

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR





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

Inhaltverzeichnis

Lagebericht 2024

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 8
2.5 Neubau	Seite 10
2.6 Finanzierungsmaßnahmen	Seite 12
2.7 Mitgliederentwicklung	Seite 12
2.8 Ertragslage	Seite 12
2.9 Finanzlage	Seite 13
2.10 Vermögenslage	Seite 15
2.11 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	Seite 15
2.12 Zusammenfassung	Seite 15
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	Seite 16
3.1 Die künftige Entwicklung und ihre Chancen und Risiken	Seite 16
3.2 Risikomanagement	Seite 20
3.3 Fazit	Seite 20

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

a) Bilanz	Seite 22
b) Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 24
c) Anhang zum Jahresabschluss	Seite 25

Verwaltungsorgane

Seite 31

Bericht des Aufsichtsrates

Seite 34

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Seite 36

Verzeichnis der Vertreter / Ersatzvertreter

Seite 39



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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



1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Jahr 2024 hat die spürbare Verunsicherung in fast allen Wirtschaftszweigen weiter zugenommen. Ursache dafür waren insbesondere die zahlreichen weltweiten Krisen (Ukrainekrieg/ Krieg im Nahen Osten/ Handelskonflikte der USA mit Nachbarländern, China und Europa) und die daraus resultierenden Konsequenzen für den Welthandel. Fast alle Wirtschaftsbereiche waren davon betroffen. Im Ergebnis sank das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr erneut um 0,2 %, im Baugewerbe sogar um 3,8 %⁽¹⁾. Auch die wirtschaftlichen Prognosen für die Folgejahre bleiben gedämpft.

Die Inflation ging zurück und bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte die Leitzinsen in mehreren Schritten von 4 % zum Jahresbeginn auf 3 % im Dezember 2024.

Trotzdem wurden neue Aufträge an die Bauindustrie weiterhin sehr mäßig registriert.

Die Wohnungswirtschaft und private Investoren hielten sich aufgrund der hohen Gesamtkosten und der unsicheren Rahmenbedingungen zurück.

Wie die Entwicklung in 2025 ff aussehen wird, bleibt vor dem Hintergrund der Neuwahlen und daraus möglicher Entscheidungen abzuwarten. Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt in jedem Fall sehr angespannt.

Auch für die Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock war das Jahr 2024 unter diesen Bedingungen erneut herausfordernd.

Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresvergleich zum Vorjahr um 0,2 % an und lag im Dezember 2024 bei 7,5 %⁽²⁾.

Mit etwa 211.993 Einwohnern⁽³⁾ ist Rostock die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Bevölkerungszahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch nur noch geringfügig erhöht. Neueste Prognosen zeigen, die Einwohnerzahl wird bis zum Jahr 2040 vermutlich weiter stagnieren, möglicherweise sogar leicht schrumpfen. Zentrales gesellschaftliches Thema bleibt der demografische Wandel.

Die Altersgruppe der Über-65-Jährigen wird bis zum Jahr 2040 am stärksten wachsen. Damit einher gehen besondere Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Form von veränderten Anforderungen der Bevölkerung an das Wohnen in der Zukunft (barrierefreier Wohnraum, Aufzug, nachhaltige Konzepte für selbstbestimmtes Wohnen im Alter etc.).

Noch immer werden neue bezahlbare Wohnungen gebraucht. Die Mieten für derzeitige Neubauten bewegen sich jedoch auf einem (für Rostock) schon sehr hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind zukünftige Bauvorhaben immer unter wirtschaftlichen, aber auch unter demografischen Entwicklungen abzuwägen!

Hinzu kommen ab 2025 die deutlichen finanziellen Mehrbelastungen der Bürger bei der „2. Miete“ aufgrund der Kostenanstiege (Energiekosten etc.) der letzten Jahre.

⁽¹⁾ Quelle statistisches Bundesamt; PM Nr. 19 vom 15.01.2025

⁽²⁾ Quelle Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Hansestadt Rostock

⁽³⁾ Quelle rostock.de, Bevölkerung (Melderegister) Stand 31.12.2024 und Bevölkerungsprognose



Kuphalstraße 69 e



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.

Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG wurde 1954 gegründet und befand sich 2024 im 70. Jahr ihres Bestehens.

2.2 Bestand und Vermietungsgeschäft

Die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG bewirtschaftete zum Jahresende 2024 einen Bestand von 10.224 Wohnungen, 273 gewerblichen und sonstigen Einheiten, 136 Garagen sowie 2.760 Pkw-Stellplätzen.

Gesamtbestand per 31.12.	2023	2024	Bestands- änderung	Die Bestandsänderung ergibt sich durch		
				Neubau	Abriss	sonstiger Abgang/ Zugang
Wohnungen	10.182	10.224	42	54	-12	0
Gewerbliche Einheiten	80	80	0	0	0	0
Abstellräume	191	193	2	0	0	2
Garagen	136	136	0	0	0	0
PKW-Stellplätze (inkl. Tiefgaragen)	2.685	2.760	75	31	0	44

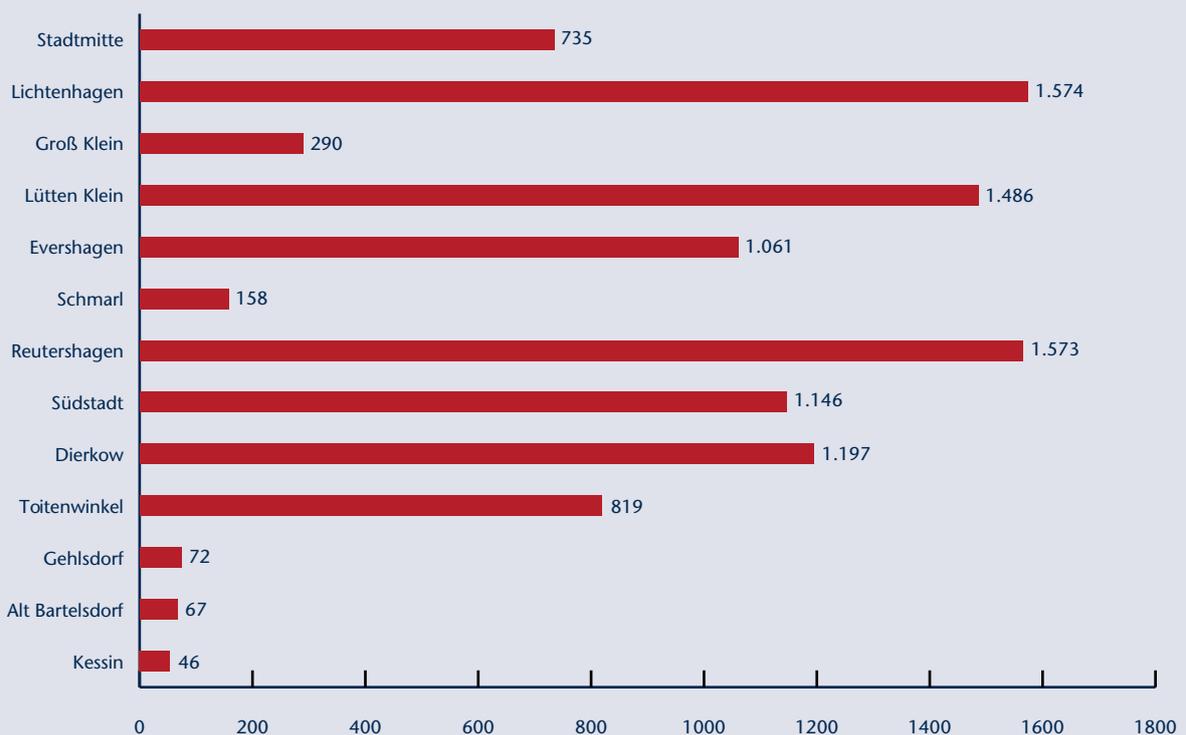
Mit der Fertigstellung des Südhauses in der Hartmut-Colden-Straße 48 erhöhte sich der Bestand im Stadtteil Dierkow um 24 Wohnungen und 5 Stellplätze. In Kessin konnte der Neubauanbau ebenfalls im Dezember 2024 beendet werden – hier entstanden 30 Wohnungen und 26 Tiefgaragenstellplätze. Die Erstvermietung der insgesamt 54 Wohnungen erfolgte ab Januar 2025.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Darüber hinaus ist in allen Wohnungen auch eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung möglich.

Die in Dierkow entstandenen 2 Raum-Wohnungen haben eine Größe von 57 m² bis 70 m² und werden zu einem Mietpreis von 9,50 €/ m² vermietet. Die Kessiner 1 bis 3-Raum-Wohnungen werden zu einem Mietpreis von 11,50 €/ m² angeboten.

Der Wohnungsbestand in Reutershagen änderte sich durch sukzessiven Leerzug des 1959 erbauten Wohngebäudes M.-Thesen-Straße 22, 23. Es wurden 12 Wohnungen vom Markt genommen, um durch Abriss und anschließendem Neubau 18 qualitativ hochwertige Wohnungen, die den heutigen Marktanforderungen entsprechen, zu schaffen.

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



Wohnungen je Stadtteil

Stand: 31.12.2024

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG ist unverändert hoch. Dies bestätigen auch die rund 8.300 Anfragen nach Wohnungen, Gewerbe, Stellplätzen und Garagen in unserer

Mietinteressenten und Vermarktungssoftware Immosolve.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2024 ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkt gestiegen.

	2023	2024
Leerstandsquote zum 31.12.	1,8 %	1,9 %
Leerstandsquote zum 31.12. bereinigt*	1,3 %	0,8 %
Fluktuationsquote zum 31.12.	7,7 %	7,3 %

* ohne Baumaßnahmen/ Vermietungsstopp und Neubauwohnungen Dez. 2024

Insgesamt 119 Wohnungen sind aufgrund von größeren, geplanten Umbau/Abrissvorhaben (65 Wohnungen) und der gerade erst im Dezember fertiggestellten Neubauwohnungen per 31.12.2024 nicht vermietet. Die um diese Wohnungen bereinigte fluktuationsbedingte Leer-

standsquote beträgt 0,8 % und spiegelt damit die andauernden positiven Vermietungsrahmenbedingungen am Rostocker Wohnungsmarkt wider. Im Jahr 2024 verzeichneten wir 747 Wohnungskündigungen (Vorjahr 782). Die Fluktuationsquote sank auf 7,3 %.



2.3 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr um 2.068 T€ gestiegen und betragen 59.340 T€.

Durch die ganzjährige Vermietung des in 2023 fertiggestellten Neubaus Dierkower Höhe 3-5 und die Möglichkeit, moderat höhere Mieten bei Neuverträgen zu verein-

baren, erhöhten sich die Sollmieten um rund 434 T€.

Gleichzeitig verzeichnet die Genossenschaft gesunkene Erlösschmälerungen um 220 T€. Die Erlösschmälerungsquote der Sollmieten beträgt 1,7 %.

Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten 2023 sind um 1.249 T€ gestiegen.

Monatliche Nutzungsgebühren (in €/qm)-Durchschnitt	2023	2024
Nettokaltmiete zum 31.12.	5,99	6,04
Betriebskosten lt. Abrechnung Vorjahr	1,38	1,49
Kosten für Heizung/ Warmwasser lt. Abrechnung Vorjahr	0,70	0,76

Mit durchschnittlich 6,04 €/qm Nettokaltmiete Ende 2024 lagen die Mieten weit unter dem Durchschnittswert von 7,13 €/qm gemäß aktuellem Mietspiegel 2024 der Hansestadt Rostock.

Im Geschäftsjahr betrug der Anteil der Mietforderungen an den Sollmieten 0,7 %.

Forderungsausfälle bei Mietforderungen waren in Höhe von 63 T€ (Vorjahr 51 T€) zu verzeichnen. Dem stehen

die Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigungen und der abgeschriebenen Forderungen aus Vorjahren von insgesamt 62 T€ gegenüber.

2.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für die Instandsetzung von Gebäuden, Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen und Außenanlagen betragen in 2024 rd. 17,6 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €):

Kostenverteilung	2023	2024
Modernisierung	0,2 Mio. €	2,3 Mio. €
Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden und Außenanlagen	6,3 Mio. €	5,6 Mio. €
Herrichtung von Wohnungen bei Mieterwechsel	5,6 Mio. €	5,4 Mio. €
Laufende Instandhaltung	3,9 Mio. €	4,3 Mio. €
Summe	16,0 Mio. €	17,6 Mio. €
Durchschn. Kosten je qm Wohn-/Nutzfläche	26,72 €/ qm	29,14 €/ qm

In den Kosten für Modernisierung von 2,3 Mio. € sind im Wesentlichen die Kosten für den Balkonanbau in den Objekten Neubrandenburger Straße 1a-1d und 14-17 enthalten. Hier wurden insgesamt 64 Wohnungen mit geräumigen Balkonen ausgestattet.

Ebenfalls konnte mit dem geplanten Aufzugseinbau in unserem Bestandsgebäude S.-Allende-Straße 21 in Toitenwinkel begonnen werden. Hier erhalten die Mieter der 36 Wohnungen einen auf der Etage haltenden, modernen Aufzug und einen neuen behindertengerechten, leicht

zugänglichen Eingangsbereich. Diese Maßnahme dient dazu, den Komfort und die Barrierefreiheit für alle Mieter erheblich zu verbessern. Die Fertigstellung ist für Juni 2025 geplant.

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

- die Fassadensanierung bei 11 Objekten für rd. 1.015 T€,
- Treppenhauissanierungen bei 13 Objekten für rd. 503 T€
- die Kelleraußenwandsanierung bei 5 Objekten für rd. 733 T€,

- Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, Strangsanierung, Aufzugssanierung für rd. 2.611 T€.

Zu den Maßnahmen zur Heizungsoptimierung zählte der umfangreiche Umbau des Einrohrheizsystems auf ein Zweirohrheizsystem in dem Objekt Usedomer Straße 1-10. Mit der Umbaumaßnahme erfolgte 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.

Für die Herrichtung von Wohnungen bei Mieterwechseln in allen Stadtteilen wurden rd. 5,4 Mio. € aufgewendet. Einzelmodernisierungen auf Mieteranforderung in Höhe von rd. 100 T€ bezogen sich hauptsächlich auf seniorengerechte Bäder und Türmodernisierungen.

Im Berichtsjahr wurden ca. 13.700 Aufträge für die Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen, technischen Anlagen und Außenanlagen bearbeitet.



Balkonanbau in der Neubrandenburger Straße 1 a - 1 d



Kurt-Schumacher-Ring 198 - 201

2.5 Neubau

Im Jahr 2024 wurden in Neubauvorhaben insgesamt 18.001 T€ (Vorjahr 10.337 T€) investiert.

Die wesentlichen Investitionen sind bei den folgenden Bauvorhaben zu verzeichnen:

Bauvorhaben	Ort	Investitionen 2024
Neubrandenburger Str. 8	Kessin/ Dummersdorf	3.380 T€
Hartmut-Colden-Straße (Nordhaus)	Rostock Dierkow	7.877 T€
Hartmut-Colden-Straße (Südhaus)	Rostock Dierkow	2.683 T€
Mathias-Thesen-Straße 18, 19	Rostock Reutershagen	2.511 T€
Mathias-Thesen-Straße 22, 23	Rostock Reutershagen	248 T€
Mathias-Thesen-Straße 24, 25	Rostock Reutershagen	238 T€
Helsinkier Straße 85 a-c	Rostock Lütten Klein	344 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 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 bildet. Nach über dreijähriger Bauzeit wurde das Neubauvorhaben im Dezember 2024 abgeschlossen.



Neubrandenburger Straße 8 / Kessin

Bedingt durch die unverändert hohe Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum und den wenigen, inzwischen preisintensiven 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 2024 weiterhin unsere Bestandsgrundstücke im Vordergrund, sowohl die unbebauten wie auch ausgewählte Bestandsbauten.

Auf den Bestandsgrundstücken in der Dierkower Hartmut-Colden-Straße wurde der Bau von zwei neuen Wohnhäusern mit 44 Stellplätzen im Geschäftsjahr fortgeführt. Hierfür sind bei der KfW Baukostenzuschüsse in Höhe von 1,8 Mio. € beantragt und bewilligt worden. Das Südhaus wurde mit 24 Wohnungen bereits fertiggestellt.

Im Nordhaus entstehen 22 Wohnungen, 2 betreute Wohngruppen mit jeweils 12 Apartments 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 1.573 Wohnungen. Das Durchschnittsalter unserer Mieter in Reutershagen lag per 31.12.2024 bei 60 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 Baubeginn im Oktober 2023 des Wohngebäudes M.-Thesen-Straße 18, 19 verliefen die Bauarbeiten im Geschäftsjahr planmäßig. Hier entstehen 18 moderne 2 bis 4-Raum-Wohnungen mit Fußbodenheizung, Balkon oder Terrasse.

Mit dem Leerzug unseres zweiten Bestandsgebäudes M.-Thesen-Straße 22, 23 zum 31. März 2024 konnten die Abrissmaßnahmen im Sommer durchgeführt werden und die Bauantragsunterlagen eingereicht werden. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2025 vorgesehen.

Auf dem großflächigen Bestandsgrundstück des Hochhauses Helsinkier Straße 83-85 soll unser erster Neubau im Nordwesten Rostocks im Stadtteil Lütten Klein verwirklicht werden. Hier entsteht ein siebengeschossiges Wohngebäude mit einem achten Staffelgeschoss und einer Tiefgarage. Der Bauvertrag für die Helsinkier Straße 85 a-c wurde in 2024 abgeschlossen und die Baugenehmigung liegt bereits vor.

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



Visualisierung
Mathias-Thesen-Straße und Helsinkier Straße

2.6 Finanzierungsmaßnahmen

Den gesamten Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2024 in Höhe von 35,6 Mio. € (Vorjahr 26,4 Mio. €) stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von 13,8 Mio. € (Vorjahr 12,5 Mio. €) gegenüber.

2.7 Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen war im Geschäftsjahr mit einem Zuwachs von 56 Mitgliedern positiv. Am 31.12.2024 hatte die Genossenschaft 10.759 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 11.824 T€ (Vorjahr 11.798 T€).

2.8 Ertragslage

Im Jahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 6.270 T€ ausgewiesen.

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

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar: [siehe Tabelle Seite 13](#)

	2023 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse a. d. Bewirtschaftungstätigkeit	57.271,6	59.339,7	2.068
Aufwendungen a. d. Bewirtschaftungstätigkeit	-32.188,4	-31.829,4	359
Übrige Erlöse/Erträge und Aufwendungen	-16.596,0	-18.718,9	-2.123
Betriebsergebnis	8.487,1	8.791,4	304
Finanzergebnis	-1.411,7	-2.294,7	-883
Ergebnis vor Steuern	7.075,4	6.496,7	-579
Ertragsteuern	-293,4	-227,0	66
Jahresüberschuss	6.782,1	6.269,7	-512

Die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind um 359 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken, während die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sich um 2.068 T€ erhöht haben.

Die negative Veränderung in Höhe von 2.123 T€ bei dem Saldo aus übrigen Erträgen und Aufwendungen ist im Wesentlichen bedingt durch höheren Abschreibungsaufwand und die Bestandsänderungen der unfertigen Leistungen. Die Veränderung beim Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus der nicht vorgenommenen Gewinnausschüttung der Teleunion GmbH im Vergleich zum Vorjahr.

2.9 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 2024 stets gegeben.

Die flüssigen Mittel verminderten sich im laufenden Geschäftsjahr um 4.464 T€ und betragen zum Jahresende 12.167 T€. In der folgenden Übersicht auf Seite 14 wird die Kapitalflussrechnung nach DRS 21 dargestellt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Zahlungsmittelzufluss von 18.150 T€, während im Investitionsbereich ein Zahlungsmittelabfluss von 20.188 T€ ausgewiesen wird.

Bei den Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von 13.061 T€ handelt es sich um planmäßige Tilgungen.

Der Durchschnittszinssatz des Darlehensportfolios beträgt 1,95 % (Vorjahr 1,76 %).

Der laufende Zinsaufwand hat sich um 126 T€ erhöht.

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 31.12.2024 betragen die Bausparguthaben 5.514 T€.

Kapitalflussrechnung	31.12.2024 T€
<u>I. Operativer Bereich</u>	
Jahresüberschuss	6.269,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.351,6
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-492,6
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-109,3
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.347,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.183,0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,5
+/- Zinsaufwendungen/Erträge	2.294,7
- Sonstige Beteiligungserträge	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag	227,0
- Ertragsteuerzahlungen	-227,0
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.149,8
<u>II. Investitionsbereich</u>	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	31,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-20.500,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzvermögens	0,0
+ Erhaltene Zinsen	281,9
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-20.187,9
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
+/- Einzahlungen von/Rückzahlungen an Genossenschaftsmitglieder (Saldo)	-549,6
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	13.800,0
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-13.060,8
- Gezahlte Zinsen	-2.576,6
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.387,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.425,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.548,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.122,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende der Periode	
Liquide Mittel	12.167,0
jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-44,2
	12.122,9

2.10 Vermögenslage	2023		2024		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	357.022	91	367.139	92	10.117
Umlaufvermögen/ RAP	33.487	9	30.336	8	-3.151
Gesamtvermögen	390.509	100	397.475	100	6.966
Eigenkapital	227.554	58	233.274	59	5.720
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.761	36	140.422	35	661
Steuerrückstellungen	0	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	1.799	1	1.161	0	-638
Übrige kurzfristige Passiva/ RAP	21.395	5	22.618	6	1.223
Gesamtkapital	390.509	100	397.475	100	6.966

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist im Jahr 2024 unverändert ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 6.966 T€ erhöht. Das Anlagevermögen beträgt 92 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um 5.720 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 59 %.

durch positive Entwicklungen im Geschäftsjahr mit 6,3 Mio. € übertreffen. Durch eine geringe Leerstandsquote und Neubauten konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, wie geplant, weiter ausgebaut und die Kostensteigerungen aufgefangen werden.

2.11 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund von tariflichen Anpassungen und erhöhtem Personalbestand um 172 T€ auf 5.917 T€. Der Personalbestand nach Köpfen lag im Jahresdurchschnitt bei 78 (Vorjahr 77) Mitarbeitenden. Durch gezielte Personalentwicklungen, laufende Fortbildungsmaßnahmen und flexible Arbeitszeitmodelle schaffen wir ein attraktives Umfeld für unsere Mitarbeiter.

Durch Umbau und Modernisierung von Heizungsanlagen versuchen wir den Energieverbrauch für die Mieter weitestgehend zu reduzieren und kommen unserer Verantwortung für die Umwelt nach. Auch die Installation von erneuerbarer Energie zum Beispiel aus Photovoltaikanlagen, wird laufend geprüft und zielt auf dieses Nachhaltigkeitsziel hin.

2.12 Zusammenfassung

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 stellt sich positiv dar.

Für das Geschäftsjahr 2024 hatten wir ein Jahresergebnis in Höhe von 5,8 Mio. € geplant und konnten dieses

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. Jedoch werden künftige Entwicklungen immer ungewisser und sind einerseits abhängig von weiteren Neubaufertigstellungen, andererseits von Haushaltsgrößen und vor allem von der Entwicklung der Einwohnerzahl.

Rostocks Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren fast kontinuierlich gewachsen.

Dieser Trend scheint zum Stillstand zu kommen. Die Zahlen stagnieren und haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert – per 31.12.2024 waren 211.993 (+301)⁽¹⁾ Personen in Rostock gemeldet. Im Juli 2024 veröffentlichte die kommunale Statistikstelle eine neue aktualisierte Bevölkerungsprognose⁽²⁾. Demnach werden bis zum Jahr 2040 nur noch 208.236 Personen in der Hansestadt leben. Gegenüber dem Endjahresbestand von 2024 entspricht dies einem Rückgang von 1,77 %.

Grund hierfür ist der deutliche Anstieg des sogenannten Gestorbenenüberschusses, der durch positive Wanderungssalden nicht mehr ausgeglichen werden kann.

Pessimistischere Schätzungen gehen sogar von nur noch 201.080 Einwohnern aus, dies entspräche einem Bevölkerungsrückgang von 5,15 %. Etwaige Rückkehrquoten ukrainischer Flüchtlinge (nach Kriegsende) blieben in beiden Szenarien unberücksichtigt.

Die Haushaltsgrößen bzw. Belegungsdichten sind rein rechnerisch mit 1,7 Einwohnern (Stand 31.12.2023⁽³⁾) pro Wohnung gering – auch hier ist weiterhin nicht mit nennenswerten Änderungen zu rechnen. Wenigen Großfamilien stehen eine Vielzahl von Single- oder Paarhaushalten gegenüber. Die Wohnfläche betrug 39,0 qm je Einwohner (Stand 31.12.2023⁽³⁾). 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 2024 erneut gesunkenen Fluktuationsquote. Wenn attraktive preis-

werte Wohnungen fehlen, wird nicht mehr ohne weiteres gekündigt.

Viele Neubauvorhaben wurden verwirklicht. Doch Bauen ist in den letzten Jahren teuer geworden. Hohe Baulandpreise und Baukosten bremsen vielerorts immer noch die Bautätigkeit aus – zulasten der Wohnungssuchenden. Sollte Rostocks Einwohnerzahl tendenziell sinken, würde dies mittelfristig den Wohnungsmarkt entlasten und möglicherweise auch Einfluss auf den städtischen Flächennutzungsplan und den Bedarf an neuen Wohneinheiten haben.

Der demografische Wandel ist und bleibt auch in Rostock zentrales gesellschaftliches Thema. Bis zum Jahr 2040 schrumpft die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter – im Gegenzug dazu wird die Altersgruppe der Generation „65 plus“ am stärksten wachsen. Rund 26 % aller Rostockerinnen und Rostocker werden 2040 über 65 Jahre alt sein⁽²⁾. Um dieser Entwicklung und dem Wunsch nach selbstbestimmten Wohnen im Alter gerecht zu werden, sind zunehmend Anpassungen im Wohnungsbestand erforderlich. Dazu gehören Maßnahmen wie der Einbau von Aufzügen, das Schaffen barrierefreier Seniorenwohnungen und das Anbieten von Pflegedienstleistungen. Je nach Alter und Baubestand werden wir unsere bestehenden Wohnquartiere nachfrageorientiert und zeitgemäß weiterentwickeln und den demografischen Erfordernissen anpassen. Damit sichern wir langfristig die Vermietbarkeit unseres Immobilienbestandes und stärken die Marktposition unserer Genossenschaft.

Seit über 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 2031 leicht steigende fluktuationsbedingte Erlösschmälerungen berücksichtigt.

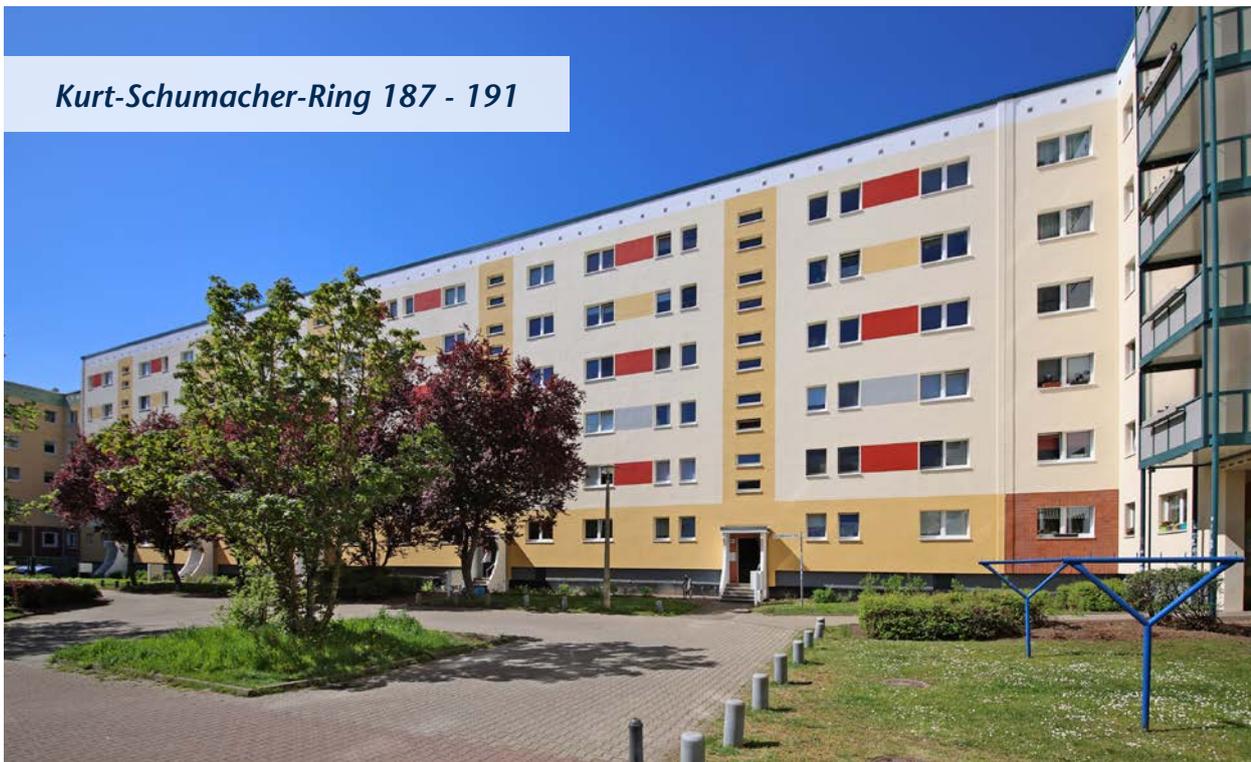
⁽¹⁾ Rostock in Zahlen, Ausgewählte Eckdaten „Bevölkerung“, <https://rathaus.rostock.de>

⁽²⁾ Rostock in Zahlen, Veröffentlichungen „Aktualisierte Bevölkerungsprognose ...“, <https://rathaus.rostock.de>

⁽³⁾ Rostock in Zahlen, Ausgewählte Eckdaten „Bauen und Wohnen“, <https://rathaus.rostock.de>



Kurt-Schumacher-Ring 187 - 191



b.) Modernisierung und Instandhaltung

Um den vorhandenen Wohnungsbestand gezielt und nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, sind für das Jahr 2025 rd. 20,8 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 (7,6 Mio. €).

Das geplante Volumen für Sanierungen im Bereich technische Gebäudeausstattung beläuft sich auf 4,0 Mio. € und umfasst 2,7 Mio. € an Kosten für die Ablösung der Einrohrheizungen in der Usedomer Straße 11-19 und in der Hel sinkier Straße 83-85.

Die für 2024 vorgesehene Maßnahme der Reaktivierung von 15 Dachgeschosswohnungen in Reutershagen wurde wiederholt verschoben und ist nun erneut mit 0,5 Mio. € für das Jahr 2025 budgetiert.

Für das sanierungsbedürftige Reutershäger Hochhaus in der Bonhoefferstraße 15 sollen im Herbst 2025 vorbehaltlich einer positiven Baugenehmigung die Bauarbeiten starten. Es ist geplant, den Elfgeschosser auf 8 Etagen zurückzubauen. Alle Balkone werden in französische Balkone umgestaltet und das Haus erhält einen zweiten Aufzug. In Etage 8 werden neue Funktionsräume für den bereits involvierten Pflegedienst geschaffen. Die Etagen 5 bis 7 sollen analog der unteren Etagen ebenfalls als Wohngruppen für hilfebedürftige Personen hergerichtet werden, so dass künftig das gesamte Gebäude für Pflegebedürftige geeignet ist. Kann mit dem Bauvorhaben plangemäß 2025 gestartet werden, so ist mit einer etwa zweijährigen Umbauzeit und einem Fertigstellungsende in 2027 zu rechnen.

Des Weiteren bleibt für unsere Mieterinnen und Mieter das

Angebot zur Einzelmodernisierung (Fußböden, Türen, Bäder) unverändert bestehen.

Auch in den Jahren 2026 ff. werden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen, um die Wohnbedingungen nachhaltig zu verbessern und unseren Bestand und die Leistungen an unsere Mitglieder und Interessenten nachfrageorientiert zu entwickeln. Entsprechende Kosten sind in unseren Planungsrechnungen budgetiert.

Besonderes Augenmerk gilt weiterhin 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 haben inzwischen überall an Bedeutung gewonnen. 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 wenigen verbliebenen Objekte mit Gasheizzentrale und Gasetagenheizung betreffen. Darüber hinaus befinden sich in unserem Bestand immer noch vereinzelt ineffiziente Einrohrheizungen, die es gilt, nach sorgfältiger wirtschaftlicher Prüfung sukzessive durch neue ressourcenschonende Heizungssysteme zu ersetzen.

c.) **Neubau**

Die aktuell laufenden Bauprojekte werden planmäßig fortgeführt.

Auf unserem Dierkower Bestandsgrundstück Hartmut-Colden-Straße wird im Sommer nun auch das zweite Wohnhaus fertiggestellt und der Vermietung übergeben.

Unser Großprojekt Mathias-Thesen-Straße in Reutershagen steht weiterhin im Fokus. Hier gestaltet die WG UNION in den kommenden Jahren eine ganze Straßenseite komplett neu. Sechs Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren wurden/ werden abgerissen und sukzessive durch 7 barrierefreie und altersgerechte Neubauten mit Tiefgarage ersetzt. Bereits im Herbst 2025 wird der erste Fünfgeschosser mit 18 modernen Wohnungen fertig sein.

Neu in den Planungsrechnungen ist das Bauvorhaben auf unserem Bestandsgrundstück Helsinkier Straße 85 im Rostocker Nordwesten. Auf der unbebauten Freifläche wird innerhalb der nächsten 2 Jahre ein modernes Mehrfamili-

enhaus mit 48 Zwei- bis Vierraumwohnungen entstehen. Für alle genannten Neubauprojekte sind Investitionsmittel in Höhe von 62,1 Mio. € bis zum Jahr 2031 eingeplant. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdkapital.

Darüber hinaus wurden für das Gesamtbauvorhaben Hartmut-Colden-Straße Baukostenzuschüsse in Höhe von 1,8 Mio. € von der KfW bewilligt. Mit dem Zahlungseingang ist bis Ende 2025 nach Abschluss der Baumaßnahme zu rechnen.

Unsere Genossenschaft verfügt über eine gute finanzielle Basis und Bonität. Daher bestehen bezüglich unserer geplanten Investitionen keine Risiken.

Wie es mit künftigen Neubauprojekten weitergeht bleibt abzuwarten.

Bauland ist weiterhin knapp und teuer, die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, Anforderungen an Klimaschutz, Nachhaltigkeit und energiesparendes Bauen sind zu beachten. Zudem wird Rostocks Einwohnerzahl laut neuester Bevölkerungsprognose⁽⁴⁾ bis zum Jahr 2040 stagnieren bzw. moderat schrumpfen. Jede neue Bauentscheidung muss somit einzeln bewertet und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sorgfältig abgewogen werden. 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.

⁽⁴⁾ Rostock in Zahlen, Veröffentlichungen „Aktualisierte Bevölkerungsprognose ...“, <https://rathaus.rostock.de>



d.) Personalentwicklung

Unsere Personalstrategie wird weiterhin darauf ausgerichtet sein, unsere Mitarbeiter durch gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen mit den notwendigen Kompetenzen auszustatten, um die zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Darüber hinaus werden wir unsere Arbeitgebermarke weiter stärken, um auch zukünftig erfolgreich Fachkräfte zu rekrutieren und langfristig an das Unternehmen zu binden. Flexible Arbeitsmodelle und ein positives Arbeitsumfeld werden dabei eine entscheidende Rolle spielen.

e.) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die positive und erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft in den vergangenen Jahren wird sich weiter fortsetzen – aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen allerdings auf einem niedrigeren Gewinnniveau. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit einem Überschuss in Höhe von 3,3 Mio. €, für die Prognosejahre 2026 bis 2031 sind bei konsistentem Verlauf Jahresüberschüsse zwischen 4,9 Mio. und 6,0 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 die 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 einst auch 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 werden⁽⁵⁾. 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 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. Seit 2024 ist die Inflation rückläufig und die Notenbank senkte inzwischen den Einlagenzins wieder mehrfach, zuletzt am 6. März 2025 auf 2,5 %⁽⁶⁾.

Jedoch sind die geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit sehr volatil und unsicher (Stichworte: Einfluss der konfliktbehafteten neuen US-Zoll-

politik auf den Welthandel, Fortführung oder Beendigung des Ukrainekrieges, Neuausrichtung der europäischen Rüstungspolitik, Entwicklung von Konjunktur und Inflation in Deutschland unter einer möglichen schwarz-roten Koalition und dem anvisierten milliardenschweren Schuldenpaket für Verteidigung und Infrastruktur) und machen eine vergleichbare Entspannung bei Baukrediten weniger wahrscheinlich.

Derzeit erwarten Finanzexperten, dass sich die 10jährigen Immobilienkreditzinsen mit 3,0 % – 3,5 % weiterhin seitwärts bewegen, aber auch ein Ausbrechen nach oben möglich ist, sollten die Zinsen für langfristige Bundesanleihen oder die Inflations Sorgen wieder steigen.⁽⁷⁾ Unser genossenschaftliches Darlehensportfolio 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 Liquiditätsengpässen 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.

Zusammenfassend sehen wir die folgenden Chancen, die sich für uns in der Zukunft ergeben. Durch die frühzeitige Modernisierung oder den Neubau von altersgerechten Wohnanlagen sichern wir uns schon heute das Ertragspotenzial von morgen. Durch qualitativ hochwertige Modernisierungen unserer Bestandswohneinheiten können wir für die Mieter attraktive Wohnungen anbieten zu einem bezahlbaren Preis. Auch das sichert uns in Zukunft die ent-

sprechenden Umsatzerlöse. Unsere gute Bonität ermöglicht uns auch für die Zukunft, gute Finanzierungsmöglichkeiten für unsere geplanten Modernisierungs- und Neubauprojekte zu sichern.

Als wesentliches Risiko mit relativ hoher Eintrittswahrscheinlichkeit sind Kostensteigerungen bei den Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zu nennen.

Langfristige Partnerunternehmen, die für uns entsprechende Bau- und andere Handwerkerleistungen erbringen, ermöglichen uns neben dem laufenden Kostenmanagement für alle Objekte und auch die Objekte mit Modernisierungs- oder Baumaßnahmen ein entsprechend positives Risikomanagement.

Das Zinsänderungsrisiko und zwar hin zu einer Zinserhöhung ist auch vielfach durch politische Maßnahmen in Deutschland und der Welt beeinflusst. Aktuell sehen wir kein wesentliches Risiko aus diesem Bereich. Durch homogene Verteilung der Kreditlaufzeiten haben wir dieses Risiko auf ein wirtschaftlich vertretbares Minimum reduziert. Dem Fachkräftemangel als weiteres wesentliches Risiko begegnen wir mit den oben dargestellten Maßnahmen und einer starken Arbeitgebermarke. Ein Eintritt dieses Risikos ist aus unserer Sicht auf ein Mindestmaß reduziert.

⁽⁵⁾ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

⁽⁶⁾ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201162/umfrage/entwicklung-des-ezb-zinssatzes-fuer-die-einlagefazilitaet-seit-1999/>

⁽⁷⁾ <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html>

3.2 Risikomanagement

Die wirtschaftliche Entwicklung wird auf Basis des internen Controllings sowie der monatlichen Berichterstattung laufend kontrolliert und überwacht. So können frühzeitig Risiken erkannt und Chancen genutzt werden.

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über Regelungsvorschriften und Vereinbarungen (zum Beispiel Unterschriftenordnung, Vier-Augen-Prinzip, IT-Risikomanagement, Unternehmenshandbuch), die ebenfalls der Risikoversorgung 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 2025 bis 2031.

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.

Insgesamt betrachten wir die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft als durchaus positiv, wenngleich nicht alle Risiken in voller Ausprägung vorhersehbar sind. Wir sehen uns in den Planungs-, Monitoring- und Vertriebsstrategien gut aufgestellt, um die Herausforderungen der Zukunft gut meistern zu können.

Rostock, 20. März 2025

Wohnungsgenossenschaft
UNION Rostock eG
Vorstand

Volker Fritz

Olaf Granzow

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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

a) Bilanz zum 31. Dezember 2024 - Aktivseite

	31.12.2024		Vorjahr
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte, sowie Lizenzen		15.245,49	35.957,13
<i>II. Sachanlagen</i>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	346.798.223,79		339.452.411,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.228.773,83		2.226.102,32
3. Grundstücke ohne Bauten	2.001.618,55		1.978.865,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	703.129,28		673.605,38
5. Anlagen im Bau	12.474.082,71		9.764.665,04
6. Bauvorbereitungskosten	2.702.110,64		2.585.851,31
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		88.060,00
		366.907.938,80	356.769.560,32
<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		367.139.491,49	357.021.824,65
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
1. Unfertige Leistungen		16.055.582,56	15.877.388,92
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus Vermietung	170.781,43		117.958,25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.684.089,22		709.874,52
		1.854.870,65	827.832,77
<i>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.653.271,76		12.294.305,22
2. Bausparguthaben	5.513.774,02		4.336.561,33
		12.167.045,78	16.630.866,55
Umlaufvermögen insgesamt		30.077.498,99	33.336.088,24
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		258.158,59	151.119,87
Bilanzsumme		397.475.149,07	390.509.032,76

a) Bilanz zum 31. Dezember 2024 - Passivseite

	31.12.2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	575.520,00		678.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.823.520,00		11.798.377,65
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €	6.400,00		4.320,00
			(0,00)
		12.405.440,00	12.481.097,65
II. Ergebnisrücklagen			
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: 626.978,07 €	15.147.916,04		14.520.937,97
3. Andere Ergebnisrücklagen, davon im Geschäftsjahr eingestellt: 5.629.870,16 €	121.338.00,35		(678.203,63)
			115.708.130,19
			(9.029.521,97)
		215.225.978,19	208.969.129,96
III. Bilanzgewinn			
		5.642.802,64	6.103.832,68
Eigenkapital, insgesamt		233.274.220,83	227.554.060,29
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.161.283,49		1.798.717,40
		1.161.283,49	1.798.717,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.422.330,47		139.760.650,22
2. Erhaltene Anzahlungen	18.425.276,73		18.093.802,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.487,06		15.983,65
b.) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.967.032,99		2.685.947,68
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 16.834,60 €	85.721,60		496.734,04
			(429.012,21)
		162.914.848,85	161.053.118,03
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		124.795,90	103.137,04
Bilanzsumme		397.475.149,07	390.509.032,76

b) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit		59.339.734,96	57.271.562,68
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.193,64	1.295.895,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		699.169,09	876.501,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit		-31.829.380,88	-32.188.416,38
5. Rohergebnis		28.387.716,81	27.255.543,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.924.338,59		-4.810.710,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.598,79 €	-992.915,62		-934.333,33
		-5.917.254,21	-5.745.044,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.351.608,12	-9.481.326,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.243.988,65	-2.437.015,28
9. Erträge aus Beteiligungen, davon verbundene Unternehmen: 0,00 €	0,00		800.000,00 (800.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	77,21		38,61
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	281.823,65		239.177,59
		281.900,86	1.039.216,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.576.585,87	-2.450.933,16
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-226.960,04	-293.367,73
14. Ergebnis nach Steuern		7.353.220,78	7.887.072,28
15. Sonstige Steuern		-1.083.440,07	-1.105.035,97
16. Jahresüberschuss		6.269.780,71	6.782.036,31
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-626.978,07	-678.203,63
18. Bilanzgewinn		5.642.802,64	6.103.832,68

c) Anhang zum Jahresabschluss 2024

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. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023. 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. Zuschüsse werden erfolgsneutral als Anschaffungskostenminderung im Sinne von § 255 (1) Satz 3 HGB behandelt.

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 abgeschrieben. 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 mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben.

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

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				
	01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	371.228,18	0,00	0,00	0,00	371.228,18
II. Sachanlagen	617.343.414,73	20.500.852,86	899.304,53	0,00	636.944.963,06
1. Grundstücke mit Wohnbauten	595.491.090,01	1.912.020,69	589.273,20	14.784.575,22	611.598.412,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	5.328.348,58	82.401,53	0,00	0,00	5.410.750,11
3. Grundstücke ohne Bauten	1.978.865,16	0,00	0,00	29.506,89	2.008.372,05
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.106.534,63	195.224,95	310.031,33	88.060,00	2.079.788,25
5. Anlagen im Bau	9.764.665,04	17.299.399,70	0,00	-14.589.982,03	12.474.082,71
6. Bauvorbereitungskosten	2.585.851,31	1.011.805,99	0,00	-224.100,08	3.373.557,22
7. geleistete Anzahlungen	88.060,00	0,00	0,00	-88.060,00	0,00
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	617.930.950,11	20.500.852,86	899.304,53	0,00	637.532.498,44

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

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten werden zwei in 2024 fertiggestellte Neubauten ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude in Kessin mit Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 8.945 T€ und ein Wohngebäude in Dierkow mit Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 5.683 T€.

Ein KfW-Zuschuss in Höhe von 636 T€ minderte die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Dierkower Neubauvorhabens in der Hartmut-Colden-Straße 48.

Gleichzeitig ist bei den Grundstücken mit Wohnbauten ein Abgang eines Wohngebäudes mit ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 589 T€ ersichtlich. Es handelt sich hierbei um das Wohngebäude „Mathias-Thesen-Straße 22, 23“, welches zum 31. März 2024 leergezogen und anschließend abgerissen wurde.

Des Weiteren ergeben sich in der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ wesentliche Zugänge durch den Erwerb eines Kraftfahrzeuges und der Anschaffung neuer EDV-Technik. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Kraftfahrzeugen und dem Abgang von Ausstattungsmöbeln ehemaliger möblierter Wohnungen.

In der Position Anlagen im Bau sind zum 31. Dezember

kumuliert am 01.01.2024	Veränderungen i. Z. m. Abgängen	Abschreibungen		kumuliert am 31.12.2024	Buchwert	
		Abschreibungen GJ	Zuschreibungen		31.12.2024	Vorjahr
335.271,05	0,00	20.711,64	0,00	355.982,69	15.245,49	35.957,13
260.573.854,41	867.726,63	10.330.896,48	0,00	270.037.024,26	366.907.938,80	356.769.560,32
256.038.678,90	589.273,20	9.350.783,23	0,00	264.800.188,93	346.798.223,79	339.452.411,11
3.102.246,26	0,00	79.730,02	0,00	3.181.976,28	2.228.773,83	2.226.102,32
0,00	0,00	6.753,50	0,00	6.753,50	2.001.618,55	1.978.865,16
1.432.929,25	278.453,43	222.183,15	0,00	1.376.658,97	703.129,28	673.605,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.474.082,71	9.764.665,04
0,00	0,00	671.446,58	0,00	671.446,58	2.702.110,64	2.585.851,31
0,00	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
260.909.125,46	867.726,63	10.351.608,12	0,00	270.393.006,95	367.139.491,49	357.021.824,65

2024 die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Neubauvorhaben „Hartmut-Colden-Straße Nordhaus“ (8.640 T€) und Mathias-Thesen-Straße 19 (3.611 T€), sowie die Herstellungskosten für den Einbau eines Aufzuges in der Salvador-Allende-Str. 21 (223 T€) enthalten.

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

Die unfertigen Leistungen von 16.056 T€ (Vorjahr 15.877 T€) beinhalten ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2024.

Diesen stehen in der Position erhaltene Anzahlungen die Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 18.425 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 4.560 T€.

Andererseits verfügt die Wohnungsgenossenschaft UNION per 31. Dezember 2024 über ertragsteuerliche Verlustvorträge, deren Nutzung eine aktive Steuerabgrenzung begründet. In den Geschäftsjahren 2024 bis 2032 werden die Verlustvorträge zur Verrechnung kommen und es errechnet sich insgesamt eine Steuerentlastung.

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

und Gewerbesteuer von 16,275 %. Die sich ergebende Steuerentlastung 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 548 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 360 T€.

Der in den sonstigen Rückstellungen enthaltene Betrag von 64 T€ für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurde gem. § 253 (2) HGB in Höhe von 6 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 197.779,94 € per 31. Dezember 2024 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 2.310.648,92 € 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 2.738.650,96 € per 31. Dezember 2024 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 6.288.385,67 € per 31.12.2024 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 anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.967 T€ beinhalten Verbindlichkeiten für im Jahr 2024 erbrachte Bauleistungen in Höhe von 1.845 T€, die gleichzeitig im Anlagevermögen aktiviert wurden.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung stellen sich per 31.12.2024 wie folgt dar:

<i>Verbindlichkeiten</i>	insgesamt	
	€	bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	140.422.330,47 (139.760.650,22)	12.588.654,54 (13.065.599,95)
Erhaltene Anzahlungen	18.425.276,73 (18.093.802,44)	18.425.276,73 (18.093.802,44)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.487,06 (15.983,65)	14.487,06 (15.983,65)
b.) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.967.032,99 (2.685.947,68)	3.967.032,99 (2.685.947,68)
Sonstige Verbindlichkeiten	85.721,60 (496.734,04)	85.721,60 (496.734,04)
Gesamtbetrag	162.914.848,85 (161.053.118,03)	35.081.172,92 (34.358.067,76)

Vorjahreszahlen = in Klammern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen per 31. Dezember 2024 insgesamt 127.833.675,93 Euro (Vorjahr 126.695.050,27 Euro).



Etkar-André-Straße 48 - 50

davon

Restlaufzeit		gesichert		
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	€	Art der Sicherung
€	€			
39.041.377,88 (40.889.729,36)	88.792.298,05 (85.805.320,91)	140.422.330,47 (139.760.650,22)		Grundschild Grundschild
39.041.377,88 (40.889.729,36)	88.792.298,05 (85.805.320,91)			

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Schadensersatzforderung/ Renovierung 380 T€ (Vorjahr 626 T€)
- Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen 6 T€ (Vorjahr 38 T€)
- Periodenfremde Erträge von 224 T€ (Vorjahr 142 T€)

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

- Aufwendungen für Spenden und Sponsoring von 423 T€ (Vorjahr 392 T€)
- EDV-Aufwendungen von 478 T€ (Vorjahr 456 T€)
- Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen 7 T€ (Vorjahr 6 T€)

Die Abschreibungen in Höhe von 10.352 T€ enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 197 T€ für ein Wohngebäude in der Mathias-Thesen- Straße, welches im Jahr 2024 abgerissen wurde.

Des Weiteren wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 678 T€ auf ein Grundstück in der Grubenstraße/ Wollenweberstraße und auf bereits angefallene Planungskosten entsprechend dem erzielten Verkaufspreis des Jahres 2025 vorgenommen.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 1.238,68 € (Vorjahr 1.494,72 €) 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 31.12.2024 weist ein Eigenkapital von 1.453.643,50 € aus. Das Ergebnis 2024 betrug 437.515,59 €.

Zwischen der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG und der TELE UNION GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 und mit Gesellschafterbeschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2024 wurde keine Ergebnisabführung beschlossen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr unter der Leitung des Vorstandes durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 78 und setzt sich wie folgt zusammen: siehe Tabelle oben rechts

Außerhalb ihres Vermögens verwaltet die Genossenschaft am Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von 349 T€ auf gesonderten Konten (Mietkautionen).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bis zum Jahre 2029 betragen 32.785 T€.

	Beschäftigte insgesamt	davon: Teilzeit	davon: geringfügig
Kaufmännische Mitarbeiter	48	7	1
Technische Mitarbeiter	20	2	1
Hauswarte/ Hausmeister	10		

Weiterhin wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Im Wesentlichen sind darin die Verpflichtungen aus abgeschlossenen Generalunternehmerverträgen für Neubauvorhaben enthalten.

Mitgliederentwicklung

Anzahl der Mitglieder	
Stand 01.01.2024	10.703
Zugang	735
Abgang	679
Stand 31.12.2024	10.759

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr insgesamt um 25 T€ auf den Gesamtbeitrag von 11.824 T€ gestiegen.

Die Haftsummen der Mitglieder erhöhten sich um 31 T€ und betragen insgesamt 6.833 T€. Ein Geschäftsanteil hat einen Wert von 160 € und die Haftsumme beträgt 600 € je Mitglied.

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 5.642.802,64 € 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 2024

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 31.12.2024 nicht.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Regina Adler	Vorsitzender ab 25.06.2024
Katharina Soyk	stellvertretende Vorsitzende
Brigitte Paßow	
Dr. Herbert Frank	
Dr. Karl-Heinz Rehm	
Claus Zimmermann	
Dr. Christian Schmidt	
Henry Städtke	
Norbert Kröger	bis zum 25.06.2024

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates bestanden zum 31.12.2024 nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Rostock, 20. März 2025

Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG
Vorstand

Volker Fritz

Olaf Granzow





Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

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

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum 2024 hat der Aufsichtsrat seine Tätigkeit auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung unserer Wohnungsgenossenschaft sowie sonstiger die Genossenschaft betreffenden Gesetze organisiert und durchgeführt.

So bestimmen monatlich inhaltliche Abstimmungen zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden, der Stellvertreterin und den Vorständen zur Lage in der Wohnungsgenossenschaft maßgeblich die Kontrollfunktion des Aufsichtsrates. Ebenso wurde das Wirken der Aufsichtsratsmitglieder in den Fachausschüssen, dem Bauschuss, dem Wirtschaftsausschuss sowie dem Personal- und Rechtsausschuss und die eigenen Aufsichtsratsitzungen sowie auch die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand planmäßig durchgeführt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nutzten die Besichtigungen unserer Bauvorhaben bzw. das Richtfest in der Hartmut-Colden-Straße, um sich einen Überblick über den Stand des Fortschrittes des Baugeschehens zu machen.

In der bewährten Arbeit des Aufsichtsrates in den Fachausschüssen wurde im Wirtschaftsausschuss über die Betriebskostenentwicklung, über die Gewinn- und Verlustrechnung, über den Stand der Darlehen, über geplante Investitionsvorhaben beraten und der daraus abgeleiteten Liquidität unserer Genossenschaft.

Im Bauausschuss wurde regelmäßig in den Sitzungen der Stand der Bauvorhaben beraten, über die Umsetzung des Investitionsplanes im Zusammenhang von Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Ein Schwerpunkt ist die Umstellung auf Zwei-Rohr-Heizung.

2024 wurden durch den Aufsichtsrat neun 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 genos-

- schaftlichen 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 2024 gab es zwei Schwerpunkte, die in jeder Sitzung der Ausschüsse, der Tagungen des Aufsichtsrates und der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand Gegenstandlich 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.

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 rund 5,6 Mio. €.

Der Aufsichtsrat dankt allen für die im Jahr 2024 geleistete Arbeit.

Im Ergebnis unserer Tätigkeit aus dem Jahr 2024 empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2024 und den Lagebericht anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form festzustellen,

- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzüberschusses für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Bericht des Aufsichtsrates wurde in seiner Sitzung am 8. April 2025 einstimmig beschlossen.

Rostock, 8. April 2025

Regina Adler
Vorsitzende des Aufsichtsrates



*Norbert Kröger, Regina Adler, Dr. Karl-Heinz Rehm, Claus Zimmermann,
Dr. Herbert Frank, Brigitte Paßow,
Henry Städtke, Katharina Soyk, Dr. Christian Schmidt (v. l. n. r.)*

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, Rostock

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG, Rostock,

– bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31.

Dezember 2024 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 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 den nicht tatsächlichen oder rechtlichen 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 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 Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könn-

te, 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, 25. April 2025

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.



Stefan Reinke
- Wirtschaftsprüfer -





Verzeichnis der Vertreter für das Geschäftsjahr 2024

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

Verzeichnis der Vertreter (Stand: 31.12.2024)

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 Hahl	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/ Gehlsdorf</i>	<i>Wahlbezirk IX</i>	
01. Kerstin Letsch 02. Niyah Brosig 03. Karin Butterling 04. Paul Schneider		Albert-Schweitzer-Straße 10 Zum Schäfersteich 18 Joliot-Curie-Allee 55 Joliot-Curie-Allee 64
Ersatzvertreter 05. Christian Opitz 06. Gerald Schwadtke		Joliot-Curie-Allee 56 Zum Schäfersteich 20
<i>Innenstadt/ Kessin</i>		
01. Joachim Ahrend 02. Gerda Bielefeldt 03. Peter Wünsch 04. Karola Bose		Friedhofsweg 14 Grubenstraße 54 Karlstraße 46 Karlstraße 46
Ersatzvertreter 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
Ersatzvertreter 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, David Garbe, @phantermedia.net





Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG

Alfred-Schulze-Straße 22 • 18069 Rostock

Telefon: 0381 / 8076-0 • info@union-rostock.de

www.union-rostock.de