

# Der Bote



SCHWERINER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

| Der Bote | August 2007 | Mitgliederinformation der SWG |



## Editorial

### Liebe Mitglieder,

in vier Wochen ist es soweit – unsere Genossenschaft kann am 2. September ihren 50. Geburtstag feiern. Und das Beste daran ist, dass Sie alle dabei sein können. Das Veranstaltungsgelände ist der Schweriner Zoo, in den ich Sie hiermit alle herzlich einlade. Unten auf dieser Seite finden Sie den Veranstaltungsplan und daneben eine Eintrittskarte für Sie und Ihre Familie. Trennen Sie diese ab und der Eintritt am 2. September ist für Sie frei.

Sie wollen Freunde oder Bekannte mitbringen, die keine Genossenschaftsmitglieder sind? Kein Problem! Auch für diese halten wir ein Geburtstagsgeschenk bereit. Erwachsene zahlen statt 7,50 € an diesem Tag nur 2,50 € - Kinder bis 16 Jahre haben freien Eintritt.

Das wichtigste für den Tag: Bringen Sie gute Laune mit und genießen Sie gemeinsam mit allen Mitarbeitern diesen Tag bei hoffentlich schönem Wetter.

Manche bekommen eine moralische „Krise“, wenn sie 50 werden. Wir nicht, denn wir können stolz darauf sein, wie sich die Genossenschaft in dieser Zeit entwickelt hat und deshalb können wir mit Freude dieser Feier und optimistisch in die Zukunft sehen. Genossenschaft ist eben mehr als nur Wohnen!

Ihr Wilfried Wollmann



Wilfried Wollmann  
Vorstandsvorsitzender

## Die große SWG-Jubiläumsfeier am 2. September 2007 im Schweriner Zoo

**10 bis 11.30 Uhr**  
Frühschoppen  
mit der **Goethe Big-Band**

**12 bis 13.30 Uhr**  
Gitarren Swing-Jazz Musik von  
„Gipsy Swing“ und der Studententanz-  
gruppe „Inishsheer“ mit schwungvollem  
irischen Folk- und Showdance

**13.30 bis 15.30 Uhr, 17 bis 18.30 Uhr**  
Puppenspiel auf sieben Bühnen

**15 bis 17 Uhr**  
Die rockige Spaßband „Die Melker“  
wechselt sich ab mit Bauer Korl

**18.30 bis 20.30 Uhr**  
**Bauer Korl** führt durch ein buntes  
Programm voller **Musik und Spiele**,  
die **Tombola** lockt mit tollen Preisen

**20.30 bis 21.45 Uhr**  
„ExZooTick“  
Überraschung am späten Abend

**Eintrittskarte**

für das Jubiläumfest der SWG im Schweriner Zoo  
am **02.09.2007 von 10 bis 22 Uhr**

**ZOO**  
SCHWERIN  
Mal andere Gesichter sehen ...

**50** 1957-2007  
JAHRE SWG  
SCHWERINER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

**Geschäftsstellen**

**Weststadt** L.-Frank-Straße 35  
**Mueßer Holz** Lomonossowstraße 9  
**Öffnungszeiten:** Mo/Mi 7.30 -15.30;  
**Havariedienst** F&S GmbH

Tel. (0385) 74 50-0 Fax 74 50-139  
 Tel. (0385) 74 50-0 Fax 74 50-250  
 Di/Do 7.30 -18; Fr 7.30 - 12.15 Uhr  
 (0385) 74 26-400 oder 73 42 74

**Nachbarschaftstreffs**

Hamburger Allee 80 (0385) 760 76 33  
 Lise-Meitner-Straße 15 (0385) 207 45 24  
 Tallinner Straße 42 (0385) 760 76 35  
 Friesenstraße 9a (0385) 760 76 36  
 Lessingstraße 26a (0385) 760 76 37  
 Friedrich-Engels-Straße 5 (0385) 760 76 34

**Internet:**[www.swg-schwerin.de](http://www.swg-schwerin.de)

# Von den Wurzeln bis ins Heute

## Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft - Immer auf der Höhe der Zeit

### 1957-1966

Nach ersten Genossenschaftsgründungen vor allem größerer Trägerbetriebe versammeln sich interessierte Schweriner, die in erster Linie bei kleineren Betrieben beschäftigt waren am 14.08.1957 im Rathaus um sich über die Rahmenbedingungen einer AWG-Gründung zu informieren und sich in Gründungslisten einzutragen. Trägerbetriebe der ersten Stunde sind u. a. der HO, der VEB Holzverarbeitung Schwerin oder die Deutsche Notenbank.

Am 02. September 1957 erfolgt dann die offizielle Eintragung der AWG „Fritz Heckert“ ins Genossenschaftsregister der Stadt Schwerin, erster ehrenamtlicher Vorsitzender wird Horst Pörschke. Ende des Jahres 1959 und zu Beginn des Jahres 1960 werden die ersten Wohnblöcke der AWG „Fritz Heckert“ im zweiten Bauabschnitt der heutigen Weststadt in der Schiller- und Weinert- Str. fertig gestellt und können bezogen werden. Ab 1963 beginnt die Errichtung des dritten Bauabschnittes in der Weststadt.

### 1967-1976

Mit dem Aufbau des Industriekomplexes in Schwerin Süd steigt der Wohnungsbedarf erneut sprunghaft. Am 11.11.1971 erfolgte daher die Grundsteinlegung für den I. Bauabschnitt des neuen Wohngebietes Großer Dreesch, ein für 60.000 Einwohner geplanter neuer Stadtteil. Die

ersten Blöcke der AWG „Fritz Heckert“ entstehen 1973 in der heutigen M.-L.-King-Straße und A.-Esch-Straße. 1974 baut die Genossenschaft ihr Verwaltungsgebäude in der Leonhard-Frank-Straße 35.

### 1977-1986

Im Frühjahr 1978 wird die 5.000 Wohnung der AWG „Fritz Heckert“ feierlich übergeben. Im Mai des gleichen Jahres fällt der Startschuss für den III. Bauabschnitt des Großen Dreesches, dem heutigen Mueßer Holz.

Die Achtziger Jahre sind vor allem durch Zusammenschlüsse mit weiteren Genossenschaften geprägt. So kommt im Jahre 1980 die AWG „Reichsbahn-Post“ hinzu. In den Jahren 1982 und 1986 erfolgt dann die Übernahme der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften „Jean Sibelius“ und „Robert Beltz“, denen die SWG heute ihren liebevoll restaurierten Altbestand zu verdanken hat. Zum 25. Jubiläum im Jahre 1982 kann die AWG „Fritz Heckert“ bereits ihre 9.000 Wohnung übergeben. 1983 wird Günter Graw Geschäftsführer.

### 1987-1996

Im 30. Jahr ihres Bestehens zählt die AWG „Fritz Heckert“ über 11.000 Wohnungen und nahezu 12.000 Mitglieder. Sie ist damit eine der größten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR und Leit-AWG des Bezirkes Schwerin. Im Wendejahr 1989 verwaltet die AWG schließlich 12.035 Wohnungen und beschäftigt 158 Mitarbeiter, davon 65 Handwerker.

1990 startet die AWG „Fritz Heckert“ in die Marktwirtschaft. Am 25. September beschließt die Vertreterversammlung eine Satzungs- und Namensänderung. Mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister unter der Nr. 7 entsteht am 1. Oktober 1990 die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG (SWG). Nachdem im Jahre 1991 über 13.000 Mitglieder verzeichnet werden können, beginnt im Sommer 1992 die Erdgasumstellung. Sie läutet die Modernisierung der Weststadt ein. Im gleichen Jahr fließen über 30 Millionen DM in die Instandsetzung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Nachdem der Vorstand im Jahre 1993 Altschuldenhilfe beantragt hatte, investiert die SWG 1994 einen Spitzenwert von 83,5 Millionen DM in den Bestand u. a. durch den Einbau

von wärmeisolierten Kunststofffenstern in 7000 Wohnungen. Im Juli 1995 übernimmt Wilfried Wollmann den Vorstandsvorsitz.

### 1997-2007

Im Juni 1997 kommt Margitta Schumann zur Genossenschaft und wird kaufmännischer Vorstand. Die Vermietungssituation verschlechtert sich erstmals merklich; die Leerstandsrate steigt auf 2,5 Prozent. Um diesem Trend entgegenzuwirken und Wohnungssuchenden den Kontakt zur SWG zu erleichtern werden ab 1998 regelmäßig Wohnungsbörsen abgehalten und eine Internetpräsenz mit aktuellem Wohnungsangebot aufgebaut. Ins Jahr 1998 fällt auch die Gründung des gemeinnützigen Vereins „Hand in Hand e.V.“ und somit die Ausweitung des sozialen Engagements der SWG. Im November ist der erste Neubau der Genossenschaft seit der Wende - 64 altengerechte Wohnungen und ein Nachbarschaftstreff - in der Friesenstraße 9a bezugsfertig. Um einen besseren Service und kürzere Wege zu gewährleisten, verstärken ab 1999 drei Mitarbeiterinnen der Abteilung Vermietung die Geschäftsstelle in der Lomonossowstraße. Gleichzeitig wird zur besseren Koordinierung und zum Ausbau des sozialen Engagements der SWG die Abteilung Soziales Management gebildet. Um der schwierigen Vermietungssituation entgegenzutreten und auch junge Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen, wird das Projekt „Junges Wohnen“ unter starker Einbindung des eigenen Azubi-Teams ins Leben gerufen und ist bis heute sehr gefragt. Nachdem die Genossenschaft bereits Ende der 90er Jahre zur Komplexmodernisierung inklusive vieler individueller Grundrissänderungen übergegangen war, beginnt mit dem Stadttumbau Ost ab dem Jahr 2003 in Neu Zippendorf eine neue Zeitrechnung.

In den vergangenen vier Jahren ist im Modellquartier Talliner/Vidiner-Str. ein Wohnviertel mit ganz besonderem Charakter entstanden. Aus ehemaligen Plattenbauten sind architektonisch und energetisch anspruchsvolle Stadtvillen entstanden. Zurzeit wird der weitere Umbau in der Wuppertaler Straße vorangetrieben. Mit diesen Vorhaben stellt die Wohnungsbaugenossenschaft die Weichen in Richtung Zukunft und richtet sich damit an den wachsenden Bedürfnissen ihrer Mitglieder und den Anforderungen modernen Städtebaus aus. af



# Zum 50. mit sicherer Zukunft

Am 20. Juni 2007 fand im Casino der AOK-Verwaltung die 17. ordentliche Vertreterversammlung der Schweriner Wohnungsgenossenschaft (SWG) statt. Die Veranstaltung stand dabei bereits ganz im Zeichen des bevorstehenden 50. Genossenschaftsjubiläums am 2. September. Vorstand und Aufsichtsrat konnten 72 erschienenen Vertretern einen ausführlichen Bericht über das sehr erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2006 erstatten.

Mit ihren etwa 9.800 Wohnungen ist die SWG der zweitgrößte Wohnungsanbieter in Schwerin und spielt somit nicht nur für ihre über 11.000 Mitglieder, sondern auch für die gesamte Stadtentwicklung eine bedeutende Rolle. In den vergangenen Jahren stand sie vor allem durch ihre Anstrengungen im Stadtumbau in Neu Zippendorf sowie durch ihr großes soziales Engagement im Fokus der Öffentlichkeit. Dies wurde in der einführenden Rede des Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Grüning noch einmal deutlich. Im 50. Jahr der Genossenschaft konnte der kaufmännische Vorstand Margitta Schumann erneut von einer sehr positiven Geschäftsentwicklung berichten. So konnte die SWG im Jahre 2006 einen Jahresüberschuss von über 2,5 Millionen Euro erwirtschaften. Die Leerstandsquote sank, auch durch Rückbau von 271 Wohnungen, auf 13%. Bei der Zahl der Wohnungswechsel, also der Fluktuation, war es möglich ein niedriges Niveau zu halten. „Auch in den nächsten Jahren ist mit einer zufriedenstellenden wirtschaftlichen Entwicklung und soliden Jahresüberschüssen zu rechnen“ sagte

Schumann. „Basis des Erfolgs bilden neben den von starkem öffentlichem Interesse begleiteten Umbaumaßnahmen vor allem der verbesserte Kundenservice, eine aktivere Öffentlichkeitsarbeit und die Tätigkeit in den beliebten Nachbarschaftstreffs“ so Schumann.

Der Vorstandsvorsitzende Wilfried Wollmann gab im Anschluss in seinem Bericht einen interessanten Überblick über die Investitions- und Modernisierungstätigkeit des abgelaufenen Geschäftsjahres. Schwerpunkt bildete dabei natürlich das erfolgreiche und im letzten Abschnitt stehende Modellvorhaben Tallinner-/ Vidiner- Straße. Aber auch die Vorstellung des neuesten SWG-Projektes in der Wuppertaler Straße, dem Umbau von Blöcken zu Mehrgenerationenhäusern, stieß auf ein sehr positives Echo bei der gewählten Vertreterversammlung, dem höchsten Organ der Genossenschaft.

Zum Ende seines Vortrages gab Wollmann noch kurz einen Ausblick auf das kommende Jahr und verwies auf die große Geburtstagsfeier der SWG im Schweriner Zoo am 2. September. Zu diesem Kinder- und Familienfest sind alle Genossenschaftsmitglieder sowie natürlich auch alle anderen Gäste herzlich eingeladen.

Abschließend wurden Vorstand und Aufsichtsrat durch einstimmige Beschlussfassung entlastet und in ihrer Arbeit bestätigt. Die langfristig angelegte Strategie, hochwertige Modernisierungen an ausgewählten Standorten, in Verbindung mit Schaffung weiteren altengerechten Wohnraums sowie die Optimierung von Service und Qualität, hat somit erneut eine große Basis der Zustimmung erhalten. Alexander Fründt, Marketing/Org.

## Erfolgreiche Arbeit bei „Hand in Hand“

Einen Rückblick auf das Vereinsleben bei „Hand in Hand-nachbarschaftliches Wohnen in der SWG e.V.“ gab es auf der 9. Mitgliederversammlung am 3. Juli 2007 im Nachbarschaftstreff in der Friesenstr. 9a.

Gleichzeitig legte der Vorstand des Vereins Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ab. Das Jahr 2006 stand ganz im Zeichen der Weiterführung unserer bekannten und bewährten Arbeit sowie kleinerer aber sehr wirkungsvoller Projekte.

Zu diesen gehören neben den allseits bekannten Nachbarschaftstreffs, der Sozialberatung und dem Sozialkaufhaus auch neue Projekte. Hervorzuheben ist dabei die Ausstellung mit dem Titel „Meine Geschichte“.

Wie bereits in den Vorjahren konnte die Einnahmen- und Ausgabenrechnung auch für 2006 mit einem Überschuss abgerechnet werden. Der Jahresüberschuss betrug fast 15 T€, die Vereinsarbeit steht also auf sicherer Grundlage.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, allen unseren ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern und auch den zahlreichen Sponsoren für ihre Unterstützung zu danken. Sie alle haben wesentlich dazu beigetragen, unser Vereinsleben zu dem zu machen, was es heute ist.

Allein im vergangenen Jahr haben in allen unseren Nachbarschaftstreffs so viele Aktionen, Sport- und sonstige Aktivitäten, Feste, Sitzungen, Beratungen und ähnliches stattgefunden, die zusammen gerechnet 1500 Veranstaltungen ergaben. Wir können mit Stolz sagen, hier wird lebendige Nachbarschaft und Nachbarschaftshilfe gelebt.

Alle, die sich dafür interessieren, laden wir ein dabei zu sein.

Margitta Schumann

## Wechsel im Aufsichtsrat



Horst Tesch

Auf der Vertreterversammlung im Juni (s. Bericht oben) wurde das langjährige Aufsichtsratsmitglied Horst Tesch mit vielen Glückwünschen und Danksagungen seitens seiner Ratskollegen verabschiedet. 40 Jahre lang ist Horst

Tesch in verschiedenen ehrenamtlichen Funktionen der Genossenschaft verbunden gewesen. Zunächst beteiligte sich der ehemalige Ingenieur für Wasserwirtschaft dabei lange Jahre an der Vorstandsarbeit der damaligen GWG „Robert Beltz“. Ab September 1990 war er dann mit großem Engagement im Bau- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates der Schweriner Wohnungsgenossenschaft aktiv. Mit seinem 75. Geburtstag beendet Horst Tesch nun diese Aufgabe. Die SWG möchte an dieser Stelle nochmals

recht herzlich gratulieren und sich für die geleistete Arbeit sowie die stetige Unterstützung bedanken.



Gabriele Shiw Gobin

An seine Stelle wird in Zukunft Frau Gabriele Shiw Gobin rücken. Damit erhält der Aufsichtsrat erstmals weibliche Unterstützung. Frau Shiw Gobin ist seit 1996 Genossenschaftsmitglied und ist von Beruf Heilerzieherin. Aufsichtsrat und

Vorstand der Genossenschaft wünschen ihr für ihre Arbeit alles Gute und viel Erfolg!

Neu in der Genossenschaft ist Wiebke Meyer. Ab September beginnt die 21-Jährige das erste Ausbildungsjahr des neuen Berufsbildes zur Immobilienkauffrau.

Sie wird neben der theoretischen Ausbildung an der staatlichen Berufsschule in Waren/Müritz alle Abteilungen und Arbeitsbereiche der SWG kennen lernen. af

## NEWTICKER +++ NEWTICKER

Informationen zum Bauablauf in der Vidiner und Wuppertaler Straße

In der Vidiner Straße 6, 7 und 10 werden in diesen Tagen insgesamt 28 Wohnungen ihren Mietern übergeben. Allein 15 der neuen Wohnungen sind altengerecht ausgebaut und somit auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet.

Auch in der Wuppertaler Straße werden bereits im September die ersten Wohnungen fertiggestellt und übergeben. Von den insgesamt 49 Wohneinheiten in den Häusern Nr. 43 bis 45 sind 29 altengerecht.

In der Wuppertaler Straße 38 bis 40 gehen die Bauarbeiten zügig voran: Bis Ende Oktober diesen Jahres werden dort die Wohnungen bezugsfertig sein. Die ersten Mieter können auch hier noch in diesem Jahr einziehen.

# Auszüge aus dem Lagebericht 2006

## ► Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern. Sie bewirtschaftet ausschließlich eigene Bestände in mehreren Stadtteilen der Landeshauptstadt Schwerin.

Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2006 fortgesetzt. Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 2.563 T€ und erreichte damit nahezu das Ergebnis des Vorjahres (2.567 T€). Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach unseren Zielen und Erwartungen. In vollem Umfang wurde die von uns geplante Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft erreicht.

Die kontinuierliche Arbeit der vergangenen Jahre führte zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung der Genossenschaft und zu deutlich verbesserten Ergebnissen. Das zeigt sich auch in einer positiven Wahrnehmung der Genossenschaft in der Öffentlichkeit. Dazu hat ebenfalls das Engagement im sozialen Management beigetragen, das zunehmend zu einer Sozial- und Gemeinwesenarbeit entwickelt wird. Ende 2006 bewirtschaftete die Genossenschaft einen eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 9.807 Wohnungen mit 551.242 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2005: 10.078 mit 568.046 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Im Geschäftsjahr wurden 249 Wohnungen durch Abriss bzw. Rückbau vom Markt genommen. Durch Umbau, Teilung bzw. Zusammenlegung verminderte sich der Wohnungsbestand um 8, durch Umnutzung in Gewerbe um weitere 14 Wohnungen. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 271 Wohnungen, die Wohnfläche um 16.804 m<sup>2</sup> verringert.

Die Sollmiete entwickelte sich auch 2006 erfreulich positiv. Die durchschnittliche monatliche Miete je Quadratmeter für Wohnungen erhöhte sich von 4,32 € im Jahr 2005 auf 4,45 € im Jahr 2006. Im Jahr 2006 wurden die Umbau- und Modernisierungsvorhaben im Bestand umfänglich fortgeführt. Wie geplant wurden jedoch deutlich weniger Investitionen als im Vorjahr getätigt. Die im Geschäftsjahr insgesamt aufgewendeten Mittel in Höhe von 6,2 Mio. € (Vorjahr 12,9 Mio. €) betreffen ausschließlich nachträgliche Herstellungskosten für Wohngebäude (4,8 Mio. €) und Außenanlagen (0,7 Mio. €) sowie Bauvorbereitungskosten (0,7 Mio. €).

Für die Instandhaltung (Fremdkosten) des Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 3.870 T€ ausgegeben (Vorjahr 3.471 T€). Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 620 T€ lagen die Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bei 8,08 € im Jahr (Vorjahr 7,10 €).

Die Planungen der Genossenschaft bei Abriss, Teilrückbau und Modernisierungen konnten bisher vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Zeitraum Mai 2003 bis Dezember 2006 bei

sechs Gebäuden insgesamt 144 Wohnungen teilweise zurück gebaut und zehn Gebäude mit 520 Wohnungen vollständig abgerissen. Damit wurden insgesamt 664 Wohnungen vom Markt genommen.

Am Grundgedanken der Genossenschaften orientiert und um gute nachbarschaftliche Beziehungen gegen die Anonymität in den Wohngebieten aufzubauen und zu pflegen, wurden bisher sechs Nachbarschaftstreffs sowie zwei kleine Gemeinschaftseinrichtungen gegründet und durch die Genossenschaft ausgestattet.

## ► Vermögens-Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft belief sich zum 31.12.2006 auf 304,9 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,65 Prozent bzw. 2,0 Mio. € leicht vermindert. Das ist im Wesentlichen auf das Anlagevermögen zurück zu führen. Die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 9,1 Mio. € führten bei Bestandsinvestitionen für Umbau und grundlegende Modernisierungen von 5,8 Mio. € zu einer Verminderung von 3,3 Mio. €.

Auf der Kapitaleseite wuchs das Eigenkapital um 1,9 Mio. € auf 110,5 Mio. €, so dass sich die Eigenkapitalquote von 35,4 Prozent Ende 2005 auf 36,3 Prozent Ende 2006 erhöht hat.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 178,6 Mio. € und lagen damit um 2,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 181,4 Mio. €.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen.

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich von 9.679 T€ im Vorjahr auf 9.921 T€ im Berichtsjahr. Nach planmäßiger Tilgung stand der Genossenschaft ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.795 T€ zur Verfügung, so dass zur Finanzierung der Investitionen neben den valuierten Fremdmitteln ausreichend Eigenmittel zur Verfügung standen.

Das Jahresergebnis 2006 weist einen soliden Überschuss von 2.563 T€ aus. Dieser resultiert aus den Überschüssen in der Hausbewirtschaftung und dem sonstigem Geschäftsbetrieb.

Durch Umbau und Modernisierungen sowie durch Mieterhöhungen konnte 2006 trotz des Wegfalls von 14.298 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche beim Umsatz für Wohnungen und Gewerbe das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden (+ 8 T€). Der Ertragszuwachs nach Berücksichtigung der Erlösschmälerungen betrug 282 T€.

## ► Prognosebericht

Unsere langfristige Strategie mit der Konzentration auf Umbau und Modernisierung in ausgewählten Wohnstandorten bei einem hohen Anteil der Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand hat sich bewährt und wird konse-

quent weiter geführt. Gleichberechtigt zu diesem Segment werden wir zukünftig durch den Umbau zu Mehrgenerationshäusern die Nachfrage von jungen Familien mit Kindern und Singles anregen, um durch verschiedenartige Wohnformen die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu sichern. Die erste Wohnanlage mit unterschiedlichen Wohnformen wird bereits 2007 fertig gestellt.

Im Jahr 2007 wird das Unternehmen mit dem Abriss von 120 Wohnungen im Mueßer Holz und dem Teilrückbau von 20 Wohnungen im Wohngebiet Neu Zippendorf insgesamt 140 Wohnungen vom Markt nehmen.

Die Investitionstätigkeit der Genossenschaft wird in den nächsten zwei Jahren erneut den Schwerpunkt in der Qualitätsverbesserung des vorhandenen Wohnungsbestands haben. Im Jahr 2007 werden die Investitionen mit 9 Mio. € höher als 2006 ausfallen. Von 2008 bis 2010 werden sie mit jährlich 4-5 Mio. € fortgeführt. Die dann vorhandene freie Liquidität wird vor allem für die zusätzliche Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten, insbesondere der Altschulden genutzt.

Für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2008 erwartet die Genossenschaft einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit zufriedenstellenden Jahresüberschüssen.

Der Cashflow (DVFA/SG) wird weiterhin bei über 9 Mio. € jährlich liegen, so dass ausreichend Liquidität zur planmäßigen Tilgung und Eigenmittel zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen. Wir befinden uns 2007 im 50. Jahr des Bestehens der Genossenschaft. Dieses Jubiläum ist Anlass, mit unseren Mitgliedern, Kunden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern intensiv in Kontakt zu treten, um gemeinsam den genossenschaftlichen Gedanken zu fördern.

gez. Wollmann    gez. Schumann    gez. Steiger

## Impressum

### Herausgeber:

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG,  
Leonhard-Frank-Straße 35, 19059 Schwerin,  
Telefon: (03 85) 74 50-0  
Internet: www.swg-schwerin.de

### Gesamtherstellung:

maxpress pr+werbeagentur GmbH & Co. KG  
Friedrich-Engels-Straße 2a  
19061 Schwerin  
Tel.: (03 85) 760 520  
Internet: www.maxpress.de

### Redaktion:

SWG-Vorstand: Wilfried Wollmann (V.i.S.d.P.),  
Margitta Schumann;  
Fotos: Martina Kaune (SWG), maxpress

### Auflage:

13.500 Stück  
Redaktionsschluss: Juli 2007