

seit 1957



SCHWERINER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

The background of the entire page is a low-angle photograph of a construction site. A tall, yellow lattice tower crane stands prominently on the left, reaching towards the top of the frame. To its right, a large, dark, cylindrical concrete pipe is being hoisted or positioned by another crane. The sky is a clear, bright blue with some light clouds. At the bottom, the concrete foundation of the structure is visible.

# GESCHÄFTSBERICHT 2019

der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Freie Fahrt für unsere SWG-Strassenbahn! Mit ihren stimmungsvollen Motiven auch im Innenraum bereichert sie das Schweriner Stadtbild.



VORWORT	3
DIE SWG INVESTIERTE 2019 KRÄFTIG	4
GEMEINSAME ERLEBNISSE, UNTERSTÜTZUNG UND LEBENSFREUDE	9
SPASS FÜR UNSEREN NACHWUCHS	12
WOHNSERVICE	13
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	15
MITGLIEDER DES VORSTANDES	
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES	
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	
KENNZAHLEN	16
LAGEBERICHT 2019	17
BILANZ	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	38
WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	40



Ansprechende Fassaden werten das Stadtgebiet Mueßer Holz auf. Insgesamt 9 Fassaden wurden von der SWG gereinigt und mit frischem Anstrich und farbenfrohen Motiven versehen.

# Vorwort

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

es ist Frühling, die Sonne scheint und die ersten Frühlingsblumen erfreuen uns mit ihrer Blüte und ihrer Schönheit. Alles fast wie immer – doch etwas ist in diesem Jahr anders. Das Coronavirus verändert unseren Alltag fundamental. Die vom Bund und unserem Land Mecklenburg-Vorpommern beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus verlangen sehr viel Kraft von jedem ab. Restaurants, viele Dienstleistungsgeschäfte und Freizeiteinrichtungen mussten schließen, um eine weitere Ausbreitung dieses gefährlichen Virus zu verhindern. Auch die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG hat sich, soweit man es in dieser Situation kann, gut vorbereitet, um den laufenden Betrieb mit gesunden Mitarbeitern aufrecht zu halten.

Gerade in dieser Zeit blicken wir gern auf das spannende und erfolgreiche Jahr 2019 zurück. Was wir gemeinsam im Vorjahr erreicht und geschafft haben, möchten wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht darstellen.

Es gab viele Highlights und somit viele Gründe zur Freude. Unsere Verpflichtung, aber auch unser Ansporn ist es, unseren Mitgliedern ein schönes und sicheres Zuhause in einem lebenswerten Umfeld zu bieten.

Deshalb hat die SWG überall – sei es in Lankow, in der Weststadt, auf dem Großen Dreesch und in vielen weiteren Stadtteilen von Schwerin – investiert und einige Neubauprojekte fertiggestellt sowie weitere Bauvorhaben auf den Weg gebracht. Darüber hinaus wurden Häuser und zahlreiche Wohnungen modernisiert und instandgesetzt.

Eine Herzensangelegenheit und ein besonderer Schwerpunkt ist die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls unter den Mitgliedern. Schon heute bieten wir ein breites Spektrum an Serviceleistungen – weit „mehr“ über das normale Wohnen hinaus. Stolz sind wir aber auch auf ein ganz anderes Projekt. Viele Schweriner und Gäste haben bestimmt schon die „SWG“-Straßenbahn gesehen, die seit einigen Monaten durch Schwerin fährt. Als Werbeträger symbolisiert sie auf sympathische Weise, dass wir in allen Stadtteilen präsent sind.

Wir bedanken uns für das Vertrauen unserer Mitglieder, für den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für das Engagement der vielen freiwilligen Helfer vor allem in unseren Nachbarschaftstreffs und für die gute Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Vertretern. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

## Ihr Vorstand

**Guido Müller**

**Manuela Friedrich**

**Margitta Schumann**

# DIE SWG INVESTIERTE 2019 KRÄFTIG

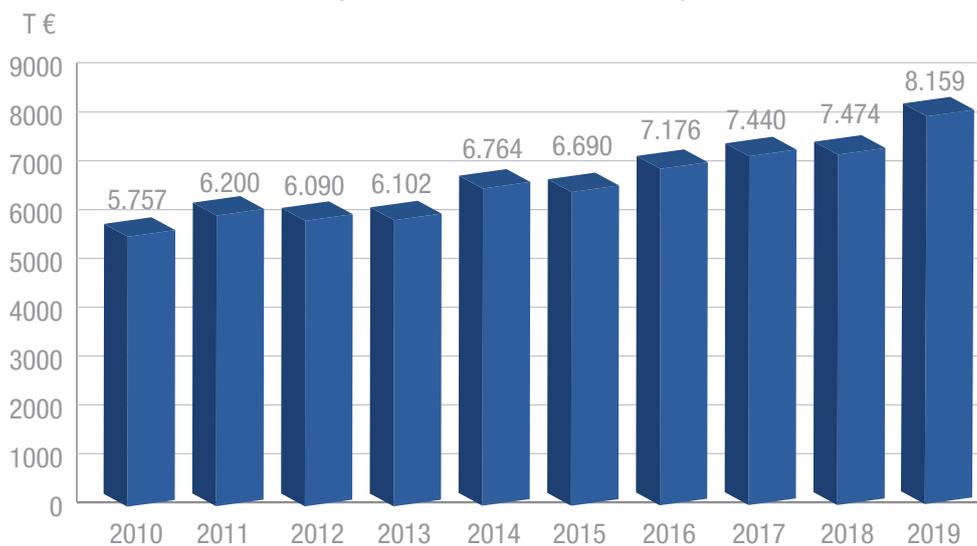
## ZAHLREICHE ARBEITEN FÜR MEHR WOHNQUALITÄT

Die SWG hat wie in den Vorjahren in die Werterhaltung und Modernisierung ihrer mehr als 8.800 Wohnungen und in Neubauten investiert. Allein im Geschäftsjahr 2019 beliefen sich die Ausgaben auf 8,2 Millionen € für den Bestand und auf insgesamt 6,8 Millionen € für die Errichtung von Wohngebäuden und Außenanlagen sowie für die Anschaffung von Grundstücken.

Neben den laufenden Reparaturen und den vielen Instandsetzungen bei Mieterwechsel führten wir im vergangenen Jahr einige größere Projekte in der Weststadt durch, wie die Modernisierung des Wohnhauses in der Leonard-Frank-

Straße 2-10, die Erneuerung des Aufzugs in der Wohnanlage Friesenstraße 9a und die Dachsanierung an dem Gebäude in der Johannes-Brahms-Straße 35-43. Aber auch für Sitzgelegenheiten an frischer Luft sorgten wir durch die Aufstellung von 6 Bänken in der Weststadt. Der Wunsch nach Sitzbänken resultierte aus einer zuvor stattgefundenen Mieterbefragung und einer gemeinsamen Begehung mit dem Quartiersmanagement und dem Ortsbeirat. In anderen Wohngebieten wurden weitere SWG-Häuser instandgesetzt. Beispielsweise haben wir mehrere Fassaden im Mueßer Holz gereinigt und mit wiedererkennbaren, fröhlichen Motiven versehen.

### Jährliche Instandhaltungskosten einschließlich eigene Handwerkerkosten



Seniorenfreundlich sind die Bänke, mit geringer Sitzhöhe und tiefen Armlehnen.

## WESTSTADT – NEUE NACHBARSCHAFT IN DER LEONARD-FRANK-STRASSE

Das musste doch gefeiert werden. Auf dem Gelände unserer ehemaligen Geschäftsstelle sowie auf den benachbarten Grundstücken wurde in den letzten Jahren eifrig gebaut und nun ist das neue und gut gelegene „Leonard-Frank-Quartier“ fertiggestellt. Es besteht aus fünf modernen Wohngebäuden, schönen Außenanlagen und Parkplätzen. Die Nachfrage nach den hochwertig ausgestatteten Wohnungen war sehr groß. Das letzte und kleinste Gebäude mit 7 Wohnungen wurde wie geplant im September 2019 an die Mitglieder übergeben.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Quartier wurde ein Wohnhaus in der Leonard-Frank-Straße 2-10 modernisiert, wobei in einigen Wohnungen durch Grundrissänderungen schöne und größere Tageslichtbäder entstanden sind. Nach dem Entfernen der Gasleitungen wurde die Warmwasserversorgung umgestellt, alle Wasser- und Elektroleitungen erneuert, die Sanitärbereiche instandgesetzt und die Kellerdecken gedämmt. Wir wissen es sehr zu schätzen, dass die Mitglieder, deren Wohnungen von den Modernisierungsmaßnahmen betroffen waren und die nach vielen Jahrzehnten aus den eigenen vier Wänden umziehen mussten, die notwendigen Baumaßnahmen unterstützt haben.

Um sich für die Geduld während der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu bedanken, richteten wir für die neuen und alle umliegenden Bewohner ein gemeinsames Anwohner-

fest aus. Bei leckeren Speisen und Getränken kamen alle schnell ins Gespräch. Der fröhlichen Stimmung nach zu urteilen, ist hier eine neue Gemeinschaft entstanden, für die Nachbarschaft mehr bedeutet als räumliche Nähe.



Bei einem Anwohnerfest lernen sich die neuen Nachbarn des Wohnquartiers rund um die Leonard-Frank-Straße kennen.



## SCHÖNES WOHNEN AUF DEM GROSSEN DREESCH – IM „ANNE-FRANK-CARRÉ“ UND „AM MONUMENTENBERG“

Wir alle brauchen lebenswerte Quartiere. Das „Anne-Frank-Carré“ und das Wohnen „Am Monumentenberg“ gehören auf alle Fälle dazu.

Im „Anne-Frank-Carré“ sind neben den Stadthäusern mit Eigentumswohnungen auch unsere schönen Häuser mit Mietwohnungen entstanden. Von Vorteil ist die gute Lage. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch zum „Faulen“ und „Schweriner See“, Zoologischen Garten und zur Schwimmhalle ist es nicht weit.

Wir haben im Carré insgesamt 5 Stadthäuser mit jeweils 6 Wohnungen im gehobenen Standard fertiggestellt, wobei das letzte Haus im Sommer 2020 von den Mitgliedern bezogen wird. Die Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad, Fußbodenheizung, moderne Fliesen und Fußbodenbeläge und über großzügige Balkone bzw. schöne Terrassen im Erdgeschoss.

Gleich nebenan „Am Monumentenberg“, auf dem Gelände der ehemaligen Poliklinik, bauen wir derzeit ein modernes fünfgeschossiges Wohngebäude mit 35 Wohnungen, von denen

17 Wohnungen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern gefördert werden. Seit vielen Jahren wird wieder einmal in Schwerin mit staatlicher Förderung gebaut und aus diesem Anlass ließ es sich Ende 2019 der MV-Infrastrukturminister Christian Pegel nicht nehmen, uns den Förderbescheid persönlich auf der Baustelle zu überreichen. Das Haus bekommt einen Aufzug. Alle Wohnungen – unabhängig, ob gefördert oder nicht - werden gleich und modern ausgestattet und haben entweder einen Balkon oder im Erdgeschoss eine kleine Terrasse. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 und 90 Quadratmetern, wobei 25 Zweiraum-, 5 Dreiraum- und 5 Vierraumwohnungen entstehen. Es haben sich bereits einige Interessierte für diese Wohnungen registrieren lassen und werden im Frühjahr 2021 in das Haus einziehen können.

Damit dieses Quartier auf dem Großen Dreesch noch schöner wird, laufen bereits Vorbereitungen für ein weiteres Bauprojekt der Genossenschaft auf dem Gelände der ehemaligen Kindertagesstätte in der Anne-Frank-Straße. Lassen Sie sich überraschen.



Das Anne-Frank-Carré wächst. Ein weiteres SWG-Stadthaus steht kurz vor der Fertigstellung. Am Monumentenberg entsteht ein neues Mietwohnhaus.



Christian Pegel, MV-Strukturminister, ließ es sich nicht nehmen, den Förderbescheid für das neue Bauprojekt der SWG „Wohnen am Monumentenberg“ dem Vorstand der Genossenschaft, persönlich zu überreichen.



## „NEUES WOHNEN AM LANKOWER SEE“ – IN LANKOW

Das war schon ein Kraftakt, aber die Anstrengungen haben sich gelohnt. Wo sich einst ein Internatskomplex befand, entstand ein neues viergeschossiges Haus mit insgesamt 25 Wohnungen, zwei Aufzügen und Tiefgaragenstellplätzen. 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 vierten Quartal war es dann soweit, die Mitglieder konnten ihre

neuen Wohnungen beziehen. Was uns motivierte gerade dort zu bauen, ist ganz einfach. Der Standort ist sehr lukrativ aufgrund der fußläufigen Entfernung zum Lankower See, wesentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind nahe gelegen. Die dort vorherrschende kubische Bauweise des Gebäudes mit seiner markanten roten und dunklen Klinkerfassade ist interessant und ansprechend.

Das neue Wohngebäude im Ulmenweg 2 ist nun mit Leben erfüllt. Die Wohnungen sind modern und hochwertig ausgestattet.



# GEMEINSAME ERLEBNISSE, UNTERSTÜTZUNG UND LEBENSFREUDE

## VEREIN HAND IN HAND

Wer kennt ihn nicht, den Verein „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V.“ Er wurde im Jahr 1998 von dem SWG-Vorstand, Mitarbeitern und Schweriner Bürgern gegründet und zählt mittlerweile 141 Mitglieder. Der Verein ist eine echte Bereicherung, das wissen vor allem unsere älteren Mitglieder, aber auch Nichtmitglieder der SWG zu schätzen. Gemeinsame Erlebnisse schaffen Lebensfreude und tragen entscheidend zur Lebensqualität bei. Der Verein betreut die Nachbarschaftstreffs „Nebenan“ in der Lessingstraße, Wuppertaler Straße, Tallinner Straße, Hamburger Allee, Friedrich-Engels-Straße, Kopernikusstraße und Müllerstraße. Auch im Jahr 2019 wurden viele Veranstaltungen, wie gemeinsame Feiern und Ausflüge, angeboten. Interessierte konnten täglich vielfältige Aktivitäten ganz unterschiedlicher Art nutzen, wie Seniorensport, Yoga, Tanzen, Gesellschaftsspiele, Singen, Gedächtnistraining, Basteln und Handarbeit und vieles mehr. Die Nachfrage nach diesen Angeboten ist sehr groß, das zeigten letztes Jahr über 22.000 Veranstaltungsteilnehmer.

Einige Mieter werden sich auch noch an den 24. Mai, den „Tag des Nachbarn“, erinnern, wo in drei Nachbarschaftstreffs und am Ziegelsee „Mitbringpartys“ stattfanden. Dieser Aktionstag war ein guter Anlass, die eigenen Nachbarn besser kennenzulernen. Zu den Aufgaben des Vereins gehört auch die Betreuung des Servicewohnens sowie die Sozialberatung in besonderen Lebenslagen.

Das Herzstück des Vereins ist ein Personenkreis bestehend aus fünf festangestellten Mitarbeitern und ca. 60 bis 70 Ehrenamtlichen, der sich um alles kümmert. Vielen Dank an alle für die Unterstützung.

Zusammen mit der SWG und dem Sozialverband VdK hat der Verein ein Kooperations- und Modellprojekt „Quartiersmanagement Schwerin Weststadt – selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter“ ins Leben gerufen.

Gerade in der Weststadt wohnen viele Senioren. So wurde dort im letzten Jahr der erste Gesundheitstag durchgeführt. Hier konnten sich viele Besucher über gesunde Ernährung und Bewegung oder über mögliche Hilfen, wie man den Alltag insbesondere im Alter meistert, informieren.



Auch im Jahr 2019 wurden viele Veranstaltungen, wie gemeinsame Ausflüge und Feiern angeboten.





Als Abteilungsleiter Soziales Management in der SWG und  
Vorstandsmitglied im Verein Hand in Hand e.V. engagiert sich  
Jürgen Wörenkämper in Stadtteil- und Regionalkonferenzen,  
Ortsbeiratssitzungen u.v.a.m.



## GEMEINSAM MEHR

„BEWEGEN“

Zusammen sind wir stark. Das bewies auch unser SWG-Team letztes Jahr beim Nachtlauf. Unser Team gehörte zwar nicht zu den Erstplatzierten, aber alle Teilnehmer und die Zuschauer hatten viel Spaß.

UNSERER ENGAGEMENT Schwerin hat viel Kulturelles und Sportliches zu bieten. Die SWG engagiert sich in vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Bereichen zum Wohle der Mitglieder. So unterstützten wir seit einigen Jahren viele Sport- und Kulturvereine, die einen wichtigen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten.



# SPASS FÜR UNSEREN NACHWUCHS

## FERIENSOMMER – UNSERE KINDERFREIZEITEN

Schulferien – für viele sind die Ferien das Beste an der Schulzeit überhaupt. Ein besonderes Highlight sind die Sommerferien. Für unsere jüngsten Mieter organisierten wir wie schon in den Vorjahren unvergessliche Ferienangebote. Letztes Jahr hatten 40 im SWG-Bestand wohnende Schulkinder im Alter zwischen 7 und 15 Jahren die Möglichkeit ohne große Kosten,

schöne Abenteuer auf dem Ponyhof Vorbeck, im Feriendorf Schwerin-Mueß oder im Kindercamp Gallentin zu erleben. Viele spannende und gemeinsame Aktionen standen auf dem Programm, unter anderem den Kletterwald bezwingen, Nachtwanderungen, fröhlicher Badespaß, mit dem Paddelboot fahren oder Pferde hautnah erleben.



## VORFREUDE AUFS FEST – UNSERE WEIHNACHTSFEIERN

Um die Wartezeit zu verkürzen und die Vorfreude auf das Fest zu steigern, führten wir wieder Weihnachtsfeiern in den Nachbarschaftstreffs in der Lessingstraße und in der Wuppertaler Straße für unsere kleinsten Mieter durch. Die ein- bis siebenjährigen Kinder erlebten jeweils mit einer erwachsenen Begleitperson den Weihnachtsmann mit dem weißen Rauschbart. Was für ein Strahlen in den Kinderaugen als der freundliche alte Mann eine Geschichte vorlas und kleine Geschenke verteilte. Gemeinsam mit Kakao, Kuchen und Plätzchen läuteten wir die Weihnachtszeit stimmungsvoll ein.



# WOHNSERVICE

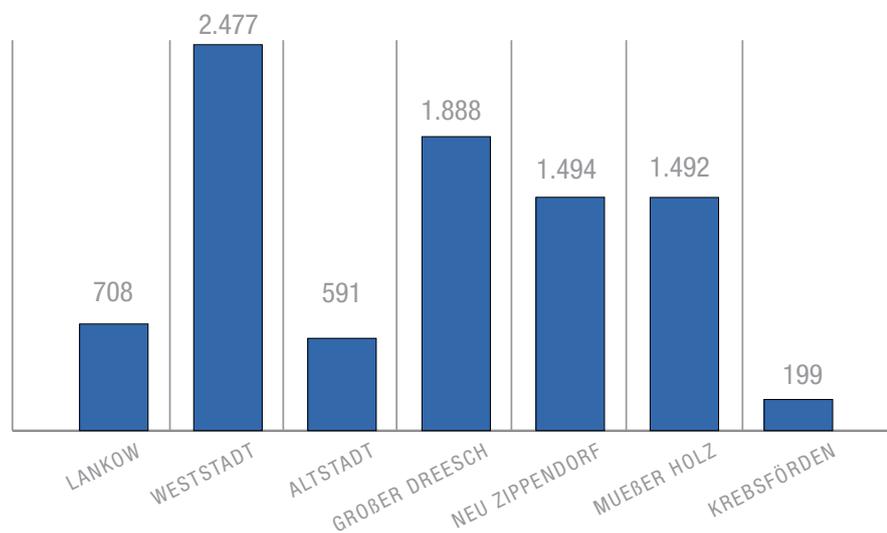
Unsere Genossenschaft ist und bleibt ein wichtiger Wohnungsanbieter in der Landeshauptstadt Schwerin. Wir sorgen mit aktiver Neubautätigkeit und umfassenden Modernisierungen dafür, dass unsere heutigen und zukünftigen Mitglieder einen

qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum erhalten. Unser Wohnungsbestand umfasste im letzten Jahr 8.849 Wohnungen.

Dieser gliedert sich nach Wohngebieten wie folgt:

## Unser Wohnungsbestand

■ Anzahl der Wohnungen



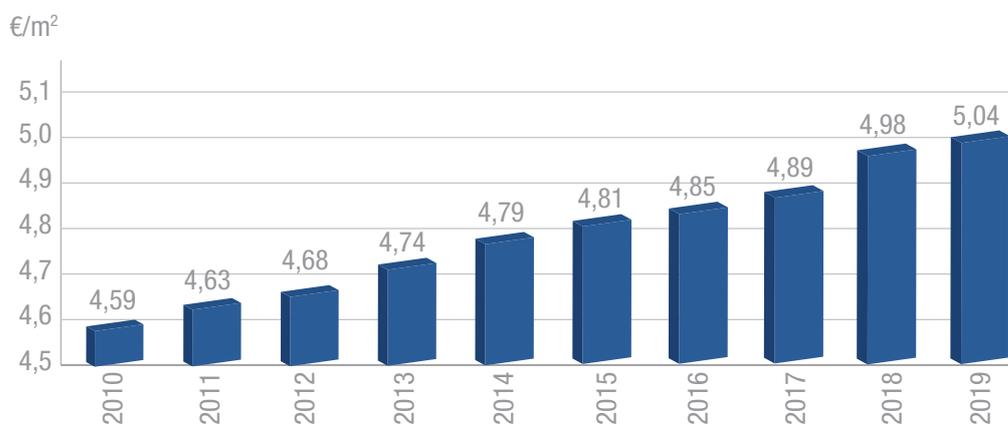
Wir erzielten 2019 wieder ein sehr gutes Vermietungsergebnis. Die Mieteinnahmen haben sich wie folgt entwickelt:

Sollmieten für	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Wohnungen	30.595	30.329	266
Gewerblich genutzte Objekte	266	265	1
Garagen und Stellplätze	450	479	-29
Abzügl. Erlösschmälerungen/Minderungen	-2.022	-1.937	-85
	<b>29.289</b>	<b>29.136</b>	<b>153</b>

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnungen ist insbesondere durch die Erstvermietungen der fertiggestellten Neubauten in 2018 und 2019 bedingt. Unsere durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete lag zum 31.12.2019 bei 5,04 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je nach Ausstattung, Modernisierungsstandard

und Lage der Wohnung werden die Nutzungsgebühren unterschiedlich kalkuliert. Die Wohnungen in unseren Neubauten oder modernisierten Gebäuden müssen wir aufgrund der Bau- und/oder Grundstückskosten teurer vermieten als unsere Bestandswohnungen.

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



Die Mietausfälle sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen und beruhen auf modernisierungs- und marktbedingtem Leerstand. Die Leerstandsquote bewegt sich im wirtschaftlichen Rahmen und beträgt 7,6 %.

In der Vermietung setzen wir weiterhin auf unsere bewährten Prozesse. Mit der Vermietungssoftware sind wir in der Lage, jederzeit zu den gewünschten Wohnungsgesuchen ansprechende Exposés für die Interessenten zu erstellen. Schnelle Antwortzeiten auf Kundenanliegen prägen heute das Tages-

geschäft in der Vermietung. Die persönliche Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter im Kundenkontakt steht nach wie vor im Fokus unserer Geschäftstätigkeit. Um den Anforderungen an eine schnelle, serviceorientierte Bearbeitung aller Anliegen der Mitglieder und Interessenten gerecht zu werden, haben wir die Öffnungszeiten unserer Geschäftsstellen seit September 2019 umgestellt. Mit dieser Änderung bietet sich die Möglichkeit, Terminwünsche individuell mit unseren Mitarbeitern, auch außerhalb der Öffnungszeiten, zu vereinbaren.

## FAZIT

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG ist gut aufgestellt. Auf solider wirtschaftlicher Basis soll die Marktposition in den kommenden Jahren weiter gestärkt und gleichzeitig die

Ertragskraft verbessert werden. Um den wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig abzusichern, halten wir an unserer konservativen Geschäftspolitik fest.

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

STAND MÄRZ 2020

## 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	
Liane Hercher	



## 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, 1 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, 5 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

## SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

- ein Überblick -

	31.12.19 T €	31.12.18 T €	31.12.17 T €
Bilanzsumme	269.014	271.376	276.149
Anlagevermögen	246.269	250.219	255.476
Forderungen aus Vermietung	103	143	141
Geschäftsguthaben	9.136	9.079	9.067
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	125.201	123.126	120.977
Rückstellungen	1.938	1.599	1.377
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	127.268	132.923	138.900
Kosten			
- für Neubau, Umbau, Modernisierungen Wohnumfeld, Grundstückserwerb	6.805	5.359	10.884
- für Instandsetzung/Instandhaltung	8.159	7.474	7.440
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.566</b>	<b>2.683</b>	<b>2.490</b>

	31.12.19 Anzahl	31.12.18 Anzahl	31.12.17 Anzahl
Wohnungen	8.849	8.813	8.881
Mitglieder	10.262	10.337	10.499
Mitarbeiter	68	62	60
Azubis	6	6	5
Wohnungswechsel im Jahr	682	745	738

# LAGEBERICHT 2019

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde 1957 gegründet und ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 19053 Schwerin, Arsenalstraße 12. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Zum 31.12.2019 bewirtschaftete unsere Genossenschaft neben der Hauptgeschäftsstelle in der Arsenalstraße 12 und der Außenstelle in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18 folgenden Bestand:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen	8.849	8.813
<i>Wohnfläche in m<sup>2</sup></i>	<i>508.265</i>	<i>505.280</i>
Gästewohnungen	7	7
Gewerbeobjekte	31	31
eignegenutzte gewerbliche Objekte (Hausmeisterbüros u.a.)	8	8
Gemeinschaftseinrichtungen/Nachbarschaftstreffs	9	9
Garagen (davon 13 selbst genutzt)	23	31
PKW-Stellplätze einschließlich Tiefgaragen- und Carport-Stellplätze	2.032	1.975
<i>Wohn- und Nutzflächen insgesamt (ohne Garagen) in m<sup>2</sup></i>	<i>515.067</i>	<i>512.082</i>

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 36 Wohnungen, die Wohnfläche um 2.985 m<sup>2</sup> erhöht. So konnten drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Neubaugewohnungen in Schwerin fertiggestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Errichtung eines Wohngebäudes mit 25 Wohnungen in Lankow und eines Gebäudes mit 7 Wohnungen in der Weststadt sowie um den Erwerb eines Stadthauses mit 6 Wohnungen auf dem Großen Dreesch von einem Bauträger. Dem standen 2 Wohnungsstilllegungen gegenüber. Des Weiteren hat sich der Bestand der Garagen durch Abriss um 8 Einheiten reduziert und der Bestand der PKW- Stellplätze insbesondere durch Neubau um 57 Einheiten erhöht.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit dem Neubau eines Stadthauses mit 6 Wohnungen und eines Wohngebäudes mit 35 Wohnungen, von denen 17 Wohnungen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern gefördert werden, begonnen.

Unsere Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. 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.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

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

Die in den letzten Jahren fast ausschließlich von der städtischen Gesellschaft und unserer Genossenschaft vorgenommene Entlastung des Marktes durch Teilrückbau und Abriss von Wohngebäuden wurde durch die starke Neubautätigkeit Dritter zum großen Teil wieder aufgehoben. Allerdings haben sich auch positive Effekte aus der Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug von Asylbewerbern und aus dem Umland ergeben.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 verlief ebenso wie die Vorjahre sehr erfolgreich. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach

den Unternehmenszielen und Erwartungen. Es wurde ein Jahresergebnis von 2,6 Millionen € erzielt.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.320	29.314	29.163
Instandhaltungsaufwendungen	7.150	7.349	6.705
Abschreibungen	10.200	10.610	10.746
Zinsaufwendungen	3.650	3.570	3.900
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.650</b>	<b>2.566</b>	<b>2.683</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Februar 2019 beschlossen. Zu den Planzahlen haben sich insbesondere bei den Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen Abweichungen ergeben. Ein wesentlicher Grund für den Anstieg der Instandhaltungskosten gegenüber dem Plan ist die zeitliche Verschiebung von einzelnen Maßnahmen. Die Erhöhung der Abschreibungen ist durch außerplanmäßige Gebäudeabschreibungen bei Wohngebäuden mit hohem Leerstand bedingt.

Die Sollmieten für Wohnungen von 30,6 Millionen € (Vorjahr 30,3 Millionen €) entwickelten sich 2019 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 4,98 € im Jahr 2018 auf 5,04 € im Jahr 2019. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der durch Neubau geschaffenen Wohnungen sowie aus der Anpassung der Miete bei Abschluss neuer Nutzungsverträge.

Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen waren im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Millionen € auf 2,0 Millionen € angestiegen.

Der überwiegend marktbedingte Leerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2019 auf 672 Wohnungen, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,6 %, die gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % angestiegen ist. Die Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage ist anhaltend stabil und hat sich leicht verstärkt. Diese Entwicklung konnte jedoch nicht in allen Wohngebieten erreicht werden.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 682 Fällen unter dem Niveau des Vorjahres (2018: 745). Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch 172 Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug nur 7,7 % (2018: 8,5 %).

Die Aufwendungen für nichtaktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf 7,3 Millionen € und lagen mit 0,6 Millionen € über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist vor allem auf höhere Aufwendungen für Instandsetzungen bei Mieterwechsel zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 14,33 €/m<sup>2</sup> (2018: 13,04 €/m<sup>2</sup>).

Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 973 T€ und nach Verrechnung von Erstattungen durch Versicherungen und Mieter lagen die Kosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bei 1,33 € (2018: 1,21 €) im Monat.

Im Geschäftsjahr 2019 setzte die Genossenschaft neben den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten auch mit Investitionen in Neubaumaßnahmen den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort. Vor allem

für die Erschließung von Grundstücken, den Erwerb und die Errichtung von Wohngebäuden, Parkplätzen, Außenanlagen sind Kosten von insgesamt 6,8 Millionen € angefallen. Die Anschaffungskosten von Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie Immateriellen Vermögensgegenständen beliefen sich auf 84 T€.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten trotz Neubaufinanzierungen wegen Zinsverbesserungen nach Prolongationen und Umschuldungen sowie wegen der Zinsdegression bei bestehenden Annuitätendarlehen im Jahr 2019 um 330 T€ vermindert werden.

Für unsere Genossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2019 positiv. Wir haben planmäßig den Wohnungsbestand erweitert und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichzeitig konnten wir die Ertragslage stärken.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2019 folgendes Bild:

	31.12.19 T€	31.12.19 %	31.12.18 T€	31.12.18 %	Veränderung gegenüber 31.12.18 T€
Anlagevermögen	246.269	91,5	250.219	92,2	- 3.950
Übrige langfristige Aktiva	112	0,1	96	0,0	+ 16
Kurzfristige Aktiva	22.633	8,4	21.061	7,8	+ 1.572
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>269.014</b>	<b>100,0</b>	<b>271.376</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2.362</b>
Eigenkapital	120.325	44,7	117.952	43,5	+ 2.373
Sonderposten für Investitionszulage	4.876	1,8	5.174	1,9	- 298
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	125.201	46,5	123.126	45,4	+ 2.075
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	127.185	47,3	132.642	48,9	- 5.457
Pensionsrückstellung	402	0,1	291	0,1	+ 111
Sonstige Rückstellungen	241	0,1	281	0,1	- 40
Kurzfristige Fremdmittel	15.985	6,0	15.036	5,5	+ 949
<b>Gesamtkapital</b>	<b>269.014</b>	<b>100,0</b>	<b>271.376</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2.362</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,87 % bzw. 2,4 Millionen € auf 269,0 Millionen €.

Den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 6,9 Millionen € standen höhere planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 10,6 Millionen € gegenüber. Das Anlagevermögen war am 31.12.2019 zu 50,8 % 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 12,8 Millionen € sowie die Bankguthaben von 9,1 Millionen € bestimmt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich um 2,1 Millionen €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,1 Prozentpunkte auf 46,5 Prozent zum 31.12.2019.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 127,2 Millionen € und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 132,6 Millionen €.

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

## 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, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,73 % (Vorjahr 2,85 %). 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.

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	2019 T€	2018 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	2.566	2.683
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermöges	10.610	10.746
Verminderung des Sonderpostens für Investitionszulage	-298	-298
Veränderung langfristiger Rückstellungen einschl. Veränderung Aktiver Unterschiedsbetrag und andere zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	+83	+37
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.961</b>	<b>13.168</b>
Veränderungen kurzfristiger Aktiva und Passiva (einschl. kurzfristiger Rückstellungen)	-345	-1.130
Zinsaufwendungen+ /Zinserträge -	3.548	3.875
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.164</b>	<b>15.913</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-22	-9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	229	19
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.407	-5.443
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5	0
Erhaltene Zinsen (Negativzinsen auf verpfändetem Konto)	0	-1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.205</b>	<b>-5.434</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	66	22
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.700	2.000
Planmäßige Tilgungen	-7.930	-8.024
Außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen u. a.	-226	-48
Einzahlungen aus Zuschüssen	7	57
Gezahlte Zinsen	-3.548	-3.874
Veränderung der verpfändeten Finanzmittel	208	0
Auszahlung von Dividenden	-259	-258
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.982</b>	<b>-10.125</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+977</b>	<b>+354</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+977	+354
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	8.066	7.712
<b>Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>9.043</b>	<b>8.066</b>
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:		
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>9.065</b>	<b>8.296</b>
abzüglich verpfändete Finanzmittel (aus Erschließungsverpflichtung)	-22	-230
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>9.043</b>	<b>8.066</b>

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 16,2 Millionen € verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgung) und zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren. Für Neubauprojekte wurden neben den Eigenmitteln Darlehen in Höhe von 2,7 Millionen € valutiert.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## Ertragslage

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

	2019 T€	2018 T€	Veränderung
Hausbewirtschaftung	3.227	3.659	-432
Sonstiger Geschäftsbetrieb	11	-3	14
Betriebsergebnis	3.238	3.656	-418
Neutrales Ergebnis	-672	-973	301
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.566</b>	<b>2.683</b>	<b>-117</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die Verminderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus höheren Instandhaltungskosten. Dem gegenüber standen insbesondere höhere Mieteinnahmen und geringere Kapitalkosten.

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 sechs Wohngebäude mit hohem Leerstand.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 257 T€ in die gesetzliche Rücklage und 2.049 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn wird mit 260 T€ ausgewiesen.

## 2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere interne Unternehmenssteuerung bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	46,5	45,4
Cashflow nach DVFA/SG	T€	12.961	13.168
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,04	4,98
Anteil der Erlösschmälerungen	%	6,5	6,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	7,6	6,8
Durchschnittliche monatliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	1,33	1,21
Anteil Kapitaldienst an Nettokaltmiete	%	39,2	40,8
Anteil Zinsen an Nettokaltmiete	%	12,1	13,3

Am 31.12.2019 beschäftigte die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG unter Leitung des Vorstandes 68 Arbeitnehmer/-innen (2018: 62), davon 37 Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich und 16 Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter). Weitere 15 Mitarbeiter/-innen waren in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) tätig. Der Anstieg der Beschäftigtenanzahl ist durch Abschlüsse von Altersteilzeit- und Teilzeitvereinbarungen mit Mitarbeitern begründet. Ausbildung und berufliche Weiterbildung sind für unsere

Genossenschaft wichtig. Im Jahr 2019 begannen 2 Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau der Wohnungswirtschaft, so dass Ende 2019 insgesamt 6 junge Menschen ihre Ausbildung bei uns absolvieren. Auch Angebote zur Qualifikation von Mitarbeitern sind Teil der Unternehmenskultur. Kompetenz, Engagement und Motivation der Arbeitnehmer/-innen bestimmen maßgeblich den Erfolg des Unternehmens und sind Voraussetzung für die Realisierung der strategischen Ziele. Für alle Arbeitsverhältnisse gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag.

## 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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 Wohnungsmarktes 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 Risiken der künftigen, durch eine 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 langfristigen Planung bis 2025 Berücksichtigung.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Das niedrige Zinsniveau

nutzend, wurden bis Ende März 2020 für die Jahre 2020 bis 2025 bereits im Voraus Konditionen für Darlehen mit einem Kreditvolumen von 20,4 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 2020 ergeben können, für sehr gering, da davon die Kapitaldienstfähigkeit nur unwesentlich beeinträchtigt wäre.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit

Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir auch zukünftig in einem für uns günstigen Marktumfeld. Unsere Ertragslage wird von dem niedrigen Zinsniveau profitieren. Durch unsere Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird sich unser Wohnungsportfolio weiterhin werthaltig entwickeln. Zur Sicherstellung der Werterhaltung wird auch zukünftig die laufende und geplante Instandhaltung auf einem hohen Niveau gehalten.

Aber auch der Service für die Mitglieder bleibt im Fokus unserer Genossenschaft. In diesem Zusammenhang hat die Genossenschaft im Zeitraum von September 2019 bis Januar 2020 eine Neuvermietungsbefragung durchführen lassen, mit

dem Ziel, Arbeitsabläufe zu optimieren und den Service für unsere Mitglieder stetig zu steigern.

Am Grundgedanken der Genossenschaften orientiert und zur Förderung der Gemeinschaft und Nachbarschaften betreibt die Genossenschaft in den Wohngebieten sieben Nachbarschaftstreffs und zwei kleine Gemeinschaftseinrichtungen. Ein unverzichtbarer und verlässlicher Partner bei der Betreuung aller Nachbarschaftstreffs ist der Verein „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V.“. Er hat sich fest etabliert und leistet seit über 20 Jahren eine bemerkenswerte und anerkennenswerte Arbeit.

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

Für 2020 sind Mieteinnahmen von 29,6 Millionen €, Zinsaufwendungen von 3,4 Millionen € und Instandhaltungskosten von 7,7 Millionen € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei

ca. 2,0 Millionen € liegen und zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 15,3 Millionen € wird der Genossenschaft auch 2020 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Inwieweit sich die Coronavirus-Pandemie auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage tatsächlich auswirkt, ist derzeit aber noch nicht einschätzbar.

Schwerin, 16.04.2020

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG  
**Der Vorstand**

**Guido Müller**

**Manuela Friedrich**

**Margitta Schumann**

## 4. PROGNOSEBERICHT

# JAHRESABSCHLUSS 2019

## BILANZ ZUM 31.12.2019

### SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Aktivseite	€	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>18.607,54</b>	<b>4.599,60</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.301.064,99	237.123.652,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.142.575,62	5.300.293,03
3. Grundstücke ohne Bauten	3.605.201,29	3.480.631,28
4. Grundstücke mit Rechten Dritter	0,00	76.114,98
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	318.623,43	382.406,88
6. Anlagen im Bau	1.846.880,22	3.009.569,12
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	811.129,23
	<b>246.214.345,55</b>	<b>250.183.796,76</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>35.564,59</b>	30.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>246.268.517,68</b>	<b>250.218.960,95</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	12.845.846,61	12.187.248,08
2. Andere Vorräte	10.992,63	9.518,12
	<b>12.856.839,24</b>	<b>12.196.766,20</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	103.085,23	142.593,99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	711.316,52	494.746,61
	<b>814.401,75</b>	<b>637.340,60</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.064.582,77	8.296.107,56
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>22.735.823,76</b>	<b>21.130.214,36</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.628,55	20.454,95
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		
	0,00	6.077,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>269.013.969,99</b>	<b>271.375.707,26</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2019

## BILANZ ZUM 31.12.2019

### SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Passivseite	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	382.423,01	389.176,82
2. der verbleibenden Mitglieder	8.747.854,11	8.673.847,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.337,15	15.886,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.083,79		(8.189,76)
	<b>9.135.614,27</b>	<b>9.078.911,05</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		
	<b>276.900,19</b>	<b>267.580,19</b>
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	78.076.878,15	78.076.878,15
2. Gesetzliche Rücklage	6.627.000,00	6.370.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 257.000,00		(270.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.948.867,56	23.899.837,25
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 2.049.030,31		(2.154.321,57)
	<b>110.652.745,71</b>	<b>108.346.715,40</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	2.565.672,14	2.682.900,48
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.306.030,31	-2.424.321,57
	<b>259.641,83</b>	<b>258.578,91</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>120.324.902,00</b>	<b>117.951.785,55</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	4.876.175,89	5.174.392,78
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	402.188,51	290.733,79
2. Sonstige Rückstellungen	1.535.647,83	1.308.474,86
	<b>1.937.836,34</b>	<b>1.599.208,65</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.473.999,76	122.740.876,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.794.431,12	10.182.070,47
3. Erhaltene Anzahlungen	12.785.464,76	12.758.683,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.941,44	22.157,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.470.631,60	674.897,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten	174.884,75	135.709,70
davon aus Steuern: € 78.959,09		(60.162,29)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 13,51		(0,00)
	<b>141.725.353,43</b>	<b>146.514.395,31</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	149.702,33	135.924,97
<b>Bilanzsumme</b>	<b>269.013.969,99</b>	<b>271.375.707,26</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2019

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.457.490,23	41.333.547,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.707,46	113.789,32
	<b>41.564.197,69</b>	<b>41.447.337,20</b>
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	658.598,53	34.136,32
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	149.395,51	100.310,91
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	916.325,98	846.211,17
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.624.952,36	18.279.409,89
<b>Rohergebnis</b>	<b>23.663.565,35</b>	<b>24.148.585,71</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.491.852,95	3.407.653,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 151.926,04	867.946,52	788.699,90 (116.321,27)
	4.359.799,47	4.196.353,14
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.610.397,25	10.746.284,63
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.509.737,59	1.574.033,23
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen € 0,00	-3.534,32	-1.001,42 0,00
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen € 22.306,11	3.570.013,49	3.900.301,79 (26.188,03)
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	3.610.083,23	3.730.611,50
<b>12. Sonstige Steuern</b>	1.044.411,09	1.047.711,02
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>2.565.672,14</b>	<b>2.682.900,48</b>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	-2.306.030,31	-2.424.321,57
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>259.641,83</b>	<b>258.578,91</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## 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 31.12.2019 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 (FormblattVO) 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 2019 auf 7 bis 18 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.

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€ 86 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 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.

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€ 4.876,2 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 und einer Anwartschaft werden 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 31.12.2019 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 2,71 % (im Vorjahr 3,21 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.899,8 wurden mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen mit einem beizulegenden Wert von T€ 1.309,6 die an die Pensionsberechtigten verpfändet worden sind, verrechnet. Darüber hinaus erfolgte die Verrechnung mit zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonten im Wert von T€ 188,0. Die Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen betragen T€ 1.557,1.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 189,0 (ausschüttungsgesperrt).

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€ 533,8 wurden mit einem zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto in Höhe von T€ 378,7 verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagengitter dargestellt.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten für drei im Jahr 2019 fertiggestellte Wohngebäude von insgesamt T€ 4.765,6. Darüber hinaus sind noch Erschließungskosten von T€ 40,6 für die Neubauten in der Weststadt, Kosten durch einen Grundstückstausch von T€ 13,1 und nachträglichen Herstellungskosten von T€ 11,4 für Maßnahmen der Vorjahre angefallen.

Die im Anlagengitter dargestellten Abgänge von T€ 2.975,0 betreffen die ursprünglichen Herstellungskosten eines vollständig zurückgebauten Wohngebäudes und von T€ 2,5 den Tausch einer Grundstücksteilfläche.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf 6 Wohngebäude mit hohem Leerstand wurden im Geschäftsjahr nach Ertragswertberechnung in Höhe von insgesamt T€ 600,0 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Umbuchungen zum Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten aus Anlagen im Bau (+ T€ 3.009,6) und Geleisteten Anzahlungen (+ T€ 811,1) nach Fertigstellung von drei Wohngebäuden sowie Grundstückskosten aus dem Posten Grundstücke mit Rechten Dritter nach dem Abriss der nach Kündigung des Pachtverhältnisses zugegangenen Garagen (+ T€ 76,1). Aufgrund des Abrisses eines Wohngebäudes wurden die Grundstückskosten (-T€ 228,4) auf den Posten Grundstücke ohne Bauten umgebucht.

Die Zu- und Abgänge bei dem Posten Grundstücke ohne Bauten resultieren aus dem Tausch von Grundstücksteilflächen.

Der Zugang und Bilanzausweis im Posten Anlagen im Bau betrifft Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von zwei Wohngebäuden und von vier Parkplatzanlagen. Nach Fertigstellung wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei Neubauten (- T€ 2.419,3) und für die Erschließung von Grundstücken (- T€ 590,3) auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgegliedert.

Die Anschaffungskosten für ein bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus wurden nach wirtschaftlichen Eigentumsübergang vom Posten Geleistete Anzahlungen (- T€ 811,1) auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Der Zugang bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betrifft die Einstellung von T€ 5,0 in die Kapitalrücklage der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH.

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 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.
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>416.321,64</b>	<b>21.991,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>438.312,84</b>
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	458.937.182,66	4.830.683,57	2.977.538,66	3.668.368,63	0,00	464.458.696,20
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	3.480.631,28	127.768,65	231.643,34	228.444,70	0,00	3.605.201,29
Grundstücke mit Rechten Dritter	76.114,98	0,00	0,00	-76.114,98	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.266.890,51	62.134,27	48.993,84	0,00	0,00	1.280.030,94
Anlagen im Bau	3.009.569,12	1.846.880,22	0,00	-3.009.569,12	0,00	1.846.880,22
Geleistete Anzahlungen	811.129,23	0,00	0,00	-811.129,23	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>474.608.401,28</b>	<b>6.867.466,71</b>	<b>3.258.175,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>478.217.692,15</b>
<b>Finanzanlagen</b> Anteile an verbundenen Unternehmen	30.564,59	5.000,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>30.564,59</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.564,59</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>475.055.287,51</b>	<b>6.894.457,91</b>	<b>3.258.175,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>478.691.569,58</b>

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 +/-			
€	€	€	€	€	€	€	
411.722,04	7.983,26	0,00	0,00	0,00	419.705,30	18.607,54	4.599,60
221.813.530,42	10.319.067,14	0,00	2.974.966,35	0,00	229.157.631,21	235.301.064,99	237.123.652,24
1.726.590,47	157.717,41	0,00	0,00	0,00	1.884.307,88	5.142.575,62	5.300.293,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.605.201,29	3.480.631,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.114,98
884.483,63	125.629,44	0,00	48.705,56	0,00	961.407,51	318.623,43	382.406,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.846.880,22	3.009.569,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	811.129,23
<b>224.424.604,52</b>	<b>10.602.413,99</b>	<b>0,00</b>	<b>3.023.671,91</b>	<b>0,00</b>	<b>232.003.346,60</b>	<b>246.214.345,55</b>	<b>250.183.796,76</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59	30.564,59
<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>35.564,59</b>	<b>30.564,59</b>
<b>224.836.326,56</b>	<b>10.610.397,25</b>	<b>0,00</b>	<b>3.023.671,91</b>	<b>0,00</b>	<b>232.423.051,90</b>	<b>246.268.517,68</b>	<b>250.218.960,95</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€ 437,2, 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€ 63,1 sowie Instandhaltungsrücklagen für vermietete Wohnungen u. a. in Eigentümergemeinschaften von T€ 112,0.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme 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	596,9
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	420,9
Rückstellung für Altersteilzeit	155,1

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2019

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Besicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zw. 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.473.999,76	6.807.784,09	29.050.673,03	81.615.542,64	117.473.999,76	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>122.740.876,31</i>	<i>7.996.288,13</i>	<i>27.086.245,75</i>	<i>87.658.342,43</i>	<i>122.740.876,31</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.794.431,12	291.480,11	1.270.600,52	8.232.350,49	9.794.431,12	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>10.182.070,47</i>	<i>387.639,35</i>	<i>1.245.898,17</i>	<i>8.548.532,95</i>	<i>10.182.070,47</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	12.785.464,76	12.785.464,76				
<i>Vorjahr</i>	<i>12.758.683,88</i>	<i>12.758.683,88</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.941,44	25.941,44				GPR = Grundpfandrechte
<i>Vorjahr</i>	<i>22.157,22</i>	<i>22.157,22</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.470.631,60	1.470.631,60				
<i>Vorjahr</i>	<i>674.897,73</i>	<i>674.897,73</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	174.884,75	174.884,75				
<i>Vorjahr</i>	<i>135.709,70</i>	<i>135.709,70</i>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>141.725.353,43</b>	<b>21.556.186,75</b>	<b>30.321.273,55</b>	<b>89.847.893,13</b>	<b>127.268.430,88</b>	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>146.514.395,31</i>	<i>21.975.376,01</i>	<i>28.332.143,92</i>	<i>96.206.875,38</i>	<i>132.922.946,78</i>	<i>GPR</i>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Tausend €
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	298,2
Zuschüsse für Rückbau und Wohnumfeld	239,9
Schadensersatz von Versicherungen	122,2

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs aus

	Tausend €
Kosten für Abriss und Freizug	310,5
Werbungskosten	154,7
Prüfungs- und Beratungskosten	85,4
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	52,1

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind u.a. T€ 0,5 Zinsen für Guthaben auf Tages- und Festgeldkonten und -T€ 6,6 Negativzinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten enthalten.

Die anderen Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 22,3 an Zinsaufwendungen für Pensions- und sonstige

Rückstellungen, nachdem diese von ursprünglich T€ 59,9 mit Zins- und anderen Erträgen von zusammen T€ 37,6 verrechnet wurden. Dabei wurden die Erträge aus dem Saldo von Beitragszahlungen und der Erhöhung der Forderungen aus Rückdeckungsversicherung (T€ 37,6) mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (T€ 56,3) verrechnet.

## SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Bereich	36	3
Technischer Bereich einschließlich Hausverwaltung	15	2
Regiebetrieb, sonstige Bereiche	15	
<b>Gesamt</b>	<b>66</b>	<b>5</b>

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 31,5 geringfügig Beschäftigte für die Pflege von Containerplätzen und Grünanlagen, die Reinigung von Gästewohnungen und für Hausmeisterstätigkeit sowie durchschnittlich 6,00 Auszubildende beschäftigt.

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

	Mitglieder	gezeichnete Anteile
Bestand am 01.01.2019	10.337	57.426
Zugänge	536	3.410
Abgänge	611	3.289
<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>10.262</b>	<b>57.547</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 74,0 erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von T€ 14,7 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es besteht am Jahresende 2019 ein nicht in der Bilanz ausgewiesenes, laufendes, derivatives Finanzinstrument in Höhe von T€ 1.902 (Vorjahr T€ 2.033,5) 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€ 276,9 am 31.12.2019 (Vorjahr T€ 322,2) keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben. Auch am Laufzeitende werden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen entstehen.

Es bestehen per 31.12.2019 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2019 bilanziert wurden:

	T€
aus Bau- und Architektenverträgen und Generalübernehmervertrag zu Neubauvorhaben	1.430

Außerdem bestehen Leasingverträge für 20 Fahrzeuge (einschließlich Kfz für Betriebshandwerker) sowie für diverse Multimediageräte mit einer Restlaufzeit von 5 bis 40 Monaten.

	T€
Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt:	164

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwerin. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2019 weist unter Einschluss eines Jahresfehlbetrags von T€ 1,0 und des Verlustvortrages von T€ 4,0 ein Eigenkapital von insgesamt T€ 30,5 aus.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg.

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller	(hauptamtlich), Vorsitzender seit 01.01.2019
Manuela Friedrich	(hauptamtlich)
Margitta Schumann	(nebenamtlich)

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning	Vorsitzender
Rudolf Roggow	
Manfred Schwonbeck	
Gabriele Shiw Gobin	
Kristina Urban	
Jens-Olaf Baschista	
Andreas Thiele	
Hella Rach	
Liane Hercher	ab 05.06.2019
Eberhard Albrecht	verstorben am 06.02.2019

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19.02.2020 wurden € 257.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 2.049.030,31 in die Anderen Rücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 ein Bilanzgewinn von € 259.641,83.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 für die Zahlung einer Dividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2019 zu verwenden.

Schwerin, den 16.04.2020

**SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG**  
Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

Margitta Schumann

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019

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 acht 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.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte über das Unternehmen, die Vermietungssituation, die Liquidität/Betriebswirtschaft und die Bautätigkeit/Hausverwaltung regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert.

Darüber hinaus führten die Ausschüsse „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sowie der „Bau- und Finanzausschuss“ zwei gemeinsame und der Ausschuss „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ zwei weitere Sitzungen durch.

Schwerpunkte der Ausschussarbeit waren u.a. die Auswirkungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) auf die Abläufe im Unternehmen, die Maßnahmen zum Arbeits-, Gesundheits- und Brandschutz und die Aufgaben des Sozialen Managements und die Umsetzung der wohnbegleitenden Dienst- und Serviceleistungen durch die SWG und den Verein „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V.“. Im Rahmen einer gemeinsamen Baustellenbegehung in Lankow und in der Weststadt, informierten sich die Aufsichtsratsmitglieder über einzelne Bauvorgaben und über die Preisentwicklung im Baugewerbe. 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.

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.

Der Aufsichtsrat würdigt besonders die sehr gute Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und das erneut 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.

Die Leistungen der Genossenschaft zur Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes und zur Schaffung neuer Angebote werden 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 Aktivitäten in den Nachbarschaftstreffs in den Wohngebieten und die Angebote zu Ferienfahrten für Kinder von Genossenschaftsmitgliedern.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2019 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht wurden bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Für den Aufsichtsrat ergaben sich nach dessen eigener Prüfung zum Jahresabschluss und des Lageberichts unter Einschluss des Gewinnvorschlags für das Geschäftsjahr 2019 keine Einwendungen.

Seit Februar 2020 führte die Ausbreitung des Coronavirus zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsbereich aber auch im sozialen Leben. Aufgrund der im März 2020 bundesweit beschlossenen Maßnahmen, Kontakte soweit wie möglich zu reduzieren, waren sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, im ersten Halbjahr 2020 auf die Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung zu verzichten. Nach Art. 2 § 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht besteht die Möglichkeit, den Jahresabschluss, dessen Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG auch durch den Aufsichtsrat feststellen zu lassen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, von dieser Option Gebrauch zu machen, sodass der Jahresabschluss zum 31.12.2019 am 03.06.2020 durch den Aufsichtsrat festgestellt wird. Im 2. Halbjahr, wenn es die Situation erlaubt, wird die Vertreterversammlung einberufen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 anzunehmen,
- den durch den Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form einschließlich der vorgenommenen Rücklageneinstellung zur Kenntnis zu nehmen,
- dem Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet satzungsgemäß aus:

Herr Rudolf Roggow  
Herr Andreas Thiele  
Frau Hella Rach

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

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die ausgeschiedenen Mitglieder Rudolf Roggow, Andreas Thiele und Hella Rach erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit. Mit ihrem Einsatz und ihrer Kompetenz haben sie maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft und zur Zufriedenheit der Mitglieder beigetragen.

Schwerin, den 13. 05. 2020

**Peter Grüning**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# 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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 der Genossenschaft 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 Prüfungs-

nachweise 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 zur 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 bedeutsame 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 der Genossenschaft.
- 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 16.04.2020

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

Prüfungsdienst

Eysert  
Wirtschaftsprüfer

Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer“

**IMPRESSUM**

**FOTOS:**

Martina Kaune

Titelfoto: Arbeiten am Neubau im Anne-Frank-Carré

**GESAMTHERSTELLUNG**

[www.schulzenhof.de](http://www.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

12