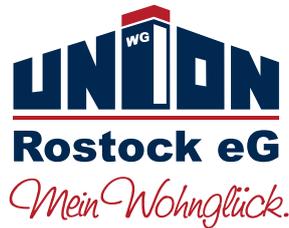


BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR



2021
2022
2023

UNION
Rostock eG
Mein Wohnglück.



WG UNION Rostock eG
Gegründet am 15. Juni 1954
Eingetragen: Amtsgericht Rostock
Genossenschaftsregister 31

Inhaltverzeichnis

Lagebericht 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	Seite 4
2. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	Seite 5
2.1 Allgemeines	Seite 5
2.2 Bestand und Vermietungsgeschäft	Seite 5
2.3 Umsatzentwicklung	Seite 7
2.4 Modernisierung und Instandhaltung	Seite 7
2.5 Neubau	Seite 8
2.6 Finanzierungsmaßnahmen	Seite 8
2.7 Mitgliederentwicklung	Seite 8
2.8 Mieterbetreuung	Seite 8
2.9 Personal	Seite 9
2.10 Ertragslage	Seite 10
2.11 Finanzlage	Seite 10
2.12 Vermögenslage	Seite 12
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	Seite 13
3.1 Die künftige Entwicklung und ihre Chancen und Risiken	Seite 13
3.2 Risikomanagement	Seite 16
3.3 Fazit	Seite 16

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

a) Bilanz	Seite 18
b) Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 20
c) Anhang zum Jahresabschluss	Seite 21

Verwaltungsorgane

Seite 27

Bericht des Aufsichtsrates

Seite 29

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Seite 33

Verzeichnis der Vertreter / Ersatzvertreter

Seite 35



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG • Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Während die Einschränkungen durch Corona spürbar abnahmen, geriet die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2022 durch den Ukrainekrieg und den damit verbundenen Lieferengpässen und Preissteigerungen in zahlreichen Branchen (Energie/ Bau/ Auto/ etc.) erneut deutlich unter Druck. Fast alle Wirtschaftsbereiche waren betroffen. Wiederholt griff der Staat durch Entlastungsmaßnahmen in verschiedene Marktprozesse ein. Dennoch, die konjunkturelle Lage blieb hinter den Erwartungen zurück und auch die wirtschaftlichen Prognosen für die Folgejahre bleiben gedämpft. Die im gesamten Jahresverlauf extrem und rasant gestiegenen Preise für Material, Energie und für viele andere Verbrauchsgüter führten zu einer historisch hohen Inflationsrate von durchschnittlich 7,9 % (Dezember 8,6 %). Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte mit Leitzinserhöhungen, wodurch sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Baubranche zusätzlich verschlechterten. In dieser Gesamtsituation brach die Auftragslage der Bauindustrie deutlich ein. Zahlreiche Investitionen wurden zurückgestellt bzw. keine neuen Aufträge durch die Wohnungswirtschaft und private Investoren mehr ausgelöst.

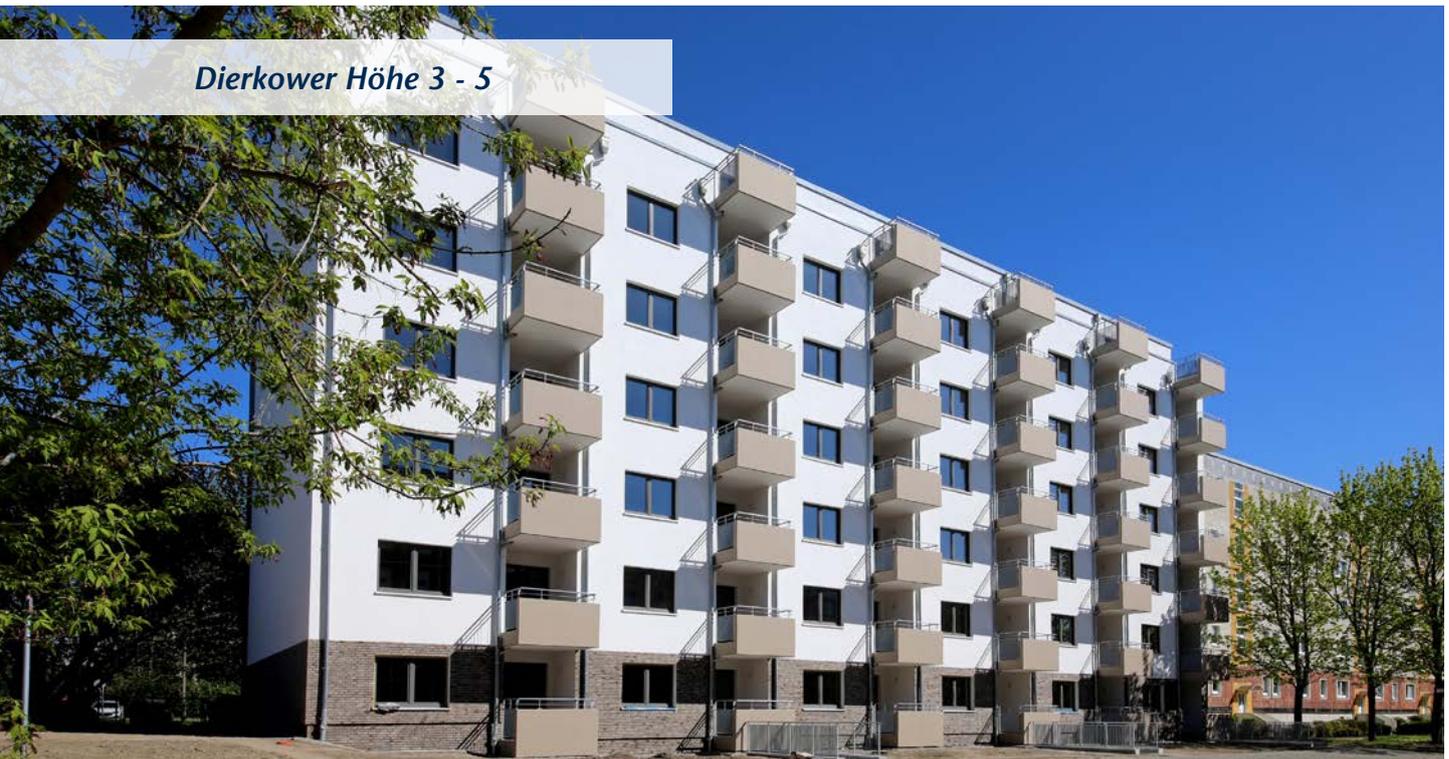
Aufgrund der noch laufenden Bauvorhaben werden sich für die Branche spürbare Konsequenzen erst ab dem Jahr 2023ff. ergeben. Dies wird insbesondere auch den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt betreffen.

Auch die Wirtschaft in der Hansestadt Rostock blieb im Jahr 2022 von diesen Bedingungen nicht verschont. Der Einzelhandel litt unter den Folgen von Corona.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bewegte sich trotzdem auf einem stabilen Niveau; die Arbeitslosenquote stieg im Jahresvergleich zum Vorjahr allerdings um 0,5 % und lag im Dezember 2022 bei 7,1 %. Bundes- und landesweit ist der demografische Wandel weiterhin deutlich spürbar: die Bevölkerung wird älter und die Generation „65 plus“ spielt eine immer bedeutendere Rolle. Dies stellt perspektivisch auch zusätzliche Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, z. B. bezüglich barrierefreier Wohnungen mit Aufzug. Auch nachhaltige Konzepte für selbstbestimmtes Wohnen im Alter werden immer relevanter. Mit etwa 208.400 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2021, etwa 209.600 Stand 30. Juni 2022)³⁾ ist Rostock die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die letzte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung geht bis zum Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl in Höhe von ca. 207.300 aus, berücksichtigt jedoch nicht die ukrainischen Flüchtlingszuwächse des Jahres 2022. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die jüngsten Bevölkerungszuströme führten zu einer weiteren Verknappung. Trotz zahlreicher Neubauten übersteigt die Nachfrage immer noch das Angebot an Mietwohnungen. Aufgrund dessen – und aufgrund der stark gestiegenen Baukosten – sind die Mieten für Neubauten weiterhin auf einem für Rostock sehr hohen Niveau. Zukünftige Bauvorhaben bedürfen deshalb einer genauen Analyse der Wirtschaftlichkeit!

³⁾ https://www.zeit.de/news/2022-11/03/landesweit-staerkstes-bevoelkerungswachstum-in-schwerin?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Dierkower Höhe 3 - 5



2. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Allgemeines

Zweck der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG ist gemäß Satzung vorrangig die Förderung der wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder.

Wir bieten jungen Menschen, Familien und Senioren qualitativ hochwertigen Wohnraum zu attraktiven Konditionen. Der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet Rostock begegnen wir mit dem Neubau von bedarfsgerechtem Wohnraum. Wir nehmen nicht nur Einfluss durch Neubau und Modernisierung auf das Rostocker Stadtbild, sondern zeigen unsere regionale Verbundenheit auch, indem wir Rostocker Sport- und Schulvereine und kulturelle Projekte unterstützen. Gemäß Satzung kann die Genossenschaft Tochtergesellschaften gründen

und sich an anderen Unternehmen beteiligen. Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG ist alleinige Gesellschafterin der TELE UNION GmbH mit Sitz in Rostock.

Mit diesem Lagebericht blicken wir zurück auf ein erfolgreiches Jahr 2022. Unsere Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 10,6 Mio. € und übertrifft damit die Planzahl von 8 Mio. €.

2.2 Bestand und Vermietungsgeschäft

Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG bewirtschaftete zum Jahresende 2022 einen Bestand von 10.152 Wohnungen, 272 gewerblichen und sonstigen Einheiten, 136 Garagen sowie 2.566 Pkw-Stellplätze.

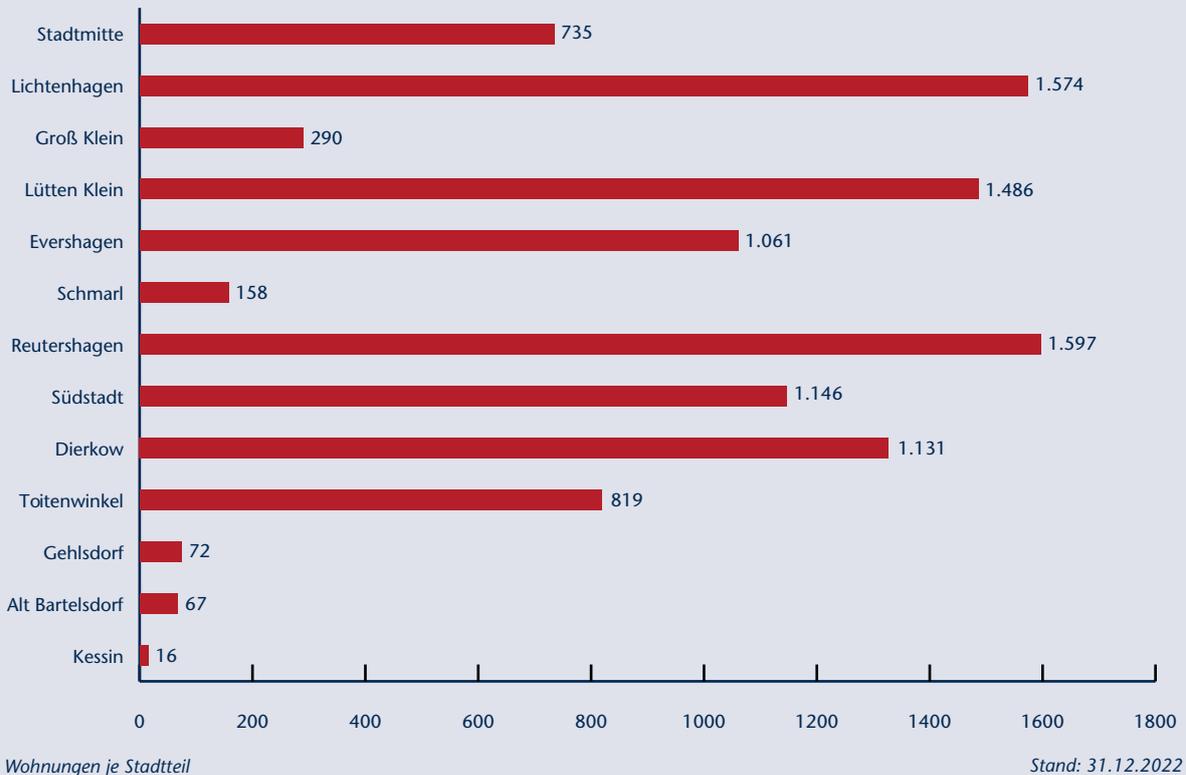
Gesamtbestand per 31.12.	2021	2022	Bestands- änderung	Die Bestandsänderung ergibt sich durch		
				Neubau	Verkauf	sonstiger Abgang/ Zugang
Wohnungen	10.054	10.152	98	98	0	0
Gewerbliche Einheiten	76	80	4	5	0	-1
Abstellräume	192	192	0	0	0	0
Garagen	136	136	0	0	0	0
PKW-Stellplätze (inkl. Tiefgaragen)	2.508	2.566	58	63	0	-5

Durch die Fertigstellung von 6 Mehrfamilienhäusern des Neubauvorhabens in Gehlsdorf „Am Nordufer“ erhöhte sich der Wohnungsbestand um 44 Wohnungen. Gleichzeitig konnten wir im Stadtteil Dierkow durch die Baufertigstellung des Objektes Berringerstraße 28, 29 einen Zuwachs von 54 Wohnungen, 3 Gewerberäumen und 2 sonstigen Einheiten verzeichnen.

Schulenburgstraße 5 - 7



Die Verteilung der Wohnungen im Stadtgebiet Rostock und außerhalb des Stadtgebietes veranschaulicht die folgende Tabelle:



Die Baufertigstellung und die damit verbundene Erstvermietung der Mehrfamilienhäuser „Am Nordufer“ erfolgte sukzessive im Laufe des Geschäftsjahres. Es wurden familienfreundliche und barrierefreie 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 50 m² bis 100 m², Balkon/Terrasse und Aufzug zu einem Mietpreis von 11,50 €/ m² angeboten.

Die Erstvermietung der Wohnungen in der Berringerstraße erfolgte ab 01. Oktober 2022.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der Wohnungsge-

nossenschaft UNION Rostock eG ist unverändert hoch. Dies bestätigen auch die rund 7.000 Anfragen nach Wohnungen, Gewerbe, Stellplätzen und Garagen in unserer Mietinteressenten- und Vermarktungssoftware Immosolve.

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte gestiegen. Verantwortlich dafür ist hauptsächlich die Anlaufphase der Neuvermietung der Berringerstraße 28, 29 und zusätzlich die aktive Entmietung von Bestandsobjekten in Reutershagen.

	2021	2022
Leerstandsquote zum 31.12.	1,6 %	2,2 %
Leerstandsquote zum 31.12. bereinigt*	0,9 %	1,1 %
Fluktuationsquote zum 31.12.	8,1 %	8,4 %

* ohne Baumaßnahmen/ Vermietungsstopp und Neubau Gehlsdorfer Nordufer und Berringerstraße

Die bereinigte fluktuationsbedingte Leerstandsquote beträgt 1,1 % und spiegelt die andauernden positiven Vermietungsrahmenbedingungen am Rostocker Wohnungsmarkt wider. Im Jahr 2022 verzeichneten wir 848 Wohnungskündigungen (Vorjahr 821). Die Fluktuationsquote betrug 8,4 %.

2.3 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.434 T€ gestiegen und betragen 57.487 T€.

Durch die ganzjährige Vermietung des neu bezogenen Bestandsgebäudes Neubrandenburger Straße 8 in Kessin, die Erstvermietung der Neubauvorhaben und die Möglichkeit, moderat höhere Mieten bei Neuverträgen zu vereinbaren, erhöhten sich die Sollmieten um rund 804 T€. Gleichzeitig verzeichnet die Genossenschaft gestiegene Erlösschmälerungen um 249 T€.

Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten 2021 sind um 789 T€ gestiegen.

Monatliche Nutzungsgebühren (in €/qm)-Durchschnitt	2021	2022
Nettokaltmiete zum 31.12.	5,85	5,93
Betriebskosten lt. Abrechnung Vorjahr	1,35	1,37
Kosten für Heizung/ Warmwasser lt. Abrechnung Vorjahr	0,80	0,88

Mit durchschnittlich 5,93 €/qm Nettokaltmiete Ende 2022 lagen die Mieten unter dem Durchschnittswert von 6,25 €/qm gemäß aktuellem Mietspiegel 2021 der Hansestadt Rostock.

Im Geschäftsjahr betrug der Anteil der Mietrückstände an den Sollmieten 0,5 %.

Forderungsausfälle bei Mietforderungen waren in Höhe von 58 T€ (Vorjahr 56 T€) zu verzeichnen. Dem stehen

die Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigungen und der abgeschriebenen Forderungen aus Vorjahren von insgesamt 56 T€ gegenüber.

2.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für die Instandsetzung von Gebäuden, Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen und Außenanlagen betragen in 2022 rd. 11,6 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €):

Kostenverteilung	2021	2022
Einbau von Aufzüge	0 Mio. €	0,1 Mio. €
Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden und Außenanlagen	3,5 Mio. €	3,3 Mio. €
Herrichtung von Wohnungen bei Mieterwechsel	4,8 Mio. €	4,9 Mio. €
Laufende Instandhaltung	3,2 Mio. €	3,3 Mio. €
Summe	11,5 Mio. €	11,6 Mio. €
Durchschn. Kosten je qm Wohn-/Nutzfläche	19,39 €/ qm	19,47 €/ qm

Zu den Sanierungen und Instandsetzungen gehörten im Berichtszeitraum u. a.:

- die Fassadensanierung bei 8 Objekten für rd. 644 T€,
- Treppenhaussanierungen bei 11 Objekten für rd. 349 T€
- die Kelleraußenwandsanierung bei 4 Objekten für rd. 986 T€,
- Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, Strangsanierung, Aufzugssanierung für rd. 780 T€.

Für die Herrichtung von Wohnungen bei Mieterwechseln in allen Stadtteilen wurden rd. 4,9 Mio. € aufgewendet. Einzelmodernisierungen auf Mieteranforderung in Höhe von rd. 133 T€ bezogen sich hauptsächlich auf seniorengerechte Bäder und Türmodernisierungen. Im Berichtsjahr wurden ca. 13.500 Aufträge für die Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen, technischen Anlagen und Außenanlagen bearbeitet.

Im Investitionsplan für das Jahr 2022 waren 1.460 T€ für Balkonanbauten und Aufzugseinbauten im Bestand vorgesehen. Diese Maßnahmen konnten u. a. aufgrund von gewonnenen Planungserkenntnissen und teilweise fehlender Baugenehmigungen im Geschäftsjahr noch nicht realisiert werden.

2.5 Neubau

Im Jahr 2022 wurden in Neubauvorhaben insgesamt 10.452 T€ investiert.

Die hauptsächlichsten Investitionen sind bei den folgenden Bauvorhaben zu verzeichnen:

Bauvorhaben	Ort	Investitionen 2022
Neubrandenburger Straße 8	Kessin/Dummersdorf	714 T€
Am Nordufer	Rostock Gehlsdorf	4.885 T€
Berringerstraße 28, 29	Rostock Dierkow	727 T€
Dierkower Höhe 3 - 5	Rostock Dierkow	3.478 T€

Südlich der Hansestadt Rostock wurde das im Jahr 2020 erworbene, unbewohnte Gebäude „Zur Eiche“ in der Neubrandenburger Straße 8 im Jahr 2021 umfangreich umgebaut. Hier sind seniorengerechte Apartments, Gewerberäume für die Tagespflege und für einen Bäcker entstanden. Gleichzeitig erfolgte in 2021 auf dem Grundstück der Baustart für einen zusätzlichen Neubau mit 30 barrierefreien Wohnungen und Tiefgarage, der mit dem Bestandsgebäude eine Gebäudeeinheit bilden wird.

Das Neubauvorhaben in Gehlsdorf „Am Nordufer“ verlief weitgehend planmäßig.

Hier entstanden mit Fertigstellung in den Jahren 2021 und 2022 in unmittelbarer Nähe zur Warnow 10 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen. Durch Lieferschwierigkeiten von Einbauelementen kam es bei 2 Mehrfamilienhäusern zu Verzögerungen im Bauablauf. Die erfolgreiche Fertigstellung konnte deswegen erst im Dezember 2022 erfolgen.

Bedingt durch die unverändert hohe Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum und wenigen Grundstücksangeboten in Rostock wird auch die Nutzung eigener Grundstücksreserven in Anspruch genommen. Die aufgrund von Rückbaumaßnahmen in den Jahren 2005 - 2008 im Nordosten liegenden unbebauten Grundstücke werden sukzessiv auf ihre Bebaubarkeit geprüft. Ebenfalls begünstigt der Bau auf eigenem Grundstück die Kalkulation des Mietpreises. Gerade im Hinblick auf gestiegene Baukosten verursacht durch Rohstoffknappheit und die damit verbundenen Materialpreiserhöhungen sowie die Anpassungen der Mindestlohnverträge ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung zwingende Entscheidungsgrundlage.

Auf unserem Bestandsgrundstück in der Berringerstraße erfolgte der Baustart im Oktober 2020 für den Bau von insgesamt 54 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Mit planmäßiger Fertigstellung im September 2022 entstanden für unsere älteren Mitglieder seniorengerechte Wohnungen und Wohngruppen mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Tagespflege. Ebenfalls wird derzeit das Bestandsgrundstück in der Dierkower Höhe mit einem 7-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 42 Wohnungen bebaut. Nach Erteilung der Baugenehmigung am 03. April 2021 erfolgte planmäßig der Baustart im April 2021.

Die veranschlagte zweijährige Bauzeit wird eingehalten.

Alle Neubauvorhaben entsprechen dem von der Genossenschaft entwickelten Anforderungsprofil für seniorengerechtes Wohnen, welches vorsieht, dass alle neuen Wohnungen weitgehend barrierefrei errichtet werden.

2.6 Finanzierungsmaßnahmen

Den gesamten Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2022 in Höhe von 22,1 Mio. € (Vorjahr 32,2 Mio. €) stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr 12,4 Mio. €) gegenüber.

2.7 Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen war im Geschäftsjahr mit einem Zuwachs von 40 Mitgliedern positiv. Am 31. Dezember 2022 hatte die Genossenschaft 10.599 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 11.815 T€ (Vorjahr 11.794 T€).

2.8 Mieterbetreuung

Für unsere Mieter sind unsere Mieterbetreuer da, egal ob es um zwischenmenschliche Probleme geht oder um Notlagen. Auch für Ordnung im Quartier sorgen unsere Mieterbetreuer zusammen mit den Hauswarten.

2.9 Personal

Im Jahr 2022 wurden zusätzlich Inflations- und Corona Prämien über die tarifliche Vergütung hinaus gezahlt. Ebenfalls konnte das Angebot zum flexiblen und mobilen Arbeiten für unsere Mitarbeiter aufrechterhalten werden, welches die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützt. Diese Maßnahmen tragen mit zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität bei.

Für die praxisorientierte und gute Ausbildung in der Ge-

nossenschaft spricht, dass die Auszubildenden ihren Abschluss erlangt haben und die WG UNION Rostock eG auch im Jahr 2022 die Auszeichnung Top Ausbildungsbetrieb der IHK zu Rostock erhalten hat.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl neben dem Vorstand betrug im Berichtsjahr 79, einschließlich Auszubildende.



Artur-Becker-Straße 13 - 16

2.10 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	2021 in T€	2022 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse a. d. Hausbewirtschaftung	56.053,3	57.487,0	1.434
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	-27.609,4	-26.601,2	1.008
Übrige Erlöse/Erträge und Aufwendungen	-14.019,7	-18.139,1	-4.119
Betriebsergebnis	14.424,2	12.746,7	-1.678
Finanzergebnis	-1.515,1	-2.123,7	-609
Ergebnis vor Steuern	12.909,1	10.623,0	-2.286
Ertragsteuern	-1.089,2	-64,0	1.025
Jahresüberschuss	11.819,9	10.559,0	-1.261
Jahresüberschuss (bereinigt um Gewinn aus Verkauf AV)	10.435,9	10.543,4	108

Im Jahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 10.559 T€ ausgewiesen.

Die weiterhin hohe Ertragskraft der Genossenschaft resultiert aus dem guten Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 1.008 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken, während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sich um 1.434 T€ erhöht haben.

Die gesunkenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung bei gleichbleibenden Instandhaltungskosten resultieren aus den geringeren Heizkosten für das Jahr 2022.

Die Umsatzsteuersenkung, die Dezembersoforthilfe, Witte-rungseinflüsse und das sparsame Verbrauchsverhalten der Mieter führten zu einer Kosteneinsparung von 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Durch frühzeitige Vertragsabschlüsse Ende 2021 zu relativ guten, langfristigen Preiskonditionen hatten die extrem steigenden Energiepreise im Jahr 2022 keinen negativen Einfluss auf die Heizkosten der Genossenschaft.

Betrachtet man das Jahresergebnis vor Ertragsteuern bereinigt um den Gewinn aus dem Verkauf von Anlagevermögen, ergibt sich ein positives Jahresergebnis von 10.607 T€ (Vorjahr 11.525 T€).

2.11 Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements ist es, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb und gegenüber den Gläubigern der Genossenschaft fristgerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus sollen ausreichende Mittel für den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war auch im Jahr 2022 stets gegeben.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um 1.099 T€ und betragen zum Jahresende 12.442 T€. In der folgenden Übersicht auf Seite 11 wird die Kapitalflussrechnung nach DRS 21 dargestellt.

Bei den Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von 12.569 T€ handelt es sich um planmäßige Tilgungen.

Der Durchschnittszinssatz des Darlehensportfolios beträgt 1,55 % (Vorjahr 1,49 %).

Der laufende Zinsaufwand hat sich um 192 T€ vermindert.

Kapitalflussrechnung	31.12.2022 T€
I. Operativer Bereich	
Jahresüberschuss	10.558,9
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.900,2
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	178,8
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-95,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	397,9
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	761,9
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15,2
+/- Zinsaufwendungen/Erträge	2.123,7
- Sonstige Beteiligungserträge	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag	64,0
- Ertragsteuerzahlungen	-590,4
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.284,8
II. Investitionsbereich	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	15,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.922,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzvermögens	
+ Erhaltene Zinsen/Beteiligungserträge	2,6
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-10.903,9
III. Finanzierungsbereich	
+/- Einzahlungen von/Rückzahlungen an Genossenschaftsmitglieder (Saldo)	-625,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.000,0
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-12.569,3
- Gezahlte Zinsen	-2.126,1
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.320,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.060,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.329,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.390,1
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende der Periode	
Liquide Mittel	12.442,2
jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-52,1
	12.390,1

2.12 Vermögenslage	2021 in T€	%	2022 in T€	%	Veränderung in T€
Anlagevermögen	353.434	93	355.455	93	2.021
Umlaufvermögen/ RAP	27.548	7	28.213	7	665
Gesamtvermögen	380.982	100	383.668	100	2.686
Eigenkapital	211.319	56	221.253	58	9.934
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.833	39	140.302	37	-7.531
Steuerrückstellungen	729	0	202	0	-527
Sonstige Rückstellungen	1.262	0	1.309	0	47
Übrige kurzfristige Passiva/ RAP	19.839	5	20.602	5	763
Gesamtkapital	380.982	100	383.668	100	2.686

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist im Jahr 2022 unverändert ausgeglichen.

ständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Bilanzsumme hat sich um 2.686 T€ erhöht. Das Anlagevermögen beträgt 93 % der Bilanzsumme. Es ist voll-

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um 9.934 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 58 %.

Kleine Mönchenstraße 7 - 10



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Die künftige Entwicklung und ihre Chancen und Risiken

a.) Vermietung

Aus Vermietersicht ist die Wohnungsmarktsituation in Rostock nach wie vor als sehr positiv einzuschätzen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch, obwohl in den letzten Jahren bereits sehr viele neue attraktive Wohnungen entstanden sind.

Kurzfristig ist keine Trendwende in Sicht – die künftige Entwicklung aber ungewisser als noch vor wenigen Jahren angenommen. Rostocks Bevölkerung wächst nicht mehr, sie stagniert. Aktuelle Berechnungen der Kommunalen Statistikstelle wurden im Mai 2022 veröffentlicht und prognostizieren bis zum Jahr 2035 nur noch eine Einwohnerzahl von 207.293¹⁾ (31. Dezember 2021: 208.400²⁾). Grund hierfür ist der deutliche Anstieg des sogenannten Gestorbenenüberschusses. Positive Wanderungssalden werden diesen Überschuss nicht mehr ausgleichen. Pessimistischere Schätzungen gehen sogar von nur noch 202.864 Einwohnern¹⁾ aus, dies entspräche einem Bevölkerungsrückgang von 2,6 %. Die statistischen Berechnungen beruhen auf dem Endjahresstand 2021 und die große Anzahl der ukrainischen Flüchtlinge ist nicht berücksichtigt. Je nach Ausmaß und Dauerhaftigkeit kann dies zu einem kurzfristigen Wachstum der Bevölkerung führen.

Auch die demografische Entwicklung bringt bereits seit geraumer Zeit veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt mit sich. Einerseits besteht Nachfrage nach großem bezahlbarem Wohnraum für junge Familien, andererseits nimmt vor allem die Bedeutung der Generation „65 plus“ und auch der Anteil der hochbetagten Über80-Jährigen zu. Im Jahr 2035 werden laut Bevölkerungsprognose 26,2 % aller Rostockerinnen und Rostocker 65 Jahre und älter sein. Selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist und wird zum zentralen gesellschaftlichen Thema. Dieser Entwicklung muss auch im Wohnungs(um)bau Rechnung getragen werden, indem ein umfangreicheres Angebot an barrierefreien Seniorenwohnungen geschaffen wird.

Sollte Rostocks Einwohnerzahl tendenziell stagnieren oder gar sinken, würde dies mittelfristig auch Einfluss auf den städtischen Flächennutzungsplan und den Bedarf an Wohneinheiten haben. Vermutlich ergibt sich in den kommenden Jahren schon aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus (hohe Baukosten, hohe Kreditkosten, kaum neues Bauland) eine verminderte Neubautätigkeit im Rostocker Stadtgebiet. In jedem Fall müsste der Bauboom der vergangenen Jahre zurückgehen, um zu vermeiden, dass hohe Leerstände entstehen.

Die Zukunft liegt bei den Bestandsobjekten. Um langfristig die Vermietbarkeit unseres Immobilienbestandes und die Marktposition unserer Genossenschaft zu sichern, werden wir verstärkt und je nach Alter und Bausubstanz der Gebäude bestehende Wohnquartiere nachfragegerecht und zeitgemäß weiterentwickeln und dem demografischen Wandel anpassen.

Seit nunmehr fast 10 Jahren ist der Rostocker Wohnungsmarkt ein Vermietermarkt.

Unter der Prämisse, dass sich Angebot und Nachfrage

ausgewogen entwickeln, rechnen wir auch weiterhin mit hohen Vermietungsquoten von 97 - 99 %. Aus Vorsichtsgründen haben wir in unseren Planungsrechnungen bis zum Jahr 2029 aber leicht steigende fluktuationsbedingte Erlösschmälerungen berücksichtigt.

¹⁾ *Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035*, <https://rathaus.rostock.de>

²⁾ *Bevölkerungsentwicklung insgesamt (amtlich)*, <https://rathaus.rostock.de>

b.) Modernisierung und Instandhaltung

Um den vorhandenen Wohnungsbestand gezielt und nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, wurden für das Jahr 2023 rd. 17,6 Mio. € an Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen eingeplant.

Ein Großteil des Budgets entfällt auf das Wiederherrichten von Wohnungen nach Mieterwechseln sowie auf Sanierungen im Bereich technische Gebäudeausstattung.

Darüber hinaus erhalten zwei Wohnhäuser in Toitenwinkel Aufzüge, zwei innerstädtische Wohngebäude in der Neubrandenburger Straße Balkone, und es ist geplant, sukzessive die einst stillgelegten 15 Dachgeschosswohnungen in Reutershagen wieder zu reaktivieren und der Vermietung zuzuführen.

Des Weiteren bleibt für unsere Mieterinnen und Mieter das Angebot zur Einzelmodernisierung (Fußböden, Türen, Bäder) unverändert bestehen.

Auch in den Jahren 2024ff. werden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen, um die Wohnbedingungen zu verbessern und unseren Bestand und die Leistungen an unsere Mitglieder und Interessenten nachfrageorientiert zu entwickeln.

Besonderes Augenmerk gilt hierbei Langzeitwohnverhältnissen. Solche Wohnungen müssen bei Nutzerwechsel umfassend modernisiert und an den aktuellen Standard angepasst werden. Entsprechende Kosten sind in unseren Planungsrechnungen budgetiert.

Um auch langfristig erfolgreich vermieten zu können, müssen und werden die Bestandsobjekte zunehmend in den Fokus rücken. Es wird technisch und wirtschaftlich zu prüfen sein, ob und in welchen Häusern beispielsweise Aufzüge nachgerüstet werden können oder aber auch, ob und in welchem Maße Abriss und Ersatzbauten erforderlich werden.

Bauen, Nutzen und Entsorgen von Gebäuden haben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Jede Material- und Ressourcenaufwendung verändert nachteilig den sog. „ökologischen Fußabdruck“. Um die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft zu erhalten, werden die Themen Klimawandel, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stärker betrachtet werden müssen. Einige gesetzliche Rahmenbedingungen sind bereits auf den Weg gebracht, z.B. das Gebäudeenergiegesetz/GEG (vormals Energieeinsparverordnung), das Brennstoffemissionsgesetz/BEHG, das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz sowie das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz/GEIG für mehr E-Ladesäulen an Immobilien. Andere Gesetze, Richtlinien und Normen zur CO₂-Einsparung und Förderung der Nachhaltigkeit im Bauwesen werden folgen. Gerade für unsere Bestandsbau-



ten wird sich hieraus weiterer Handlungsbedarf ergeben, indem Mindeststandards in Form von Austausch- und Nachrüstverpflichtungen umgesetzt werden müssen. Dies könnte in den nächsten Jahren insbesondere unsere verbliebenen Objekte mit Gasheizzentrale und Gasetagenheizung betreffen. Darüber hinaus befinden sich in unserem Bestand vereinzelt noch ineffiziente Einrohrheizungen. Zwei dieser Wohnhäuser werden in den Jahren 2023 und 2024 für etwa 1,8 Mio. € energetisch saniert und erhalten neue ressourcenschonende Heizungssysteme.

c.) Neubau

Unsere beiden derzeit laufenden Neubauprojekte werden planmäßig fortgeführt und beendet. Auf dem Bestandsgrundstück „Dierkower Höhe 3 - 5“ wird bis Mai 2023 ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus fertiggestellt mit 42 attraktiven neuen Wohnungen und 29 Stellplätzen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Voraussichtlich gut ein Jahr später, im Sommer 2024, wird in Kessin der Neubau einer altersgerechten Wohnanlage abgeschlossen. Hier entstehen 30 moderne seniorengerechte Appartements mit Anschluss an die bereits seit Anfang 2022 eröffnete Tagespflege.

Wie sieht es mit neuen Bauprojekten aus?

Während die vergangenen Jahre der Baubranche und insbesondere dem Wohnungsbau einen Bauboom mit vollen Auftragsbüchern und Umsatzrekorden bescherten, hat sich die Situation im Jahr 2022 grundlegend verändert. Nicht nur die Baukosten sind explodiert – auch die steigenden Kreditzinsen führen zunehmend zu sehr hohen finanziellen Mehrbelastungen und machen reine Neubauprojekte unrentabel. Mit einer Trendumkehr ist vorläufig nicht zu rechnen. Der Wohnungsbau in Deutschland stockt. Viele Investitionsentscheidungen werden verschoben oder bleiben aus. Noch wird der Bausektor durch die hohen Auftragsbestände gestützt, doch spätestens ab dem Jahr 2024 dürfte das ganze Ausmaß der Auftragsflaute sichtbar werden.

Auch der Rostocker Wohnungsmarkt steht unter enormen Druck. Es herrscht immer noch Wohnungsknappheit, aber es wird immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die heute fehlenden Aufträge sind die fehlenden Fertigstellungen von morgen. Trotz Baukrise ist es wichtig, weiter zu investieren, um die Stadtentwicklung voranzutreiben und die Wohnungsnachfrage zu bedienen. Wir als Genossenschaft werden weiterhin unseren Beitrag leisten, aber ein „Kaufen und Bauen um jeden Preis“ wird es nicht geben. Es bleibt daher stets zu prüfen, wie wirtschaftlich sinnvoll Ankäufe und Bebauungen im Hinblick auf die Mietpreispolitik unserer Genossenschaft sind. Reine Standorterweiterungen wird es nur noch in begründeten Einzelfällen und nach sorgfältiger Prüfung geben.

Ab 2023 stehen unsere Bestandsgrundstücke im Vordergrund, sowohl die unbebauten wie auch ausgewählte Bestandsbauten.

Auf der Freifläche in der Dierkower Hartmut-Colden-Straße ist der Bau von zwei neuen Wohnhäusern mit 44 Stellplätzen vorgesehen. Hierfür wurden bei der KfW Baukostenschüsse in Höhe von 1,8 Mio. € beantragt und bewilligt. Beide Bauprojekte sollen bis zum Jahr 2026 beendet sein. Im Südhaus werden 24 Wohnungen entstehen – im Nordhaus sind es 22 Wohnungen, 2 betreute Wohngruppen mit

jeweils 12 Appartements für Senioren und eine Gewerbeeinheit für einen Pflegedienst. Alle Wohnungen werden barrierefrei und mit Aufzug und Balkon errichtet.

Im Frühjahr 2023 startet in Reutershagen mit dem Abriss eines Bestandsgebäudes ein weiteres neues Großbauprojekt. Die Grundstücke der Mathias-Thesen-Straße werden neu entwickelt und den sich ändernden Markterfordernissen angepasst.

Insgesamt sechs alte Häuser werden nach und nach durch sieben barrierefreie und altersgerechte Neubauten mit Tiefgarage ersetzt. Das Bauvorhaben wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Des Weiteren sind für unsere unbebauten Grundstücke in der Helsinkier Straße und in der Röntgenstraße Bauvorfragen gestellt und in unseren Finanzplänen erste Bauvorbereitungskosten budgetiert.

Unsere Planungsrechnungen reichen bis zum Jahr 2029 und berücksichtigen Investitionen in neues Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 53,35 Mio. €.

Die Finanzierung erfolgt aus Eigen- und Fremdmitteln. Unsere Genossenschaft verfügt über eine gute finanzielle Basis und Bonität. Daher bestehen diesbezüglich keine Risiken. Jedoch sind die aktuellen Rahmenbedingungen (sehr hohe Grundstückspreise, stark gestiegene Baukosten, rasant gestiegenes Kreditzinsniveau) sehr volatil. Die derzeitige Lage kann sich entspannen oder aber weiter zuspitzen. Es ist ungewiss, wie sich der Bausektor mittel- bis langfristig entwickeln wird, auch wenn von staatlicher Seite aus neue Förderprogramme den stockenden Wohnungsbau ankurbeln könnten. Um auch künftig genossenschaftlich vertretbare Mieten im Neubau anbieten zu können, ist es wichtig, die geplanten Investitionsentscheidungen fortlaufend zu überprüfen. Oberste Priorität ist und bleibt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft stets nachhaltig sicherzustellen.

Neben den hohen Material- und Energiepreisen ist bei vielen Baufirmen auch die generelle Versorgungslage mit Baumaterial immer noch ein Problem. Es ist deshalb weiterhin mit Lieferengpässen und Bauverzögerungen (Beeinträchtigungen im Bauablauf) zu rechnen.

d.) Personalentwicklung/Digitalisierung

Im Rahmen des Personalmanagements werden wir weiterhin an der Entwicklung unseres Personals und an der Attraktivität als Arbeitgeber zur Gewährleistung des unternehmerischen Erfolges arbeiten. Lebenslanges Lernen und Weiterbildung sind auch weiterhin für uns wichtig, um für die Zukunftsaufgaben gewappnet zu sein.

Durch stetige Personalentwicklung und Ausbau des Personalmarketings sind wir den neuen Herausforderungen gewachsen.

e.) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die positive und erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft in den vergangenen Jahren wird sich weiter fortsetzen. Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit einem Überschuss in Höhe von 7,6 Mio. €, für die Prognosejahre 2024 bis 2029 sind bei konsistentem Verlauf Jahresüberschüsse zwischen 6,5 Mio. und 7,8 Mio. € zu erwarten.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirtschaftung, stellt sich weiterhin als sehr positiv dar. Die Umsatzerlöse werden auch künftig moderat steigen, bedingt

vor allem durch die Fertigstellung weiterer Neubauten und der Beendigung von Modernisierungsprojekten.

Im Aufwandsbereich werden die finanziellen Mehrbelastungen des Jahres 2022 bestehen bleiben bzw. sich voraussichtlich noch weiter erhöhen. Aktuell überlagern sich viele Krisen und gesamtwirtschaftliche Herausforderungen gleichzeitig.

Die durch Coronapandemie und insbesondere durch den Ukrainekrieg verursachten hohen Rohstoff- und Energiepreise haben eine Kostenspirale in Gang gesetzt. Auch Lebensmittel und viele andere Konsumgüter verteuerten sich überdurchschnittlich stark und ließen trotz staatlicher Entlastungsmaßnahmen die Inflation steigen, im Dezember 2022 lag die Rate in Deutschland bei 8,6 % (Januar 2023: 8,7 %).¹⁾ Die Coronakrise ist überstanden, der russische Angriffskrieg in der Ukraine nicht. Die Verbraucherpreise verharren auf einem historischen Hoch. Eine Trendwende ist vorläufig nicht in Sicht, auch wenn insgesamt schon drei Entlastungspakete der Bundesregierung (Abschaffung EEG-Umlage, steuerliche Zuschüsse, Erhöhung von steuerlichen Pauschbeträgen z.B. für Pendler, Alleinerziehende oder Sparer, Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen u.a.) auf den Weg gebracht wurden. Weitere Entlastungen wie Strom- und Gaspreismbremse folgen ab 2023.

Artur-Becker-Straße 5 - 8



Der Klimawandel bringt zusätzlich enorme Herausforderungen an die Gesellschaft und jedes einzelne Unternehmen mit sich. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft.

Die Energieversorgung soll unabhängiger von fossilen Energieimporten und klimaverträglicher werden – bereits bis zum Jahr 2030 sollen die CO²-Emissionen um 65 % gegenüber 1990 sinken²⁾. Zentrale Säule der Energiewende sind der massive und konsequente Ausbau von erneuerbaren Energien. Das hat nicht nur Auswirkungen auf Energiewirtschaft, Industrie und Verkehr, sondern auch auf den Gebäudebereich bzw. die Hausbewirtschaftung. Ab Januar 2023 werden Vermieterinnen und Vermieter stärker an der CO²-Abgabe beteiligt – je nach energetischem Zustand des Mietshauses. Dies soll Anreiz geben, Bestandsgebäude klimafreundlich zu sanieren. Energieeinsparung, Nachhaltigkeit und Innovation werden deshalb ebenfalls zum zentralen Thema, auch für unsere Genossenschaft.

Während die energiepreisbedingt hohen Mietnebenkosten vor allem die privaten Haushalte zu tragen haben, sind unternehmensseitig die hohen Instandhaltungsaufwendungen die Kostentreiber. Auch wenn die Inflation rückläufig sein sollte, die hohen Preise werden zunächst bleiben. Hinzu kommen energetisch notwendige Sanierungen und Umbaumaßnahmen, die ebenfalls verstärkt zu Liquiditätsabflüssen führen werden. In unseren Planungsrechnungen sind entsprechende Mehrausgaben budgetiert.

Die Marktrisiken sind bekannt und werden laufend beobachtet. Hierzu zählen auch Mietausfall- bzw. Mietrückstandsrisiko, aber insbesondere auch das inzwischen inflationsbedingt hohe Zinsänderungsrisiko. Seit 2022 straffte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik bereits mehrfach durch Leitzinserhöhungen.

Immobilienkredite verließen das historisch sehr niedrige Niveau und zogen rasant an.

Inzwischen liegen die Zinssätze für Hypothekendarlehen bei etwa 3,9 % (Stand Feb. 2023) – mit weiter steigenden Bauzinsen ist im Jahr 2023 zu rechnen. Das Darlehensportfolio unserer Genossenschaft ist so strukturiert, dass Darlehensausläufe über die Jahre hinweg homogen verteilt sind. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden Darlehensfälligkeiten zeitnah analysiert, um günstige Anschlussfinanzierungen vornehmen zu können. Dennoch, die Kreditzinsbelastungen werden steigen und erfordern einen nicht unerheblichen finanziellen Mehraufwand in den nächsten Jahren – zu Lasten der Ertragslage der Genossenschaft.

Alle aktuell erkennbaren Risiken und finanziellen Herausforderungen wurden in unsere Planungsrechnungen einkalkuliert bzw. stehen unter stetiger und intensiver Marktbeobachtung.

Die mittel- und längerfristige Entwicklung der Genossenschaft hängt wesentlich von den regionalen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen ab. Dies gilt insbesondere für Baupreise und Finanzierungskosten und den damit verbundenen Liquiditätsabflüssen. Ungewiss ist und bleibt die Lage im Ukrainekrieg.

Unsere Genossenschaft ist finanziell gut aufgestellt. Mit Liquiditätsengpässen rechnen wir nicht. Zahlungsabflüsse in größerem Umfang erfolgen grundsätzlich nur im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und sind zeitlich plan- und steuerbar. Regelmäßige interne Liquiditätskontrollen sichern, dass jederzeit ausreichend fi-

nanzielle Mittel zur Verfügung stehen und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet ist.

¹⁾ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

²⁾ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

3.2 Risikomanagement

Die wirtschaftliche Entwicklung wird auf Basis des internen Controllings sowie der monatlichen Berichterstattung laufend kontrolliert und überwacht.

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über Regelungsvorschriften und Vereinbarungen (zum Beispiel Unterschriftenordnung, Vier-Augen-Prinzip, ITRisikomanagement, Unternehmenshandbuch), die ebenfalls der Risikovorsorge dienen.

Alle internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt und angepasst.

Der vorliegende und vom Vorstand bestätigte Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt die Jahre 2023 bis 2029.

Unter Einbeziehung externer Faktoren wie der Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes, des Kapitalmarktes und des Rohstoffmarktes werden Leitungsentscheidungen über die operative Tätigkeit und strategische Ausrichtung der Genossenschaft fortlaufend überprüft und präzisiert.

3.3 Fazit

Die mittel- und längerfristige Positionierung der Genossenschaft hängt im Wesentlichen von der regionalen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab.

Stabilität in der hiesigen Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung und auf dem Rostocker Wohnungsmarkt ist die Grundlage für die Realisierung weiterer Erfolge bei der Vermietung und Mitgliedergewinnung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Genossenschaft in den nächsten Jahren keine Bestandsgefährdung.

Rostock, 22. März 2023

Wohnungsgenossenschaft
UNION Rostock eG
Vorstand



Volker Fritz



Olaf Granzow



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG • Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock

Schulenburgstraße 8 - 10a

a) Bilanz zum 31. Dezember 2022 - Aktivseite

	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte, sowie Lizenzen		45.960,57	26.486,95
<i>II. Sachanlagen</i>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	337.588.640,81		319.954.809,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.269.936,23		2.344.348,04
3. Grundstücke ohne Bauten	1.964.280,56		3.174.084,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.259,77		466.650,84
5. Anlagen im Bau	10.632.885,71		25.531.227,25
6. Bauvorbereitungskosten	2.226.031,40		1.719.785,92
		355.193.034,48	353.190.905,16
<i>III. Finanzanlagen</i>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	211.159,20		211.159,20
2. Andere Finanzanlagen	5.148,00		5.148,00
		216.307,20	216.307,20
Anlagevermögen insgesamt		355.455.302,25	353.433.699,31
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
1. Unfertige Leistungen		14.581.493,17	15.790.492,44
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus Vermietung	101.746,86		62.794,56
2. Sonstige Vermögensgegenstände	843.726,79		211.256,31
		945.473,65	274.050,87
<i>III. Flüssige Mittel</i>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.442.178,34	11.342.965,60
Umlaufvermögen insgesamt		27.969.145,16	27.407.508,91
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		243.982,91	141.032,82
Bilanzsumme		383.668.430,32	380.982.241,04

a) Bilanz zum 31. Dezember 2022 - Passivseite

	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	658.720,00		768.162,06
2. der verbleibenden Mitglieder	11.814.507,58		11.793.509,40
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €	14.880,00		69.760,00
			(0,00)
		12.488.107,58	12.631.431,46
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27, Abs. 2 DM BilG, davon im Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	78.740.061,80		78.740.061,80
			(0,00)
2. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 1.055.889,24 €	13.842.734,34		12.786.845,10
			(1.181.992,84)
3. Andere Ergebnismrücklagen, davon im Geschäftsjahr eingestellt: 10.156.272,02 €	106.678.608,22		96.522.336,20
			(11.309.601,66)
		199.261.404,36	188.049.243,10
III. Bilanzgewinn			
		9.503.003,14	10.637.935,58
Eigenkapital, insgesamt		221.252.515,08	211.318.610,14
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	202.456,50		728.616,40
2. Sonstige Rückstellungen	1.308.851,14		1.261.759,20
		1.511.307,64	1.990.375,60
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.302.361,14		147.832.880,74
2. Erhaltene Anzahlungen	17.304.055,47		16.717.316,90
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.444,76		9.642,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.678.828,28		2.948.490,25
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 443.763,00 €	507.734,79		61.281,74
			(14.997,40)
		160.806.424,44	167.569.611,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		98.183,16	103.643,61
Bilanzsumme		383.668.430,32	380.982.241,04

b) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 – 31.12.2022

	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		57.486.964,27	56.053.265,94
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.208.999,27	920.514,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		606.776,26	1.961.845,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-26.601.221,67	-27.609.366,01
5. Rohergebnis		30.283.519,59	31.326.260,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.661.951,78		-4.368.239,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.770,24 €	-886.300,54		-870.725,54
			(8.874,77)
		-5.548.252,32	-5.238.964,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.900.162,27	-8.592.210,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.107.022,55	-2.085.830,03
9. Erträge aus Beteiligungen, davon verbundene Unternehmen: 0,00 €	0,00		800.000,00 (800.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	18,95		18,95
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.622,15		3.181,13
		2.641,10	803.200,08
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.126.387,03	-2.318.292,47
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-64.002,90	-1.089.166,90
14. Ergebnis nach Steuern		11.540.333,62	12.804.996,27
15. Sonstige Steuern		-981.441,24	-985.067,85
16. Jahresüberschuss		10.558.892,38	11.819.928,42
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-1.055.889,24	-1.181.992,84
18. Bilanzgewinn		9.503.003,14	10.637.935,58

c) Anhang zum Jahresabschluss 2022

A) Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, mit Sitz in 18069 Rostock, Alfred-Schulze-Straße 22, wurde am 15. Juni 1954 gegründet. Die Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister 31 beim Amtsgericht Rostock eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie den für die Wohnungsunternehmen gültigen besonderen Formblättern erstellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind mit dem Vorjahr vergleichbar.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen aktiviert.

Bei Neuanschaffung von Sachanlagevermögen erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude nach den Festlegungen im notariellen Kaufvertrag.

Gebäudekosten für Wohnbauten werden planmäßig (linear) auf der Grundlage einer 80-jährigen Nutzungsdauer beschrieben. Für ab 2002 neu gebaute Wohngebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angewendet. In den Jahren 2007, 2008 und 2020 zugegangene Wohngebäude werden unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der steuerlichen Regelungen mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren beschrieben.

Das Verwaltungs- und Servicegebäude wird nach den Umbauarbeiten 1998 auf eine 40-jährige Nutzungsdauer beschrieben.

Bei der Abschreibung von Außenanlagen und Parkplätzen wird in Anlehnung an die steuerlichen Regelungen eine Nutzungsdauer von 9 bis 19 Jahren zugrunde gelegt.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Kosten für eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen werden nicht aktiviert.

Bewegliche Wirtschaftsgüter bis 250 € netto werden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250 € bis zu 800 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Zugang und Abgang ausgewiesen.

Gewinne und Verluste aus Anlagenabgängen werden durch den Abzug des Restbuchwertes zum Abgangszeitpunkt vom Abgangserlös ermittelt. Die Gewinne sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen, die Verluste in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der laufenden Periode enthalten.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Vorräten werden die „unfertigen Leistungen“ zu Anschaffungskosten bilanziert und sind bereits um die erwarteten Betriebskostenumlagen für leerstehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für Risiken bei Mietsforderungen werden Einzelwertberichtigungen gebildet bzw. direkte Abschreibungen vorgenommen.

Vom Wahlrecht des § 274 (1) HGB wird bei der Vorlage von aktiven latenten Steuern Gebrauch gemacht. Diese werden nicht aktiviert.

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nach den Vorschriften des § 253 (2) HGB abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Die Veränderung aus der Abzinsung wird unter der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens - Anlagenspiegel -

Bezeichnung	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	314.460,35	44.383,04	0,00	0,00	358.843,39
II. Sachanlagen	596.352.335,93	10.877.759,23	127.292,63	0,00	607.102.802,53
1. Grundstücke mit Wohnbauten	558.845.284,91	1.905.182,93	0,00	24.304.085,50	585.054.553,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	5.297.750,04	0,00	0,00	0,00	5.297.750,04
3. Grundstücke ohne Bauten	3.174.084,00	126.601,99	0,00	-1.336.405,43	1.964.280,56
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.784.203,81	270.390,30	127.292,63	0,00	1.927.301,48
5. Anlagen im Bau	25.531.227,25	8.069.338,53	0,00	-22.967.680,07	10.632.885,71
6. Bauvorbereitungskosten	1.719.785,92	506.245,48	0,00	0,00	2.226.031,40
III. Finanzanlagen	216.307,20	0,00	0,00	0,00	216.307,20
1. Anteile verbundene Unternehmen	211.159,20	0,00	0,00	0,00	211.159,20
2. Andere Finanzanlagen	5.148,00	0,00	0,00	0,00	5.148,00
Anlagevermögen, gesamt	596.883.103,48	10.922.142,27	127.292,63	0,00	607.677.953,12

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (siehe oben) dargestellt.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten werden sieben in 2022 fertiggestellte Bauvorhaben ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um sechs Wohngebäude in Gehlsdorf „Am Nordufer“ mit Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 15.925 T€ und einem Wohngebäude in Dierkow mit Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 8.150 T€.

Des Weiteren ergeben sich in der „Betriebs- und Ge-

schäftsausstattung“ wesentliche Zugänge durch den Erwerb von Kraftfahrzeugen, der Anschaffung neuer EDV-Technik für das mobile Arbeiten und neuer höhenverstellbarer Büroschreibtische. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Kraftfahrzeugen und dem Abgang von nicht mehr genutzten Gegenständen der Geschäftsausstattung.

Die Position Anlagen im Bau enthält per 31. Dezember 2022 die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Neubauvorhaben „Dierkower Höhe“ (9.112 T€) und „Kessin“ (1.521 T€).

Unter den Finanzanlagen werden im Wesentlichen die Anteile an verbundenen Unternehmen (TELE UNION GmbH) in Höhe von 211 T€ ausgewiesen.

kumuliert am 01.01.2022	Veränderungen i. Z. m. Abgängen	Abschreibungen			kumuliert am 31.12.2022	Buchwert	
		Abschreibungen GJ	Zuschreibungen			31.12.2022	Vorjahr
287.973,40	0,00	24.909,42	0,00	312.882,82	45.960,57	26.486,95	
243.161.430,77	126.915,57	8.875.252,85	0,00	251.909.768,05	355.193.034,48	353.190.905,16	
238.890.475,80	0,00	8.575.436,73	0,00	247.465.912,53	337.588.640,81	319.954.809,11	
2.953.402,00	0,00	74.411,81	0,00	3.027.813,81	2.269.936,23	2.344.348,04	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.964.280,56	3.174.084,00	
1.317.552,97	263.402,23	225.404,31	0,00	1.416.041,71	511.259,77	466.650,84	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.632.885,71	25.531.227,25	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.226.031,40	1.719.785,92	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.307,20	216.307,20	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	211.159,20	211.159,20	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.148,00	5.148,00	
243.449.404,17	959.191,52	8.900.162,27	0,00	252.222.650,87	355.455.302,25	353.433.699,31	

Die unfertigen Leistungen von 14.581 T€ beinhalten ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2022. Diesen stehen in der Position erhaltene Anzahlungen die Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 17.304 T€ gegenüber.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen in Höhe von 21 T€ (Vorjahr 42 T€) ausgewiesen, die eine längere Restlaufzeit als ein Jahr haben.

Latente Steuern ergeben sich aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen. Aus den Bilanzierungsunterschieden ergibt sich zukünftig eine Steuerbelastung von 4.294 T€.

Andererseits verfügt die Wohnungsgenossenschaft UNION per 31. Dezember 2022 über ertragsteuerliche Verlustvorträge, deren Nutzung eine aktive Steuerabgrenzung begründet. In den Geschäftsjahren 2023 bis 2029 werden die Verlustvorträge zur Verrechnung kommen und es errechnet sich eine Steuerentlastung von 4.925 T€. Die Bewertung erfolgt nach den Steuersätzen von Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von 15,825 % und Gewerbesteuer von 16,275 %. Die sich ergebende Steuerentlastung von 631 T€ wird nach dem Wahlrecht des § 274 (1) HGB nicht aktiviert.

Es wurden Steuerrückstellungen für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag von insgesamt 202 T€ für das Jahr 2022 gebildet.

Gem. § 249 (1) HGB wurden sonstige Rückstellungen für

im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung in Höhe von 673 T€, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, gebildet. Die weiteren sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Betriebs- und Heizkosten von 380 T€.

Der in den sonstigen Rückstellungen enthaltene Betrag von 66 T€ für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurde gem. § 253 (2) HGB in Höhe von 3 T€ abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung sind im Verbindlichkeitsspiegel (siehe unten) angegeben.

Für ein Darlehen der Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG in Höhe von 966.147,80 € per 31. Dezember 2022 besteht neben der Absicherung mit Grundschulden zusätz-

lich die Abtretung von Mietforderungen in voller Höhe für die Objekte Pablo-Picasso-Straße 5 - 9 und Joliot-Curie-Allee 56 - 67.

Bei Darlehen der Deutschen Bank in Höhe von 3.056.267,44 € sind neben der Sicherung mit Grundpfandrechten auch die Kontoguthaben bei der Deutschen Bank verpfändet.

Für ein Darlehen bei der Sparda-Bank Berlin eG in Höhe von 2.983.154,23 € per 31. Dezember 2022 besteht neben der Absicherung mit einer Grundschuld zusätzlich die Abtretung von Mietforderungen in voller Höhe für das Objekt Grubenstraße 10,11/ Weißgerberstraße 4.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.679 T€ beinhalten Verbindlichkeiten für im Jahr 2022 erbrachte Bauleistungen in Höhe von 1.410 T€, die gleichzeitig im Anlagevermögen aktiviert wurden.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung stellen sich per 31.12.2022 wie folgt dar:

<u>Verbindlichkeiten</u>	insgesamt	davon			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.302.361,14 (147.832.880,74)	12.707.242,09 (12.431.436,16)	43.381.430,00 (45.702.397,16)	84.213.689,05 (89.699.047,42)	140.302.361,14 (147.345.799,95)	Grundschuld Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	17.304.055,47 (16.717.316,90)	17.304.055,47 (16.717.316,90)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.444,76 (9.642,06)	13.444,76 (9.642,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.678.828,28 (2.948.490,25)	2.678.828,28 (2.948.490,25)				
Sonstige Verbindlichkeiten	507.734,79 (61.281,74)	507.734,79 (61.281,74)				
Gesamtbetrag	160.806.424,44 (167.569.611,69)	33.211.305,39 (32.168.167,11)	43.381.430,00 (45.702.397,16)	84.213.689,05 (89.699.047,42)		
Vorjahreszahlen = in Klammern						

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen per 31. Dezember 2022 insgesamt 127.595.119,05 Euro (Vorjahr 135.401.444,58 Euro).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. enthalten:

- Erträge aus Schadensersatzforderung/Renovierung 319 T€ (Vorjahr 249 T€)
- Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen 16 T€ (Vorjahr 1.384 T€)
- Periodenfremde Erträge von 197 T€ (Vorjahr 221 T€)

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. enthalten:

- Aufwendungen für Spenden und Sponsoring von 342 T€ (Vorjahr 359 T€)
- EDV-Aufwendungen von 453 T€ (Vorjahr 358 T€)
- Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen 0,4 T€ (Vorjahr 6 T€)

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 305,50 € (Vorjahr 0 €) aus der Änderung der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen gem. § 253 (2) HGB enthalten.

Die Position Steuern von Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 64 T€ ergibt sich durch den jährlichen Steueraufwand von 568 T€ und dem periodenfremden Ertrag aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 504 T€.

D) Sonstige Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG ist alleinige Gesellschafterin der TELE UNION GmbH mit Sitz in Rostock. Der Jahresabschluss der TELE UNION GmbH zum 31. Dezember 2022 weist ein Eigenkapital von 1.369.984,38 € aus. Das Ergebnis 2022 betrug 456.529,24 €.

Zwischen der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG und der TELE UNION GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 und mit Gesellschafterbeschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 wurde keine Ergebnisabführung beschlossen.

Außerhalb ihres Vermögens verwaltet die Genossenschaft am Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von 326 T€ auf gesonderten Konten (Mietkautionen).

Die Zahl der im Geschäftsjahr unter der Leitung des Vorstandes durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 75 und setzt sich wie folgt zusammen: [siehe Tabelle](#)

	Beschäftigte insgesamt	davon: Teilzeit	davon: geringfügig
Kaufmännische Mitarbeiter	46	12	
Technische Mitarbeiter	20	2	1
Hauswarte/ Hausmeister	9		

Weiterhin wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bis zum Jahre 2026 betragen 31.932 T€. Im Wesentlichen sind darin die Verpflichtungen aus abgeschlossenen Generalunternehmerverträgen für Neubauvorhaben enthalten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr insgesamt um 21 T€ auf den Gesamtbeitrag von 11.815 T€ gestiegen.

Die Haftsummen der Mitglieder erhöhten sich um 13 T€ und betragen insgesamt 6.778 T€. Ein Geschäftsanteil hat einen Wert von 160 € und die Haftsumme beträgt 600 € je Mitglied.

Mitgliederentwicklung

Anzahl der Mitglieder	
Stand 01.01.2022	10.559
Zugang	782
Abgang	742
Stand 31.12.2022	10.599

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 9.503.003,14 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % gemäß § 40 der Satzung der Genossenschaft,
- Einstellung des verbleibenden Betrages in die anderen Ergebnisrücklagen.





Verwaltungsorgane für das Geschäftsjahr 2022

der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG • Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock

Verwaltungsorgane

Mitglieder des Vorstandes:

Volker Fritz
Olaf Granzow

Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes bestanden zum 31. Dezember 2022 nicht.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Norbert Kröger	Vorsitzender
Regina Adler	stellvertretende Vorsitzende
Brigitte Paßow	
Dr. Herbert Frank	
Dr. Karl-Heinz Rehm	
Claus Zimmermann	
Katharina Soyk	
Dr. Christian Schmidt	ab 28. Juni 2022
Henry Städtke	ab 28. Juni 2022

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates bestanden zum 31. Dezember 2022 nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1 • 10243 Berlin

Rostock, 22. März 2023

Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG
Vorstand

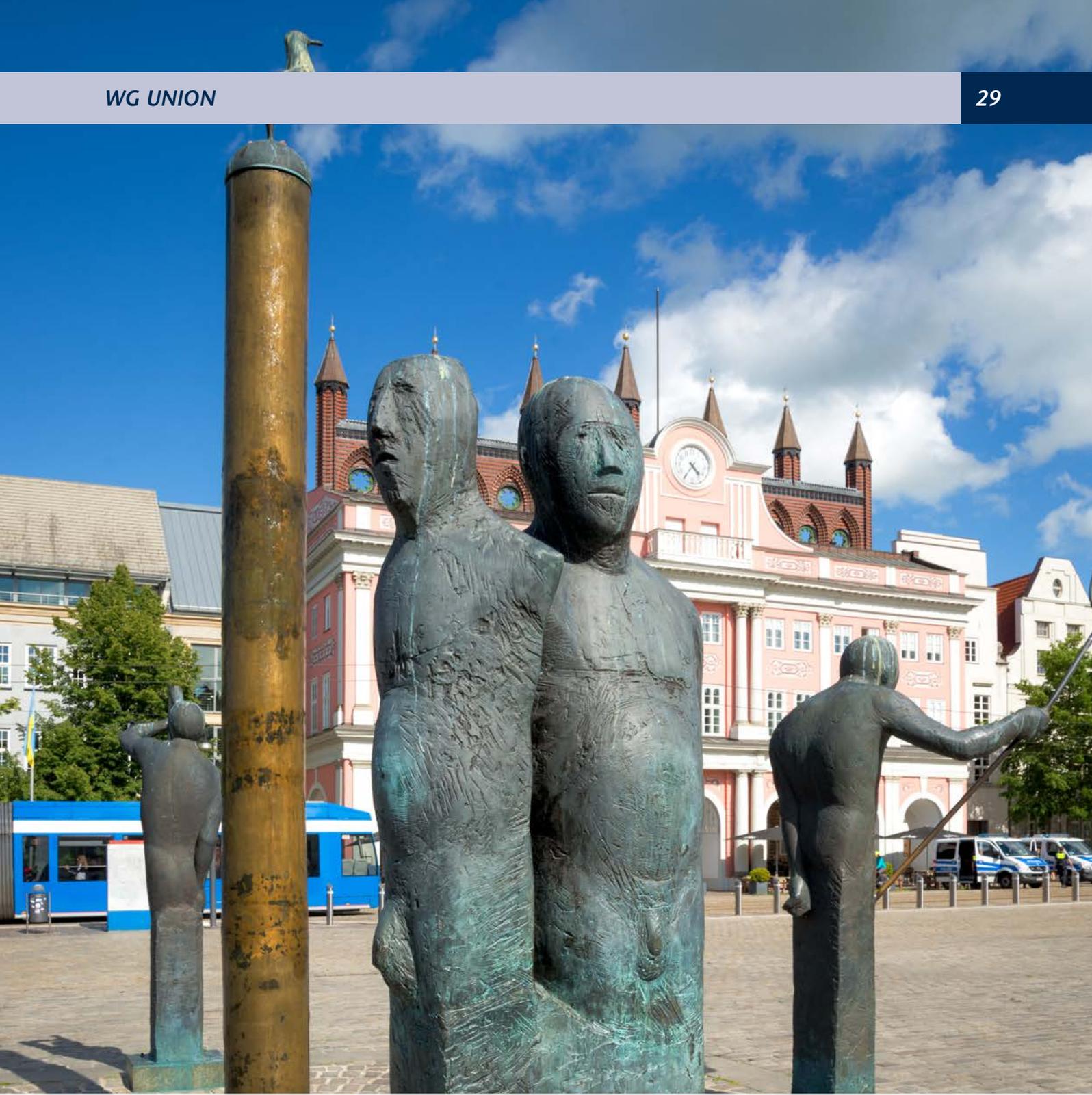


Volker Fritz



Olaf Granzow





Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG • Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat seine Tätigkeit im Jahr 2022 auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung unserer Wohnungsgenossenschaft sowie die das Genossenschaftswesen tangierenden Gesetze und Verordnungen organisiert und durchgeführt.

Dabei beeinflussten, wie schon 2021, die Gesetzgebungen zur Corona-Krise unsere Arbeitsweisen, wenngleich diese im 2. Halbjahr zunehmend zu den gewohnten Arbeitsabläufen zurück führten.

Durch die Wahrnehmung von speziellen konkreten Aufgaben und Verantwortlichkeiten jedes der neun Aufsichtsratsmitglieder, durch das Wirken der Ausschüsse des Aufsichtsrates auf der Grundlage von Jahresarbeitsplänen sowie durch die eigenen und die mit dem Vorstand gemeinsam durchgeführten Sitzungen war jederzeit die kollektive Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates gewährleistet. Im Berichtszeitraum fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates und sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt.

In diesen wurden die jeweils aktuelle Lage in der Wohnungsgenossenschaft und die daraus resultierenden Aufgaben beraten sowie erforderliche Beschlüsse gefasst bzw. in ihrer Realisierung kontrolliert.

2022 wurden durch den Aufsichtsrat neun Beschlüsse verabschiedet, vornehmlich zu Aufgaben und Zielen für

- die Sicherung der Liquidität unserer Genossenschaft anhand der monatlichen Gewinn und Verlustrechnung und der Bilanz,
- eine nachhaltige Investitionspolitik zur Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie der Durchführung von Wohnungsneubau
- eine sozialverträgliche, genossenschaftseigene Mietpolitik
- die weitere Digitalisierung von Arbeitsprozessen und die effektive Gestaltung des Mieterportals
- das soziale Engagement unserer Genossenschaft in den verschiedensten gesellschaftlichen Bereichen sowie
- die organisatorische und strukturelle Entwicklung in der Genossenschaft

Dabei wurde stets die bisherige Geschäftspolitik analysiert und laufend aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen auf den Prüfstand gestellt.

Diese inhaltlich intensiven Beratungen in den Ausschüssen, in den Sitzungen vom Aufsichtsrat und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie die kontinuierliche Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates führten Ende 2022 zu einer aktualisierten Unternehmensstrategie unserer Genossenschaft für die nächsten Jahre.

Wiederholt beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Mietzinssituation in unserer Genossenschaft.

2022 betrug der Durchschnitt unserer Nettokaltmiete 5,93 €/m² und lag damit weiter unter dem städtischen Durchschnitt von 6,25 €/m².

Die auf der Vertreterversammlung vergangenen Jahres gegebene Zusage, die Mieten im Bestand nicht zu erhöhen wurde eingehalten und kann auch für 2023 zugesichert werden.

Im Wohnungsneubau war und bleibt es vorerst weiterhin das Ziel, die Nettokaltmieten unter 10,00 €/m² zu halten, wie zum Beispiel in der Berringerstraße oder der 2023 fertiggestellten Dierkower Höhe mit 8,50 €/m². Ausnahme bilden die Wohnungen am Gehlsdorfer Nordufer aufgrund der besonderen Lage mit 11,50 €/m².

Zu dieser Mietpolitik hat unsere Genossenschaft mit dem Artikel vom 04. Februar 2023 in der NNN ein öffentliches Bekenntnis abgelegt.

Kontinuierlich hat der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum die Planungen und Durchführungen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Wohnungsneubaus kontrolliert. Für die Qualitätssicherung der Nachzugswohnungen wurden 4,9 Mio. € eingesetzt.

Begleitet durch Vor-Ort-Begutachtungen wurden die Neubauvorhaben Berringerstraße, Dierkower Höhe, Kessin und Gehlsdorfer Nordufer.

Im Jahr 2022 wurde eine Investitionssumme von insgesamt 22,1 Mio. € eingesetzt.

Im Blickfeld des Aufsichtsrates stand stets der Arbeitsstand künftiger Vorhaben, wie in der Mathias-Thesen-Straße, der H.-Colden-Straße oder der Helsinkier Straße.

Mehrfach hatten Aufsichtsrat und Vorstand über die Zukunft des Hochhauses Bonhoefferstraße mit den Varianten Sanierung, Verkauf oder Abriss beraten. Definitive Entscheidungen wurden aufgrund noch ausstehender Gutachten noch nicht getroffen.

Im Berichtszeitraum konnte sich der Aufsichtsrat davon überzeugen, dass in der Belegschaft der Wohnungsgenossenschaft ein gesundes Arbeitsklima vorherrscht. Mitarbeiter und Leiter sind hoch motiviert, für die Ziele der Genossenschaft das Bestmögliche zu leisten.

Der Aufsichtsrat kommt ein weiteres Mal zu der Einschätzung, dass unsere Wohnungsgenossenschaft auch unter den veränderten Rahmenbedingungen jederzeit die Gesamtinteressen seiner Mitglieder gewahrt hat.

Die WG UNION ist wirtschaftlich und sozial gesund und stabil, wovon wiederum ein Jahresüberschuss von 10,5 Mio. € zeugt.



*Der Aufsichtsrat besteht seit dem 28. Juni 2022 aus 9 Mitgliedern (v. l. n. r.):
Norbert Kröger (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Regina Adler (Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates), Dr. Karl-Heinz Rehm, Claus Zimmermann, Dr. Herbert Frank, Brigitte Paßow, Henry Städtke, Katharina Soyk, Dr. Christian Schmidt*

Der Aufsichtsrat dankt allen für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit.

Im Ergebnis unserer Tätigkeit aus dem Jahr 2022 empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2022 und den Lagebericht anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzüberschusses für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Bericht des Aufsichtsrates wurde in seiner Sitzung am 11. April 2023 einstimmig beschlossen.

Rostock, 11. April 2023

Norbert Kröger
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Walter-Stoecker-Straße 19 - 22

Kurt-Schumacher-Straße 180 - 182



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, Rostock:

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, Rostock, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, Rostock, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. 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 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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.

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 Gesellschaft 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.

Bei den Abschnitten 2.8 und 2.9 des Lageberichtes handelt es sich um lageberichts-fremde Abschnitte, die nicht Gegenstand der Prüfung waren.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung 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.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW)
<https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaeti->

gungsvermerk/hgb-ja-non-pie enthält unter eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Berlin, 20. April 2023

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.



Andreas Müller
- Wirtschaftsprüfer -



Signiert von Andreas Müller
am 02.05.2023



Verzeichnis der Vertreter für das Geschäftsjahr 2022

der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG • Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock

Verzeichnis der Vertreter (Stand: 31.12.2022)

Lfd. Nr. Vertreter		Anschrift
Südstadt		
Wahlbezirk I		
01.	Dr. Sybille Bachmann	Majakowskistraße 12
02.	Dr. med. Harald Schulz	Tychsenstraße 1b
03.	Dr. Gudrun Valerius	Dorothea-Erxleben-Straße 1
04.	Elke Lambert	Tychsenstraße 1c
05.	Simone Ullrich	Kurt-Tucholsky-Straße 32
06.	Olaf Kaniecki	Erich-Weinert-Straße 17
Ersatzvertreter		
07.	Günter Behrens	Majakowskistraße 49
08.	Patrick Kirchner	Louis-Pasteur-Straße 2
09.	Klaus Kasperski	Majakowskistraße 14
Reutershagen		
Wahlbezirk II		
01.	Karin Kobrow	Mathias-Thesen-Straße 30
02.	Dr. Hans-Dieter Gronow	Artur-Becker-Straße 15
03.	Dr. Ingo Sens	Ernst-Thälmann-Straße 10
04.	Annemarie Sorge	Etkar-Andre-Straße 9
05.	Susanne Albrecht	Bernhard-Bästlein-Straße 10
06.	Heidrun Deck	Etkar-Andre-Straße 50
07.	Wolfgang Manthey	Max-Maddalena-Straße 19
08.	Eva-Maria Jordan	Ulrich-von-Hutten-Straße 29a
Ersatzvertreter		
09.	Kurt Gaede	Etkar-Andre-Straße 42
10.	Günter Bartelt	Conrad-Blenkle-Straße 14
11.	Marianne Christoffers	Schulenburgstraße 6
12.	Irena Schreiber	Etkar-Andre-Straße 49
Lütten Klein		
Wahlbezirk III		
01.	Christine Höftmann	Helsinkier Straße 45
02.	Renate Pietsch	Binzer Straße 30
03.	Waltraud Leckschas	Helsinkier Straße 83
04.	Carmen Leonhardt	Helsinkier Straße 84
05.	Silvana Kühl	Saßnitzer Straße 34
06.	Ursula Schmidt	Helsinkier Straße 5
07.	Oleg Altmann	Helsinkier Straße 83
08.	Fred Schmidt	Rigaer Straße 13
Ersatzvertreter		
09.	Reinhard Wolff	Helsinkier Straße 84
10.	Volker Barthel	Binzer Straße 31
11.	Jürgen Eckstein	Danziger Straße 44
12.	Horst Wagner	Danziger Straße 44

<i>Evershagen</i>	<i>Wahlbezirk IV</i>
01. Dr. Rolf Rainer Müller	Henrik-Ibsen-Straße 26
02. Marina Glück	Henrik-Ibsen-Straße 26
03. Bärbel Burmeister	Henrik-Ibsen-Straße 25
04. Werner Gottschalk	Henrik-Ibsen-Straße 27
05. Guido Bohn	Strindbergstraße 9
06. Dieter Redmer	Strindbergstraße 22
Ersatzvertreter	
07. Ursula Ludwig	Henrik-Ibsen-Straße 21
08. Kerstin Schlauraff	Aleksis-Kivi-Straße 24
09. Irma Burakov	Maxim-Gorki-Straße 23

<i>Lichtenhagen</i>	<i>Wahlbezirk V</i>
01. Thomas-Holger Adam	Eutiner Straße 35
02. Hannelore Fröhlich	Malchiner Straße 18
03. Ingrid Kluth	Güstrower Straße 1
04. Birgit Rieckhof	Flensburger Straße 16
05. Sigrid Schürer	Flensburger Straße 15
06. Karl-Heinz Brunke	Eutiner Straße 36
07. Marita Conseur	Eutiner Straße 10
08. Margitta Hoppe	Malchiner Straße 18
Ersatzvertreter	
09. Alfred Habl	Sternberger Straße 8
10. Georg Cielinski	Sternberger Straße 3a
11. Murat Akpinar	Eutiner Straße 21

<i>Groß Klein/ Schmarl</i>	<i>Wahlbezirk VII</i>
01. Andreas Engelmann	Taklerring 41
02. Roland Eckfeldt	Taklerring 39
03. Dr. Paul Eberhard Rudolph	Taklerring 40
Ersatzvertreter	
04. Torsten Harms	Vitus-Bering-Straße 3
05. Uwe Krafft	Willem-Barents-Straße 22

<i>Dierkow</i>	<i>Wahlbezirk VIII</i>
01. Antje Fennert	Kurt-Schumacher-Ring 205
02. Angela Schuster	Dierkower Höhe 42
03. Harald Adam	Kurt-Schumacher-Ring 205
04. Jens Müller	Lorenzstraße 73
05. Hendrik Faix	Lorenzstraße 74
06. Reinhard Liebscher	Dierkower Höhe 21
Ersatzvertreter	
07. Kristina Flade	Am Bäckerhörn 22
08. Hans-Joachim Block	Gutenbergstraße 84
09. Hans-Georg Schörner	Gutenbergstraße 87

<i>Toitenwinkel</i>	<i>Wahlbezirk IX</i>	
01. Kerstin Letsch 02. Tabea-Antonia Brosig 03. Karin Butterling 04. Paul Schneider		Albert-Schweitzer-Straße 10 Zum Schäfersteich 18 Joliot-Curie-Allee 55 Joliot-Curie-Allee 64
<i>Ersatzvertreter</i> 05. Christian Opitz 06. Gerald Schwadtke		Joliot-Curie-Allee 56 Zum Schäfersteich 20
<i>Innenstadt</i>		
01. Joachim Ahrend 02. Gerda Bielefeldt 03. Peter Wunsch 04. Karola Bose		Friedhofsweg 14 Grubenstraße 54 Karlstraße 46 Karlstraße 46
<i>Ersatzvertreter</i> 05. Melanie Leopold 06. Horst Lauenstein		Karlstraße 47 Arnold-Bernhard-Straße 31
<i>Wahlbezirk 99</i>		
01. Regina Freese 02. Maren Haase 03. Claudia Krüger 04. Constanze Nitzsche 05. Reinhard Leuchter		Kurt-Tucholsky-Straße 14 Liskowstraße 35 Hundertmännerstraße 3c Lange Straße 14 Stephan-Jantzen-Ring 30
<i>Ersatzvertreter</i> 06. Reinhold Hill 07. Karl-Heinz Huthwelker 08. Konrad Paulus		Luise-Otto-Peters-Ring 40 Anna-Seghers-Ring 13a Heidmüllerweg 4

Impressum:**Herausgeber / Inhalt:**

Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG • Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock
Telefon: 0381 / 8076-0 • Telefax: 0381 / 8076-200 • www.union-rostock.de • info@union-rostock.de

Layout / Satz: Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG

Fotos: Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, Fotostudio Hagedorn, Fotolia, @phantermedia.net





Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG

Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock
Telefon: 0381 / 8076-0 • Telefax: 0381 / 8076-200
info@union-rostock.de • www.union-rostock.de