

seit 1957

**SWG**

SCHWERINER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

# GESCHÄFTSBERICHT 2021

der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

VORWORT	03
50 JAHRE DREESCH – STADTTEILE IM STETIGEN WANDEL	04
INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT	05
BEZAHLBAR WOHNEN, KLIMA SCHONEN – EINE WICHTIGE FORDERUNG!	09
GELEBTE GENOSSENSCHAFT	10
MEHR ALS WOHNEN	13
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT MITGLIEDER DES VORSTANDES MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	15
KENNZAHLEN	16
LAGEBERICHT	17
BILANZ	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	38
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS SOWIE WIEDERGABEVERMERK DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	40

# Vorwort

**Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Geschäftspartner,**

Sicherheit, soziale Verantwortung und Zuverlässigkeit – in Krisenzeiten geben unsere genossenschaftlichen Werte Halt in der Gesellschaft. Gerade in diesen bewegten Zeiten wird deutlich, dass die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG mehr als nur Vermieterin ist.

Welche Folgen die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg für uns haben werden, ist noch gar nicht absehbar. Fest steht allerdings, dass mittel- und langfristig große Herausforderungen auf uns zukommen. Wir müssen überdenken, wie wir Neubau, Sanierungen und Dekarbonisierung bei Lieferengpässen und steigenden Preisen für Rohstoffe und Zwischengütern sowie höheren Auflagen beim Bau und Klimaschutz bewerkstelligen können. Kurzfristig können wir aber sagen, dass die SWG in den letzten Jahren erheblich in die energetischen Modernisierungen der Wohngebäude investiert und somit schon gute Voraussetzungen zur Reduzierung des Energie- und Heizungsbedarfs erfüllt hat.

Das Jahr 2021 hat gezeigt, dass die Genossenschaft auch in Krisenzeiten stabil und sicher aufgestellt ist. Wir haben erhebliche Investitionen in den Bestand und in Neubauten getätigt, damit sich die Wohnqualität weiter verbessert. Es wurde zum 50jährigen Jubiläum des Großen Dreesch ein wunderschönes neues Wohnquartier am Mueßer Berg geschaffen. Die Neubautätigkeit südlich des Dreescher Marktes und die Modernisierung der Bestandswohnungen wurden fortgeführt.

Ein Höhepunkt des Jahres 2021 waren auch die Vertreterwahlen. Jetzt werden die neu gewählten Vertreter die Zukunftsprojekte der Genossenschaft mitgestalten.

Die SWG hat als wichtiger regionaler Wirtschaftsfaktor auch eine große ökologische Verantwortung. Die Genossenschaft hat den vielfältigen Handlungsbedarf seit vielen Jahren bereits erkannt und ihre Unternehmensstrategie auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

In vielerlei Hinsicht sorgen wir für eine bessere Lebensqualität der Menschen in Schwerin. Denn wir möchten nicht nur bezahlbaren Wohnraum anbieten, sondern darüber hinaus mit unserem Engagement und Serviceleistungen in vielen Bereichen zeigen, dass wir eine starke Gemeinschaft sind, die Nachbarschaften prägen und viele Aktivitäten mit Leben füllen.

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**

50 Jahre Dreesch – Spaziergänger und Radfahrer können auf insgesamt 12 Infoblöcken entlang eines Ausstellungspfades die Geschichte der Dreescher Stadtteile neu erleben.

## 50 Jahre Dreesch – Stadtteile im stetigen Wandel

„Bau auf! Bau auf!“ hieß es im November 1971 als der Grundstein für den ersten Bauabschnitt der Großwohnsiedlung auf dem Großen Dreesch gelegt wurde. Der Wohnungsbedarf stieg mit Errichtung des Industriekomplexes in Schwerin-Süd sprunghaft an. Im Frühjahr 1972 sind die ersten glücklichen Mieter in die neugebauten Wohnungen gezogen. Die aus damaliger Sicht komfortabel ausgestatteten Wohnungen waren sehr begehrt. Im Zeitraum von 1971 bis 1990 entstanden ca. 20.000 Wohnungen auf dem Großen Dreesch (benannt nach der Flurbezeichnung „Driesche“ – ruhende Ackerfläche). Auch mit Unterstützung der Mitglieder der Genossenschaft (AWG „Fritz-Heckert“) entstanden die ersten Gebäude auf dem Großen Dreesch in der Martin-Luther-King-Straße, Arno-Esch-Straße und Robert-Havemann-Straße. Die Einwohnerzahl auf dem Dreesch stieg rasant auf rund 62.000 an, so dass seinerzeit fast jeder 2. Schweriner dort wohnte. Das war eine wichtige Entwicklungs- etappe für die Stadt Schwerin und für die Genossenschaft. Und dann kam die Wende und die nächste Etappe begann. Nach 1991 wurden aus dem Großen Dreesch die heutigen Stadtteile Großer Dreesch (Dreesch I), Neu Zippendorf (Dreesch II) und Mueßer Holz (Dreesch III). Die Industrie verschwand, viele Ein-

wohner wurden arbeitslos und die Bevölkerungszahl ging stark zurück. Im Jahr 2020 lebten nur noch rund 24.000 Einwohner auf dem Dreesch. Die Folge war Leerstand. Viele in Plattenbauweise errichtete Wohnhäuser fielen dem Abrissbagger zum Opfer oder wurden teilweise zurückgebaut. Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft hatte in den Jahren von 1999 bis 2019 auf dem Dreesch insgesamt 27 Wohngebäude mit 1.603 Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte abgerissen sowie 18 Gebäude mit 473 Wohnungen teilweise zurückgebaut. Mit viel Engagement wurden die verbliebenden Gebäude in Neu Zippendorf in den Jahren 2003 bis 2011, insbesondere im Bereich Wuppertaler Straße, Vidiner Straße und Vaaser Straße, zu von Genossenschaftsmitgliedern nachgefragten Wohnquartieren umgebaut. Aber auch in den Stadtteilen Großer Dreesch und Mueßer Holz steigt aktuell die Nachfrage nach Wohnraum an. Neben guter Nahverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und der Nähe zum See als Erholungsgebiet haben die Stadtteile auf dem Dreesch inzwischen wieder einiges zu bieten und sind beliebt als stadtnahe Wohnstandorte.

Mit dem „Anne-Frank-Carré“ und dem Wohnen „Am Monumentenberg“ sind lebenswerte Quartiere zum Wohlfühlen entstanden.



Die SWG hat wie in den Vorjahren kräftig in die Werterhaltung der Bestandswohnungen und in den Neubau investiert. Allein im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich unsere Ausgaben auf 7,9 Millionen € im Bestand und auf insgesamt 6,4 Millionen € für die Erschließung von Grundstücken und für die Errichtung von Wohngebäuden und Außenanlagen.

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

### SCHÖNES WOHNEN AUF DEM GROSSEN DREESCH – „AM MONUMENTENBERG“ UND „LINDENHOF“

Der Große Dreesch 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. 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 5 Stadthäuser mit jeweils 6 Mietwohnungen mit gehobenem Standard entstanden.

Gleich nebenan ist unser Neubau „Am Monumentenberg“ zu sehen. Das moderne fünfgeschossige Gebäude mit 35 Wohnungen in der Anne-Frank-Str. 57 wurde im März 2021 fertiggestellt. „Richtig schön ist es geworden“, schwärmen die Mitglieder und freuen sich über ihre neue und moderne Wohnung. Das Besondere an diesem Haus ist, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern 17 Wohnungen öffentlich gefördert hat. 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 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 31-37. Das Gebäude wurde noch im selben Jahr abgerissen. 2021 erfolgte dann der Baustart für das Neubauprojekt „Lindenhof“.

Auf rund 9.000 Quadratmetern entstehen vier Gebäude mit Terrassen, Balkonen und sogar in den oberen Penthousewohnungen mit schönen Dachterrassen, die rings um einen begrünten Innenhof mit Verweilmöglichkeiten angeordnet werden. Es handelt sich um zwei dreigeschossige Gebäude mit jeweils 12 Wohnungen, ein viergeschossiges Wohngebäude mit 24 Wohnungen und eine kleine Reihenhauserzeile mit 4 Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen, zwischen 56 und 107 Quadratmeter großen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verfügen über Aufzüge, offene Grundrisse, bodentiefe Fenster, die eine helle und moderne Wohnatmosphäre verbreiten. Ein Hauswirtschaftsraum im neuen Zuhause sowie ein Abstellraum außerhalb der eigenen vier Wände bieten genug Stauraum. Geheizt wird mit Fernwärme. Die Fußbodenheizung verbreitet ein angenehmes Wohnklima. Die Flächen der Verbindungselemente zwischen den Häusern werden begrünt. Zu dem Quartier gehört eine Stellplatzanlage und überdachte Fahrradstellflächen.

Das Interesse an dem verkehrsgünstig und doch ruhig gelegenen Wohnquartier ist groß. Die ersten Mitglieder werden bereits Ende 2022 ihre neue moderne Wohnung beziehen können.

## EIN ERFOLG – UNSER NEUES PILOTPROJEKT – „WOHNEN WIE IM EIGENHEIM“

Das war 2021 ein spannendes Neubauprojekt „Wohnen am Mueßer Berg“ in der Bürgelstraße. Wo früher Mehrfamilienhäuser standen, baute die SWG 10 Reihenbungalows mit unterschiedlicher Größe und individuellen Grundrissen. Es entstanden 2-, 3- und 4-Zimmer-Bungalows mit Wohnflächen von 70 bis 90 m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage und das Interesse an den Mietbungalows war sehr groß und Ende 2021 konnten die Mitglieder in ihr „Häuschen“ mit hochwertiger Ausstattung, großer Terrasse, Stellplätzen und vieles mehr einziehen. Eine neue Nachbarschaft entstand.



Schmuck sind sie geworden, die Reihenbungalows in der Bürgelstraße.

## MODERNISIERUNGEN IN DER WESTSTADT – LEONHARD-FRANK-STRASSE

Die Arbeiten in der Weststadt gehen weiter. Nachdem in den vergangenen Jahren die Wohnhäuser in der Leonhard-Frank-Straße 2-10 und 12-20 modernisiert wurden, erfolgte im Jahr 2021 die Sanierung in der Leonhard-Frank-Straße 22-30. Es wurden die Gasleitungen entfernt und die Warmwasserversorgung umgestellt, alle Wasser- und Elektroleitungen erneuert, die Sanitärbereiche instandgesetzt und die Kellerdecken gedämmt. In den Aufgängen Nr. 22, 24 und 28 sind in einigen Wohnungen durch Grundrissänderungen moderne Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnküchen und sehr schönen und großzügigen Tageslichtbädern mit Dusche und Badewanne entstanden.

Auch zwei kleine Ein-Zimmer-Wohnungen mit Duschbädern gibt es. Da die Nachfrage nach den Wohnungen mit den komfortablen Vollbädern sehr groß ist, werden im Jahr 2022 in 3 Aufgängen in der Leonard-Frank-Straße 25-33 weitere Wohnungen mit veränderten Grundrissen in verschiedenen Größen mit ein bis drei Zimmern entstehen. Erstmals wird es auch zwei Maisonettewohnungen geben, d. h. die Mieter haben dort zwei Etagen für sich. Wir bedanken uns bei den Mitgliedern, deren Wohnungen von der Modernisierungsmaßnahme betroffen waren, für ihre Unterstützung und für die Geduld bei den Beeinträchtigungen während der Sanierungsmaßnahme.

## FASSADENSANIERUNGEN

Unser Fassadensanierungsprogramm wurde fortgeführt. Hierbei geht es um Substanzerhalt und natürlich um eine schöne Optik. Es werden jedes Jahr einige SWG-Gebäude in den Wohngebieten nach einer gründlichen Reinigung und Oberflächenvorbehandlung mit einem neuen Farbanstrich versehen. In 2021 erhielten

die Gebäude in der Möllner Str. 1-6 (Lankow), in der Hamburger Allee 46-52 und 54-66 (Neu Zippendorf) und in der Hamburger Allee 82-88, 90-96, 98-108 sowie in der Lomonossowstraße 1-2a, eine Frischekur von außen.



Der Entwurf zu dieser frischen Optik in der Lomonossowstraße 1-2a stammt von unserer Auszubildenden Anna-Lee Kraemer

## Bezahlbar wohnen, Klima schonen – Eine wichtige Forderung!

### SICHERHEITSMASSNAHMEN

Für noch mehr Sicherheit in den Hochhäusern Anne-Frank-Straße 46/47 und Hamburger Allee 11-15 investierte die SWG in die Erneuerung der Brandschutzanlagen. Beispielsweise wurden neue beziehungsweise zusätzliche Brandschutztüren eingebaut,

Strom- und Wasserleitungen in Trennwänden und Decken sicher abgeschottet und Brandmeldeanlagen installiert, die im Notfall gleich die Feuerwehr alarmieren. In den nächsten Jahren werden die Maßnahmen in weiteren Hochhäusern fortgesetzt.

### ES WIRD SMART

Letztes Jahr fiel der Startschuss für ein neues Projekt „Alltagsunterstützende Assistenzsysteme“. Nachdem Ende 2021 zehn Wohnungen ohne Mehrkosten für die Mieter in den Wohnanlagen „Wohnen mit Service im Alter“ mit verschiedensten Sensoren erstmals ausgestattet wurden, ging der Test der Technik in 2022 richtig los. Wenn beispielsweise vergessen wurde, den Herd auszumachen, das Fenster beim Verlassen der Wohnung nicht ge-

schlossen wurde oder wenn jemand in der Wohnung gestürzt ist und nicht mehr aufstehen kann, senden die Sensoren ein Signal. Wir möchten mit diesem Projekt einerseits selbst Erfahrungen sammeln, andererseits die Akzeptanz auf Seiten der Bewohner erhöhen. Mit dieser Innovation wird den Mitgliedern noch mehr Sicherheit in der eigenen Wohnung gegeben und wir sehen darin die Zukunft eines selbstbestimmten Lebens im eigenen Zuhause.



Mit der Übergabe des Förderbescheids durch Christian Pegel, Minister für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, ging es in die nächste Phase des Modellprojekts „Alltagsunterstützende Assistenzsysteme“

Die klimapolitischen Ziele für die Wohnungswirtschaft sind eine große Herausforderung. Für die SWG ist der Klima- und Umweltschutz ein wichtiges Anliegen. Durch nachhaltiges Bauen, klimafreundliche energetische Sanierungen wie auch den Einsatz umweltfreundlicher Energiekonzepte im eigenen Bestand sowie der Errichtung von grünen Wohnquartieren tragen wir dazu bei, CO<sub>2</sub>- und Feinstaubemissionen zu senken. Die Wohnungen der SWG werden überwiegend mit nachhaltiger Fernwärme versorgt, die neben der Raumwärme auch Warmwasser bereitstellt. Die erheblichen Investitionen in Wärmedämmungen an unseren Bestandsgebäuden in den letzten Jahren führten zu einer Verringerung der Energieverbrauchswerte und zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Es bedarf aber auch einer Sensibilisierung der Wohnungsnutzer hinsichtlich ihrer Nutzungsgewohnheiten. Die SWG hat den Bestand auf zeitgemäße und innovative Fernablesung der Heiz- und Wasserverbräuche ausgerüstet. Das ermöglicht dem Mieter zukünftig die jeweiligen Energieverbräuche einzusehen.

Aber auch die Nutzung erneuerbarer Energien wurde intensiviert. In Neu Zippendorf wurden bereits vor einigen Jahren Gebäude mit Solarmodulen ausgestattet. Eine weitere Photovoltaikanlage folgte im Jahr 2020 auf dem Dach in der Friesenstraße 9a, dessen regenerativ erzeugter Strom für die Warmwasseraufbereitung im Wohnobjekt genutzt wird. Das schont nicht nur die Umwelt,

sondern bringt auch noch eine kleine Ersparnis für die Mieter. Durch den Einbau von Zisternen wird das Niederschlagswasser gesammelt und gelangt somit nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen. CO<sub>2</sub>-Emissionen haben vielfältige Ursachen. Beim Fuhr- und Maschinenpark setzt die SWG beispielsweise auf neueste Motorentechnik, um den Treibstoffverbrauch zu senken. Auch die SWG-Handwerker sind mit einem E-Mobil seit einigen Jahren auf den Schweriner Straßen unterwegs. Auf dem Parkplatz in der Leonhard-Frank-Str. 2-10 haben wir 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. Bezahlbar wird mit einer handelsüblichen Ladekarte oder per App über ein Smartphone. Auch im Jahr 2021 wurden neue begrünte Fahrradunterstellplätze für die Mieter und Mitarbeiter geschaffen. Die Digitalisierung wie die elektronische Auftrags- und Rechnungsbearbeitung, die mobilen Wohnungsabnahmen bzw. -übergaben und der Versand von E-Mails statt von Geschäftsbriefen führte nicht nur nachhaltig zur Papiereinsparung, sondern machte viele Arbeitsprozesse auch deutlich effizienter und schneller. Die SWG hat den vielfältigen Handlungsbedarf des Klimaschutzes längst erkannt und ihre Unternehmensstrategie seit vielen Jahren auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.



Dietmar Blum und Henry Krey von der Grünpflege der SWG pflanzen Kletterhortensien zur Begrünung der Carportanlage in der Pescer Straße

# Gelebte Genossenschaft!

## VERTRETERWAHLEN 2021 – MITGLIEDER WÄHLTEN VERTRETER

Alle fünf Jahre wird die Vertreterversammlung, das höchste Organ der Genossenschaft, gewählt. Vom 05. bis 22. April 2021 waren 10.115 Mitglieder aufgefordert, ihre Stimme für die zukünftigen Mitgliedervertreterinnen und -vertreter per Briefwahl abzugeben. 92 Mitglieder kandidierten als Vertreter. Der Wahlvorstand, der aus Mitgliedern, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern bestand hatte am 19.05.2021 die Gültigkeit der Stimmen geprüft und das Wahlergebnis festgestellt.

Die neue Vertreterversammlung setzt sich aus 76 Mitgliedern in insgesamt 14 Wahlbezirken zusammen. Neben den 76 Vertretern wurden noch 13 Ersatzvertreter gewählt. Davon wurden 63 Vertreter erneut gewählt, 13 Mitglieder engagieren sich neu in diesem Amt. Die Wahlbeteiligung lag bei 31,3 %. Der Wahlvorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, die ihre Stimme

abgegeben haben. Sie haben entschieden, wer sich zukünftig für ihre Interessen in den Quartieren einsetzen wird. Die Vertreter wirken aktiv, direkt und demokratisch an der Gestaltung der Genossenschaft mit. Dieses Wahlergebnis zeigt, dass die Genossenschaftsstruktur von einem großen Teil der Mitglieder gelebt wird und sich die Mitglieder mit der SWG identifizieren, so der Wahlvorstandsvorsitzende Herr Wollmann. Ein großer Dank gilt den ausgeschiedenen Vertretern für die engagierte, vertrauensvolle Zusammenarbeit und anregenden Diskussionen zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Über viele Jahre hindurch haben sie die Geschicke der Genossenschaft begleitet und über wichtige Fragen entschieden. Es war immer zu spüren, wie ernsthaft sie ihr Amt nehmen, wie wichtig ihnen dieses wertvolle Engagement für die Genossenschaft ist.

## VERTRETERRUNDFAHRT

Leider mussten wir im Jahr 2021 aufgrund der Coronasituation auch unsere Vertreterversammlung in Präsenzform absagen. Deshalb freuten sich die SWG-Mitarbeiter und der Vorstand, dass fast alle Vertreter der Einladung zur Rundfahrt im September 2021 folgten. Gern informierten wir über die realisierten und aktuellen Projekte der SWG. Mit dem Bus ging es vom Dreescher Markt zu den schönen Bungalows in die Bürgerstraße, vorbei an den

Wohngebäuden mit den neuen bunten Fassaden zum Nachbarnschaftstreff in der Tallinner Straße, wo bereits mit Assistenzsystemen ausgestattete Modellcontainer standen. Zum Abschluss wurde noch das im Bau befindliche Wohnensemble „Lindenhof“ vorgestellt und bei einem kleinen Imbiss interessante Gespräche geführt.



Thomas Müller von der Abteilung Technik erläutert den Vertretern das Bauvorhaben „Lindenhof“.

Künstlerisch gestaltete Fassaden wie hier in der Hamburger Allee laden Fußgänger zum Verweilen und Staunen ein.





Leckere gesunde Häppchen gab es inklusive Rezept beim 2. Gesundheitstag in der Weststadt.



Das erste Frühlingsfest nach langer Pause – Besucher trotzten dem Regen.



Mitarbeiter von Hand in Hand überraschten zum Kindertag die Kleinsten.



Entertainer Danny Buller sorgte für gute Stimmung beim Anwohnerfest in der Friedrich-Engels-Straße

## MEHR als Wohnen – Gemeinschaft, Service, Engagement

### MACHER, HELFER, KÜMMERER

Sie sind wahre Organisationstalente, das gesamte Team von Hand in Hand – Nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V. und der SWG-Abteilungsleiter des Sozialen Managements, Herr Wörenkämper. Wie im Vorjahr mussten auch in 2021 zeitweise die Nachbarschaftstreffe wegen Corona schließen. Wieder kein Sport, kein Skat oder Rommé, kein Singen oder Handarbeit. Besonders unseren älteren Bewohnern fehlen die persönlichen Kontakte und Freizeitmöglichkeiten. Mit viel Engagement aller Mitarbeiter sowie vieler freiwilliger Helfer wurden kreative Lösungen und Ideen gefunden, um mit den Mitgliedern und Bewohnern in Kontakt zu bleiben. Allein gelassen sollte sich niemand fühlen.

Es wurde „Fasching mit Abstand“ und mit Überraschungstüten auf dem Großen Dreesch, in Neu Zippendorf und in der Weststadt gefeiert. Gut angenommen wurden auch die Mieterfeste im Außenbereich sowie der vom Quartiersmanagement gemeinsam mit der SWG organisierte Gesundheitstag in der Weststadt, der zum zweiten Mal stattfand. Neben Informationsständen, Vorträgen und Mitmachangeboten zu Themen rund um Körper, Geist und Seele, luden veganer Kuchen und gesunde Mixgetränke zum Probieren ein. Trotz Wolkenbruch während des Sommerfestes in der Tallinner Straße feierten die Vereinsmitglieder und Besucher

des Nachbarschaftstreffe „Nebenan“ mit Kaffee, Kuchen und guter Laune.

Oftmals helfen auch schon kleine Gesten und Dinge, den Alltag schöner und abwechslungsreicher zu machen. So verschenkten die Mitarbeiter des Vereins zur Osterzeit kleine Präsente in der Weststadt und verteilten zur Adventszeit kleine Päckchen mit Plätzchen und Karten im Servicewohnen. Auch ein Abstecher zum beliebten Bücherschrank in der Weststadt, wo bestimmt für jeden ein interessantes Buch zu finden ist, sorgt für ein wenig Abwechslung.

Der Verein HiH betreut aber nicht nur die Nachbarschaftstreffe, die sich seit vielen Jahren zu zentralen Anlaufpunkten für Bewohner entwickelten, die Mitarbeiter des Vereins stehen auch gern mit „Rat und Tat“ bei der Bewältigung des Alltags oder für kleine Gespräche zur Verfügung. Besonders die Bewohner in unseren Wohnanlagen „Wohnen mit Service im Alter“ schätzen die Arbeit der Mitarbeiterinnen und freuen sich über die Unterstützung im Alltagsleben durch Einkäufe und andere Besorgungen.

Und für unsere jüngsten Mieter ging es in die Ferien auf den Ponyhof, wo sie viele Abenteuer gemeinsam mit Freunden erlebten.



Mitarbeiter des Vereins Hand in Hand bereiten Weihnachtsüberraschungen für Bewohner des Service-Wohnens vor.

## SCHWERIN IST WAHRLICH EINE „KULTURELLE UND SPORTLICHE STADT“ – WIR SIND DABEI

Auch im Jahr 2021 engagierte sich die SWG in vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Bereichen. So förderte die SWG beispielsweise die Durchführung des Filmkunstfestes Mecklenburg-Vorpommern. Neben der Ausrichtung der vier Wettbewerbsprogramme in den Bereichen Spiel-, Dokumentar-, Kinder- und Jugendfilm wurden außerdem die Hommage für den Ehrenpreisträger Ulrich Tukur und aktuelle Filme des Gastlandes Finnland gezeigt.

Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Eigenbetrieb Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin unterstützen wir den jährlichen Frühjahrsputz. Wir helfen mit und sind dabei, unser Schwerin frühlingsfein herauszuputzen. Auch die Mitarbeiterinnen des Vereins und SWG Mitglieder sammelten letztes Jahr wieder fleißig mit.

Die Genossenschaft unterstützte auch 2021 die Arbeit von Fördervereinen und andere Projekte, die einen wichtigen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten und beteiligte sich an Spendenaktionen wie z.B. für die Kindertafel in MV.

Ja, Schwerin ist in der Tat eine sportliche Stadt und Hochburg einiger Sportarten unter anderem im Frauen-Volleyball, im Ballsport allgemein, im Drachenbootsport, im Amateur-Boxsport, in einigen Leichtathletik-Disziplinen, in der Sportakrobatik, im Segelsport, im Rudern oder im Bahn-Radsport. Der Sportnachwuchs steht im Fokus des SWG-Engagements. So unterstützten wir beispielsweise den Nachwuchs der Handballer „Mecklenburger Stiere“ und der Sportakrobatik. Natürlich gehört auch der erfolgreiche SSC dazu. Die Drachenboot-Schulmeisterschaften und das Drachenbootfestival wurden leider coronabedingt abgesagt, aber es gab noch einige sportliche Höhepunkte wie den Schweriner Nachtlauf, das Schweriner Langstreckenschwimmen und das Schweriner Jedermannradrennen. Keine Frage, dass die SWG als Sponsor auch beim Nachtlauf und beim Langstreckenschwimmen um das schöne Schweriner Schloss, im Ziel ganz vorn waren. Über einen guten 2., 3. und 5. Platz in der Firmenwertung beim Laufen konnten sich die SWG-Sportler freuen. Es ist aber auch kein Erfolgswunder, hatten wir im Mitarbeiterteam die Kapitänin vom SV Grün-Weiß Schwerin, unsere Auszubildende Laura Wichmann, dabei.



Auszubildende  
Laura Wichmann  
und Reno Mizera  
beim Fotoshooting  
mit den Mecklen-  
burger Stieren.

## FAZIT

Mit dem Einsatz der SWG- und Vereinsmitarbeiter/-innen sowie dem Engagement der vielen Freiwilligen ist es uns auch im Jahr 2021 gelungen, schöne Projekte zu realisieren und für unsere

Mitglieder da zu sein. Dafür bedanken wir uns und blicken voller Zuversicht auf spannende Vorhaben, die auf uns warten.

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

STAND MÄRZ 2022

### MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller	Vorsitzender, hauptamtlich
Manuela Friedrich	hauptamtlich

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

### MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Anzahl der Vertreter und Ersatzvertreter der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG nach Wahlbezirken

Wahlbezirk I (Lankow)	3 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk II (Weststadt)	7 Vertreter, 2 Ersatzvertreter
Wahlbezirk III (Weststadt)	7 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk IV (Weststadt)	7 Vertreter, 5 Ersatzvertreter
Wahlbezirk V (Altstadt)	6 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VI (Großer Dreesch)	4 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VII (Großer Dreesch)	8 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VIII (Neu Zippendorf)	6 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk IX (Neu Zippendorf)	8 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk X (Mueßer Holz)	5 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XI (Mueßer Holz)	2 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XII (Mueßer Holz)	2 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XIII (Krebsförden)	1 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XIV (fördernde Mitglieder)	10 Vertreter, 0 Ersatzvertreter



# KENNZAHLEN

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG  
– ein Überblick –

	31.12.21 T €	31.12.20 T €	31.12.19 T €
Bilanzsumme	259.125	264.654	269.014
Anlagevermögen	235.814	241.089	246.269
Forderungen aus Vermietung	96	123	103
Geschäftsguthaben	9.304	9.195	9.136
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	127.910	125.692	125.201
Rückstellungen	2.207	1.391	1.938
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	113.714	121.145	127.268
Kosten			
- für Neubau, Umbau, Modernisierungen, Wohnumfeld	6.442	6.049	6.805
- für Instandsetzung / Instandhaltung	8.751	8.925	8.159
Jahresüberschuss	1.658	1.979	2.566
	31.12.21 Anzahl	31.12.20 Anzahl	31.12.19 Anzahl
Wohnungen	8.784	8.855	8.849
Mitglieder	10.216	10.222	10.262
Mitarbeiter	64	66	68
Azubis	6	6	6
Wohnungswechsel im Jahr	734	688	682

# LAGEBERICHT 2021

## 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 31.12.2021 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	8.784	8.855
Wohnflächen in m <sup>2</sup>	505.577	508.775
Gästewohnungen	7	7
Gewerbeobjekte	31	31
eigengenutzte 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 (davon 29 selbst genutzt)	2.177	2.122
Wohn- und Nutzflächen insgesamt (ohne Garagen) in m <sup>2</sup>	512.295	515.493

Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 71 Wohnungen vermindert und um 55 PKW-Stellplätze erhöht. Die Veränderungen im Geschäftsjahr ergaben sich durch die Stilllegung von 116 Wohnungen, wovon zwei Gebäude mit insgesamt 95 Wohnungen zum Abriss vorgesehen sind, durch den Neubau eines Gebäudes mit 35 Wohnungen auf dem Großen Dreesch, von 10 Reihenbungalows im Mueßer Holz und von insgesamt 55 PKW-Stellplätzen. 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 dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich geschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Auch die anhaltende Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globale Volkswirtschaft mit einer

ausgeprägten Rezession. In Deutschland hat die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) 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, bei Bauten mit Seeblick und bei neu errichteten Wohnquartieren, die Nachfrage anhaltend hoch ist, bestehen in einigen südlich gelegenen Wohngebieten von Schwerin mit überwiegend Bestandsgebäuden in Plattenbauweise seit Jahren einige 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 in den letzten Jahren wieder aufgehoben.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft hat sich im Jahr 2021 die anhaltende Corona-Pandemie und deren Auswirkungen nur im geringen Umfang in Form von gestiegenen Baukosten und zeitlichen Bauverzögerungen ausgewirkt. Die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aber realisiert. Die

Prognosen für 2021 wurden weitestgehend umgesetzt, so dass die Entwicklung des Geschäftsverlaufs den Unternehmenszielen und Erwartungen entsprach.

Es wurde ein Jahresergebnis von 1,7 Millionen € erzielt.

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.750	29.956	29.734
Instandhaltungsaufwendungen	8.300	7.946	8.049
Abschreibungen	10.300	11.854	11.319
Zinsaufwendungen	2.950	2.955	3.304
Jahresüberschuss	1.600	1.658	1.979

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Februar 2021 beschlossen. Zu den Planzahlen haben sich insbesondere bei den Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen Abweichungen ergeben. Ein wesentlicher Grund für die Verminderung der Instandhaltungskosten ge-

genüber dem Plan ist die zeitliche Verschiebung von einzelnen Maßnahmen beispielsweise wegen Kapazitätsauslastung einiger Handwerksbetriebe. Die Erhöhung der Abschreibungen ist durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude mit hohem Leerstand, einer öffentlich geförderten Wohnanlage und auf ein unbebautes Grundstück bedingt.

Die Sollmieten für Wohnungen von 31,4 Millionen € (Vorjahr 31,1 Millionen €) entwickelten sich 2021 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 5,09 € im Jahr 2020 auf 5,14 € im Jahr 2021. 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 2,2 Millionen € angestiegen.

Der überwiegend marktbedingte Leerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2021 auf 636 Wohnungen, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,2%, die sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % reduziert hat. Die Verringerung des Leerstands resultiert insbesondere durch den Abgang von 95 leerstehenden Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind. Die Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage ist anhaltend stabil und hat sich leicht verstärkt.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 734 Fällen etwas über dem Niveau des Vorjahres (2020: 688). Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch 184 Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 8,4 % (2020: 7,8 %).

Die Aufwendungen für nichtaktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf 7,9 Millionen € und lagen mit 0,1 Millionen € leicht unter dem Vorjahreswert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 15,41 €/m<sup>2</sup> (2020: 15,62 €/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 1,41 € (2020: 1,44 €) im Monat.

Im Geschäftsjahr 2021 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, die Errichtung und Modernisierung von Wohngebäuden, Parkplätzen und Außenanlagen sind unter Abzug der öffentlichen Zuwendungen von 946 T€ Kosten von insgesamt 6,4 Millionen € angefallen. Die Anschaffungskosten von Betriebs- und Geschäftsausstattungen beliefen sich auf 137 T€.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten wegen Zinsverbesserungen nach Prolongationen und Umschuldungen sowie wegen der Zinsdegression bei bestehenden Annuitätendarlehen und verminderten Aufzinsungen langfristiger Rückstellungen im Jahr 2021 um 349 T€ vermindert werden.

Für unsere Genossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2021 trotz der Corona-Pandemie 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 31.12.2021 folgendes Bild:

	31.12.21 T€	31.12.21 %	31.12.20 T€	31.12.20 %	Veränderung gegenüber 31.12.20 T€
Anlagevermögen	235.814	91,0	241.089	91,1	- 5.275
Übrige langfristige Aktiva	98	0,0	129	0,0	- 31
Kurzfristige Aktiva	23.213	9,0	23.436	8,9	- 223
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>259.125</b>	<b>100,0</b>	<b>264.654</b>	<b>100,0</b>	<b>- 5.529</b>
Eigenkapital	123.630	47,7	122.114	46,1	+ 1.516
Sonderposten für Investitionszulage	4.280	1,7	4.578	1,7	- 298
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	127.910	49,4	126.692	47,8	+ 1.218
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	113.603	43,8	121.072	45,7	- 7.469
Pensionsrückstellung	605	0,2	402	0,2	+ 203
Sonstige Rückstellungen	231	0,1	165	0,1	+ 66
Kurzfristige Fremdmittel	16.776	6,5	16.323	6,2	+ 453
<b>Gesamtkapital</b>	<b>259.125</b>	<b>100,0</b>	<b>264.654</b>	<b>100,0</b>	<b>- 5.529</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 % bzw. 5,5 Millionen € auf 259,1 Millionen €.

Den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 6,6 Millionen € standen höhere planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 11,9 Millionen € gegenüber. Das Anlagevermögen war am 31.12.2021 zu 54,2 % 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 13,0 Millionen € sowie die Bankguthaben von 9,5 Millionen € bestimmt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich um 1,2 Millionen €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,6 Prozentpunkte auf 49,4 Prozent zum 31.12.2021.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 113,6 Millionen € und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 121,1 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 Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,52 % (Vorjahr 2,65 %). 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.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 17,0 Millionen € verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgung), Dividendenzahlungen und für andere Mittelzu- und -abflüsse im Finanzierungsbereich und fast vollständig zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren. Der Finanzmittelbestand verminderte sich leicht zum 31.12.2021 um 0,5 Millionen auf 9,5 Millionen €.

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.

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	2021 T€	2020 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	1.658	1.979
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.854	11.319
Verminderung des Sonderpostens für Investitionszulage	-298	-298
Veränderung langfristiger Rückstellungen einschl. Veränderung Aktiver Unterschiedsbetrag und andere zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	168	-233
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>13.382</b>	<b>12.767</b>
Veränderungen kurzfristiger Aktiva und Passiva (einschl. kurzfristiger Rückstellungen)	706	-51
Zinsaufwendungen+ /Zinserträge -	2.953	3.283
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.041</b>	<b>15.999</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	30
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.962	-5.458
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.962</b>	<b>-5.430</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	120	70
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0	1.500
Planmäßige Tilgungen	-6.965	-6.716
Außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen u. a.	-504	-897
Einzahlungen aus Zuschüssen	946	6
Gezahlte Zinsen	-2.953	-3.283
Veränderung der verpfändeten Finanzmittel	22	0
Auszahlung von Dividenden	-262	-260
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.596</b>	<b>-9.580</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-517</b>	<b>+989</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-517	989
<b>Finanzmittelbestand am 31. 12. des Vorjahres</b>	<b>10.032</b>	<b>9.043</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. 12. des Geschäftsjahres</b>	<b>9.515</b>	<b>10.032</b>
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:		
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>9.515</b>	<b>10.054</b>
abzüglich verpfändeter Finanzmittel	0	-22
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>9.515</b>	<b>10.032</b>

## Ertragslage

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.296	3.075	221
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-28	32	-60
Betriebsergebnis	3.268	3.107	161
Neutrales Ergebnis	-1.610	-1.128	-482
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.658</b>	<b>1.979</b>	<b>-321</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Der Anstieg des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus höheren Mieteinnahmen, geringeren Instandhaltungskosten und Kapitalkosten. Dem gegenüber standen insbesondere höhere Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Sachanlagen.

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 im Wesentlichen Aufwendungen für Baufreimachungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf drei Wohngebäude mit hohem Leerstand, einer öffentlich geförderten Wohnanlage und auf ein unbebautes Grundstück.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Jahresüberschuss satzungsgemäß 166,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und vorab bei Jahresabschlusserrstellung 1.230,1 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn wird mit 262,2 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	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	49,4	47,8
Cashflow nach DVFA/SG	T€	13.382	12.767
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,14	5,09
Anteil der Erlösschmälerungen	%	7,0	6,7
Leerstandsquote zum Stichtag	%	7,2	7,7
Durchschnittliche monatliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	1,41	1,44
Anteil Kapitaldienst an Nettokaltmiete	%	33,1	33,6
Anteil Zinsen an Nettokaltmiete	%	9,9	11,0

Am 31.12.2021 beschäftigte die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG unter Leitung des Vorstandes 64 Arbeitnehmer/-innen (2020: 66), davon 35 Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich und 14 Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich (einschließlich der Hausverwalter). Weitere 15 Mitarbeiter/-innen waren in der Regieabteilung (einschließlich Hausmeister) tätig. Der leichte Rückgang der Beschäftigtenanzahl ist durch altersbedingtes Ausscheiden begründet. Ausbildung und berufliche Weiterbildung sind für unsere Genos-

senschaft wichtig. Im Jahr 2021 begannen 2 Auszubildende ihre Ausbildung zu Immobilienkauffleuten der Wohnungswirtschaft, so dass Ende 2021 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 Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik. 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, Preis- und Zinssteigerungen ergeben, berücksichtigt und werden gegebenenfalls rechtzeitig angepasst.

Die größten wirtschaftlichen und finanziellen Risiken könnten für die Genossenschaft der Leerstand von Wohnungen und rückläufige Mieteinnahmen darstellen. Ursächlich für diese Situation wären beispielsweise ein starker Bevölkerungsrückgang, eine schrumpfende Wirtschaft, hohe Arbeitslosigkeit und das Angebot von unsanierten Wohnungen in unattraktiven Lagen. Die Landeshauptstadt zeichnet sich aber seit einigen Jahren durch eine annähernde stagnierende Einwohnerzahl aus. Nachhaltige und kontinuierliche Modernisierungen des eigenen Wohnungsbestands der Genossenschaft und die Schaffung von attraktiven Wohnquartieren sorgen für eine hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum. 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 bisher niedrige Zinsniveau nutzend, wurden bis Ende März 2022 für die Jahre 2022 bis 2025 bereits im Voraus Konditionen für Darlehen mit einem Kreditvolumen von 8,0 Mio. € vereinbart und damit Zinsänderungsrisiken beseitigt. Für die betroffenen Kredite reduzieren sich nach Umschuldung bzw. Prolongation die Zinssätze um bis zu 3,6 Prozentpunkte. Begründet durch Umfang und Auslauf der vorhandenen Darlehen halten wir die Risiken, die sich aus steigenden Zinsänderungen ab 2022 ergeben können, jedoch für beherrschbar und eher gering.

Dem Risiko des Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft, indem es die Attraktivität seiner Arbeitgebermarke durch gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbarte Arbeitsbedingungen stärkt und Fachkräfte im Unternehmen ausbildet. Bislang ist es auf diese Weise gelungen vakante Positionen entweder durch interne Nachbesetzungen oder mithilfe von Neueinstellungen jeweils rasch zu besetzen. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für Unternehmen auf dem Weg der Klimaneutralität dar. Die Landeshauptstadt Schwerin hat sich verpflichtet, die Treibhausgas-Emission bis 2035 auf Netto-Null also klimaneutral zu reduzieren. Die Genossenschaft hat mit der Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich sogar verstärken, kann die Mehrbelastung zu Einschränkungen der Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter führen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch den Abschluss von mittelfristigen Verträgen mit den Versorgungsunternehmen wurde das Risiko für die Mieter etwas vermindert. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Lebenshaltungskosten führen. Darüber hinaus ist mit Kostensteigerungen im Baugewerbe und mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Neubauvorhaben oder größeren Baumaßnahmen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

Auch die anhaltende Corona-Pandemie führt zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. 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 die Genossenschaft lassen sich vor allem aus dem durch diverse Neubauvorhaben vielfältiger werdenden Angebot an Wohnraum ableiten. Somit besteht die Möglichkeit, Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten für unterschiedliche Bedarfe anzubieten. 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. Auch mit dem Neubau von attraktiven Reihengebäuden und barrierearmen Wohngebäuden spricht die Genossenschaft eine große Bevölkerungsgruppe an.

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 2022 sind Mieteinnahmen von 30,3 Millionen €, Zinsaufwendungen von 2,8 Millionen € und Instandhaltungskosten von 8,2 Millionen € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei ca. 1,0 Millionen € liegen und zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 14,0 Millionen € wird der Genossenschaft auch 2022 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Die fortschreitende Digitalisierung der Genossenschaft wird als Chance gesehen, sich am Markt als modern wahrgenommener Vermieter zu etablieren, Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten und auch von Arbeitnehmern als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Gerade in Krisenzeiten wie aktuell am Beispiel der Corona-Pandemie unterstützt die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse die Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit der Genossenschaft. 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 anerkennenswerte 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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Faktoren ab. Bei den Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 gibt es auch aufgrund der bestehenden Corona-Pandemie und deren daraus resultierenden Folgen und Auswirkungen Unsicherheit. Es ist allerdings mit negativen Abweichungen bei den einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Schwerin, 13.04.2022

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG  
Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

# JAHRESABSCHLUSS 2021

## BILANZ ZUM 31.12.2021

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Aktivseite	€	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.478,25	10.448,47
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.862.850,49	226.166.651,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.835.074,62	4.984.858,21
3. Grundstücke ohne Bauten	2.954.709,98	3.999.509,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.820,18	315.253,40
5. Anlagen im Bau	2.726.108,84	5.410.173,69
6. Bauvorbereitungskosten	60.727,03	166.769,76
	<b>235.776.291,14</b>	<b>241.043.216,62</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	35.564,59	35.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>235.814.333,98</b>	<b>241.089.229,68</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	13.020.093,12	12.694.852,83
2. Andere Vorräte	8.432,17	10.953,65
	<b>13.028.525,29</b>	<b>12.705.806,48</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	95.710,14	122.980,03
2. Sonstige Vermögensgegenstände	411.808,60	522.282,62
	<b>507.518,74</b>	<b>645.262,65</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.514.678,95	10.053.754,35
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>23.050.722,98</b>	<b>23.404.823,48</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.963,27	10.671,65
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>249.781,25</b>	<b>149.238,89</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>259.124.801,48</b>	<b>264.653.963,70</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2021

## BILANZ ZUM 31.12.2021

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Passivseite	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	404.170,37	431.447,45
2. der verbleibenden Mitglieder	8.895.865,97	8.757.985,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.131,00	5.661,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.001,87		(3.727,55)
	<b>9.304.167,34</b>	<b>9.195.093,68</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>297.760,19</b>	<b>287.300,19</b>
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	78.076.878,15	78.076.878,15
2. Gesetzliche Rücklage	6.991.000,00	6.825.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 166.000,00		(198.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.697.676,20	27.467.567,72
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 1.230.108,48		(1.518.700,16)
	<b>113.765.554,35</b>	<b>112.369.445,87</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	1.658.320,20	1.978.566,66
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.396.108,48	-1.716.700,16
	<b>262.211,72</b>	<b>261.866,50</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>123.629.693,60</b>	<b>122.113.706,24</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>4.279.742,23</b>	<b>4.577.959,11</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	605.012,93	402.115,21
2. Sonstige Rückstellungen	1.602.442,52	989.374,68
	<b>2.207.455,45</b>	<b>1.391.489,89</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.496.276,50	111.642.423,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.217.408,53	9.502.951,01
3. Erhaltene Anzahlungen	13.119.634,15	12.915.225,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.918,26	10.514,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.827.806,16	2.176.314,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	149.218,67	149.123,52
davon aus Steuern: € 57047,76		(50.848,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 723,55		(212,19)
	<b>128.827.262,27</b>	<b>136.396.551,49</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>180.647,93</b>	<b>174.256,97</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>259.124.801,48</b>	<b>264.653.963,70</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2021

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.608.790,88	42.567.821,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.759,77	115.526,77
	42.724.550,65	42.683.348,64
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	325.240,29	-150.993,78
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	248.791,55	121.952,51
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	628.533,93	601.160,27
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.438.443,82	20.196.050,35
<b>Rohergebnis</b>	23.488.672,60	23.059.417,29
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.507.067,00	3.476.046,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 271.767,67	1.028.115,78	716.012,44 (22.532,16)
	4.535.182,78	4.192.059,17
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.853.728,32	11.318.865,28
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.409.617,03	1.198.475,49
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	-23.144,07	-16.058,35
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: € 1.681,80	2.955.143,55	3.304.358,59 (21.060,04)
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	2.711.856,85	3.029.600,41
<b>12. Sonstige Steuern</b>	1.053.536,65	1.051.033,75
<b>13. Jahresüberschuss</b>	1.658.320,20	1.978.566,66
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>	-1.396.108,48	-1.716.700,16
<b>15. Bilanzgewinn</b>	262.211,72	261.866,50

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genos-

schaften 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 um Zuschreibungen bewertet.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren. Nach umfangreicher Modernisierung eines Wohngebäudes wurde im Geschäftsjahr die Gesamtnutzungsdauer von 70 auf 90 Jahre erhöht, so dass Ende 2021 die Restnutzungsdauer des Gebäudes 31 Jahre beträgt. Bei 36 Altbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre, dabei belaufen sich die Restnutzungsdauern der umfassend modernisierten Wohngebäude Ende 2021 auf 5 bis 16 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€ 111,5 wurden auch anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 137,3 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 Aktivishe Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung enthält Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Altersteilzeitverpflichtungen dienen. Es erfolgt die Verrechnung des zur Sicherung dienender Altersteilzeitanprüche verpfändeten Bankkontos mit den Verpflichtungen.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe T€ 4.279,7 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 31.12.2021 eine Rentensteigerung von 1,5 % und eine Gehaltsanpassung von 2,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % (im Vorjahr 2,30 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 2.068,2 wurden mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen mit einem beizulegenden Wert von T€ 1.326,8 die an die Pensionsberechtigten verpfändet worden sind, verrechnet. Darüber hinaus erfolgte die Verrechnung mit zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonten im Wert von T€ 136,3. Die Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen betragen T€ 1.625,3. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 144,3 (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€ 278,1 wurden mit einem zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto in Höhe von T€ 129,0 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 zwei im Jahr 2021 fertiggestellte Neubauten, nachträgliche Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen der Vorjahre, für eine Modernisierungsmaßnahme und für Brandschutzauflagen in den Hochhäusern von insgesamt T€ 3.878,3. Darüber hinaus sind noch Kosten für Außenanlagen, wie die Errichtung von PKW-Stellplätzen u.a. und für Grundstückserschließung von insgesamt T€ 623,8 angefallen. Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen von T€ 946,1 sind bei den ausgewiesenen Zugängen mindernd berücksichtigt worden.

Die Umbuchungen zum Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau eines Mehrfamilienhauses, zehn Reihenbungalows und für die Errichtung von Außenanlagen aus Anlagen im Bau (+ T€ 5.410,2).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf 3 Wohngebäude mit hohem Leerstand und auf einer öffentlich geförderten Wohnanlage wurden im Geschäftsjahr nach Ertragswertberechnung in Höhe von insgesamt T€ 1.126,0 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Im Posten Grundstücke ohne Bauten erfolgten auf zum Verkauf vorgesehene Grundstücksflächen außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 356,5 auf den vereinbarten Verkaufspreis. Die Zugänge im Posten Anlagen im Bau betreffen die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von drei Wohngebäuden und von Garagen. Die anteiligen Grundstückskosten und Ingenieurleistungen wurden mit Baubeginn der Wohngebäude vom Posten Grundstücke ohne Bauten (+ T€ 688,3) und vom Posten Bauvorbereitungskosten (+ T€ 166,8) umgebucht. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Wohngebäude und für die Reihenbungalows einschließlich der Kosten für Außenanlagen und Grundstückskosten (- T€ 5.410,2) wurden nach Fertigstellung auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgegliedert.

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
									Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-			
									€	€	€			
Immaterielle Vermögensgegenstände	387.043,64	0,00	0,00	0,00	0,00	387.043,64	376.595,17	7.970,22	0,00	0,00	0,00	384.565,39	2.478,25	10.448,47
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	466.360.837,22	4.502.085,35	0,00	5.410.173,69	0,00	476.273.096,26	240.194.185,35	11.216.060,42	0,00	0,00	0,00	251.410.245,77	224.862.850,49	226.166.651,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.026.883,50	7.978,17	0,00	0,00	0,00	7.034.861,67	2.042.025,29	157.761,76	0,00	0,00	0,00	2.199.787,05	4.835.074,62	4.984.858,21
Grundstücke ohne Bauten	3.999.509,69	0,00	0,00	-688.277,35	0,00	3.311.232,34	0,00	356.522,36	0,00	0,00	0,00	356.522,36	2.954.709,98	3.999.509,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.312.848,30	136.980,34	27.955,20	0,00	0,00	1.421.873,44	997.594,90	115.413,56	0,00	27.955,20	0,00	1.085.053,26	336.820,18	315.253,40
Anlagen im Bau	5.410.173,69	1.871.061,73	0,00	-4.555.126,58	0,00	2.726.108,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.726.108,84	5.410.173,69
Bauvorbereitungskosten	166.769,76	60.727,03	0,00	-166.769,76	0,00	60.727,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.727,03	166.769,76
Sachanlagen gesamt	484.277.022,16	6.578.832,62	27.955,20	0,00	0,00	490.827.899,58	243.233.805,54	11.845.758,10	0,00	27.955,20	0,00	255.051.608,44	235.776.291,14	241.043.216,62
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	484.699.630,39	6.578.832,62	27.955,20	0,00	0,00	491.250.507,81	243.610.400,71	11.853.728,32	0,00	27.955,20	0,00	255.436.173,83	235.814.333,98	241.089.229,68

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€ 144,3, die aus Gutschriften diverser Betriebskostenarten resultieren und bis März des Folgejahres ausgeglichen werden, Forderungen aus bereits bewilligten Fördermitteln für Wohngebäude- und Wohnumfeldmaßnahmen im Betrag von T€ 57,4 sowie Instandhaltungsrücklagen für vermietete Wohnungen u. a. in Eigentümergemeinschaften von T€ 98,1.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahmen von T€ 0,3 aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

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

	T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	739,1
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	412,8
Rückstellung für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	102,6
Rückstellung für Altersteilzeit	149,1

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2021

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Besicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	104.496.276,50 111.642.423,12	7.615.948,80 7.239.923,33	28.078.095,95 28.794.165,46	68.802.231,75 75.608.334,33	104.496.276,50 111.642.423,12	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	9.217.408,53 9.502.951,01	328.783,77 302.314,73	1.358.329,87 1.313.373,92	7.530.294,89 7.887.262,36	9.217.408,53 9.502.951,01	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	13.119.634,15 12.915.225,08	13.119.634,15 12.915.225,08				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	16.918,26 10.514,23	16.918,26 10.514,23				GPR = Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	1.827.806,16 2.176.314,53	1.827.806,16 2.176.314,53				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	149.218,67 149.123,52	149.218,67 149.123,52				
<b>Gesamtbetrag</b> Vorjahr	<b>128.827.262,27</b> <b>136.396.551,49</b>	<b>23.058.309,81</b> <b>22.793.415,42</b>	<b>29.436.425,82</b> <b>30.107.539,38</b>	<b>76.332.526,64</b> <b>83.495.596,69</b>	<b>113.713.685,03</b> <b>121.145.374,13</b>	GPR GPR

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	T€
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	298,2
Schadensersatz von Versicherungen	111,4
Erstattung von Miet- und Räumungsklagen	66,8
Erstattungen von Instandhaltungskosten	56,2

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs aus:

	T€
EDV-Kosten	179,2
Kosten für Freizug aufgrund Modernisierungs- und geplanten Abrissmaßnahmen (Umzugskosten)	154,8
Werbungskosten	143,1
Prüfungs- und Beratungskosten	84,0

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind u. a. T€ 0,5 Zinsen für Guthaben auf Tages- und Festgeldkonten und - T€ 27,0 Negativzinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten enthalten.

Die anderen Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 1,7 an Zinsaufwendungen für Pensions- und sonstige Rückstellungen, nachdem diese von ursprünglich T€ 43,3 mit Zins- und anderen Erträgen von zusammen T€ 41,6 verrechnet wurden.

## SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Bereich	35,00	7,00
Technischer Bereich einschließlich Hausverwaltung	14,25	2,00
Regiebetrieb, sonstige Bereiche	15,00	
<b>Gesamt</b>	<b>64,25</b>	<b>9,00</b>

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 19,00 geringfügig Beschäftigte für die Pflege von Containerplätzen und Grünanlagen, die Reinigung von Gästewohnungen und für Hausmeistertätigkeit 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 01.01.2021	10.222	57.434
Zugänge	601	4.273
Abgänge	607	3.391
Bestand am 31.12.2021	10.216	58.316

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 137,9 erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von T€ 4,6 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es besteht am Jahresende 2021 ein nicht in der Bilanz ausgewiesenes, laufendes, derivatives Finanzinstrument in Höhe von T€ 1.637,8 (Vorjahr T€ 1.769,7) 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€ 134,6 am 31.12.2021 (Vorjahr T€ 215,8) keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben. Auch am Laufzeitende werden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen entstehen.

Es bestehen per 31.12.2021 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2021 bilanziert wurden:

	T€
aus Bau- und Ingenieurverträgen zu Neubau- und Modernisierungsvorhaben	5.082

Außerdem bestehen Leasingverträge für 24 Fahrzeuge (einschließlich Kfz für Betriebshandwerker) sowie für zwei Multimedialgeräte mit einer Restlaufzeit von 2 bis 48 Monaten.

	T€
Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt:	173

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwerin. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2021 weist unter Einschluss eines Jahresfehlbetrags von T€ 1,4 und des Verlustvortrages von T€ 6,0 ein Eigenkapital von insgesamt T€ 28,2 aus.

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichen Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auf Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.02.2022 wurden € 166.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 1.230.108,48 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Bilanzgewinn von € 262.211,72.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 für die Zahlung einer Dividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2021 zu verwenden.

Schwerin, den 13.04.2022

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG  
Der Vorstand

**Guido Müller**

**Manuela Friedrich**

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller  
Manuela Friedrich  
(hauptamtlich), Vorsitzender  
(hauptamtlich)

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning  
Rudolf Roggow  
Manfred Schwonbeck  
Gabriele Shiw Gobin  
Kristina Urban bis 02.07.2021  
Ines Knoblich ab 02.07.2021  
Jens-Olaf Baschista  
Andreas Thiele  
Hella Rach  
Liane Hercher  
Vorsitzender

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## ZUM GESCHÄFTSJAHR 2021

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse umfassend durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands zu allen wesentlichen Vorgängen, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert. 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 Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unter Berücksichtigung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft stand uneingeschränkt im Mittelpunkt der Tätigkeit des Vorstands und Aufsichtsrats.

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 Neubauaktivitäten, die Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung und deren Realisierung, die Digitalisierung von Prozessen sowie das Risikomanagementsystem. Aufgrund des Ausscheidens des langjährigen Vorstandsmitglieds Frau Margitta Schumann Ende 2020 wird die Genossenschaft gesetzlich durch die beiden Vorstandsmitglieder Herr Guido Müller und Frau Manuela Friedrich vertreten. Um eine ordnungsgemäße Vertretung des Unternehmens im Außenverhältnis auch zukünftig zu gewährleisten, wurde die Mitarbeiterin Frau Katharina Wilk ab 01.09.2021 zur Prokuristin bestellt.

Aktiv beteiligt war der Aufsichtsrat bei der Vertreterwahl unserer Genossenschaft, die vom 05.04.2021 bis 22.04.2021 stattfand. Mit Liane Hercher gehörte ein Mitglied des Aufsichtsrats dem Wahlvorstand an. Zum Stichtag waren 10.115 Mitglieder wahlberechtigt. 3.169 Mitglieder gaben ihre Stimmen ab. Zusammen mit den neu gewählten Vertretern, dem Vorstand, der Prokuristin und einigen Abteilungsleitern und Mitarbeitern der Genossenschaft nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an einer Rundfahrt auf dem Dreesch teil und informierten sich vor Ort über den Stand der im Neubau bzw. in der Sanierung befindlichen Objekte und über altersgerechte Assistenzsysteme.

Das Jahr 2021 stand weiterhin im Zeichen von Corona. Der Aufsichtsrat befasste sich mit den von der Genossenschaft ergriffenen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und zur Vermeidung der Ausbreitung von Corona und deren Einhaltung. Schwerwiegende unsere Genossenschaft betreffende Auswirkungen sind bisher nicht eingetreten. Die Durchführung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgten wie geplant.

Vorstand und Aufsichtsrat waren sich einig, wegen der bundesweit beschlossenen Maßnahmen zur Kontaktreduzierung, wiederholt im Jahr 2021 auf die Durchführung der Vertreterversammlung in Präsenzform zu verzichten. Zum zweiten Mal in der Geschichte der Genossenschaft erfolgte entsprechend des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie die Durchführung der Vertreterversammlung im Umlaufverfahren.

Die Ausschüsse „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sowie der „Bau- und Finanzausschuss“ führten im Geschäftsjahr 2021 eine gemeinsame und der Ausschuss „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ drei weitere Sitzungen durch, wo sich diese Mitglieder mit dem Vermietungsprozess und dem Havariemanagement beschäftigten und über den aktuellen Stand von geplanten Projekten sprachen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Stadtteilbegehung in Krebsförden informierten sich die Mitglieder der Ausschüsse vor Ort über den Freizug der beiden Wohngebäude in der Benno-Voelkner-Str. 12/Gillhoff Str. 2-8 und Johannes-Gillhoff-Straße 1-7, die zum Abriss oder Verkauf vorgesehen sind.

Der Aufsichtsrat würdigt besonders die 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 31.12.2021 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 Gewinnvorschlages für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat und seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung somit,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021 (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 2021 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung in 2022 enden turnusgemäß die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder von Frau Gabriele Shiw Gobin, Herrn Manfred Schwonbeck und Herrn Peter Grüning.

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 Gabriele Shiw Gobin, Manfred Schwonbeck und Peter Grüning 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 2021 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. 04. 2022

**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 Wohnungsversorgung.

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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 2022 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 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, unter dem Datum vom 13.04.2022 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 13.04.2022

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

Prüfungsdienst

**Eysert**  
Wirtschaftsprüfer

**Perez Zayas**  
Wirtschaftsprüfer"

IMPRESSUM

FOTOS:

Martina Kaune

Titelfoto: Neubauprojekt „Wohnen am Mueßer Berg“ in der Bürgelstraße

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

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin Nr. 7

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

12