

seit 1957

SWG

SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2020

der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

VORWORT	03
CORONAKRISE – VERÄNDERUNGEN IM SWG-ALLTAG	04
WIR MACHEN UNSERE GEBÄUDE FIT FÜR DIE ZUKUNFT	05
TOLLE NEUE SWG-BAUPROJEKTE	10
UNSER PILOTPROJEKT – WOHNEN WIE IM EIGENHEIM	12
LEBENSFREUDE UND UNTERSTÜTZUNG	12
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	15
MITGLIEDER DES VORSTANDES	
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES	
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	
KENNZAHLEN	16
LAGEBERICHT 2020	17
BILANZ	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	38
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS SOWIE WIEDERGABEVERMERK DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS MIT ÄUSSERUNG DES PRÜFUNGSVERBANDES	40

VORWORT

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

wer hätte vor gut einem Jahr gedacht, dass das Geschäftsjahr 2020 völlig anders verlaufen würde. „Corona“- ein kleiner gefährlicher Virus hat unser Leben seit März vergangenen Jahres fest im Griff und mutet uns allen viel zu. „Abstand halten!“ so lautet das Motto seit Monaten. Sind wir aber nicht doch im übertragenen Sinne dichter zusammengerückt? In dieser Zeit wird deutlich, wie wichtig das Miteinander und die Rücksichtnahme jedes einzelnen in der Gemeinschaft ist.

Wir hoffen, dass Sie und Ihre Familien bisher vor Ansteckungen verschont blieben und demzufolge alle gesund sind. Wie kostbar und wichtig Gesundheit für uns alle ist, haben wir seit Ausbruch der Pandemie wieder zu schätzen gelernt und sie hat unser Handeln in der Genossenschaft wesentlich bestimmt.

Leider mussten wir letztes Jahr viele Veranstaltungen, wie auch die Durchführung unserer Vertreterversammlung in Präsenzform, absagen. Wir wünschen uns nichts sehnlicher, als mal wieder Veranstaltungen in unseren Nachbarschaftstreffs, Mieterfeste, persönliche Kontakte und Treffen mit Ihnen, unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern.

Gemeinsam werden wir die für uns alle schwierige Zeit überstehen. Freuen wir uns bereits heute auf die Zeit nach Überwindung der COVID-19 Pandemie.

Welche Herausforderungen wir im Vorjahr zu meistern hatten und was wir gemeinsam erreicht und geschafft haben, möchten wir in diesem Geschäftsbericht darstellen.

Durch die Lektüre unseres Berichts werden Sie feststellen, dass sich unsere Genossenschaft weiterhin auf erfolgreichem Kurs befindet. Durch erhebliche Investitionen in den Bestand und in Neubauten haben wir erneut an Wohnqualität zugelegt. Die vergangenen Monate haben uns gezeigt: Die Wohnung ist für viele Menschen der wichtigste Ort. Das spornt uns umso mehr an, unseren Mitgliedern ein bezahlbares und sicheres Zuhause in einem lebenswerten Umfeld anzubieten.

Wir bedanken uns für das Vertrauen unserer Mitglieder, für den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für das Engagement der vielen Freiwilligen und für die gute Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Ein besonderer Dank gilt unseren Vertretern für die engagierte, vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

Das Wohngebäude Neu Wandrumer Straße 5-11 hat einen farbenfrohen Anstrich erhalten und der Giebel des Wohnhauses wurde künstlerisch gestaltet.



CORONAKRISE – VERÄNDERUNGEN IM SWG-ALLTAG

Das Geschäftsjahr 2020 war auch für die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG ein ungewöhnliches Jahr, welches ganz unter dem Einfluss der weltweit grassierenden Corona-Pandemie stand. Wir mussten auf die aktuellen behördlichen Informationen und Auflagen regelmäßig reagieren und gewohnte Dinge und Geschäftsprozesse umstellen. Das Hauptanliegen ist uns gelungen, den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft aufrecht zu erhalten. Aber vieles von dem, was gerade uns und das Leben in der Gemeinschaft ausmacht wie die persönlichen Kontakte zu den Mitgliedern, Geschäftspartnern und Interessenten fand nur unter strengen hygienischen Auflagen und eingeschränkt statt. Die Gewährleistung der Gesundheitsvorsorge aller Mieter und Mitarbeiter stand bei uns von Anfang an im Vordergrund. Dazu wurden einige Abläufe verändert und ein Hygiene- und Sicherheitskonzept erarbeitet. Wir hatten unsere vorhandenen Notfallpläne überarbeitet und eine Betriebsvereinbarung über die Möglichkeit für mobiles Arbeiten geschaffen. Die technischen Voraussetzungen für das Arbeiten von zu Hause wurden schnell geschaffen. Wir waren erstaunt, dass wir auf das mobile Arbeiten technisch besser vorbereitet waren, als es uns bewusst war. Bestimmte Tätigkeiten lassen sich natürlich

nicht von zu Hause erledigen. Dazu gehören u.a. allgemeine Arbeiten wie der Empfang, die Betreuung der Baustellen, Wohnungsübergaben oder Hausmeister- und Gärtnerarbeiten. Mitarbeiter, deren Kinderbetreuung durch die Schließung der Kindertagesstätten oder Schulen nicht mehr gewährleistet war oder die einer Risikogruppe angehören, haben das Angebot zum mobilen Arbeiten sehr gern angenommen. Die Erreichbarkeit während der gewohnten Öffnungszeiten per E-Mail und Telefon war gewährleistet. Telefon- und teils auch Videokonferenzen ersetzen persönliche Besprechungen. Mit Mund-Nasen-Schutz und ausreichend Abstand fanden weiterhin Wohnungsbesichtigungen und Wohnungsabnahmen, Umzüge, Instandhaltungsmaßnahmen und nach vorheriger Absprache auch Besucherverkehr in den Geschäftsstellen statt, so dass wir unseren Verpflichtungen nachgekommen sind. Es ist uns durch organisatorische und logistische Arbeit nicht nur gelungen, dass wir für Sie arbeitsfähig bleiben konnten, sondern es hat uns auch gezeigt, dass wir als Team gut funktionieren.

WIR MACHEN UNSERE GEBÄUDE FIT FÜR DIE ZUKUNFT

UNSERE NACHHALTIGEN INVESTITIONEN FÜR MEHR WOHNQUALITÄT IM GESCHÄFTSJAHR 2020

„Hier fühlen wir uns zu Hause!“ – solche Worte hören wir gern von unseren Mitgliedern. Damit es so bleibt, investieren wir in unseren Wohnungsbestand. Viele Aspekte wie sicheres und bezahlbares Wohnen, nachhaltiges und umweltschonendes Bauen, energieeffiziente Haustechnik, lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Allein im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich unsere Ausgaben

auf 8,9 Millionen € im Bestand und auf insgesamt 6,0 Millionen € für die Errichtung von Wohngebäuden und Außenanlagen sowie für die Anschaffung von Grundstücken.

Neben den laufenden Reparaturen und den zahlreichen Instandsetzungen bei Mieterwechsel führten wir im vergangenen Jahr einige größere Projekte wie die Modernisierung eines Wohngebäudes, die Errichtung einer Photovoltaikanlage und Fassadensanierungen durch.

MODERNISIERUNGEN IN DER WESTSTADT LEONHARD-FRANK-STRASSE

Die Arbeiten in der Weststadt gehen weiter. Nachdem im Jahr 2019 das Wohnhaus in der Leonhard-Frank-Str. 2-10 modernisiert wurde, erfolgte im Jahr 2020 die Sanierung in der Leonhard-Frank-Str. 12-20. Es wurden die Gasleitungen entfernt und die Warmwasserversorgung umgestellt, alle Wasser- und Elektroleitungen erneuert, die Sanitärbereiche instandgesetzt und die Kellerdecken gedämmt. In einigen Wohnungen im Aufgang Nr. 16 sind durch Grundrissänderungen moderne Wohnküchen und sehr schöne und großzügige

Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne entstanden. Da die Nachfrage nach den Wohnungen mit den komfortablen Vollbädern sehr groß ist, werden im Jahr 2021 in 3 Aufgängen in der Leonhard-Frank-Str. 22-30 Wohnungen mit veränderten Grundrissen in verschiedenen Größen entstehen. Wir bedanken uns bei den Mitgliedern, deren Wohnungen von den Modernisierungsmaßnahmen betroffen waren, für ihre Unterstützung und für die Geduld über die Beeinträchtigungen während der Sanierung.

Modernisiertes
Bad in der
Leonhard-Frank-
Straße 16.



PHOTOVOLTAIKANLAGE

Uns ist der Klima- und Umweltschutz ein wichtiges Anliegen. Durch nachhaltiges Bauen, klimafreundliche energetische Sanierungen wie auch den Einsatz umweltfreundlicher Energiekonzepte im eigenen Bestand tragen wir dazu bei, CO₂- und Feinstaubemissionen zu senken. In Neu Zippendorf wurden bereits vor einiger Zeit Gebäude mit Solarmodulen ausgestattet. Im Jahr 2020 installierte die SWG auf dem Dach

in der Friesenstraße 9a eine weitere Photovoltaikanlage mit 2 Anlagenabschnitten mit 36 und 44 Solarzellen und nahm diese in Betrieb. Der regenerativ erzeugte Strom wird nun für die Warmwasseraufbereitung im Wohnobjekt genutzt. Das schont nicht nur die Umwelt, sondern bringt auch noch eine kleine Ersparnis für die Mieter.



Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Friesenstraße 9A.

FASSADENSANIERUNGEN

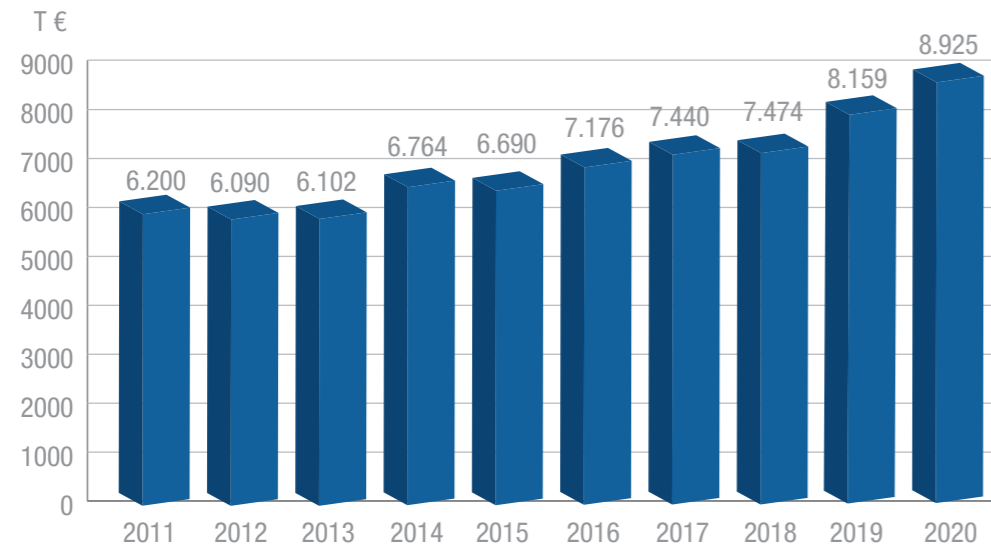
Um Substanzerhaltung und natürlich um eine schöne Optik geht es bei den Fassadensanierungen. Jedes Jahr werden einige SWG-Gebäude in den Wohngebieten nach einer gründlichen Reinigung und Oberflächenvorbehandlung mit einem neuen Farbanstrich versehen. In 2020 erhielten die Gebäude in der Leibnitzstraße 1-4 und 5-8 (Mueßer Holz), in der Wuppertaler Straße 38-40 und 43-45 (Neu Zippendorf),

in der Johannes-R.-Becher-Straße 2-8, Willi-Bredel-Str. 32-46, Leonhard-Frank-Str. 12-20 (Weststadt), Grevesmühlener Straße 55-61 (Lankow) und das Wohnungseigentumsgebäude Neu Wandrumer Straße 5-11 (Wittenförden) eine Frischekur von außen.



Das Wohnhaus Grevesmühlener Straße 55-61 erstrahlt in satten Rottönen.

Jährliche Instandhaltungskosten einschließlich eigene Handwerkerkosten



RAUCHWARNMELDER UND VIELES MEHR FÜR DIE SICHERHEIT

2020 stand der Austausch der Rauchwarnmelder in unseren Wohnungen an. „Nachdem die alten Geräte mit zehn Jahren das Ende ihrer Laufzeit erreicht hatten, wurden ca. 28.000 neue Rauchwarnmelder in allen Schlaf- und Kinderzimmern, sowie in allen Fluren, die als Rettungswege aus Aufenthaltsräumen dienen, installiert“, sagt Ronny Lenz, Hausverwalter und Brandschutzbeauftragter der Genossenschaft. Nicht nur, dass der Einbau verpflichtend ist, sie retten aktiv Leben. So werden die Mieter im Brandfall gewarnt und haben die Chance, sich noch rechtzeitig ins Freie zu retten und die Feuerwehr zu verständigen. Ein Aufwand für Sicherheit und Komfort, denn

es erfolgt jährlich eine Ferninspektion und nur aller 3 Jahre eine Wartung vor Ort in der Wohnung, so dass aufwändige Terminvereinbarungen entfallen. Für noch mehr Sicherheit in den Hochhäusern Anne-Frank-Str. 46/47 und Hamburger Allee 11-15 investiert die SWG in die Erneuerung der Brandschutzanlagen. Die Maßnahme begann im Jahr 2020 und wird im Folgejahr fortgesetzt. Beispielsweise werden neue beziehungsweise zusätzliche Brandschutztüren eingebaut, Strom- und Wasserleitungen in Trennwänden und Decken sicher abgeschottet und Brandmeldeanlagen installiert, die im Notfall gleich die Feuerwehr alarmieren.

Brandschutzbeauftragter Ronny Lenz bei der Kontrolle der Trockensteigeleitung.



NEUE PARKPLÄTZE IN DER WESTSTADT

Zu viele Autos, zu wenig Parkplätze. Wer kennt das nicht. Daher hat die SWG in der Weststadt in der Carl-Moltmann-Str. 32-36, Leonhard-Frank-Str. 2-10, 22-30 und 25-33 Parkplatzanlagen mit insgesamt 81 Stellflächen neu geschaffen. Weiterhin haben wir auf dem Parkplatz in der Leonhard-Frank-

Str. 2-10 zwei Stellflächen zur Verfügung gestellt, um Elektro- bzw. Plug-in-Hybridautos aufladen zu können. Die Ladesäule, die die Wemag installierte, ist nicht an einen bestimmten Stromanbieter gebunden. Bezahlt wird mit einer handelsüblichen Ladekarte oder per App über ein Smartphone.



Hausmeister René Nickel mit dem SWG-Stromer an der Ladesäule.

TOLLE NEUE SWG-BAUPROJEKTE

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

Der Große Dreesch, der 2021 sein 50. Jubiläum feiert, hat sich in den letzten Jahren sehr positiv verändert und weiterentwickelt. Mit dem „Anne-Frank-Carré“ und dem Wohnen „Am Monumentenberg“ sind lebenswerte und nachhaltige Quartiere zum Wohlfühlen entstanden. Es ist nicht nur das Wohnen, sondern auch das Drumherum. Hier lebt es sich angenehm ruhig, dennoch befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch zum „Faulen“ und „Schweriner See“, Zoologischen Garten und zur Schwimmhalle ist es nicht weit. Im „Anne-Frank-Carré“ sind neben den Stadthäusern mit Eigentumswohnungen auch unsere Häuser mit Mietwohnungen entstanden. 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 wurde. Die Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad, Fußbodenheizung, moderne Fliesen- und Fußbodenbeläge und über großzügige Balkone bzw. schöne Terrassen im Erdgeschoss.

Gleich nebenan sieht man schon unser nächstes Bauprojekt „Am Monumentenberg“. Zum Jahresende war unser modernes fünfgeschossiges Gebäude mit 35 Wohnungen in der Anne-Frank-Str. 57 fast fertiggestellt. Im März 2021 ist es

dann so weit, die ersten Wohnungen werden an die Mitglieder übergeben. Das Besondere an diesem Haus ist, dass 17 Wohnungen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern gefördert werden. Seit vielen Jahren wird wieder einmal in Schwerin mit staatlicher Förderung gebaut. Diese Wohnungen unterscheiden sich nicht von den freifinanzierten Wohnungen, sie haben den gleichen qualitativ hohen Standard und sind barrierearm. Durch die Förderung verringern sich aber die Kaltmieten, so dass wir Mitgliedern mit einem kleineren Haushaltsbudget Neubauwohnungen anbieten konnten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 und 90 Quadratmetern. Es sind Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen jeweils entweder mit einem Balkon oder einer Terrasse im Erdgeschoss entstanden. Außerdem gibt es eine große Fahrradgarage mit Gründach für mindestens 70 Fahrräder sowie Parkplätze am Haus.

Damit es auf dem Großen Dreesch noch schöner wird, erwarb die SWG im Geschäftsjahr 2020 das Grundstück mit der ehemaligen Kindertagesstätte in der Anne-Frank-Straße. Der Abriss des maroden Gebäudes erfolgte Ende 2020 und nun laufen die Vorbereitungen für ein weiteres Bauprojekt der Genossenschaft „Lindenhof“. Hier sollen barrierearme Wohnungen mit Aufzug und Reihenhäuser mit schönen Grünflächen entstehen. Lassen Sie sich überraschen.



Helle, großzügige und modern ausgestattete Mietwohnungen bietet das neu gebaute Haus am Fuße des Monumentenbergs in der Anne-Frank-Straße 57.

UNSER PILOTPROJEKT – WOHNEN WIE IM EIGENHEIM

Das wird ein spannendes Neubauprojekt „Wohnen am Mueßer Berg“ Erstmals werden wir in der Bürgelstraße, wo früher Mehrfamilienhäuser standen, 10 Reihenbungalows mit unterschiedlicher Größe und individuellen Grundrissen bauen. Die SWG hat ein breites Bestandsportfolio an Mietwohnungen, aber Mietbungalows findet man bisher bei uns nicht. Das soll sich jetzt ändern. Es werden 2-, 3- und 4-Zimmer Bungalows

mit Wohnflächen von 70 bis 90 m² entstehen. Somit sind die Mietbungalows für Alleinstehende, Paare und Familien interessant. Mit der Erschließung wurde Ende 2020 begonnen und wenn alles nach Plan läuft, könnten die Mitglieder Ende 2021 bzw. Anfang 2022 in ihr „Häuschen“ mit hochwertiger Ausstattung, großer Terrasse, Stellplätzen und vielem mehr einziehen.

LEBENSFREUDE UND UNTERSTÜTZUNG

Eigentlich laden unsere SWG-Nachbarschaftstreffs „Nebenan“ die Bewohner und Besucher regelmäßig zu geselligen Nachmittagen ein. Aber seit Beginn der Corona-Pandemie mussten unsere fünf beliebten Treffs schließen. Besonders älteren Bewohnern fehlen dadurch Kontakt- und Freizeitmöglichkeiten. Deshalb mussten Ideen und Alternativen her, um die Bewohner zu unterhalten und etwas Freude in die schwierige Zeit zu bringen. Allein gelassen sollte sich niemand fühlen. Die Mitarbeiter der SWG und des Vereins „Hand in Hand - nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V.“ sowie deren Mitglieder haben mit viel Engagement und Zusammenhalt kreative Lösungen gefunden. So hielten die Mitarbeiter des Vereins zu den älteren Mitgliedern Telefonkontakt und standen mit „Rat und Tat“ zur Seite. Besonders die Bewohner in unseren Wohnanlagen „Wohnen mit Service im Alter“ freuten sich über die Unterstützung im Alltagsleben durch Einkäufe und andere Besorgungen.

Oft helfen auch schon kleine Gesten, den Alltag schöner zu machen. So haben die Mitarbeiter des Vereins zur Osterzeit kleine Präsente in der Weststadt verschenkt oder zur Adventszeit kleine Päckchen mit Plätzchen und Karten im Servicewohnen verteilt.

Mit verschiedenen Aktionen möchte die SWG den Anwohnern in dieser Zeit Mut machen und zeigen, dass wir für sie da sind. Unter dem Motto „Künstler vor'm Fenster“ konnten die Bewohner in der Weststadt und vom Dreesch bis Mueßer Holz mehrere Hofkonzerte erleben und genießen. Mit der Musik- und Kunstschule Ataraxia, dem Quartiersmanagement Weststadt, dem Künstler Danny Buller und der Mitmachzentrale Schwerin haben wir die Konzerte initiiert. Die Anwohner hörten von ihren Fenstern zu oder sangen mit. Auch unsere Malaktion oder ein Abstecher zum Bücherschrank in der Weststadt sorgte bestimmt für ein wenig Abwechslung.



Da staunten die Passanten nicht schlecht, als sie am Nachbarschaftstreff von den freundlichen Mitarbeiterinnen einen Gruß zum neuen Jahr erhielten.



Entertainer Danny Buller gab ehrenamtlich sechs Hofkonzerte.

KENNZAHLEN

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG
– ein Überblick –

	31.12.20 T €	31.12.19 T €	31.12.18 T €
Bilanzsumme	264.654	269.014	271.376
Anlagevermögen	241.089	246.269	250.219
Forderungen aus Vermietung	123	103	143
Geschäftsguthaben	9.195	9.136	9.079
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	126.692	125.201	123.126
Rückstellungen	1.391	1.938	1.599
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	121.145	127.268	132.923
Kosten			
- für Neubau, Umbau, Modernisierungen Wohnumfeld, Grundstückserwerb	6.049	6.805	5.359
- für Instandsetzung/Instandhaltung	8.925	8.159	7.474
Jahresüberschuss	1.979	2.566	2.683

	31.12.20 Anzahl	31.12.19 Anzahl	31.12.18 Anzahl
Wohnungen	8.855	8.849	8.813
Mitglieder	10.222	10.262	10.337
Mitarbeiter	66	68	62
Azubis	6	6	6
Wohnungswechsel im Jahr	688	682	745

LAGEBERICHT 2020

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 Wohnungsverorgung.

Zum 31.12.2020 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	8.885	8.849
Wohnfläche in m ²	508.775	508.265
Gästewohnungen	7	7
Gewerbeobjekte	31	31
eigegenutzte gewerbliche Objekte (Hausmeisterbüros u.a.)	8	8
Gemeinschaftseinrichtungen/Nachbarschaftstreffs	9	9
Garagen (davon 8 selbst genutzt)	23	23
PKW-Stellplätze einschließlich Tiefgaragen- und Carport-Stellplätze*	2.122	2.032
Wohn- und Nutzflächen insgesamt (ohne Garagen) in m ²	515.493	515.067

*(davon 29 selbst genutzt)

Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Neubau eines Stadthauses mit 6 Wohnungen auf dem Großen Dreesch und durch die Errichtung neuer Parkplatzanlagen vor allem in der Weststadt um insgesamt 90 Stellplätze erhöht. 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globale Volkswirtschaft mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

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 ist, 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.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Corona-Pandemie hat sich kaum auf den Geschäftsverlauf ausgewirkt. Die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden realisiert. Die Prognosen für 2020 wurden weitestgehend umgesetzt, so dass die Entwicklung

des Geschäftsverlaufs den Unternehmenszielen und Erwartungen entsprach.

Es wurde ein Jahresergebnis von ca. 2,0 Millionen € erzielt.

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.550	29.734	29.314
Instandhaltungsaufwendungen	7.650	8.049	7.349
Abschreibungen	10.300	11.319	10.610
Zinsaufwendungen	3.350	3.304	3.570
Jahresüberschuss	2.000	1.979	2.566

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Februar 2020 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 31,1 Millionen € (Vorjahr 30,6 Millionen €) entwickelten sich 2020 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 5,04 € im Jahr 2019 auf 5,09 € im Jahr 2020. 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 2,1 Millionen € angestiegen.

Der überwiegend marktbedingte Leerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2020 auf 680 Wohnungen, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,7%, die gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,1 % 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 war mit 688 Fällen mit dem Niveau des Vorjahres (2019: 682) vergleichbar. Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch 165 Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 7,8 % (2019: 7,7 %).

Die Aufwendungen für nichtaktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf 8,0 Millionen € und lagen mit 0,7 Millionen € über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist vor allem auf höhere Aufwendungen für Instandsetzungen bei Mieterwechsel und für Großinstandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 15,62 €/m² (2019: 14,33 €/m²). Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 975 T€ und nach Verrechnung von Erstattungen durch Versicherungen und Mieter lagen die Kosten je m² Wohn- und Nutzfläche bei 1,44 € (2019: 1,33 €) im Monat.

Im Geschäftsjahr 2020 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 6,0 Millionen € angefallen. Die Anschaffungskosten von Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie Immateriellen Vermögensgegenständen beliefen sich auf 113 T€.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten trotz Neubaufinanzierungen wegen Zinsverbesserungen nach Prolongationen und Umschuldungen sowie wegen der Zinsdegression bei bestehenden Annuitätendarlehen im Jahr 2020 um 266 T€ vermindert werden.

Für unsere Genossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 folgendes Bild:

	31.12.20 T€	31.12.20 %	31.12.19 T€	31.12.19 %	Veränderung gegenüber 31.12.19 T€
Anlagevermögen	241.089	91,1	246.269	91,5	- 5.180
Übrige langfristige Aktiva	129	0,0	112	0,1	+ 17
Kurzfristige Aktiva	23.436	8,9	22.633	8,4	+ 803
Gesamtvermögen	264.654	100,0	269.014	100,0	- 4.360
Eigenkapital	122.114	46,1	120.325	44,7	+ 1.789
Sonderposten für Investitionszulage	4.578	1,7	4.876	1,8	- 298
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	126.692	47,8	125.201	46,5	+ 1.491
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	121.072	45,7	127.185	47,3	- 6.113
Pensionsrückstellung	402	0,2	402	0,1	0
Sonstige Rückstellungen	165	0,1	241	0,1	- 76
Kurzfristige Fremdmittel	16.323	6,2	15.985	6,0	+ 338
Gesamtkapital	264.654	100,0	269.014	100,0	- 4.360

Die Bilanzsumme der Genossenschaft verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,62 % bzw. 4,4 Millionen € auf 264,7 Millionen €.

Den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 6,1 Millionen € standen höhere planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 11,3 Millionen € gegenüber. Das Anlagevermögen war am 31.12.2020 zu 52,5 % 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 12,7 Millionen € sowie die Bankguthaben von 10,1 Millionen € bestimmt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich um 1,5 Millionen €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,3 Prozentpunkte auf 47,8 Prozent zum 31.12.2020.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 121,1 Millionen € und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 127,2 Millionen €.

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

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

Finanzlage

Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,65 % (Vorjahr 2,73 %). 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.

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	2020 T€	2019 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.979	2.566
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.319	10.610
Verminderung des Sonderpostens für Investitionszulage	-298	-298
Veränderung langfristiger Rückstellungen einschl. Veränderung Aktiver Unterschiedsbetrag und andere zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-233	+83
Cashflow nach DVFA/SG	12.767	12.961
Veränderungen kurzfristiger Aktiva und Passiva (einschl. kurzfristiger Rückstellungen)	-51	-345
Zinsaufwendungen+ /Zinserträge -	3.283	3.548
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.999	16.164
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2	-22
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	30	229
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.458	-6.407
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.430	-6.205
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	70	66
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.500	2.700
Planmäßige Tilgungen	-6.716	-7.930
Außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen u. a.	-897	-226
Einzahlungen aus Zuschüssen	6	7
Gezahlte Zinsen	-3.283	-3.548
Veränderung der verpfändeten Finanzmittel	0	208
Auszahlung von Dividenden	-260	-259
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.580	-8.982
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+989	+977
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	989	+977
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	9.043	8.066
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	10.032	9.043
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich verpfändete Finanzmittel (aus Erschließungsverpflichtung)	10.054 -22	9.065 -22
Finanzmittelbestand zum 31.12.	10.032	9.043

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 16,0 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 1,5 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 Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

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

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.075	3.227	-152
Sonstiger Geschäftsbetrieb	32	11	21
Betriebsergebnis	3.107	3.238	-131
Neutrales Ergebnis	-1.128	-672	-456
Jahresergebnis	1.979	2.566	-587

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 sowie im Aufwand von Spenden und der Aufwendungen für Gemeinschaftspflege bestimmt.

Das neutrale Ergebnis enthält neben den 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 198,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 1.518,7 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn wird mit 261,9 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	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	47,8	46,5
Cashflow nach DVFA/SG	T€	12.767	12.961
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,09	5,04
Anteil der Erlösschmälerungen	%	6,7	6,5
Leerstandsquote zum Stichtag	%	7,7	7,6
Durchschnittliche monatliche Instandhaltungskosten	€/m ²	1,44	1,33
Anteil Kapitaldienst an Nettokaltmiete	%	33,6	39,2
Anteil Zinsen an Nettokaltmiete	%	11,0	12,1

Am 31.12.2020 beschäftigte die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG unter Leitung des Vorstandes 66 Arbeitnehmer/-innen (2019: 68), davon 36 Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich und 15 Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter). Weitere 15 Mitarbeiter/-innen waren in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister und Reinigungskraft) tätig. Der leichte Rückgang der Beschäftigtenanzahl ist durch altersbedingtes Ausscheiden begründet.

Ausbildung und berufliche Weiterbildung sind für unsere

Genossenschaft wichtig. Im Jahr 2020 begannen 2 Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau der Wohnungswirtschaft, so dass Ende 2020 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 und finanziellen 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 Fortführung des vereinzelten Rückbaus und die Stilllegung von nicht nachgefragten Wohnungen reduzieren das Leerstandsrisiko und verbessern die Marktsituation.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Das niedrige Zinsniveau nutzend, wurden bis Ende März 2021 für die Jahre 2021 bis 2025 bereits im Voraus Konditionen für Darlehen mit einem Kreditvolumen von 16,6 Mio. € vereinbart und damit Zinsän-

derungsrisiken 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 2021 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. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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, die Herstellung von nachfragegerechten Grundrissen in Bestandswohnungen und den Rückbau von Gebäuden im Rahmen der Städtebauförderung wird sich unser Wohnungsportfolio weiterhin wirtschaftlich und nachhaltig entwickeln. Zur Sicherstellung der Werterhaltung wird auch zukünftig die laufende und geplante Instandhaltung auf einem hohen Niveau gehalten.

Mit der Baufertigstellung eines Wohngebäudes mit 17 öffentlich geförderten und 18 freifinanzierten Wohnungen im ersten Quartal 2021, leistet die Genossenschaft einen weiteren Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Mitglieder.

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 dieser Treffs 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 anerkannterwertige Arbeit. Durch die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen haben wir weiter die Chance auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter zu erhöhen und ausgewogene Nachbarschaften zu unterstützen.

4. PROGNOSEBERICHT

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

Für 2021 sind Mieteinnahmen von 29,8 Millionen €, Zinsaufwendungen von 3,0 Millionen € und Instandhaltungskosten von 8,3 Millionen € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei ca. 1,6 Millionen € liegen und zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 14,6 Millionen € wird der

Genossenschaft auch 2021 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Den wesentlich derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheit verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Schwerin, 14.04.2021

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG
Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

JAHRESABSCHLUSS 2020

BILANZ ZUM 31.12.2020

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Aktivseite	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.448,47	18.607,54
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.166.651,87	235.301.064,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.984.858,21	5.142.575,62
3. Grundstücke ohne Bauten	3.999.509,69	3.605.201,29
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.253,40	318.623,43
5. Anlagen im Bau	5.410.173,69	1.846.880,22
6. Bauvorbereitungskosten	166.769,76	0,00
	241.043.216,62	246.214.345,55
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	35.564,59	35.564,59
Anlagevermögen insgesamt	241.089.229,68	246.268.517,68
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.694.852,83	12.845.846,61
2. Andere Vorräte	10.953,65	10.992,63
	12.705.806,48	12.856.839,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	122.980,03	103.085,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	522.282,62	711.316,52
	645.262,65	814.401,75
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.053.754,35	9.064.582,77
Umlaufvermögen insgesamt	23.404.823,48	22.735.823,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.671,65	9.628,55
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	149.238,89	0,00
Bilanzsumme	264.653.963,70	269.013.969,99

JAHRESABSCHLUSS 2020

BILANZ ZUM 31.12.2020

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Passivseite	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	431.447,45	382.423,01
2. der verbleibenden Mitglieder	8.757.985,23	8.747.854,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.661,00	5.337,15
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.727,55		(6.083,79)
	9.195.093,68	9.135.614,27
II. Kapitalrücklage	287.300,19	276.900,19
III. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	78.076.878,15	78.076.878,15
2. Gesetzliche Rücklage	6.825.000,00	6.627.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 198.000,00		(257.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	27.467.567,72	25.948.867,56
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 1.518.700,16		(2.049.030,31)
	112.369.445,87	110.652.745,71
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.978.566,66	2.565.672,14
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.716.700,16	-2.306.030,31
	261.866,50	259.641,83
Eigenkapital insgesamt	122.113.706,24	120.324.902,00
B. Sonderposten für Investitionszulage	4.577.959,11	4.876.175,89
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	402.115,21	402.188,51
2. Sonstige Rückstellungen	989.374,68	1.535.647,83
	1.391.489,89	1.937.836,34
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.642.423,12	117.473.999,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.502.951,01	9.794.431,12
3. Erhaltene Anzahlungen	12.915.225,08	12.785.464,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.514,23	25.941,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176.314,53	1.470.631,60
6. Sonstige Verbindlichkeiten	149.123,52	174.884,75
davon aus Steuern: € 50.848,80		(78.959,09)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 212,19		(13,51)
	136.396.551,49	141.725.353,43
E. Rechnungsabgrenzungsposten	174.256,97	149.702,33
Bilanzsumme	264.653.963,70	269.013.969,99

JAHRESABSCHLUSS 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.567.821,87	41.457.490,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.526,77	106.707,46
	42.683.348,64	41.564.197,69
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-150.993,78	658.598,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	121.952,51	149.395,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	601.160,27	916.325,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.196.050,35	19.624.952,36
Rohergebnis	23.059.417,29	23.663.565,35
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.476.046,73	3.491.852,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 22.532,16	716.012,44	867.946,52 (151.926,04)
	4.192.059,17	4.359.799,47
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.318.865,28	10.610.397,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.198.475,49	1.509.737,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-16.058,35	-3.534,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen € 21.060,04	3.304.358,59	3.570.013,49 (22.306,11)
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.029.600,41	3.610.083,23
12. Sonstige Steuern	1.051.033,75	1.044.411,09
13. Jahresüberschuss	1.978.566,66	2.565.672,14
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.716.700,16	-2.306.030,31
15. Bilanzgewinn	261.866,50	259.641,83

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 31.12.2020 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 16.10.2020 (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 zwei Wohngebäuden wurde die Nutzungsdauer aufgrund künftiger Abrissplanungen im Geschäftsjahr neu festgelegt. Bei 36 Altbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre, dabei belaufen sich die Restnutzungsdauern der umfassend modernisierten Wohngebäude Ende 2020 auf 6 bis 17 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 von T€ 60,3 wurden auch anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 61,7 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 werden durch Einzelwertberichtigungen sowie durch 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.

Der Aktivische Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung enthält Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Altersversorgungs- und Altersteilzeitverpflichtungen dienen. Es erfolgt die Verrechnung des Aktivwerts einer verpfändeten Rückdeckungsversicherung mit der bis Ende 2020 erreichten Anwartschaft sowie des zur Sicherung dienender Altersteilzeitansprüche verpfändeten Bankkontos mit den Verpflichtungen.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe T€ 4.578,0 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 Pensionsverpflichtungen 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 31.12.2020 eine Rentensteigerung von 1,0 % und eine Gehaltsanpassung 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 2,30 % (im Vorjahr 2,71 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.863,9 wurden mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen mit einem beizulegenden Wert von T€ 1.313,8 die an die Pensionsberechtigten verpfändet worden sind, verrechnet. Darüber hinaus erfolgte die Verrechnung mit zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonten im Wert von T€ 162,2. Die Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen betragen T€ 1.140,5. Infolge der Verrechnung von verpfändeten Deckungsvermögen mit den Pensionsverpflichtungen ergibt sich für eine Person ein aktiver Unterschiedsbetrag. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 170,1 (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€ 329,5 wurden mit einem zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto in Höhe von T€ 243,8 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 ein im Jahr 2020 fertiggestelltes Wohngebäude von T€ 515,4 und nachträgliche Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen der Vorjahre und für Brandschutzauflagen in den Hochhäusern von insgesamt T€ 198,3. Darüber hinaus sind noch Kosten für Außenanlagen, wie die Errichtung von PKW-Stellplätzen u.a. von T€ 233,8 angefallen.

Die im Anlagengitter dargestellten Abgänge von T€ 22,5 betreffen die Veräußerung einer Hausanschlussstation.

Die Umbuchungen zum Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und von Parkplatzanlagen aus Anlagen im Bau (+ T€ 977,1).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf 6 Wohngebäude mit hohem Leerstand wurden im Geschäftsjahr nach Ertragswertberechnung in Höhe von insgesamt T€ 1.093,7 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Im Posten Grundstücke ohne Bauten sind Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten für den Erwerb einer Grundstücksfläche mit einem objektiv technisch und wirtschaftlich verbrauchten Gebäude, welches anschließend abgerissen wurde, zugegangen.

Der Zugang im Posten Anlagen im Bau betrifft die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von einem Wohngebäude und von Reihengebäuden. Die anteiligen Grundstückskosten wurden mit Baubeginn der Bungalows vom Posten Grundstücke ohne Bauten (+ T€ 379,0) umgebucht. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Wohngebäude (- T€ 717,3) und von vier Parkplatzanlagen (- T€ 259,8) wurden nach Fertigstellung auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgegliedert.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2020

	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. €	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 +/-			
									€	€	€			
Immaterielle Vermögensgegenstände	438.312,84	1.921,85	53.191,05	0,00	0,00	387.043,64	419.705,30	10.080,92	0,00	53.191,05	0,00	376.595,17	10.448,47	18.607,54
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	464.458.696,20	947.547,46	22.538,77	977.132,33	0,00	466.360.837,22	229.157.631,21	11.036.554,14	0,00	0,00	0,00	240.194.185,35	226.166.651,87	235.301.064,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.026.883,50	0,00	0,00	0,00	0,00	7.026.883,50	1.884.307,88	157.717,41	0,00	0,00	0,00	2.042.025,29	4.984.858,21	5.142.575,62
Grundstücke ohne Bauten	3.605.201,29	773.345,33	0,00	-379.036,93	0,00	3.999.509,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.999.509,69	3.605.201,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.280.030,94	111.142,78	78.325,42	0,00	0,00	1.312.848,30	961.407,51	114.512,81	0,00	78.325,42	0,00	997.594,90	315.253,40	318.623,43
Anlagen im Bau	1.846.880,22	4.161.388,87	0,00	-598.095,40	0,00	5.410.173,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.410.173,69	1.846.880,22
Bauvorbereitungskosten	0,00	166.769,76	0,00	0,00	0,00	166.769,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.769,76	0,00
Sachanlagen gesamt	478.217.692,15	6.160.194,20	100.864,19	0,00	0,00	484.277.022,16	232.003.346,60	11.308.784,36	0,00	78.325,42	0,00	243.233.805,54	241.043.216,62	246.214.345,55
Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59	35.564,59
Finanzanlagen gesamt	35.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59	35.564,59
Anlagevermögen gesamt	478.691.569,58	6.162.116,05	154.055,24	0,00	0,00	484.699.630,39	232.423.051,90	11.318.865,28	0,00	131.516,47	0,00	243.610.400,71	241.089.229,68	246.268.517,68

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€ 268,4, 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€ 57,4 sowie Instandhaltungsrücklagen für vermietete Wohnungen u. a. in Eigentümergemeinschaften von T€ 128,5.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahmen von T€ 0,5 aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

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

	T€
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	592,7
Rückstellung für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	102,5
Rückstellung für Altersteilzeit	85,7

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2020

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Besicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	111.642.423,12 117.473.999,76	7.239.923,33 6.807.784,09	28.794.165,46 29.050.673,03	75.608.334,33 81.615.542,64	111.642.423,12 117.473.999,76	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	9.502.951,01 9.794.431,12	302.314,73 291.480,11	1.313.373,92 1.270.600,52	7.887.262,36 8.232.350,49	9.502.951,01 9.794.431,12	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	12.915.225,08 12.785.464,76	12.915.225,08 12.785.464,76				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	10.514,23 25.941,44	10.514,23 25.941,44				GPR = Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	2.176.314,53 1.470.631,60	2.176.314,53 1.470.631,60				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	149.123,52 174.884,75	149.123,52 174.884,75				
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	136.396.551,49 141.725.353,43	22.793.415,42 21.556.186,75	30.107.539,38 30.321.273,55	83.495.596,69 89.847.893,13	121.145.374,13 127.268.430,88	GPR GPR

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Tausend €
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	298,2
Erstattung von Miet- und Räumungsklagen	55,7
Auflösung Sonstiger Rückstellungen	55,5
Schadensersatz von Versicherungen	51,1

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs aus

	Tausend €
Kosten für Freizug aufgrund Modernisierungsmaßnahmen (Umzugskosten)	96,7
Werbungskosten	134,5
Prüfungs- und Beratungskosten	103,6
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	86,0

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind u.a. T€ 0,5 Zinsen für Guthaben auf Tages- und Festgeldkonten und - T€ 19,9 Negativzinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten enthalten.

Die anderen Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 21,1 an Zinsaufwendungen für Pensions- und sonstige Rückstellungen, nachdem diese von ursprünglich T€ 53,8 mit Zins- und anderen Erträgen von zusammen T€ 32,7 verrechnet wurden.

SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Bereich	36,50	4,50
Technischer Bereich einschließlich Hausverwaltung	15,75	2,00
Regiebetrieb, sonstige Bereiche	15,00	
Gesamt	67,25	6,50

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 25,00 geringfügig Beschäftigte für die Pflege von Containerplätzen und Grünanlagen, die Reinigung von Gästewohnungen und für Hausmeisterstätigkeit sowie durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

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

	Mitglieder	gezeichnete Anteile
Bestand am 01.01.2020	10.262	57.547
Zugänge	593	3.511
Abgänge	633	3.624
Bestand am 31.12.2020	10.222	57.434

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 10,1 erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von T€ 7,4 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es besteht am Jahresende 2020 ein nicht in der Bilanz ausgewiesenes, laufendes, derivatives Finanzinstrument in Höhe von T€ 1.769,7 (Vorjahr T€ 1.902) 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€ 215,8 am 31.12.2020 (Vorjahr T€ 276,9) keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben. Auch am Laufzeitende werden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen entstehen.

Es bestehen per 31.12.2020 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2020 bilanziert wurden:

	T€
aus Bau- und Ingenieurverträgen	
zu Neubau- und Modernisierungsvorhaben	2.690

Außerdem bestehen Leasingverträge für 21 Fahrzeuge (einschließlich Kfz für Betriebshandwerker) sowie für diverse Multimediageräte mit einer Restlaufzeit von 3 bis 57 Monaten.

	T€
Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt:	109

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwerin. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2020 weist unter Einschluss eines Jahresfehlbetrags von T€ 1,0 und des Verlustvortrages von T€ 5,0 ein Eigenkapital von insgesamt T€ 29,6 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
Manuela Friedrich	(hauptamtlich)
Margitta Schumann	(nebenamtlich) bis 31.12.2020

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning	Vorsitzender
Rudolf Roggow	
Manfred Schwonbeck	
Gabriele Shiw Gobin	
Kristina Urban	
Jens-Olaf Baschista	
Andreas Thiele	
Hella Rach	
Liane Hercher	

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 17.02.2021 wurden € 198.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 1.518.700,16 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Bilanzgewinn von € 261.866,50.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 für die Zahlung einer Dividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2020 zu verwenden.

Schwerin, den 14.04.2021

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG Der Vorstand

Guido Müller Manuela Friedrich

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020

Der Aufsichtsrat informierte sich im Geschäftsjahr 2020 durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft. Im Rahmen seiner Aufgaben gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand beraten, ihn bei der Geschäftsführung überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Leitung des Unternehmens überzeugt. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und die erforderlichen Zustimmungen wurden erteilt.

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

In sieben weiteren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft und über wichtige Einzelfragen unterrichten. Schwerpunkte in den gemeinsamen Sitzungen waren die Vermietungssituation, der Fortschritt und die Planung der Modernisierungs- und Neubautätigkeiten, die Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung und deren Realisierung sowie das Risikomanagementsystem.

Ende 2020 wurde durch den Aufsichtsrat und den Vorstand zur Vorbereitung und Durchführung der Wahlen von Vertretern und Ersatzvertretern in 2021 der Wahlvorstand bestellt. Aufgrund der Corona-Pandemie befasste sich der Aufsichtsrat mit den von der Genossenschaft ergriffenen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und zur Vermeidung der Ausbreitung von Corona und deren Einhaltung.

Vorstand und Aufsichtsrat waren sich einig, wegen der bundesweit beschlossenen Maßnahmen zur Kontaktreduzierung, im ersten Halbjahr 2020 auf die Durchführung der Vertreterversammlung zu verzichten. Der Aufsichtsrat machte von der Möglichkeit des Artikels 2 § 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht Gebrauch, und stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2019 abweichend von § 48 Abs. 1 GenG am 03.06.2020 fest. Da die Auflagen zur Bekämpfung des Corona-Virus im zweiten Halbjahr nicht wesentlich gelockert wurden und um die Gesundheit der Vertreter und Mitarbeiter nicht zu gefährden, beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand entsprechend des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie erstmals die Durchführung der Vertreterversammlung im Umlaufverfahren.

Die Ausschüsse „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sowie der „Bau- und Finanzausschuss“ führten im Geschäfts-

jahr 2020 zwei gemeinsame und der Ausschuss „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ zwei weitere Sitzungen durch, wo sich diese Mitglieder u. a. mit den Mietenspiegel und den Kosten der Unterkunft beschäftigten.

Im Rahmen einer gemeinsamen Baustellenbegehung auf dem Großen Dreesch und der Grundstücksbegehung am Mueßer Berg informierten sich die Mitglieder der Ausschüsse vor Ort über einzelne Bauvorhaben.

Der Aufsichtsrat würdigt besonders die sehr gute Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und das gute Jahresergebnis. Die hohen Erhaltungsinvestitionen in den vorhandenen Bestand und die Neubautätigkeit, die das Angebot mit modernen und hochwertigen Wohnungen ergänzt, sind gute Voraussetzungen für ein sicheres und sozial verantwortbares Wohnen.

Die Leistungen der Genossenschaft zur Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes und zur Schaffung neuer Angebote werden in der Öffentlichkeit registriert und anerkannt. Dazu beigetragen hat 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 zur Unterstützung und Hilfe der Mitglieder in Zeiten der Corona-Pandemie und die Angebote zu Ferienfahrten für Kinder von Genossenschaftsmitgliedern.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 2020 keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat war zu jeder Zeit über den Geschäftsverlauf informiert und ist somit seinen satzungsgemäßen Aufgaben zur Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung nachgekommen. Der Aufsichtsrat kann als Ergebnis seiner Tätigkeit feststellen, dass der Vorstand im Geschäftsjahr 2020 die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat und seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung somit,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen

- und die vorgenommene Rücklageneinstellung zur Kenntnis zu nehmen,
- dem Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung in 2021 enden turnusgemäß die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder von Frau Kristina Urban, Frau Liane Hercher und Herrn Jens-Olaf Baschista.

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

Frau Kristina Urban ist seit 2009 im Aufsichtsrat und stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl.

Da der Aufsichtsrat nach § 24 Abs. 1 der Satzung aus mindestens 9 Mitgliedern besteht, schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, das Mitglied Ines Knoblich in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die ausgeschiedenen Mitglieder Liane Hercher und Jens-Olaf Baschista erneut und das Mitglied Ines Knoblich für drei Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat und Vorstand hatten aufgrund des erneuten Lockdowns im April 2021 beschlossen, die Vertreterversammlung im 1. Halbjahr 2021 wiederholt im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassung durchzuführen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit. Mit ihrem Einsatz und ihrer Kompetenz haben sie maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft und zur Zufriedenheit der Mitglieder beigetragen. Ein besonderer Dank gilt Frau Margitta Schumann für die mehr als 23 Jahre hervorragenden Leistungen als Vorstandsmitglied der Genossenschaft. Wir wünschen ihr alles Gute für den Ruhestand.

Schwerin, den 14. 04. 2021

Peter Grüning

Vorsitzender des Aufsichtsrates

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS SOWIE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine sichere, sozial verträgliche und verantwortbare Wohnungsvergütung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem

Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und den außerplanmäßigen Abschreibungen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, unter dem Datum vom 14.04.2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 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 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 14.04.2021

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

Prüfungsdienst

Eysert
Wirtschaftsprüfer

Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer“

VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.



VNW Postfach 620450 22404 Hamburg

Vorstand der
Schweriner Wohnungsbau-
genossenschaft eG
Arsenalstraße 12
19053 Schwerin

Ansprechpartner
Enrique Perez Zayas

Tel. 0385/48937-507
E-Mail: PerezZayas@vnw.de

428/Per-Eys-Mo

04. Mai 2021

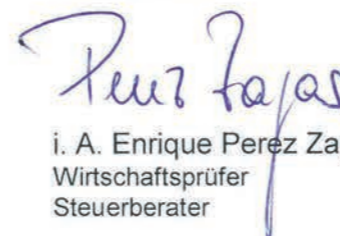
Vertreterversammlung

Sehr geehrte Frau Friedrich,
sehr geehrter Herr Müller,

Bezug nehmend auf die geplante Beratung der Vertreterversammlung der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung im Umlaufverfahren bestätigen wir Ihnen hiermit gern, dass über die im zusammengefassten Prüfungsergebnis und im Bestätigungsvermerk getroffenen Feststellungen hinaus (Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichts für 2020 vom 14.04.2021) keine Ausführungen verbandsseitig zu machen sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Prüfungsdienst


i. A. Enrique Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater


i. A. Bernd Eysert
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0
Telefax: 040 52011-201

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500
Telefax: 0385 48937-505

Geschäftsstelle Kiel
Fabrikstraße 7
24103 Kiel
Telefon: 0431 51569
Telefax: 0431 551694

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650

IMPRESSUM

FOTOS:

Martina Kaune
Titelfoto: Neubau der SWG, Anne-Frank-Straße 57

GESAMTHERSTELLUNG

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

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin Nr. 7

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

12