	3
Wohnungswechsel im Jahr	745	738	759

Frisch und fröhlich präsentiert sich die Hamburger Allee 146  
nach umfangreicher Sanierung.





# LAGEBERICHT 2018

## 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 barrierearmen 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 2018 bei

7,8 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 vor allem 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 unsere langfristige Unternehmensplanung bis 2025 für die Bauinvestitionen, die Modernisierung, die Wohnumfeldgestaltung sowie den Instandhaltungsaufwand. Diese Planung wird jeweils in Jahresplänen konkretisiert, überarbeitet und gegebenenfalls neuen Erfordernissen angepasst.

2018 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 erreicht und so in vollem Umfang die von uns geplante Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft realisiert. 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 2,7 Mio. € (Vorjahr 2,5 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg auf 45,4 % (Vorjahr 43,8 %), der Cashflow nach DVFA/SG auf 13,2 Mio. € (Vorjahr 12,3 Mio. €).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2018 insgesamt 8.813 Wohnungen mit 505.280 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2017: 8.881 mit 507.290 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 31 Gewerbeeinheiten, 9 Gemeinschaftseinrichtungen und 7 Gästewohnungen sowie 31 Garagen und 1.975 PKW-Stellplätze verwaltet. Weiterhin verfügt die Genossenschaft mit dem Geschäftsitz 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.

Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 68 Wohnungen, die Wohnfläche um 2.010 m<sup>2</sup> vermindert. Neben dem Abgang von 3 nicht mehr zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen wurde ein Wohngebäude mit 95 Wohnungen stillgelegt, dessen Rückbau Ende 2018 begann. Dem steht der Zugang von insgesamt 30 Wohnungen durch die Fertigstellung der Neubauten in der Weststadt und auf dem Großen Dreesch gegenüber.

Die Sollmiete entwickelte sich 2018 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 4,88 € im Jahr 2017 auf 4,98 € im Jahr 2018. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der durch Neubau geschaffenen Wohnungen sowie aus der Anpassung der Miete bei neuen Nutzungsverträgen und nach Umbau. Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr durch viele Maßnahmen begrenzt und

durch die Stilllegung und den anschließenden Rückbau von Wohnungen vermindert werden. Die Leerstandsquote weist zwar mit 6,8 % ein weiterhin hohes Niveau auf, wurde jedoch gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % vermindert. Die Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage ist anhaltend stabil und hat sich leicht verstärkt. Diese Entwicklung konnte jedoch nicht in allen Wohngebieten erwirkt werden. Von den insgesamt 597 am 31.12.2018

leerstehenden Wohnungen sind 28 Wohnungen zur Modernisierung vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird eine weitere Reduzierung des Leerstands erwartet.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 745 Fällen etwas über dem Niveau des Vorjahres (2017: 738). Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch 201 Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 8,5 % (2017: 8,3 %).

Die wesentlichen Kenngrößen der Ertragslage, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen.

Kennzahl	Ist 2017 T€	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung	41.127	41.315	41.334
davon - aus Sollmieten u.ä. (abzüglich Erlösschmälerungen)	28.580	28.965	29.163
- aus Umlagen (abzüglich Ausfall)	12.548	12.350	12.170
Instandhaltungskosten und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung	7.108	7.120	6.863
Abschreibungen	9.931	10.100	10.746
Personalaufwendungen	4.293	4.400	4.196
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.330	3.975	3.900
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.490</b>	<b>2.550</b>	<b>2.683</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Februar 2018 beschlossen. Die positive Planabweichung des Jahresergebnisses resultiert einerseits aus höheren Mieterlösen und andererseits aus geringeren Instandhaltungskosten, Personal- und Zinsaufwendungen. Die Personalaufwendungen sind geringer angefallen, da ursprünglich in der Planungsrechnung berücksichtigte weitere Verpflichtungen aus Alterszeitvereinbarungen in Folgejahre verlagert werden. Die negative Planabweichung resultiert aus höheren Ab-

schreibungen, die durch die außerplanmäßigen Gebäudeabschreibungen (750 T€) verursacht wurden.

Insgesamt erzielte die Genossenschaft im Geschäftsjahr einen Ertragszuwachs aus Sollmieten u.ä. abzüglich Erlösschmälerungen von 583 T€. Dieser resultiert insbesondere aus der Erstvermietung der fertiggestellten Neubauten in 2017 und 2018. Damit wurden die geplanten Erwartungen noch leicht übertroffen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung lagen 2018 unter

dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden Fremdkosten in Höhe von 6.863 T€ aufgewendet. Die Abnahme (Vorjahr 7.108 T€) ist auf geringere Aufwendungen für planmäßige Instandsetzungen zurückzuführen.

Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 947 T€ und nach Verrechnung von Erstattungen durch Versicherungen und Mieter lagen die Kosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wie im Vorjahr bei 1,21 € im Monat. 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 2018 um 430 T€ vermindert werden (Vorjahr 439 T€).

Im Geschäftsjahr 2018 setzte die Genossenschaft mit Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort und blieb aber mit Kosten von 5,5 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (11,0 Mio. € Investitionen/Anschaffungen). Die aufgewendeten Mittel betreffen mit 2,3 Mio. € Anschaffungs- und Herstellungskosten für Wohngebäude einschließlich Außenanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie Immateriellen Vermögensgegenständen. Für Anlagen im Bau wurden 2,4 Mio. € aufgewendet. Darüber hinaus wurden geleistete Anzahlungen an einen Bauträger für einen Neubau in Höhe von 0,8 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 mit 18 Wohnungen an diesem Standort, ebenfalls mit Tiefgarage wurde ab Mai 2018 an die Mitglieder vermietet. Anschließend wurde mit dem Bau eines Gebäudes mit 7 Wohnungen begonnen, dessen Fertigstellung im Sommer 2019 vorgesehen ist.

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. Zwei weitere Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohnungen wurden im Mai bzw. Juni 2018 fertiggestellt. Derzeit im Bau befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit 6 Wohnungen, das voraussichtlich im September 2019 bezugsfertig wird.

Im Wohngebiet Lankow wird seit April 2018 auf einem ehemaligen Internatskomplex ein Wohngebäude mit 25 modernen Wohnungen errichtet. In diesem Gebäude sind neben einer Tiefgarage auch zwei Aufzüge vorgesehen. Bezugsfertig wird das Gebäude im Sommer 2019 sein.

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 62 Arbeitnehmer am 31.12.2018 beschäftigt, davon 34 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich und 13 Mitarbeiter im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter). Weitere 15 Mitarbeiter waren in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) tätig.

Für die Mitarbeiter der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie Betriebsvereinbarungen u. a. zur Arbeitszeit, zur Altersteilzeit und zur Altersversorgung.

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. 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 bemerkenswerte Arbeit.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2018 folgendes Bild:

	31.12.18 T€	31.12.18 %	31.12.17 T€	31.12.17 %	Veränderung gegenüber 31.12.17 T€
Anlagevermögen	250.219	92,2	255.476	92,5	-5.257
Übrige langfristige Aktiva	96	0,0	88	0,0	+8
Kurzfristige Aktiva	21.061	7,8	20.585	7,5	+476
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>271.376</b>	<b>100,0</b>	<b>276.149</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.773</b>
Eigenkapital	117.952	43,5	115.505	41,8	+2.447
Sonderposten für Investitionszulage	5.174	1,9	5.472	2,0	-298
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	123.126	45,4	120.977	43,8	+2.149
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0	0,0	7	0,0	-7
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	132.642	48,9	138.764	50,2	-6.122
Pensionsrückstellung	291	0,1	212	0,1	+79
Sonstige Rückstellungen	281	0,1	304	0,1	-23
Kurzfristige Fremdmittel	15.036	5,5	15.885	5,8	-849
<b>Gesamtkapital</b>	<b>271.376</b>	<b>100,0</b>	<b>276.149</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.773</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % bzw. 4,8 Mio. € auf 271,4 Mio. €.

Den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 5,5 Mio. € standen höhere planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 10,7 Mio. € gegenüber. Das Anlagevermögen war am 31.12.2018 zu 49,2 % durch Eigenkapital (einschließ-

lich 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 8,3 Mio. € bestimmt.

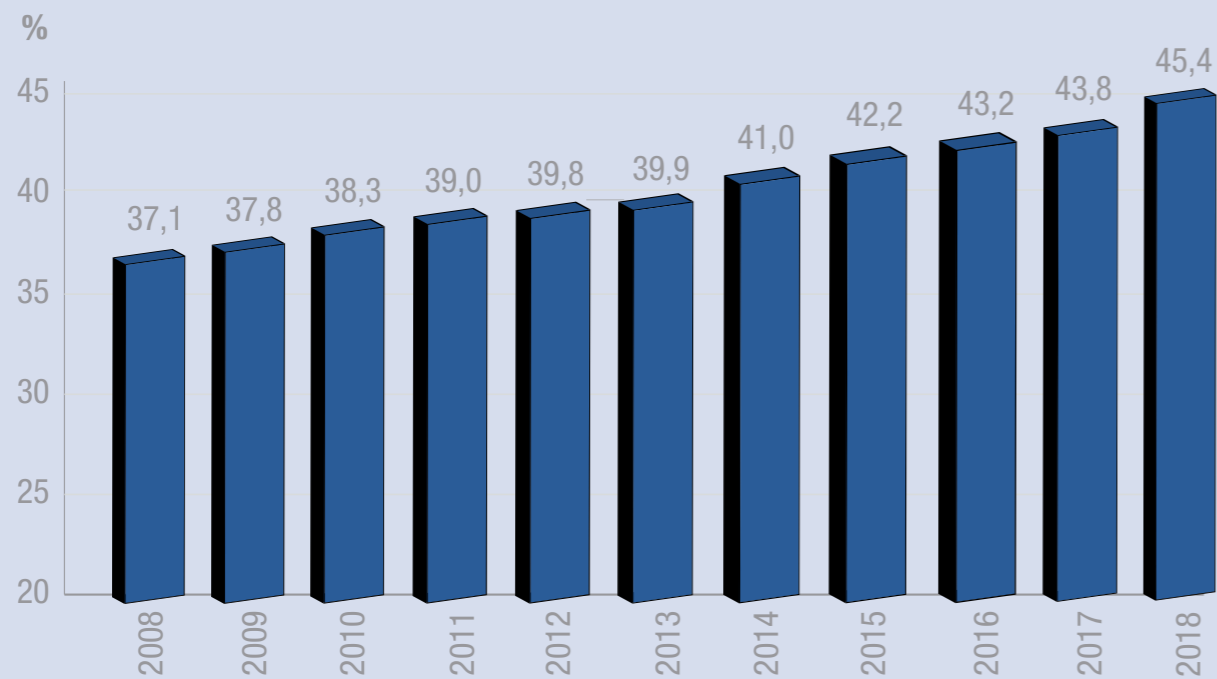
Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich um 2,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um

1,6 Prozentpunkte auf 45,4 Prozent zum 31.12.2018. Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 132,6 Mio. € und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 138,8 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.



## Eigenkapitalquote 2008-2018



*Diese Grafik ist nicht Bestandteil des Lageberichts*

## FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird stets darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer möglichen Dividendenzahlung weitere Liquidität erwirtschaftet wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die

Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass keine Währungsrisiken bestehen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen. Die durchschnitt-

liche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,85 % (Vorjahr 3,07 %). 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.



Bauarbeiten im Wohnquartier „Neues Wohnen am Lankower See“. Hier baut unsere Genossenschaft ein Mietwohnhaus mit 25 Wohnungen.



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	2018 T€	2017 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	2.683	2.490
Abschreibungen (im Vorjahr einschl. Zuschreibungen) auf Gegenstände Anlagevermögen	10.746	9.797
Erträge Auflösung Sonderposten für Investitionszulagen	-298	-299
Veränderung langfristiger Rückstellungen einschl. Veränderung Aktiver Unterschiedsbetrag und andere zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	+37	+297
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>13.168</b>	<b>12.285</b>
Veränderungen kurzfristiger Aktiva und Passiva (einschl. Zunahme von kurzfristigen Rückstellungen)	-1.130	+411
Zinsaufwendungen+ /Zinserträge -	3.875	4.304
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.913</b>	<b>17.000</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9	-7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Anlagevermögen	19	11
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.443	-10.791
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Finanzanlagevermögen	0	50
Erhaltene Zinsen (Negativzinsen auf verpfändetem Konto)	-1	1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.434</b>	<b>-10.736</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	22	56
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.000	5.300
Planmäßige Tilgungen	-8.024	-7.614
Außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen u. a.	-48	-8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	57	263
Gezahlte Zinsen	-3.874	-4.248
Auszahlung von Dividenden	-258	-216
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.125</b>	<b>-6.467</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+354</b>	<b>-203</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+354	-203
Finanzmittelbestand am 31. 12. des Vorjahres	7.712	7.915
<b>Finanzmittelbestand am 31. 12. des Geschäftsjahres</b>	<b>8.066</b>	<b>7.712</b>
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:		
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>8.296</b>	<b>7.942</b>
abzüglich verpfändete Finanzmittel (aus Erschließungsverpflichtung)	-230	-230
<b>Finanzmittelbestand zum 31. 12.</b>	<b>8.066</b>	<b>7.712</b>

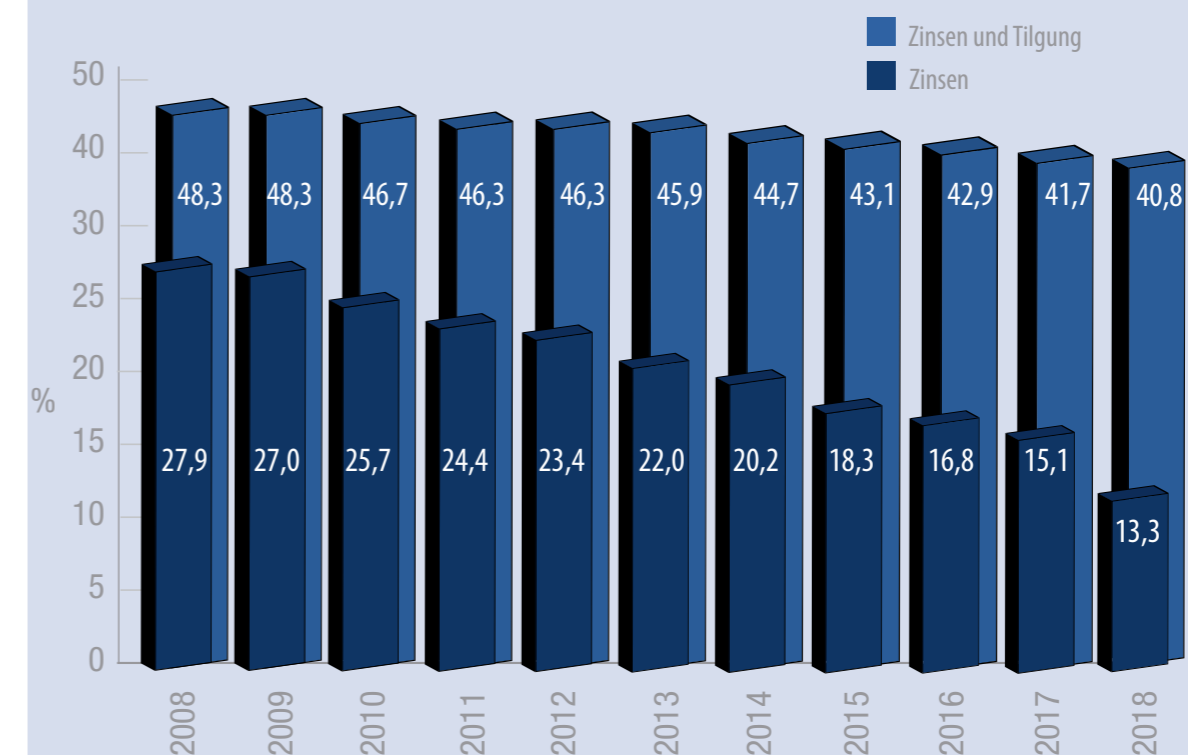
Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 15,9 Mio. € verfügte, so dass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgung) und zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel

vorhanden waren. Für Neubauprojekte und andere Investitionen in das Anlagevermögen wurden neben den Eigenmitteln Darlehen in Höhe von 2,0 Mio. € valutiert.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG konnte ihre finanziel-

len Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Anteil der Zinsen und Tilgung an Kaltmiete 2008-2018



Diese Grafik ist nicht Bestandteil des Lageberichts



## ERTRAGSLAGE

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

	2018 T€	2017 T€	Veränderung
Hausbewirtschaftung	3.659	2.521	+1.138
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-3	-42	+39
Betriebsergebnis	3.656	2.479	+1.177
Neutrales Ergebnis	-973	11	-984
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.683</b>	<b>2.490</b>	<b>+193</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die Erhöhung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus höheren Mieteinnahmen und geringeren Zinsaufwendungen.

Das Ergebnis im Sonstigen Geschäftsbetrieb wurde maßgeblich durch Erlöse aus anderen Lieferungen und

Leistungen, sonstigen Erstattungen sowie im Aufwand von Nebenkosten der Geldbeschaffung, Spenden und der Aufwendungen für Gemeinschaftspflege bestimmt.

Das neutrale Ergebnis enthält neben den Zuschüssen für Abriss und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, die Aufwendungen für Baufreimachung und außerplanmäßige Abschreibungen

auf fünf Wohngebäude mit hohem Leerstand.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 270 T€ in die gesetzliche Rücklage und 2.154 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn wird mit 259 T€ ausgewiesen.

## PROGNOSE-, CHANCEN-, RISIKOBERICHT

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das fester Bestandteil der Unternehmensführung und -steuerung ist. Es basiert auf dem Controlling mit einem Kennzahlenfrühwarnsystem und dem internen Überwachungssystem. Ziel des Risikomanagements ist es, mögliche Veränderungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten sowie negative Entwicklungen und Risiken durch entsprechende Maßnahmen abzuwenden. Die Grundlagen und die Prinzipien zum Risikomanagement werden einmal jährlich überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Neben den internen werden auch externe Risikofelder wie Arbeitslosigkeit und Entwicklung der Bevölkerung in der Region, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungs-

marktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet.

In den Unternehmensplanungen der Genossenschaft sind die wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich vor allem aus den veränderten Nachfragebedingungen am Wohnungsmarkt ergeben, umfassend berücksichtigt. 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- und 4-Raumwohnungen) zu verzeichnende Überhang wird dagegen etwas weiter zunehmen. Die Risiken der künftigen, durch eine

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

Unsere langfristige Strategie mit der Konzentration auf Umbau und Modernisierung in ausgewählten Wohnstandorten bei einem hohen Anteil der Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand hat sich bewährt und wird konsequent fortgeführt. Hierin sehen wir gleichzeitig die Chance, den vorhandenen Bestand zukunftsfristig zu gestalten, die Vermietung dauerhaft zu sichern und die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft stetig zu verbessern. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen

unseres Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Das niedrige Zinsniveau nutzend, wurden bis Ende März 2019 für die Jahre 2019 bis 2021 bereits im Voraus Konditionen für Darlehen mit einem Kreditvolumen von 10,2 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 2019 ergeben können, für sehr gering, da davon die Kapitaldienstfähigkeit nur unwesentlich beeinträchtigt wäre.

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.

Schwerin, 03.04.2019

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG  
Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

Margitta Schumann

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 und unseren Mitarbeitern gute Arbeitsbedingungen. Darüber hinaus ergibt sich auch hier die Chance für eine deutlich bessere Wahrnehmung der Genossenschaft in der Öffentlichkeit.

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. 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. Außerdem wurde im Geschäftsjahr die Nachfolge für das in den Ruhestand gehende kaufmännische Vorstandsmitglied geregelt.

Für Neubau, Umbau und Modernisierungen im Bestand, für den Erwerb von Grundstücken, für die betrieblichen Investitionen sowie für die planmäßige und laufende Instandhaltung und den

Rückbau sind im Jahr 2019 Ausgaben in Höhe von 14,3 Mio. € geplant, die mit 11,4 Mio. € Eigenmittel, 2,7 Mio. € Fremdmittel und mit Zuschüssen von 0,2 Mio. € finanziert werden. Auch bei dem hohen Eigenmitteleinsatz von 80 Prozent ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2019 ein Finanzmittelbestand von 8,0 Mio. €. In den Jahren 2019 und 2020 ist der Neubau eines Wohngebäudes im Stadtteil Großer Dreesch mit insgesamt 35 Wohnungen, davon 17 Wohnungen öffentlich gefördert, vorgesehen. Die Schaffung der belegungsgebundenen Mietwohnungen ist an bestimmte Zuwendungsvoraussetzungen gekoppelt. Durch den Neubau sollen auch Mieter mit geringeren Einkommen eine Chance haben, eine bezahlbare Neubauwohnung zu erhalten.

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahren einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit leicht steigenden Nutzungsgebühren bei gleichbleibenden bzw. geringfügig sinkenden Erlösschmälerungen durch Leerstand. Zum wirtschaftlichen Erfolg werden auch die deutlich rückläufigen Zinsaufwendungen beitragen. Die Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung werden etwas ansteigen.

Für 2019 sind Mieteinnahmen von 29,3 Mio. € (nach Erlösschmälerungen), Zinsaufwendungen von 3,7 Mio. € und Instandhaltungskosten u. a. von 7,4 Mio. € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei ca. 2,7 Mio. € liegen und zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 16,2 Mio. € wird der Genossenschaft auch 2019 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

# JAHRESABSCHLUSS 2018

## BILANZ ZUM 31.12.2018

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Aktivseite	€	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.599,60</b>	<b>7.194,29</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	237.123.652,24	241.197.116,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.300.293,03	5.458.010,44
3. Grundstücke ohne Bauten	3.480.631,28	3.480.631,28
4. Grundstücke mit Rechten Dritter	76.114,98	76.114,98
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.406,88	389.012,91
6. Anlagen im Bau	3.009.569,12	4.634.359,26
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	173.207,83
8. Geleistete Anzahlungen	811.129,23	29.980,88
	<b>250.183.796,76</b>	<b>255.438.433,94</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.564,59	30.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>250.218.960,95</b>	<b>255.476.192,82</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	12.187.248,08	12.153.111,76
2. Andere Vorräte	9.518,12	8.218,91
	<b>12.196.766,20</b>	<b>12.161.330,67</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	142.593,99	140.532,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	494.746,61	401.271,05
	<b>637.340,60</b>	<b>541.803,40</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.296.107,56	7.942.309,36
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>21.130.214,36</b>	<b>20.645.443,43</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.454,95	27.390,56
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>6.077,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>271.375.707,26</b>	<b>276.149.026,81</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2018

## BILANZ ZUM 31.12.2018

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Passivseite	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	389.176,82	397.367,55
2. der verbleibenden Mitglieder	8.673.847,73	8.650.505,18
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.886,50	18.819,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.189,76		(10.840,69)
	<b>9.078.911,05</b>	<b>9.066.691,73</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>267.580,19</b>	<b>257.120,19</b>
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	78.076.878,15	78.076.878,15
2. Gesetzliche Rücklage	6.370.000,00	6.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 270.000,00		(250.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	23.899.837,25	21.745.515,68
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 2.154.321,57		(1.981.163,59)
	<b>108.346.715,40</b>	<b>105.922.393,83</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	2.682.900,48	2.489.582,29
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.424.321,57	-2.231.163,59
	<b>258.578,91</b>	<b>258.418,70</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>117.951.785,55</b>	<b>115.504.624,45</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>5.174.392,78</b>	<b>5.472.609,56</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	290.733,79	211.706,24
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	7.400,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.308.474,86	1.157.676,84
	<b>1.599.208,65</b>	<b>1.376.783,08</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.740.876,31	128.558.836,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.182.070,47	10.340.742,13
3. Erhaltene Anzahlungen	12.758.683,88	12.711.249,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.157,22	9.879,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.897,73	1.931.860,56
6. Sonstige Verbindlichkeiten	135.709,70	97.608,40
davon aus Steuern: € 60.162,29		(54.141,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00		(0,85)
	<b>146.514.395,31</b>	<b>153.650.177,29</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>135.924,97</b>	<b>144.832,43</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>271.375.707,26</b>	<b>276.149.026,81</b>



# JAHRESABSCHLUSS 2018

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.333.547,88	41.127.406,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.789,32	104.267,07
	<b>41.447.337,20</b>	<b>41.231.673,69</b>
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	34.136,32	-385.556,46
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	100.310,91	310.872,41
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	846.211,17	1.097.491,03
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.279.409,89	18.570.803,49
<b>Rohergebnis</b>	<b>24.148.585,71</b>	<b>23.683.677,18</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.407.653,24	3.411.468,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 116.321,27	788.699,90	881.072,78 (157.612,71)
	4.196.353,14	4.292.541,46
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.746.284,63	9.931.766,54
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.574.033,23	1.537.621,78
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen € 0,00	-1.001,42	2.422,43 (992,33)
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen € 26.188,03	3.900.301,79	4.329.850,78 (24.135,42)
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	3.730.611,50	3.594.319,05
<b>12. Sonstige Steuern</b>	1.047.711,02	1.104.736,76
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>2.682.900,48</b>	<b>2.489.582,29</b>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	2.424.321,57	2.231.163,59
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>258.578,91</b>	<b>258.418,70</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

## 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 31.12.2018 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 Fas-

sung vom 17.07.2015 (FormblattV0) beachtet.

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

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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 gegebenenfalls 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 2018 auf 8 bis 19 Jahre. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren 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€ 54 im Geschäftsjahr aktiviert.

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 abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu € 800 (im Vorjahr € 410) netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten 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.

Aus der Verrechnung der Ansprüche aus einer verpfändeten Rückdeckungsversicherung mit dem beizulegenden Wert von T€ 105,8 und der Pensionsverpflichtung von T€ 99,7 ergeben sich für eine Anwartschaft ein Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung von T€ 6,1. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages zum 31.12.2018 wurde entsprechend des versicherungsmathematischen Gutachtens eine Rentensteigerung von 1,5 % und eine Gehaltsanpassung von 2,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % (im Vorjahr 3,68 %) zugrunde gelegt.

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 Verlustvorträge, 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€ 5.174,4 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 für zwei Pensionäre wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit dem Barwert dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit method“ angewandt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages zum 31.12.2018 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 3,21 % (im Vorjahr 3,68 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.798,7 wurden mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen mit einem beizulegenden Wert von T€ 1.300,2 die an die Pensionsberechtigten verpfändet worden sind, verrechnet. Darüber hinaus erfolgte die Verrechnung mit zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonten im Wert von T€ 213,8. Die Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen betragen T€ 1.523.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 für zwei Pensionäre und der Anwartschaft mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 213,2 (ausschüttungsgesperrt).

Die in den Vorjahren objektbezogen gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr ertragswirksam in Höhe von T€ 7,4 aufgelöst, da die geplante Maßnahme zur Energieeinsparung aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht mehr realisiert wird.

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, für Altersteilzeitverpflichtungen und für Jubiläen.

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von T€ 460,1 wurden mit einem zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto in Höhe von T€ 265,4 verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagengitter dargestellt.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten für drei im Jahr 2018 fertiggestellte Wohngebäude einschließlich von Außenanlagen von insgesamt T€ 1.859,4. Darüber hinaus sind noch nachträglich angefallene Modernisierungskosten für ein Wohngebäude von T€ 15,1 und für einen Neubau von T€ 320,7 des Vorjahres angefallen.

Der im Anlagengitter dargestellte Abgang von T€ 14,0 betrifft den Verkauf einer Grundstücksteilfläche.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### BILANZ

Außerplanmäßige Abschreibungen auf fünf Wohngebäude mit hohem Leerstand wurden im Geschäftsjahr nach Ertragswertberechnung in Höhe von insgesamt T€ 750,0 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Umbuchungen zum Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten aus Anlagen im Bau nach Fertigstellung der drei Wohngebäude (+ T€ 4.180,3).

Der Posten Anlagen im Bau betrifft Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von zwei Wohngebäuden und einen Öffentlichen Weg. Mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang und wegen beginnender Neubautätigkeit wurden die Anschaffungskosten für ein Grundstück aus dem Posten Geleistete Anzahlungen (+ T€ 30,0) und die Herstellungskosten für Ingenieur- und Planungsleistungen für zwei Neubauprojekte (+ T€ 173,2) aus dem Posten Bauvorbereitung umgegliedert.

Der Posten Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen umfasst die Anschaffungskosten für ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus, das derzeit errichtet wird.



## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.	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 +/-			
									€	€	€			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>406.801,64</b>	<b>9.520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>416.321,64</b>	<b>399.607,35</b>	<b>12.114,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>411.722,04</b>	<b>4.599,60</b>	<b>7.194,29</b>
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	452.575.684,72	2.195.222,65	13.997,00	4.180.272,29	0,00	458.937.182,66	211.378.568,36	10.434.962,06	0,00	0,00	0,00	221.813.530,42	237.123.652,24	241.197.116,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.026.883,50	0,00	0,00	0,00	0,00	7.026.883,50	1.568.873,06	157.717,41	0,00	0,00	0,00	1.726.590,47	5.300.293,03	5.458.010,44
Grundstücke ohne Bauten	3.480.631,28	0,00	0,00	0,00	0,00	3.480.631,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.480.631,28	3.480.631,28
Grundstücke mit Rechten Dritter	76.114,98	0,00	0,00	0,00	0,00	76.114,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.114,98	76.114,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.256.619,54	134.884,44	124.613,47	0,00	0,00	1.266.890,51	867.606,63	141.490,47	0,00	124.613,47	0,00	884.483,63	382.406,88	389.012,91
Anlagen im Bau	4.634.359,26	2.352.293,44	0,00	-3.977.083,58	0,00	3.009.569,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.009.569,12	4.634.359,26
Bauvorbereitungskosten	173.207,83	0,00	0,00	173.207,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.207,83
Geleistete Anzahlungen	29.980,88	811.129,23	0,00	-29.980,88	0,00	811.129,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	811.129,23	29.980,88
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>469.253.481,99</b>	<b>5.493.529,76</b>	<b>138.610,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>474.608.401,28</b>	<b>213.815.048,05</b>	<b>10.734.169,94</b>	<b>0,00</b>	<b>124.613,47</b>	<b>0,00</b>	<b>224.424.604,52</b>	<b>250.183.796,76</b>	<b>255.438.433,94</b>
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	30.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	30.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.564,59	30.564,59
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>30.564,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.564,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.564,59</b>	<b>30.564,59</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>469.690.848,22</b>	<b>5.503.049,76</b>	<b>138.610,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>475.055.287,51</b>	<b>214.214.655,40</b>	<b>10.746.284,63</b>	<b>0,00</b>	<b>124.613,47</b>	<b>0,00</b>	<b>224.836.326,56</b>	<b>250.218.960,95</b>	<b>255.476.192,82</b>

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€ 252,9, 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€ 63,4 sowie Instandhaltungsrück-

lagen für vermietete Wohnungen u. a. in Eigentümergemeinschaften von T€ 96,1. 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	609,2
Rückstellung für Altersteilzeit	194,7
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	171,4

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2018

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Besicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zw. 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.740.876,31	7.996.288,13	27.086.245,75	87.658.342,43	122.740.876,31	GPR
<i>Vorjahr</i>	128.558.836,41	7.849.784,99	26.092.404,60	94.616.646,82	128.558.836,41	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.182.070,47	387.639,35	1.245.898,17	8.548.532,95	10.182.070,47	GPR
<i>Vorjahr</i>	10.340.742,13	267.222,91	1.192.929,90	8.880.589,32	10.340.742,13	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.758.683,88	12.758.683,88				
<i>Vorjahr</i>	12.711.249,98	12.711.249,98				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.157,22	22.157,22			GPR = Grundpfandrechte	
<i>Vorjahr</i>	9.879,81	9.879,81				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.897,73	674.897,73				
<i>Vorjahr</i>	1.931.860,56	1.931.860,56				
Sonstige Verbindlichkeiten	135.709,70	135.709,70				
<i>Vorjahr</i>	97.608,40	97.608,40				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>146.514.395,31</b>	<b>21.975.376,01</b>	<b>28.332.143,92</b>	<b>96.0206.875,38</b>	<b>132.922.946,78</b>	GPR
<i>Vorjahr</i>	153.650.177,29	22.867.606,65	27.285.334,50	103.497.236,14	138.899.578,54	GPR

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Tausend €
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	298,2
Zuschüsse Rückbau und Instandhaltung	190,5
Schadensersatz von Versicherungen	104,7

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs aus

	Tausend €
Kosten für Abriss und Freizug	351,3
Werbungskosten	134,3
Prüfungs- und Beratungskosten	91,7
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	93,6

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind u.a. T€ 1,4 Zinsen für Guthaben auf Tages- und Festgeldkonten und - T€ 4,5 Negativzinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten enthalten.

Die anderen Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 26,2 an Zinsaufwendungen für Pensions- und sonstige Rückstellungen, nachdem diese von ursprünglich T€ 65,1 mit Zins- und anderen Erträgen von zusammen T€ 38,9 verrechnet wurden. Dabei wurden im

Wesentlichen die Erträge aus dem Saldo von Beitragszahlungen und der Erhöhung der Forderungen aus Rückdeckungsversicherung (T€ 38,9) mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (T€ 61,3) verrechnet.

## SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Bereich	32,75	
Technischer Bereich einschließlich Hausverwaltung	14,00	
Regiebetrieb, sonstige Bereiche	14,00	
<b>Gesamt</b>	<b>60,75</b>	<b>(0)</b>

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 31,75 geringfügig Beschäftigte für die Pflege von Containerplätzen und Grünanlagen, die Reinigung von Gästewohnungen und für Hausmeistertätigkeit sowie durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.



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

	Mitglieder	gezeichnete Anteile
<b>Bestand am 01.01.2018</b>	10.499	57.314
<b>Zugänge</b>	595	3.618
<b>Abgänge</b>	757	3.506
<b>Bestand am 31.12.2018</b>	<b>10.337</b>	<b>57.426</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 23,3 erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von T€ 17,0 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es besteht am Jahresende 2018 ein nicht in der Bilanz ausgewiesenes, laufendes, derivatives Finanzinstrument in Höhe von T€ 2.033,5 (Vorjahr T€ 2.165,4) mit Vertragsende 2024. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wurde ein Doppelswap für ein Darlehen vereinbart. Darlehen und Zinssicherungsgeschäft 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€ 322,2 am 31.12.2018 (Vorjahr T€ 374,9) keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben. Auch am Laufzeitende werden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen entstehen.

Es bestehen per 31.12.2018 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2018 bilanziert wurden:

3.898 T€ aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubau, Abriss, Umbau- und Modernisierungsvorhaben

Von diesen sollen T€ 2.435 über Fremdmittel und T€ 1.463 über Eigenmittel finanziert werden.

Außerdem bestehen Leasingverträge für 17 Fahrzeuge (einschließlich Kfz für Betriebshandwerker) sowie für diverse

Multimedialgeräte mit einer Restlaufzeit von 4 bis 48 Monaten. Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt 132 T€.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwerin. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2018 weist unter Einschluss eines Jahresfehlbetrags von T€ 1,0 und des Verlustvortrages von T€ 3,0 ein Eigenkapital von insgesamt T€ 26,5 aus.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband norddeutscher 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 20.02.2019 wur-

den € 270.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 2.154.321,57 in die Anderen Rücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 ein Bilanzgewinn von € 258.578,91.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der

Rücklageneinstellung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 für die Zahlung einer Dividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2018 zu verwenden.

Schwerin, den 03.04.2019

#### SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

Margitta Schumann

#### MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller  
Manuela Friedrich  
Margitta Schumann

(hauptamtlich), Vorsitzender seit 01.01.2019  
(hauptamtlich ab 01.12.2018)  
(nebenamtlich, hauptamtlich bis 31.12.2018),  
Vorsitzende bis 31.12.2018

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

(Vorsitzender)  
verstorben am 06.02.2019

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## ZUM GESCHÄFTSJAHR 2018

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 Technik/Hausverwaltung vor.

Darüber hinaus führten die Ausschüsse „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sowie der „Bau- und Finanzausschuss“ insgesamt drei Sitzungen durch. Schwerpunkte der Ausschussarbeit waren u.a. die Vermietungssituation, die Einführung der neuen Datenschutzverordnung (DSGVO) sowie das Telefon- und Mailmanagement im Unternehmen. Im Rahmen einer gemeinsamen Baustellenbegehung im Mueßer Holz, hier speziell die Hochhäuser, informierten sich die Aufsichtsratsmitglieder über die Zusammenarbeit der Gewerke und die Unterstützung der Mieter durch die Genossenschaft während der Sanierung.

Die Ergebnisse und Feststellungen der Sitzungen wurden protokolliert und den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern durch mündliche Berichte zur Kenntnis gegeben.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen, zusammen mit Vertretern, Vorstand und Abteilungsleitern der Genossenschaft, an der jährlichen Rundfahrt durch die Wohnquartiere teil und informierten sich vor Ort über den Stand der im Neubau bzw. in der Sanierung befindlichen Objekte.

Im Jahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat mit der Akquise für die Nachfolge eines kaufmännischen Vorstandsmitglieds beschäftigt. Mit den Bewerbern wurden Gespräche geführt. Bei einem Workshop im Juni 2018 erfolgte nach sorgfältiger Beratung die Bestellung eines kaufmännischen Vorstandsmitglieds als Nachfolge für Frau Schumann. Weitere Themen waren insbesondere die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

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 unter anderem die Nachbarschaftstreffs in den Wohngebieten und die Angebote zu Ferienfahrten für Kinder von Genossenschaftsmitgliedern.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft gilt unser Dank für die geleistete gute Arbeit. Sie war Grundlage dafür, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 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 2018 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet satzungsgemäß aus:  
Herr Peter Grüning  
Herr Manfred Schwonbeck  
Frau Gabriele Shiw Gobin

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 Peter Grüning, Manfred Schwonbeck und Gabriele Shiw Gobin erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Anfang Februar verstarb unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Eberhard Albrecht. Unermüdlich war sein persönliches Engagement über viele Jahre zum Wohle der Genossenschaft. Wir werden ihn stets in Erinnerung behalten.

Da der Aufsichtsrat nach §24 Abs. 1 der Satzung aus mindestens 9 Mitgliedern besteht, schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, das Mitglied Liane Hercher für die restliche Amtsdauer des verstorbenen Mitglieds (§24 Abs.5 der Satzung) bis 2021 in den Aufsichtsrat zu wählen.

Schwerin, den 15.05.2019

**Grüning**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Es summt und brummt im Mueßer Holz. Hier in der Ziolkowskistraße 23 lässt sich eine Biene auf dem Giebel nieder. Die Fassade des Wohnhauses erhielt einen frischen Anstrich und dieses fröhliche Giebelmotiv.





# WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

## „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus

diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 04.04.2019

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer

Eysert  
Wirtschaftsprüfer“

IMPRESSUM  
FOTOS

Martina Kaune  
Titelfoto: Neubau SWG im Anne-Frank-Carré

GESAMTHERSTELLUNG Daniele Regge, grafik@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](mailto:direkt@swg-schwerin.de)

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin Nr. 7

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG