

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR



2022
2023
2024



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

Inhaltverzeichnis

Lagebericht 2023

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 2023

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 2023

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

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Jahr 2023 war von hoher Volatilität und spürbarer Verunsicherung in fast allen Wirtschaftszweigen geprägt. Ursache dafür waren insbesondere die zahlreichen weltweiten Krisen (Ukrainekrieg/ Krieg im Nahen Osten/ etc.) und die daraus resultierenden Konsequenzen für den Welthandel. Fast alle Wirtschaftsbereiche waren davon betroffen. Daraus resultierend sank das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 0,3%, in der Baubranche sogar um 2,1%⁽¹⁾. Auch die wirtschaftlichen Prognosen für die Folgejahre bleiben gedämpft. Im Jahresverlauf waren die Preise für Baumaterial, Energie und für viele Verbrauchsgüter sehr volatil, gegen Ende des Jahres waren zumindest die Preise für Energie rückläufig. Auch infolge dessen ging die Anfang 2023 sehr hohe Inflationsrate zurück und lag im Vorjahresvergleich zu 2022 bei 5,9%⁽²⁾.

Aufgrund der am Jahresanfang noch sehr hohen Inflation reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) mit weiteren Leitzinserhöhungen von anfänglich 2,5% auf im September 2023 4,5%, wodurch sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Baubranche zusätzlich verschlechterten.

In diesem Umfeld nahmen Auftragsvergaben in der Bauindustrie weiter deutlich ab.

Zahlreiche Investitionen wurden zurückgestellt bzw. keine neuen Aufträge durch die Wohnungswirtschaft und private Investoren ausgelöst. Letzte laufende Bauvorhaben wurden und werden beendet, die Ressourcen bei Baufirmen nahmen zu.

Dieses Umfeld wird in 2024ff insbesondere auch den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt treffen und zu weiterem Wohnungsmangel führen.

Auch für die Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostocks war das Jahr 2023 unter diesen Bedingungen herausfordernd. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bewegte sich trotzdem weiter auf einem stabilen Niveau; die Arbeitslosenquote stieg im Jahresvergleich zum Vorjahr lediglich um 0,2% und lag im Dezember 2023 bei 7,3 %⁽³⁾. Die Herausforderungen für die kommenden Jahre für die Wohnungswirtschaft bleiben die gleichen. Der demografische Wandel führt weiterhin zu veränderten Erwartungen der Bevölkerung ans Wohnen in der Zukunft. Barrierefreier Wohnraum, ein Aufzug und nachhaltige Konzepte für selbstbestimmtes Wohnen im Alter werden immer relevanter.

Mit etwa 209.920 Einwohnern⁽⁴⁾ ist Rostock größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit weiterhin wachsender Bevölkerungszahl. Berücksichtigt man zusätzlich die Flüchtlingszuwächse des Jahres 2023 und die derzeit geringen Aktivitäten im Neubau (bei einer städtischen Leerstandsquote von 0,6%), so wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch bleiben. Aufgrund dessen – und aufgrund der anhaltend hohen Baukosten – sind die Mieten für Neubauten weiterhin auf einem für Rostock sehr hohen Niveau. Zukünftige Bauvorhaben bedürfen deshalb einer genauen Analyse der Wirtschaftlichkeit!

⁽¹⁾ Quelle statistisches Bundesamt; PM Nr. 19 vom 15.01.2024

⁽²⁾ Quelle statistisches Bundesamt; PM Nr. 20 vom 15.01.2024

⁽³⁾ Quelle Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Hansestadt Rostock

⁽⁴⁾ Stand 31.12.2022, Quelle Statista.com



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 Woh-

nungsgenossenschaft UNION Rostock eG ist alleinige Gesellschafterin der TELE UNION GmbH mit Sitz in Rostock.

Mit diesem Lagebericht blicken wir zurück auf ein gutes Jahr 2023. Unsere Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 6,7 Mio. € und weicht damit um 0,9 Mio. € von der Planzahl 7,6 Mio. € ab.

2.2 Bestand und Vermietungsgeschäft

Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG bewirtschaftete zum Jahresende 2023 einen Bestand von 10.182 Wohnungen, 271 gewerblichen und sonstigen Einheiten, 136 Garagen sowie 2.685 Pkw-Stellplätze.

Gesamtbestand per 31.12.	2022	2023	Bestands- änderung	Die Bestandsänderung ergibt sich durch		
				Neubau	Verkauf	sonstiger Abgang/ Zugang
Wohnungen	10.152	10.182	30	42	-12	0
Gewerbliche Einheiten	80	80	0	0	0	0
Abstellräume	192	191	-1	0	0	-1
Garagen	136	136	0	0	0	0
PKW-Stellplätze (inkl. Tiefgaragen)	2.566	2.685	119	29	0	90

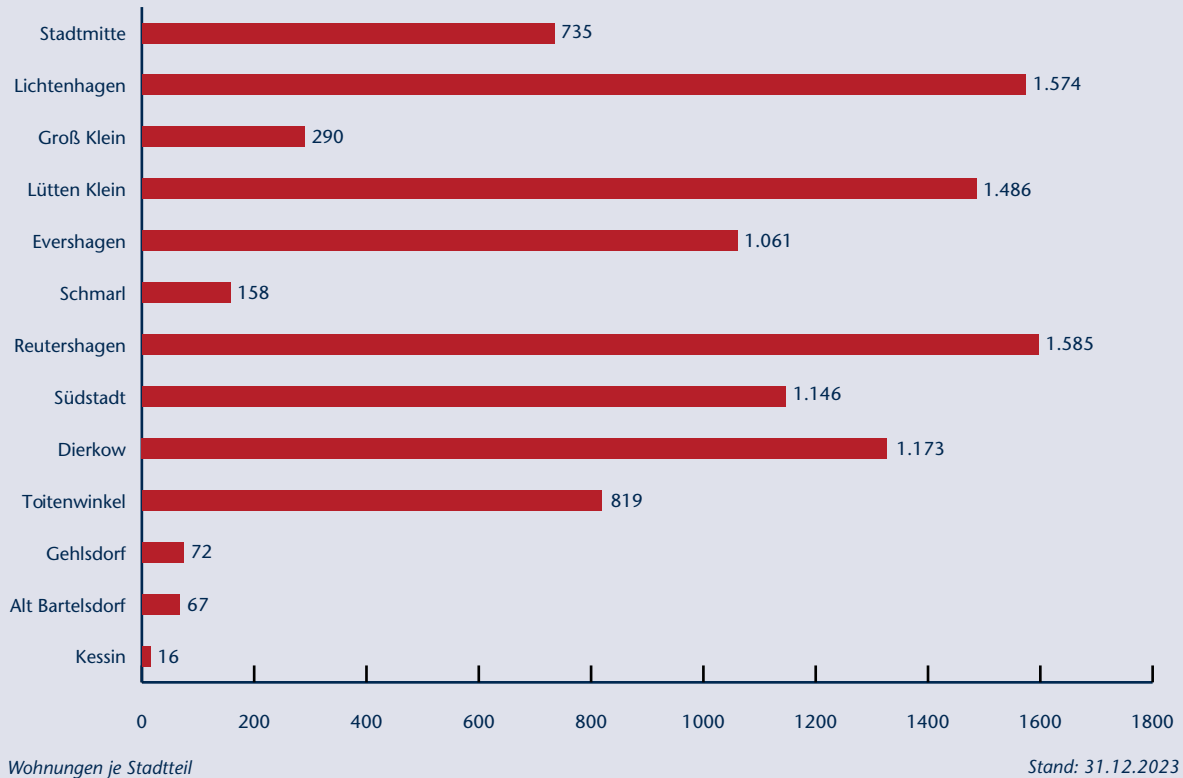
Durch die Fertigstellung des Neubauvorhabens Dierkower Höhe 3-5 konnten wir im Stadtteil Dierkow einen Zuwachs von 42 Wohnungen und 29 Stellplätzen verzeichnen.

Der Wohnungsbestand in Reutershagen änderte sich durch sukzessiven Leerzug des 1959 erbauten Wohngebäudes M.-Thesen-Straße 18,19. Es wurden 12 Wohnungen vom Markt genommen, um durch Abriss und anschließenden Neubau 18 qualitativ hochwertige Wohnungen, die den heutigen Marktanforderungen entsprechen, zu schaffen.

Leonardstraße 9



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



Die Erstvermietung der Wohnungen in der Dierkower Höhe 3-5 erfolgte ab 1. Juni 2023. Es konnten familienfreundliche und barrierefreie 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 60 m² bis 95 m², Balkon und Aufzug zu einem Mietpreis von 8,50 €/ m² angeboten werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG ist unverändert hoch.

Dies bestätigen auch die rund 7.900 Anfragen nach Wohnungen, Gewerbe, Stellplätzen und Garagen in unserer Mietinteressenten- und Vermarktungssoftware Immosolve.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2023 ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte gesunken.

	2022	2023
Leerstandsquote zum 31.12.	2,2 %	1,8 %
Leerstandsquote zum 31.12. bereinigt*	1,1 %	1,3 %
Fluktuationsquote zum 31.12.	8,4 %	7,7 %

* ohne Baumaßnahmen/ Vermietungsstopp

Aufgrund von größeren, geplanten Umbau/ Abrissvorhaben sind per 31.12.2023 62 Wohnungen nicht vermietet. Die um diese Wohnungen bereinigte fluktuationsbedingte Leerstandsquote beträgt 1,3 % und spiegelt damit die andauernden positiven Vermietungsrahmenbedingungen am Rostocker Wohnungsmarkt wider. Im Jahr 2023 verzeichneten wir 782 Wohnungskündigungen (Vorjahr 848). Die Fluktuationsquote sank auf 7,7 %.

2.3 Umsatzentwicklung

Durch den Neubau und die Möglichkeit, moderat höhere

Mieten bei Neuverträgen zu vereinbaren, erhöhten sich die Sollmieten um rund 936 T€.

Trotz der höheren Erträge aus Sollmieten sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um 215 T€ gesunken und betragen 57.272 T€.

Dies ist im Wesentlichen bedingt durch die um 1.145 T€ geringeren Erlöse aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten 2022 und einem leichten Anstieg der Erlöschmälerungen um 93 T€.

Monatliche Nutzungsgebühren (in €/qm)-Durchschnitt	2022	2023
Nettokaltmiete zum 31.12.	5,93	5,99
Betriebskosten lt. Abrechnung Vorjahr	1,37	1,38
Kosten für Heizung/ Warmwasser lt. Abrechnung Vorjahr	0,88	0,70

Mit durchschnittlich 5,99 €/qm Nettokaltmiete Ende 2023 lagen die Mieten unter dem Durchschnittswert von 6,25 €/qm gemäß letztem 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 51 T€ (Vorjahr 58 T€) zu verzeichnen. Dem stehen

die Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigungen und der abgeschriebenen Forderungen aus Vorjahren von insgesamt 27 T€ gegenüber.

2.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für die Instandsetzung von Gebäuden, Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen und Außenanlagen betragen in 2023 rd. 16 Mio. € (Vorjahr: 11,6 Mio. €):

Kostenverteilung	2022	2023
Modernisierung	0,1 Mio. €	0,2 Mio. €
Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden und Außenanlagen	3,3 Mio. €	6,3 Mio. €
Herrichtung von Wohnungen bei Mieterwechsel	4,9 Mio. €	5,6 Mio. €
Laufende Instandhaltung	3,3 Mio. €	3,9 Mio. €
Summe	11,6 Mio. €	16,0 Mio. €
Durchschn. Kosten je qm Wohn-/Nutzfläche	19,47 €/ qm	26,72 €/ qm

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

- die Fassadensanierung bei 10 Objekten für rd. 796 T€,
- Treppenhaussanierungen bei 15 Objekten für rd. 495 T€
- die Kelleraußenwandsanierung bei 3 Objekten für rd. 835 T€,
- Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, Strangsanierung, Aufzugssanierung für rd. 3.463 T€.

Zu den Maßnahmen zur Heizungsoptimierung zählten der umfangreiche Umbau des Einrohrheizsystems auf Zweirohrheizsystem in den 2 Objekten M.-Gorki-Straße 1-5 und M.-Gorki-Straße 22-24. Mit den Umbaumaßnahmen erfolgten ebenfalls der Hydraulische Abgleich des Zentralheizungssystems und die Wärmedämmung von Rohrleitungen und sonstigen wärmeverlustbehafteten technischen Komponenten.

Durch die Sanierung profitieren unsere Mieter zukünftig von Heizkosteneinsparungen. Gleichzeitig leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Mittel aus dem Förderprogramm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) wurden beantragt und bewilligt.

Für die Herrichtung von Wohnungen bei Mieterwechseln in allen Stadtteilen wurden rd. 5,6 Mio. € aufgewendet. Einzelmodernisierungen auf Mieteranforderung in Höhe von rd. 75 T€ bezogen sich hauptsächlich auf seniorengerechte Bäder und Türmodernisierungen. Im Berichtsjahr wurden ca. 13.100 Aufträge für die Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen, technischen Anlagen und Außenanlagen bearbeitet.

Im Investitionsplan für das Jahr 2023 waren 2.340 T€ für Balkonanbauten und Aufzugseinbauten im Bestand vorgesehen. Diese Maßnahmen konnten u.a. aufgrund von gewonnenen Planungserkenntnissen, bauvorbereiteten Maßnahmen und teilweise verspäteter Baugenehmigungen im Geschäftsjahr noch nicht realisiert werden.

2.5 Neubau

Im Jahr 2023 wurden in Neubauvorhaben insgesamt 10.337 T€ (Vorjahr 10.452 T€) investiert.

Die wesentlichen Investitionen sind bei den folgenden Bauvorhaben zu verzeichnen:

Bauvorhaben	Ort	Investitionen 2023
Neubrandenburger Str. 8	Kessin/ Dummersdorf	3.380 T€
Dierkower Höhe 3-5	Rostock Dierkow	1.857 T€
H.-Colden-Straße (Nordhaus)	Rostock Dierkow	745 T€
H.-Colden-Straße (Südhaus)	Rostock Dierkow	2.985 T€
M.-Thesen-Straße 18, 19	Rostock Reutershagen	977 T€

In Kessin, südlich der Hansestadt Rostock, wurde das im Jahr 2020 erworbene, unbewohnte Gebäude „Zur Eiche“ in der Neubrandenburger Str. 8 im Jahr 2021 umfangreich umgebaut. Hier sind seniorengerechte Appartements, 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.

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 und Kreditzinsen ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung zwingende Entscheidungsgrundlage.

Somit standen im Jahr 2023 weiterhin unsere Bestandsgrundstücke im Vordergrund, sowohl die unbebauten wie auch ausgewählte Bestandsbauten.

Auf dem Bestandsgrundstück „Dierkower Höhe 3-5“ wurde bis Mai 2023 ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus fertiggestellt mit 42 attraktiven neuen Wohnungen und 29 Stellplätzen. Die veranschlagte zweijährige Bauzeit wurde eingehalten.

Auf den Bestandsgrundstücken in der Dierkower Hartmut-Colden-Straße hat der Bau von zwei neuen Wohnhäusern mit 44 Stellplätzen begonnen. Hierfür wurden bei der KfW Baukostenzuschüsse in Höhe von 1,8 Mio. € beantragt und bewilligt. Beide Bauprojekte sollen bis zum Jahr 2025 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.

Zu den ausgewählten Bestandsbauten, die im Fokus stehen, zählen die sechs dreigeschossigen Gebäude in der M.-Thesen-Straße im Stadtteil Reutershagen. Die Gebäude der Baujahre 1958/ 1959 liegen auf großzügigen Grundstücken am naturnahen Stadtteilrand, aber doch zentral bezüglich öffentlicher Infrastruktur wie Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung. In diesem Stadtgebiet von Rostock verzeichnet die Genossenschaft die meisten Wohnungen, aber auch die ältesten Mitglieder haben hier ihr zu Hause. Das Durchschnittsalter lag per 31.12.2023 bei 61 Jahren.

Die Gebäude entsprechen aufgrund fehlender Aufzüge und kleiner Wohnungszuschnitte nicht mehr den heutigen Marktanforderungen. Auf diesen Grundstücken wird durch Abriss und anschließendem Neubau von sieben fünfgeschossigen Gebäuden mit Tiefgaragen zusätzlicher neuer Wohnraum geschaffen.

Nach dem Leerzug unseres ersten Bestandsgebäudes M.-Thesen-Straße 18, 19 und der notwendigen Umverle-

gung von Leitungen/ Medien im Frühjahr 2023 konnten die Abrissmaßnahmen im Sommer durchgeführt und am 12. Oktober 2023 mit dem Neubau begonnen werden. Für die ersten 18 modernen Wohnungen ist jeweils ein Balkon oder eine Terrasse vorgesehen.

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 2023 in Höhe von 26,4 Mio. € (Vorjahr 22,1 Mio. €) stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 12,5 Mio. € (Vorjahr 5 Mio. €) gegenüber.

2.7 Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen war im Geschäftsjahr mit einem Zuwachs von 104 Mitgliedern positiv. Am 31.12.2023 hatte die Genossenschaft 10.703 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 11.798 T€ (Vorjahr 11.815 T€).

2.8 Mieterbetreuung

Unsere Mieterbetreuer stehen unseren Mietern zur Seite, sei es bei zwischenmenschlichen Angelegenheiten oder bei Fragen rund um die Wohnung. Auch unsere Hauswarte sind täglich im Stadtgebiet unterwegs und für unsere Mieter da.

2.9 Personal

Im Jahr 2023 haben alle Mitarbeiter zusätzlich zum Tariflohn Inflationsprämien erhalten. Darüber hinaus trägt das Angebot, flexibel und mobil zu arbeiten, neben weiteren vielfältigen Mitarbeiterbenefits zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität bei. Um die Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen zu stärken, die Identifikation mit dem Unternehmen zu fördern und den Teamgeist zu stärken wurden verschiedene Mitarbeitererevents durchgeführt.

Die Ausbildung wurde im Geschäftsjahr erneut ausgezeichnet. Diese Anerkennung als Top-Ausbildungsbetrieb durch die Industrie- und Handelskammer zu Rostock bestätigt unser Engagement für eine qualitativ hochwertige und praxisorientierte Ausbildung unserer Auszubildenden. Wir legen großen Wert darauf, unseren Auszubildenden eine umfassende Ausbildung zu bieten, die sie auf ihren zukünftigen Berufsweg vorbereitet. Durch die enge Zusammenarbeit mit unseren erfahrenen Ausbildern und die Möglichkeit, praktische Erfahrungen in verschiedenen Bereichen zu sammeln, erhalten unsere Auszubildenden eine fundierte Ausbildung, die sie befähigt, in ihrem Beruf erfolgreich zu sein.

Im Berichtsjahr wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Kompetenzen und Fähigkeiten unserer Mitarbeiter zu stärken. Dazu gehörten Schulungen und Weiterbildungsprogramme, die darauf abzielten, das Fachwissen und die Leistungsfähigkeit unserer Teams zu verbessern.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl neben dem Vorstand betrug im Berichtsjahr 81, einschließlich Auszubildende.

Schulze-Boysen-Straße 1-3



2.10 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	2022 in T€	2023 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse a. d. Hausbewirtschaftung	57.487,0	57.271,6	-215
Aufwendungen a. d. Hausbewirtschaftung	-26.601,2	-32.188,4	-5.587
Übrige Erlöse/Erträge und Aufwendungen	-18.139,1	-16.596,0	1.543
Betriebsergebnis	12.746,7	8.487,1	-4.260
Finanzergebnis	-2.123,7	-1.411,7	712
Ergebnis vor Steuern	10.623,0	7.075,4	-3.548
Ertragsteuern	-64,0	-293,4	-229
Jahresüberschuss	10.559,0	6.782,1	-3.777

Im Jahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 6.782 T€ ausgewiesen.

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

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 5.587 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen, während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nur um 215 T€ gesunken sind.

Die gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen von 4.280 T€, höheren Heizkosten von 528 T€ für das Jahr 2023 hauptsächlich durch den Wegfall der Dezembersoforthilfe in 2023 und höheren Betriebskosten von 713 T€ in 2023.

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 2023 stets gegeben.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich im laufenden Geschäfts-

jahr um 4.189 T€ und betragen zum Jahresende 16.631 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 13.072 T€ handelt es sich um planmäßige Tilgungen.

Der Durchschnittszinssatz des Darlehensportfolios beträgt 1,76 % (Vorjahr 1,55 %). Der laufende Zinsaufwand hat sich um 325 T€ erhöht.

Ebenso haben sich aber auch die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge gegenüber dem Vorjahr um 237 T€ erhöht, bedingt durch die gestiegenen Guthabenzinsen für Kapitalanlagen bei Kreditinstituten.

Im Jahr 2023 wurden Bausparverträge abgeschlossen, um zukünftig für die Ablösung von einzelnen Darlehen gute Kreditkonditionen vorzuhalten und sich somit gegen weiter steigende oder relativ hohe Kreditzinsen abzusichern. Per 31.12.2023 betragen die Bausparguthaben 4.337 T€.

Kapitalflussrechnung	31.12.2023 T€
I. Operativer Bereich	
Jahresüberschuss	6.782,0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.481,3
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	575,3
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-49,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.121,9
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	793,4
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-32,4
+/- Zinsaufwendungen/Erträge	2.211,7
- Sonstige Beteiligungserträge	-800,0
+/- Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag	293,4
- Ertragsteuerzahlungen	-495,8
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.638,1
II. Investitionsbereich	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	71,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.087,4
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzvermögens	
+ Erhaltene Zinsen/Beteiligungserträge	1.039,2
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-9.976,3
III. Finanzierungsbereich	
+/- Einzahlungen von/Rückzahlungen an Genossenschaftsmitglieder (Saldo)	-480,5
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	12.500,0
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-13.072,5
- Gezahlte Zinsen	-2.450,9
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.503,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.157,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.390,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.548,0
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende der Periode	
Liquide Mittel	16.630,9
jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-82,9
	16.548,0

2.12 Vermögenslage	2022 in T€	%	2023 in T€	%	Veränderung in T€
Anlagevermögen	355.455	93	357.022	91	1.567
Umlaufvermögen/ RAP	28.213	7	33.487	9	5.274
Gesamtvermögen	383.668	100	390.509	100	6.841
Eigenkapital	221.253	58	227.554	58	6.301
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.302	37	139.761	36	-541
Steuerrückstellungen	202	0	0	0	-202
Sonstige Rückstellungen	1.309	0	1.799	1	490
Übrige kurzfristige Passiva/ RAP	20.602	5	21.395	5	793
Gesamtkapital	383.668	100	390.509	100	6.841

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist im Jahr 2023 unverändert ausgeglichen.

ständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Bilanzsumme hat sich um 6.841 T€ erhöht. Das Anlagevermögen beträgt 91 % der Bilanzsumme. Es ist voll-

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um 6.301 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 58 %.



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. Obwohl in den letzten Jahren bereits viele neue attraktive Wohnungen entstanden sind, ist das Angebot immer noch knapp und führt nachfragebedingt zu niedrigen Leerständen und Erlösschmälerungen. Eine Trendwende ist mittelfristig nicht in Sicht – die künftige Entwicklung jedoch sehr ungewiss und abhängig von den Variablen Einwohnerzahl, Haushaltsgröße und Neubaufertigstellungen.

Rostocks Bevölkerung wuchs in den Jahren 2022 und 2023 um je 0,7% bzw. 0,8% aufgrund positiver Wanderungssalden und insbesondere durch den Zuzug ukrainischer Flüchtlinge. Per 31.12.2023 betrug die Einwohnerzahl 211.6921). Neue Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt Rostock liegen nicht vor, aber es ist davon auszugehen, dass der sogenannte Gestorbenenüberschuss anhält und durch Nettozuwanderungen künftig nicht mehr ausgeglichen werden kann – die Bevölkerung somit moderat in den nächsten Jahren schrumpft oder zumindest stagniert.

Die Haushaltsgrößen bzw. Belegungsdichten sind rein rechnerisch mit 1,77 Einwohnern (Stand 31.12.2022¹⁾) pro Wohnung gering – auch hier ist nicht mit nennenswerten Änderungen zu rechnen. Wenigen Großfamilien stehen eine Vielzahl von Single- oder Paarhaushalten gegenüber. Die Wohnfläche betrug 38,9 qm je Einwohner (Stand 31.12.2022²⁾). In Zeiten von Wohnungsknappheit, dem Risiko von Mieterhöhungen nach Wohnungswechseln und aufgrund gestiegener Umzugskosten bleiben Mieter verstärkt wohnen anstatt sich nach kleineren Wohnungen umzusehen.

Dies zeigt sich auch in unserer im Jahr 2023 gesunkenen Fluktuationsquote. Wenn attraktive preiswerte Wohnungen fehlen, wird nicht mehr ohne weiteres gekündigt.

Viele Neubauvorhaben wurden in den letzten Jahren verwirklicht. Doch Bauen ist teuer geworden. Nicht nur die hohen Baulandpreise und Baukosten bremsen vielerorts die Bautätigkeit aus, sondern vor allem auch die inzwischen stark gestiegenen Kreditzinsen. Projekte wurden storniert oder auf Eis gelegt – zulasten der Wohnungssuchenden. Potentielle private Häuslebauer wurden und werden aus diesen Gründen ebenfalls in den Mietermarkt umgelenkt und verschaffen dem Mietwohnungsmarkt zusätzliche Nachfrageimpulse.

Zentrales gesellschaftliches Thema ist und bleibt der demografische Wandel. Die Bedeutung der Generation „65 plus“ und auch der Anteil der hochbetagten Über-80-Jährigen nimmt immer weiter zu. Dieser Entwicklung und dem Wunsch nach selbstbestimmten Wohnen im Alter muss auch im Wohnungs(um)bau immer mehr Rechnung getragen werden (Stichwort: Aufzüge, Schaffung barrierefreier Seniorenwohnungen, Anbieten von Pflegedienstleistungen). 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 den demografischen Erfordernissen anpassen.

Seit gut 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 2030 leicht steigende fluktuationsbedingte Erlösschmälerungen berücksichtigt.

Neue Entwicklungen können die Einschätzung beeinflussen, und insbesondere aufgrund weiterer Flüchtlingswellen kann es zu Korrekturen kommen.

¹⁾ *Ausgewählte Eckdaten „Bevölkerung“*, <https://rathaus.rostock.de>

²⁾ *Ausgewählte Eckdaten „Bauen und Wohnung“ und „Bevölkerung“*, <https://rathaus.rostock.de>

b.) Modernisierung und Instandhaltung

Um den vorhandenen Wohnungsbestand gezielt und nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, wurden für das Jahr 2024 rd. 20,4 Mio. € an Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen eingeplant.

Ein Großteil des Budgets entfällt auf das Wiederherrichten von Wohnungen nach Mieterwechseln (6,0 Mio. €) und auf die laufende Gebäude- und Wohnungsinstandhaltung (6,4 Mio. €).

Das geplante Volumen für Sanierungen im Bereich technische Gebäudeausstattung beläuft sich auf 3,0 Mio. € und umfasst 1,7 Mio. € an Kosten für die Ablösung der Einrohrheizung in der Usedomer Straße.

Darüber hinaus konnten einige für 2023 vorgesehene Maßnahmen nicht wie geplant starten und wurden in das Jahr 2024 verschoben. So ist in der Neubrandenburger Straße der Anbau von Balkonen, in den Objekten Zum Schäferreich 18 und S.-Allende-Str. 21 der Einbau von Aufzügen und in Reutershagen die Reaktivierung von 15 Dachgeschosswohnungen erneut in entsprechender Höhe budgetiert worden.

Neu in den Modernisierungsplan aufgenommen wurde das Reutershäger Hochhaus Bonhoefferstraße 15. In den Jahren 2025 bis 2026 ist eine Sanierung mit Rückbau von 11 auf 8 Etagen geplant. Alle Balkone werden in französische Balkone umgestaltet und das Haus erhält einen zweiten Aufzug. Der Umbau erfolgt bei laufender Vermietung der Etagen 1 bis 4. Nach Abschluss der Baumaßnahme sieht der bereits involvierte Pflegedienst für alle Mieter ein umfassendes Pflege- und Betreuungskonzept vor.

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

Auch in den Jahren 2025ff. werden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen, um die Wohnbedingungen nachhaltig zu verbessern und unseren Bestand und die Leistungen an unsere Mitglieder und Interessenten nach-



frageorientiert zu entwickeln. Entsprechende Kosten sind in unseren Planungsrechnungen budgetiert.

Besonderes Augenmerk gilt hierbei den Langzeitwohnverhältnissen. Diese Wohnungen müssen bei Nutzerwechsel umfassend modernisiert und an aktuelle Standards angepasst werden.

Um langfristig erfolgreich vermieten zu können und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft zu erhalten, werden unsere Bestandsobjekte weiter und verstärkt 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“ und Themen wie Klimawandel, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz werden immer relevanter. Viele Gesetze, Richtlinien und Normen zur CO₂-Einsparung sind bereits auf den Weg gebracht, um die in Deutschland angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen – weitere Rahmenbedingungen könnten folgen. Gerade für unsere alten Bestandsbauten wird sich hieraus weiterer Handlungsbedarf ergeben, indem Mindeststandards in Form von Austausch- und Nachrüstverpflichtungen unter Berücksichtigung des Anschlusszwangs an Fernwärme 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, die es gilt, nach sorgfältiger wirtschaftlicher Prüfung sukzessive durch neue ressourcenschonende Heizungssysteme zu ersetzen.

c.) Neubau

Unsere derzeit laufenden Projekte werden planmäßig fortgeführt.

Bis Oktober 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 sowie 27 neue Stellplätze.

Auf unserem Dierkower Bestandsgrundstück Hartmut-Colden-Straße haben im Sommer 2023 bzw. Herbst 2023 die Bauarbeiten für zwei neue Wohnhäuser und 44 Stellplätze begonnen. Die 24 Wohnungen im Südhaus werden bis Sommer 2025 fertiggestellt – die 22 Wohnungen und 2 betreuten Wohngruppen mit jeweils 12 Appartements für Senioren und einer Gewerbeeinheit für einen Pflegedienst bis Ende 2025. Alle Wohnungen werden barrierefrei und mit Aufzug und Balkon errichtet. Die KfW bezuschusst beide Bauvorhaben mit insgesamt 1,8 Mio. – entsprechende Bescheide wurden bewilligt.

Unser Großprojekt Mathias-Thesen-Straße startete im Jahr 2023 mit dem Abriss des ersten von insgesamt sechs Bestandsgebäuden. Sieben barrierefreie und altersgerechte Neubauten mit Tiefgarage sollen sukzessive in den nächsten Jahren entstehen. Mit der Fertigstellung des ersten Fünfgeschossers mit 18 modernen Wohnungen rechnen wir Ende 2025.

Unsere Planungsrechnungen reichen bis zum Jahr 2030 und berücksichtigen Investitionen in neues Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 50,8 Mio. € bzw. von insgesamt 49,0 Mio. € nach Abzug bewilligter Baukostenzuschüsse. Die Finanzierung erfolgt aus Eigen- und Fremdmitteln. Unsere Genossenschaft verfügt über eine gute finanzielle Basis und Bonität. Daher bestehen diesbezüglich keine Risiken.

Wie sieht es mit weiteren Neubauprojekten aus?

Während die vergangenen Jahre der Baubranche und insbesondere dem Wohnungsbau einen Bauboom mit vollen Auftragsbüchern und Umsatzrekorden bescherten, hat sich die Situation seit dem Jahr 2022 grundlegend verändert. Nicht nur die Baukosten sind explodiert – auch die gestiegenen Baukreditzinsen führen inzwischen zu sehr hohen finanziellen Mehrbelastungen und machen reine Neubauprojekte unrentabel.

Der Wohnungsmarkt steht unter Druck, auch in Rostock. Es herrscht immer noch Wohnungsknappheit, aber die Auftragslage im Wohnungsbau hat sich deutlich verschlechtert. Mit einer Trendumkehr ist vorläufig nicht zu rechnen. Die Kosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, nennenswerte Förderprogramme für den Mietwohnungsbau fehlen – und somit muss jede neue Bauentscheidung einzeln bewertet und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sorgfältig abgewogen werden. Solange investive Rahmenbedingungen fehlen, hat sich unsere Genossenschaft deshalb entschieden, die optionalen Bauvorhaben auf unseren unbebauten Grundstücken in der Helsinkier Straße und in der Röntgenstraße bis auf Weiteres zurückzustellen und nicht weiter zu entwickeln. Auch andere Investitionen sind vorerst nicht geplant. Ein „Bauen um jeden Preis“ wird es nicht geben, um auch künftig genossenschaftlich vertretbare Mieten im Neubau anbieten zu können.

Oberste Priorität ist und bleibt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft stets nachhaltig sicherzustellen.

d.) Personalentwicklung

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 – aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen allerdings auf einem etwas niedrigerem Gewinnniveau. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem Überschuss in Höhe von 5,8 Mio. €, für die Prognosejahre 2025 bis 2030 sind bei konsistentem Verlauf ähnlich hohe Jahresüberschüsse zwischen 5,7 Mio. und 7,4 Mio. € zu erwarten.

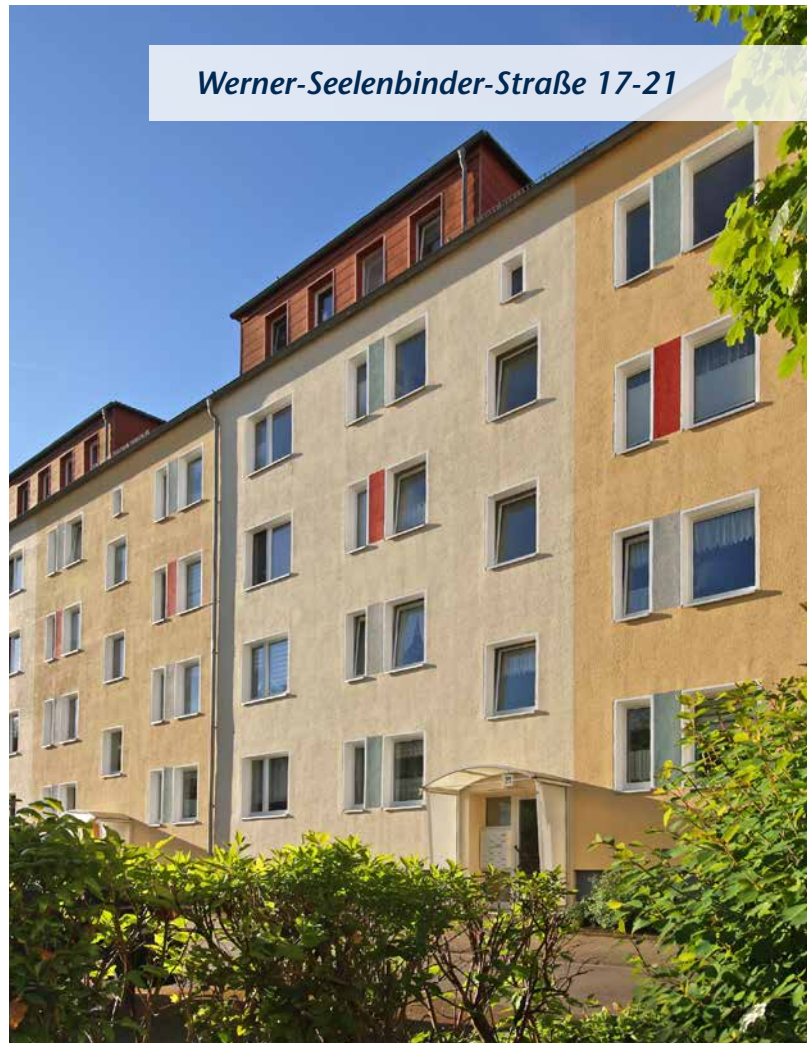
Das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirt-

schaftung, 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.

Kostentreiber im Aufwandsbereich bleiben die hohen Instandhaltungsaufwendungen.

Viele Baustoffe und Baubedarfsartikel wie Badewannen, Waschbecken, Fenster- und Türverkleidungen etc. verteuerten sich in den letzten Jahren, weil Material-, Rohstoff und Energiepreise im Zuge des Ukrainekrieges stark gestiegen sind. Trotz einzelner Preisrückgänge verharren die meisten Baumaterialien auf hohem Kostenniveau. Wir rechnen auch weiterhin mit finanziellen Mehrbelastungen, zumal der Klimawandel zusätzlich enorme Herausforderungen an die Gesellschaft und an jedes einzelne Unternehmen mit sich bringt. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO²-Emissionen um 65% gegenüber 1990 sinken, bis 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral werden¹⁾. Energetische Zielvorgaben betreffen auch die Bau- und Wohnungswirtschaft. Bereits seit Januar 2023 werden Vermieterinnen und Vermieter stärker an der CO²-Abgabe beteiligt – je nach energetischem Zustand des Wohnhauses. Dies soll Anreiz geben, Bestandsgebäude klimafreundlich zu sanieren. Energieeinsparung, Nachhaltigkeit und Innovation werden

Werner-Seelenbinder-Straße 17-21



deshalb zum zentralen Thema. Entsprechende Gebäudesanierungen und Umbaumaßnahmen werden an Bedeutung gewinnen und zu Liquiditätsabflüssen führen. Mit der Inflation stiegen seit 2022 sukzessive die Leitzinssätze der Europäischen Zentralbank (EZB) und infolge dessen auch die Zinssätze der Banken für Kredit- und Sparprodukte. Die Inflation ist inzwischen rückläufig und betrug im Februar 2024 nur noch 2,5%²⁾. Es wird erwartet, dass sich die 10jährigen Immobilienkredite mit 3 bis 3,5% zunächst tendenziell seitwärts bewegen, bevor es voraussichtlich Ende des Jahres 2024 zu einer Entspannung am Hypothekenmarkt kommen wird³⁾. Sehr unwahrscheinlich ist allerdings, dass die Bauzinsen wieder auf das Zinsniveau von 2022 bzw. 2021 sinken. 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 vorteilhafte Anschlussfinanzierungen vornehmen zu können. Größere Sanierungs- und Neubaumaßnahmen werden auch künftig über Eigen- und Fremdmittel finanziert. Entsprechend notwendige Darlehensaufnahmen sind in unseren Planungsrechnungen enthalten und führen zu steigenden Zinsaufwendungen.

Während unternehmensseitig vor allem die Bau-, Instandhaltungs- und Finanzierungskosten bedeutsam sind, werden die privaten Haushalte zunehmend durch die Mietnebenkosten belastet. Die Nachwirkungen der Energiekrise 2022 werden zeitverzögert auch unsere Mieter betreffen und führen ab dem Jahr 2025 zu deutlich höheren Fernwärme- und Warmwasserkosten.

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. Ob Demografie oder Klimawandel und Nachhaltigkeit – auch in den nächsten Jahren steht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen. Wandel bietet Chancen, verursacht aber auch Kosten und entsprechende Liquiditätsabflüsse im (Um-) Bau- und Finanzierungsbereich.

Unsere Genossenschaft ist finanziell gut aufgestellt. Mit Liquiditätsempässen rechnen wir nicht. Zahlungsabflüsse in größerem Umfang erfolgen grundsätzlich nur im Zusammenhang mit Großinstandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und sind zeitlich plan- und steuerbar. Regelmäßige interne Liquiditätskontrollen sichern, dass jederzeit ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet ist.

¹⁾ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

²⁾ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_094_611.html

³⁾ https://www.haufe.de/immobilien/investment/immobilienfinanzierung-die-zinswende-ist-da_256_455806.html,
<https://www.interhyp.de/zinsen/>

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 2024 bis 2030.

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, 18. März 2024

Wohnungsgenossenschaft
UNION Rostock eG
Vorstand

Volker Fritz

Olaf Granzow



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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

Bonhoefferstraße 22-25

a) Bilanz zum 31. Dezember 2023 - Aktivseite

	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte, sowie Lizenzen		35.957,13	45.960,57
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	339.452.411,11		337.588.640,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.226.102,32		2.269.936,23
3. Grundstücke ohne Bauten	1.978.865,16		1.964.280,56
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.605,38		511.259,77
5. Anlagen im Bau	9.764.665,04		10.632.885,71
6. Bauvorbereitungskosten	2.585.851,31		2.226.031,40
7. Geleistete Anzahlungen	88.060,00		0,00
		356.769.560,32	355.193.034,48
III. Finanzanlagen			
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		357.021.824,65	355.455.302,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		15.877.388,92	14.581.493,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	117.958,25		101.746,86
2. Sonstige Vermögensgegenstände	709.874,52		843.726,79
		827.832,77	945.473,65
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.294.305,22		12.442.178,34
2. Bausparguthaben	4.336.561,33		0,00
		16.630.866,55	12.442.178,34
Umlaufvermögen insgesamt		33.336.088,24	27.969.145,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		151.119,87	243.982,91
Bilanzsumme		390.509.032,76	383.668.430,32

a) Bilanz zum 31. Dezember 2023 - Passivseite

	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	678.400,00		658.720,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.798.377,65		11.814.507,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €	4.320,00		14.880,00
			(0,00)
		12.481.097,65	12.488.107,58
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27, Abs. 2 DM BilG, davon im Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	78.740.061,80		78.740.061,80
2. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 678.203,63 €	14.520.937,97		13.842.734,34
3. Andere Ergebnismrücklagen, davon im Geschäftsjahr eingestellt: 9.029.521,97 €	115.708.130,19		106.678.608,22
			(10.156.272,02)
		208.969.129,96	199.261.404,36
III. Bilanzgewinn			
		6.103.832,68	9.503.003,14
Eigenkapital, insgesamt		227.554.060,29	221.252.515,08
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	0,0		202.456,50
2. Sonstige Rückstellungen	1.798.717,40		1.308.851,14
		1.798.717,40	1.511.307,64
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.760.650,22		140.302.361,14
2. Erhaltene Anzahlungen	18.093.802,44		17.304.055,47
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.983,65		13.444,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.685.947,68		2.678.828,28
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 429.012,21 €	496.734,04		507.734,79
			(443.763,00)
		161.053.118,03	160.806.424,44
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		103.137,04	98.183,16
Bilanzsumme		390.509.032,76	383.668.430,32

b) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		57.271.562,68	57.486.964,27
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.295.895,75	-1.208.999,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		876.501,31	606.776,26
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-32.188.416,38	-26.601.221,67
5. Rohergebnis		27.255.543,36	30.283.519,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.810.710,95		-4.661.951,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.665,66 €	-934.333,33		-886.300,54
			(8.770,24)
		-5.745.044,28	-5.548.252,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.481.326,83	-8.900.162,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.437.015,28	-2.107.022,55
9. Erträge aus Beteiligungen, davon verbundene Unternehmen: 800.000,00 €	800.000,00		0,00 (0,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	38,61		18,95
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	239.177,59		2.622,15
		1.039.216,20	2.641,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.450.933,16	-2.126.387,03
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-293.367,73	-64.002,90
14. Ergebnis nach Steuern		7.887.072,28	11.540.333,62
15. Sonstige Steuern		-1.105.035,97	-981.441,24
16. Jahresüberschuss		6.782.036,31	10.558.892,38
17. Einstellung in Ergebnizrücklagen		-678.203,63	-1.055.889,24
18. Bilanzgewinn		6.103.832,68	9.503.003,14

c) Anhang zum Jahresabschluss 2023

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				
	01.01.2023	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	358.843,39	12.384,79	0,00	0,00	371.228,18
II. Sachanlagen	607.102.802,53	11.075.055,59	834.443,39	0,00	617.343.414,73
1. Grundstücke mit Wohnbauten	585.054.553,34	110.942,03	592.311,92	10.917.906,56	595.491.090,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	5.297.750,04	18.936,54	0,00	11.662,00	5.328.348,58
3. Grundstücke ohne Bauten	1.964.280,56	0,00	0,00	14.584,60	1.978.865,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.927.301,48	421.364,62	242.131,47	0,00	2.106.534,63
5. Anlagen im Bau	10.632.885,71	8.338.614,50	0,00	-9.206.835,17	9.764.665,04
6. Bauvorbereitungskosten	2.226.031,40	2.097.137,90	0,00	-1.737.317,99	2.585.851,31
7. geleistete Anzahlungen	0,00	88.060,00	0,00	0,00	88.060,00
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	607.677.953,12	11.087.440,38	834.443,39	0,00	617.930.950,11

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist oben im Anlagenspiegel dargestellt.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten wird ein in 2023 fertiggestelltes Wohngebäude in Dierkow mit Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 10.969 T€ ausgewiesen.

Gleichzeitig ist bei den Grundstücken mit Wohnbauten ein Abgang eines Wohngebäudes mit ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 592 T€

ersichtlich. Es handelt sich hierbei um das Wohngebäude „Mathias-Thesen-Straße 18,19“, welches zum 31. März 2023 leergezogen und anschließend abgerissen wurde.

Des Weiteren ergeben sich in der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ 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.

In der Position Anlagen im Bau sind zum 31. Dezember 2023 die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Neubauvorhaben „Hartmut-Colden-Straße Nord- und

kumuliert am 01.01.2023	Veränderungen i. Z. m. Abgängen	Abschreibungen			kumuliert am 31.12.2023	Buchwert	
		Abschreibungen GJ	Zuschreibungen			31.12.2023	Vorjahr
312.882,82	0,00	22.388,23	0,00	335.271,05	35.957,13	45.960,57	
251.909.768,05	794.852,24	9.458.938,60	0,00	260.573.854,41	356.769.560,32	355.193.034,48	
247.465.912,53	592.311,92	9.165.078,29	0,00	256.038.678,90	339.452.411,11	337.588.640,81	
3.027.813,81	0,00	74.432,45	0,00	3.102.246,26	2.226.102,32	2.269.936,23	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.978.865,16	1.964.280,56	
1.416.041,71	202.540,32	219.427,86	0,00	1.432.929,25	673.605,38	511.259,77	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.764.665,04	10.632.885,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.585.851,31	2.226.031,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.060,00		
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	
252.222.650,87	794.852,24	9.481.326,83	0,00	260.909.125,46	357.021.824,65	355.455.302,25	

Südhaus“ (3.764 T€), Mathias-Thesen-Straße (1.100 T€) und Kessin (4.901 T€) enthalten.

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Anzahlungen für zwei VW-Transporter.

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

Die unfertigen Leistungen von 15.877 T€ beinhalten ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2023. Diesen stehen in der Position erhaltene Anzahlungen die Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 18.094 T€ gegenüber.

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 4.429 T€. Andererseits verfügt die Wohnungsgenossenschaft UNION per 31. Dezember 2023 über ertragsteuerliche Verlustvorträge, deren Nutzung eine aktive Steuerabgrenzung begründet. In den Geschäftsjahren 2024 bis 2030 werden die Verlustvorträge zur Verrechnung kommen und es errechnet sich eine Steuerentlastung von 4.609 T€.

Die Bewertung erfolgt nach den Steuersätzen von Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von 15,825 %

und Gewerbesteuer von 16,275 %. Die sich ergebende Steuerentlastung von 180 T€ wird nach dem Wahlrecht des § 274 (1) HGB nicht aktiviert.

Gem. § 249 (1) HGB wurden sonstige Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.185 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 350 T€.

Der in den sonstigen Rückstellungen enthaltene Betrag von 65 T€ für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurde gem. § 253 (2) HGB in Höhe von 4 T€ abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung sind unten im Verbindlichkeitsspiegel angegeben. Für ein Darlehen der Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG in Höhe von 587.240,01 € per 31. Dezember 2023 besteht neben der Absicherung mit Grundschulden zusätzlich die Abtretung von Mietforderungen in voller Höhe für die Objekte P.-Picasso-Str. 5 - 9 und J.-Curie-Allee 56 - 67.

Bei Darlehen der Deutschen Bank in Höhe von 2.985.362,13 € 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 2.861.727,32 € per 31. Dezember 2023 besteht neben der Absicherung mit einer Grundschuld zusätzlich die Abtretung von Mietforderungen in voller Höhe für das Objekt Grubenstraße 10,11/ Weißgerberstraße 4.

Ein Darlehen bei der Ostseesparkasse Rostock in Höhe von 6.423.465,40 € per 31.12.2023 ist ebenfalls neben der Absicherung mit Grundschulden zusätzlich mit der Abtretung von Mietforderungen in voller Höhe für die Objekte Pümperstraße 6-8 und Zum Schäferteich 20/21 abgesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.686 T€ beinhalten Verbindlichkeiten für im Jahr 2023 erbrachte Bauleistungen in Höhe von 397 T€, die gleichzeitig im Anlagevermögen aktiviert wurden.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung stellen sich per 31.12.2023 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	139.760.650,22 (140.302.361,14)	13.065.599,95 (12.707.242,09)	40.889.729,36 (43.381.430,00)	85.805.320,91 (84.213.689,05)	139.760.650,22 (140.302.361,14)	Grundschuld Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	18.093.802,44 (17.304.055,47)	18.093.802,44 (17.304.055,47)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.983,65 (13.444,76)	15.983,65 (13.444,76)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.685.947,68 (2.678.828,28)	2.685.947,68 (2.678.828,28)				
Sonstige Verbindlichkeiten	496.734,04 (507.734,79)	496.734,04 (507.734,79)				
Gesamtbetrag	161.053.118,03 (160.806.424,44)	34.358.067,76 (33.211.305,39)	40.889.729,36 (43.381.430,00)	85.805.320,91 (84.213.689,05)		
Vorjahreszahlen = in Klammern						

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen per 31. Dezember 2023 insgesamt 126.695.050,27 Euro (Vorjahr 127.595.119,05 Euro).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Schadensersatzforderung/Renovierung 626 T€ (Vorjahr 319 T€)
- Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen 38 T€ (Vorjahr 16 T€)
- Periodenfremde Erträge von 142 T€ (Vorjahr 197 T€)

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

- Aufwendungen für Spenden und Sponsoring von 392 T€ (Vorjahr 342 T€)
- EDV-Aufwendungen von 456 T€ (Vorjahr 453 T€)
- Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen 6 T€ (Vorjahr 0,4 T€)

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen von 9.271 T€ außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 211 T€ für ein Wohngebäude in der Mathias-Thesen-Straße, welches im Jahr 2023 abgerissen wurde.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 1.494,72 € (Vorjahr 305,50 €) aus der Änderung der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen gem. § 253 (2) HGB enthalten.

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 31.12.2023 weist ein Eigenkapital von 1.016.127,91 € aus. Das Ergebnis 2023 betrug 446.143,53 €.

Zwischen der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG und der TELE UNION GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Im Geschäftsjahr wurde per Gesellschafterversammlung am 20.09.2023 die Ausschüttung von 800.000,00 € an die Genossenschaft beschlossen. Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2023 und mit Gesellschafterbeschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 wurde keine Ergebnisabführung beschlossen.

Außerhalb ihres Vermögens verwaltet die Genossenschaft am Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von 344 T€ auf gesonderten Konten (Mietkautionen).

Die Zahl der im Geschäftsjahr unter der Leitung des Vorstandes durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 77 und setzt sich wie folgt zusammen: [siehe Tabelle](#)

	Beschäftigte insgesamt	davon: Teilzeit	davon: geringfügig
Kaufmännische Mitarbeiter	47	9	1
Technische Mitarbeiter	20	3	1
Hauswarte/ Hausmeister	10		

Weiterhin wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bis zum Jahre 2029 betragen 21.982 T€. Im Wesentlichen sind darin die Verpflichtungen aus abgeschlossenen Generalunternehmerverträgen für Neubauvorhaben enthalten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr insgesamt um 16 T€ auf den Gesamtbetrag von 11.798 T€ gesunken. Die Haftsummen der Mitglieder erhöhten sich um 24 T€ und betragen insgesamt 6.802 T€. Ein Geschäftsanteil hat einen Wert von 160 € und die Haftsumme beträgt 600 € je Mitglied.

Mitgliederentwicklung

Anzahl der Mitglieder	
Stand 01.01.2023	10.559
Zugang	792
Abgang	688
Stand 31.12.2023	10.703

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 6.103.832,68 € 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 2023

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 31.12.2023 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	
Henry Städtke	

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates bestanden zum 31.12.2023 nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

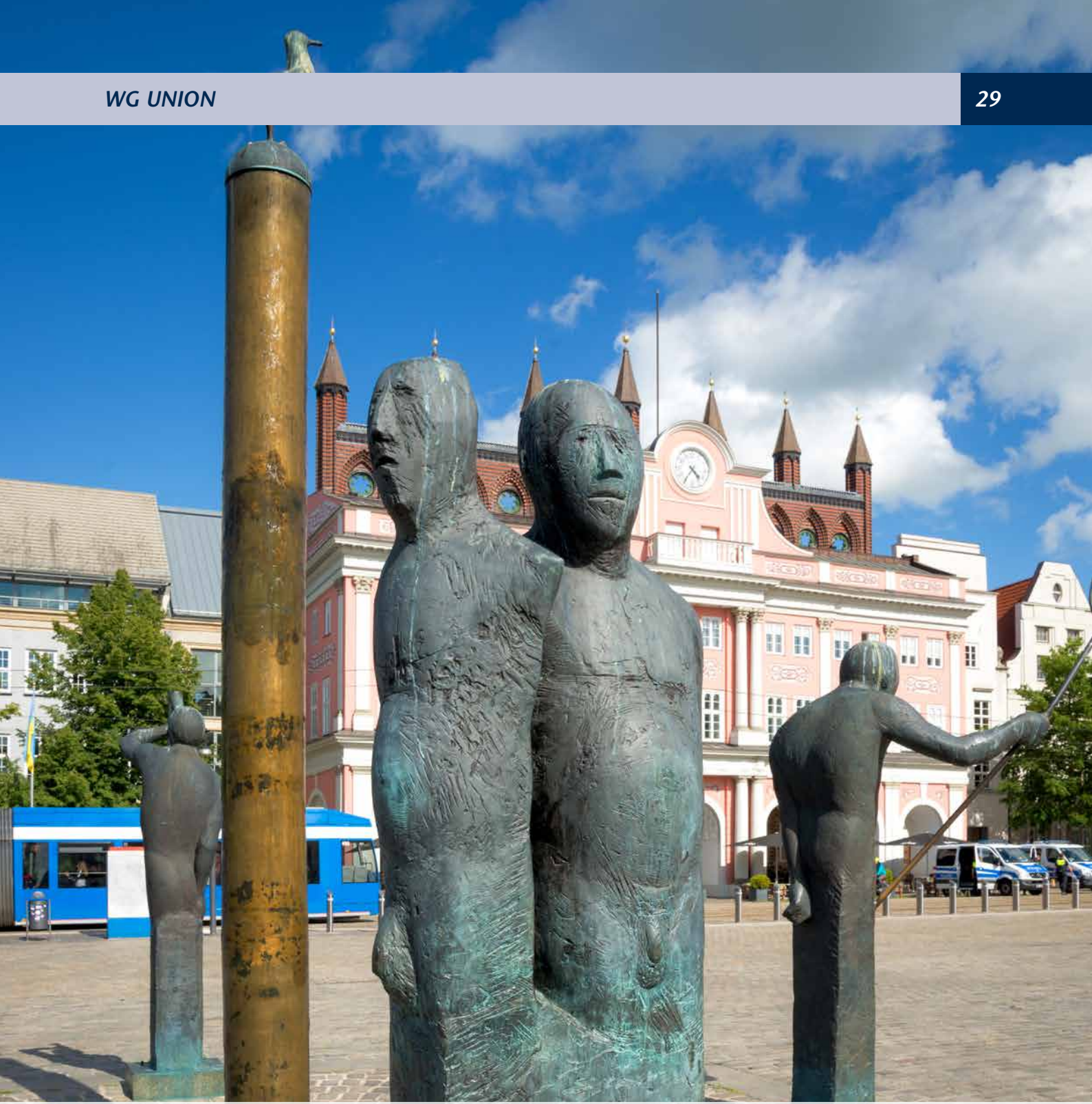
Rostock, 18. März 2024

Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG
Vorstand

Volker Fritz

Olaf Granzow





Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

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

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2023 war für den Aufsichtsrat durch bedeutungsvolle Herausforderungen geprägt. Im Mittelpunkt stand dabei die im Jahr 2022 aktualisierte Unternehmensstrategie mit ihren Schwerpunkten:

- grundsätzliche Vereinbarungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand
- Neubaustrategie
- Bestandsstrategie
- IT-Strategie
- Marketingstrategie und
- Personalstrategie

Den Zielen dieser Strategie untergeordnet, hat der Aufsichtsrat unter Beachtung des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung unserer Wohnungsgenossenschaft sowie die das Genossenschaftswesen tangierenden Gesetze und Verordnungen seine Kontrolltätigkeit organisiert und durchgeführt.

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.

2023 wurden durch den Aufsichtsrat sieben Beschlüsse verabschiedet, vornehmlich zu Aufgaben und Zielen für

- eine langfristige Sicherung der Liquidität unserer Genossenschaft anhand der monatlichen Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz,
- eine nachhaltige prioritäre Investitionspolitik zur Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie dessen Erweiterung durch Wohnungsneubau,
- die Fortführung und stetige Gewährleistung einer sozial gerechten und sozialverträglichen Mietpolitik unter den sich gerade auch im Bauwesen spürbar veränderten Bedingungen,
- die digitale Gestaltung von Arbeitsprozessen nach innen und außen und die Transparenz unseres genossenschaftlichen Handelns durch das Mieterportal,
- das soziale Engagement unserer Genossenschaft in den verschiedensten gesellschaftlichen Bereichen sowie
- das Arbeitsklima und die organisatorischen und strukturellen Entwicklungen in der Genossenschaft.

Stets hat der Aufsichtsrat dabei für sich und in Gemeinsamkeit mit dem Vorstand das bis dahin Erreichte analysiert und die veränderten Rahmenbedingungen für die Ziele berücksichtigt.

Auch 2023 gab es zwei Schwerpunkte, die in jeder Sitzung der Ausschüsse, der Tagungen des Aufsichtsrates und der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand gegenständlich waren:

- die Mietzinssituation, die sich aus den durch die WG UNION nach wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten festzulegenden und den im Wesentlichen nicht beeinflussbaren Betriebskosten zusammensetzt und
- das Baugeschehen im Sinne von Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes und durch Wohnungsneubau.

Bezogen auf die Mietzinssituation hat die WG UNION 2023 die öffentlich gegebene Zusage, im Bestand keine Erhöhungen vorzunehmen, eingehalten und kann diese Zusage zunächst auch für das Jahr 2024 wiederholen. Im Altbestand beträgt unsere Nettokaltmiete durchschnittlich 5,65 €/m². Bei den neu gebauten Wohneinheiten liegt der Durchschnitt bei 9,08 €/m². Der Gesamtbestand von 10.182 Wohnungen weist somit einen Durchschnitt der Nettokaltmiete von 5,99 €/m² aus. Der Durchschnitt aller Mieten in der Stadt beträgt nach dem im Entwurf befindlichen Mietspiegel 7,13 €/m².

2023 wurden gesamt 16 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes und 10,3 Mio. € für den Neubau eingesetzt.

Die künftige Mietengestaltung bei Neubauten wird stark davon abhängen, wie sich die Preise für Grundstücke, Baumaterialien oder Lohnkosten im Bauwesen entwickeln werden.

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 zu der Einschätzung, dass unsere Wohnungsgenossenschaft auch unter den veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen jederzeit die Gesamtinteressen seiner Mitglieder gewahrt hat.

Die WG UNION ist wirtschaftlich und sozial gesund und stabil. Davon zeugt ein Jahresüberschuss von 6,8 Mio. €.

Der Aufsichtsrat dankt allen für die im Jahr 2023 geleistete Arbeit.

Im Ergebnis unserer Tätigkeit aus dem Jahr 2023 empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2023 und den Lagebericht anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzüberschusses für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Bericht des Aufsichtsrates wurde in seiner Sitzung am 9. April 2024 einstimmig beschlossen.

Rostock, 9. April 2024

Norbert Kröger
Vorsitzender des Aufsichtsrates



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 (v. l. n. r.)



Willi-Schröder-Straße 12-14

Bonhoefferstraße 18-21



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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

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

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 Lageberichtes 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 Lageberichtes“ 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 und des Aufsichtsrates 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Lageberichtes, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutsche 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 Lageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von we-

sentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

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 dolosen Handlungen oder Inütern 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) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/1-v2-hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Berlin, 15. April 2024

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.



Andreas Müller
- Wirtschaftsprüfer -



Signiert von Andreas Müller
am 30.04.2024



Verzeichnis der Vertreter für das Geschäftsjahr 2023

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

Verzeichnis der Vertreter (Stand: 31.12.2023)

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

<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. 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. Murat Akpınar		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 Lindner		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 Wünsch 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 08. Konrad Paulus		Luise-Otto-Peters-Ring 40 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, @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