



**WG SCHIFFAHRT
HAFEN ROSTOCK**

Geschäftsbericht 2015

Die Genossenschaft
in Zahlen und Fakten



Inhaltsverzeichnis

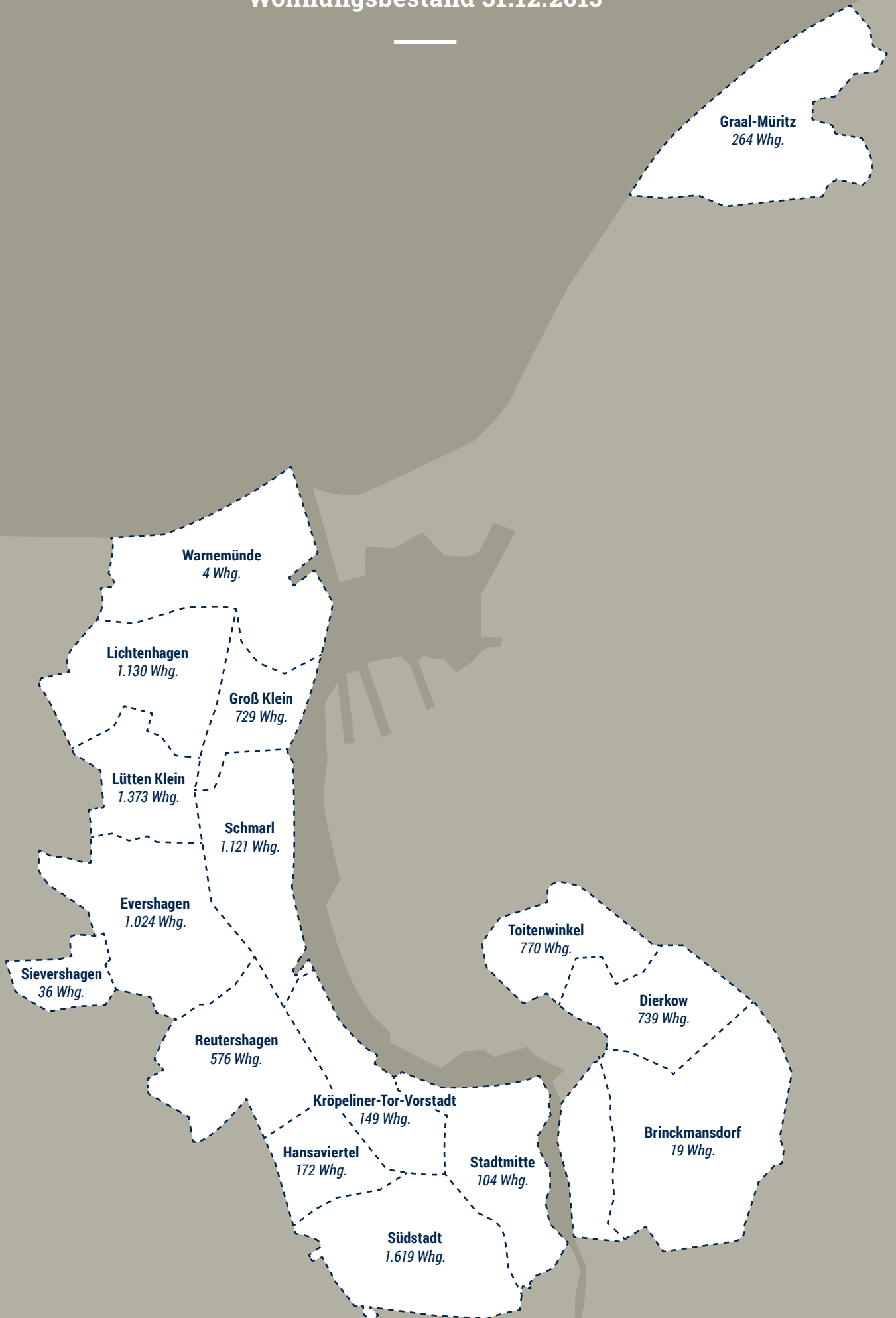
I Auf einen Blick	5
Zahlen	7
Vorwort	9
Organe	11
II Geschäftsbericht	13
III Jahresabschluss	29
Lagebericht	30
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang zum Jahresabschluss	39
IV Bericht des Aufsichtsrates	47
V Vertreter und Ersatzvertreter	50
VI Alles im Lot	53

Geschäftsbericht und Jahresabschluss

1. Januar bis 31. Dezember 2015



Wohnungsbestand 31.12.2015





Auf einen Blick



Die Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG



Seebrücke in Graal-Müritz



Parkanlagen in Toitenwinkel



Zahlen

/

		2013	2014	2015
Bilanzsumme	T€	283.773	290.808	296.832
Geschäftsguthaben der Mitglieder	T€	10.370	10.562	10.652
Eigenkapital	T€	258.201	267.928	274.592
Eigenkapitalquote	%	91,0	92,1	92,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	T€	3.649	900	–
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit	T€	47.228	48.573	49.045
Neubau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Bauvorbereitungskosten sowie geleistete Anzahlungen	T€	25.858	24.262	23.974
Jahresüberschuss	T€	8.591	9.901	6.951
eigene Wohnungseinheiten		9.735	9.802	9.829
für Dritte verwaltete Eigentumswohnungen		243	245	251
Mitglieder		10.321	10.449	10.553
Mitarbeiter (incl. Vorstand und Azubis) am 31.12.		62	63	66



neuer mobilfähiger Internetauftritt
unter www.wgsh.de

die Vorstandsmitglieder Thomas Müller (links) und Andreas Lübcke (rechts)
auf der Vertreterversammlung 2016



Das Geschäftsjahr 2015 war, wie die Vorjahre, für unsere Genossenschaft sehr erfolgreich. Es stand im Zeichen erheblicher Investitionen von ca. 24 Millionen € in unseren Wohnungsbestand, der Integration einer Wohnanlage in Sievershagen sowie der Vorbereitung einer Neubaumaßnahme im Patriotischen Weg. Darüber hinaus wurde eine neue Vermietungssoftware eingeführt, neue Mitarbeiter verstärkten unser Team und unser Unternehmensdesign erfuhr eine Auffrischung. Unsere neue Imagekampagne mit dem maritimen Slogan „Willkommen an Bord“ nimmt Bezug auf unsere Historie und drückt unsere Verbundenheit zur Hansestadt Rostock aus.

Die wirtschaftliche Lage ist sehr gut, was sich an vielen Kennzahlen dieses Geschäftsberichts ablesen lässt. Aus Sicht des Vorstandes sind daher auch in Zukunft für unsere Genossenschaftsmitglieder allgemeine Nutzungsgebührenerhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. nach Mietpiegel nicht notwendig.

Besonders bemerkenswert ist die Tatsache, dass es zum Jahresende keine Wohnung mehr gab, die länger als drei Monate leer stand. Wir haben also quasi Vollvermietung.

Unser Finanzmittelbestand hat sich, trotz umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiter erhöht. Wir sind gut gerüstet für zukünftige Investitionen.

Nach der Wende hat unsere Genossenschaft nur in geringem Umfang Neubau durchgeführt. In Zukunft möchten wir unsere Neubauaktivitäten gern steigern, allerdings nicht zu jedem Preis. Jedes Vorhaben muss für sich wirtschaftlich vertretbar und die dazu erforderliche Miethöhe auch auf lange Sicht am Markt realisierbar sein. Eine Quersubventionierung überteurer bzw. unrentabler Neubauprojekte durch die übrigen Genossenschaftsmitglieder entspricht nicht unserer Geschäftspolitik.

Baugrundstücke sind derzeit leider kaum zu bekommen oder nur zu überhöhten Preisen. Wir sehen hier die Kommune in der Pflicht, potenziellen Investoren, die ihren Beitrag zur wachsenden Stadt Rostock leisten wollen, interessante Angebote zu unterbreiten.

Dabei sollte genossenschaftliches Wohnen durchaus bevorzugt unterstützt werden.

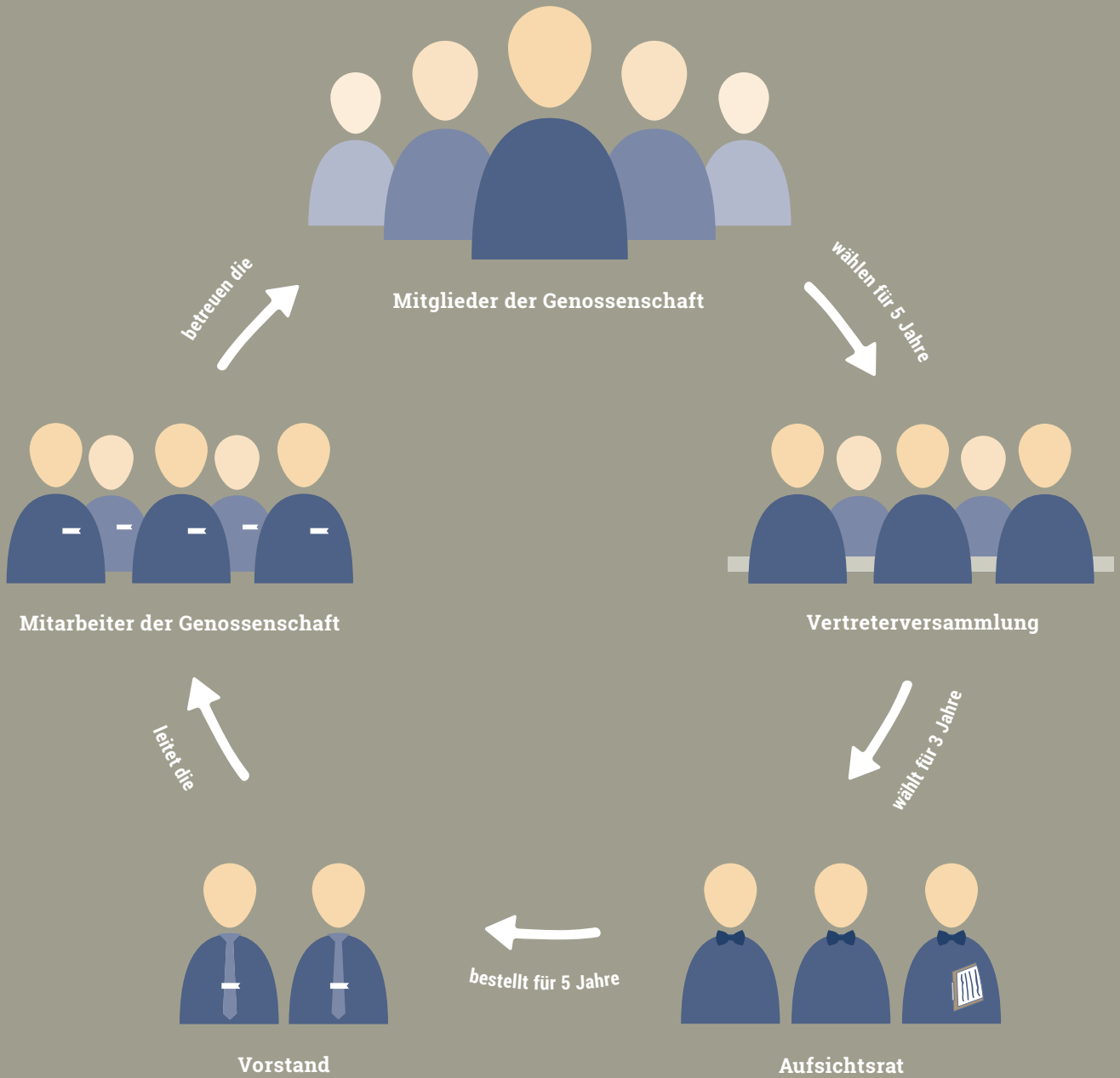
Die Ausbildung junger Menschen im Beruf der Immobilienkauffrau bzw. -kaufmanns liegt uns sehr am Herzen. Bei der Ausbildungsqualität legen wir seit jeher höchste Maßstäbe zugrunde. Wir freuen uns, dass unser Engagement bereits zum 5. Mal durch die Industrie- und Handelskammer zu Rostock mit der Auszeichnung „TOP-Ausbildungsbetrieb“ geehrt wurde.

Bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft bedanken wir uns ausdrücklich für die fleißige Arbeit und den engagierten Einsatz. Unser Dank für die vertrauensvolle Zusammenarbeit gilt ebenso den Mitgliedern, Gremien und Geschäftspartnern unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

Andreas Lübcke Thomas Müller

Organe der Genossenschaft



Vorstand

Lübcke, Andreas

Müller, Thomas

Aufsichtsrat

Mesch, Alexander (Vorsitzender)

Bonacker, Manfred

Huth, Sybille (ab 24.06.2015)

Juhrmann, Frank

Krempien, Peter (ausgeschieden am 24.06.2015)

Lüben, Ingrid

Raddatz, Manfred

Schuldt, Gisela

Stoll, Werner

Wannewitz, Dirk

Prüfungsausschuss

Schuldt, Gisela

Lüben, Ingrid

Wannewitz, Dirk

Bauausschuss

Huth, Sybille (ab 24.06.2015)

Juhrmann, Frank

Krempien, Peter (ausgeschieden am 24.06.2015)

Raddatz, Manfred

Prokurist

Burgunde, Dirk

Handlungsbevollmächtigte

Dietrich, Ines

Harder, Jeannine

Zeplien, Oliver

Betriebsratsvorsitzende

Holzapfel, Anja

Die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG hat folgende Mitgliedschaften:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Geschwister-Scholl-Straße 3-5, 19053 Schwerin

Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV)
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

Verwaltungs-Berufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, 22297 Hamburg

Industrie- und Handelskammer zu Rostock
Ernst-Barlach-Straße 1-3, 18055 Rostock

Gemeinnütziger Verein „Stiftung Graal-Müritz e.V.“
August-Bebel-Straße 23, 18181 Graal-Müritz

GäWoRing (Gästewohnungstausch-Ring)
Landwehr 34, 22087 Hamburg

Die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG ist Gesellschafterin der:

URBANA TELEUNION Rostock GmbH & Co. KG
Nobelstraße 55, 18059 Rostock

Verwaltung URBANA TELEUNION Rostock GmbH
Nobelstraße 55, 18059 Rostock

SY-Immobilien-Service GmbH
Kopenhagener Straße 51, 18107 Rostock



Geschäftsbericht

Bericht des Vorstandes über das
Geschäftsjahr 2015

Geschäftsbericht

A. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt um plus 1,6 Prozent gewachsen. Auch für das Jahr 2016 gehen Analysten von einer Fortsetzung des moderaten Wachstums in ähnlicher Größenordnung aus. Stützen des Wachstums bleiben der private Konsum und der Export, die durch rückläufige Energiepreise und den schwachen Euro profitieren.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2015 gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 Prozent gegeben. Nichtsdestotrotz drücken im wohnungswirtschaftlichen Sektor steigende Wohnnebenkosten (z. B. Gebühren, Grundsteuern) vielerorts auf die Kaltmieten der Wohnungsunternehmen. Je nach Region variiert die Wohnkaufkraft der Bundesbürger sehr stark.

Der gesamtdeutsche Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind gewachsen.

bilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielte eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Milliarden €. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 Prozent. Das ist weit mehr als der Maschinenbau (Anteil 3,6 Prozent), die Automobilindustrie (4,5 Prozent) oder der gesamte Handel (8,9 Prozent).

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut.

Die Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich weiter auf hohem Niveau. Nach ersten Schätzungen wurden 2015 gut 400 Millionen € in die Sanierung der Wohnungsbestände und den Neubau investiert. Überwiegend wurden die Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Mecklenburg-Vorpommern.

Auch 2015 behielt die Immobilienwirtschaft ihre Stellung als eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft bei.

Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 104.000 Menschen weniger arbeitslos gemeldet als in 2014. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Nach vorläufigen Ergebnissen stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Mecklenburg-Vorpommern 2015 um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

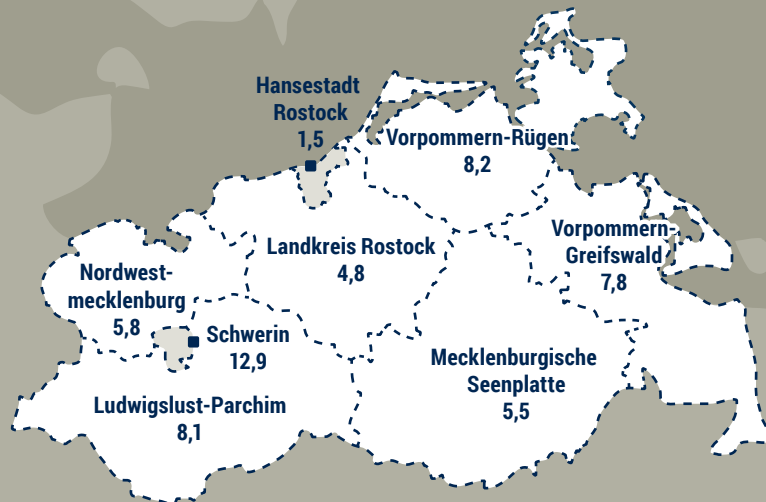
Auch 2015 behielt die Immobilienwirtschaft ihre Stellung als eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft bei. Ihr Kernbereich, welcher die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immo-

auf wohnungswirtschaftlichem Sektor zeigt sich ein stabiles, wenn auch differenziertes Bild - im Bund wie auch im Land MV. In den Wachstumsregionen, wie den Hansestädten Rostock und Greifswald sowie den touristischen Zentren, steht die Sicherung bezahlbaren Wohnens im Vordergrund. Bundesweit steigt der Wohnungsbaubedarf in den Wachstumsregionen weiter an. Nach Schätzungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) müssen in Deutschland bis 2020 jährlich rund 400.000 Wohnungen gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Wohnungen im

bezahlbaren Wohnungssegment. Das sind jährlich insgesamt 140.000 Wohnungen mehr als bisher. Staatlich Regulative wie die Mietpreisbremse lösen das Problem bezahlbarer Mieten nicht, wie erste Studien des Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW) im Juni 2016 belegt haben.

In den ländlichen Regionen sind vor allem Anpassungsstrategien zur Bewältigung hoher Leerstände gefragt. Gleichwohl hat sich die Leerstandssituation in MV im Jahr 2015 etwas entspannt, nicht zuletzt durch die Wohnungsversorgung für die vielen Asylsuchenden. Rund 20.000 von ihnen kamen 2015 ins Land, bundesweit waren es fast 1 Million Menschen.

Besonderen Stellenwert hat weiterhin der Umbau zu barrierearmen bzw. -freien Wohnungen, um damit die Wohndauer im Bestand zu verlängern. Die Nachrüstung von Personenaufzugsanlagen wird durch das Zuschussprogramm vom Land zwar zum Teil finanziell unterstützt, es reicht aber nicht aus, die Lücke in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu schließen. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei solchen kostenintensiven Maßnahmen sind durch die Einkommenssituation der betreffenden Haushalte sehr begrenzt, so dass es trotz Förderung ein Verlustgeschäft bleibt.



Leerstand der VNW-Mitgliedsunternehmen Ende 2015
in Prozent



Blick über die Südstadt Richtung Stadthafen

Mitgliederreise nach Schwerin
am 2. Juni 2015



B. Lage der Genossenschaft

1. Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

Am 31.12.2015 hatten wir 10.553 Mitglieder (Vorjahr 10.449). 778 Mitglieder wurden aufgenommen und 674 Mitglieder verließen die Genossenschaft. Das ist ein Plus von 104 Mitgliedern für das vergangene Jahr.

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder betrug 54 Jahre (Vorjahr 54 Jahre). Die Gruppe der 40-70 Jährigen stellt 42 Prozent der Mitglieder (4.430 Mitglieder). 30 Prozent sind jünger als 40 Jahre, während weitere 28 Prozent 70 Jahre und älter sind. 948 Mitglieder waren zum Geschäftsjahresende 80 Jahre und älter, davon 63 mehr als 90 Jahre. Die stetig steigende Anzahl der Älteren bedeutet nach wie vor, dass wir uns mit verbesserten

Angeboten beim altenfreundlichen Wohnen beschäftigen werden. Der Anteil der Personenaufzüge soll punktuell in verschiedenen Stadtteilen erhöht werden. Neben unserem Nachrüstprogramm für Aufzüge müssen auch weiterhin barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Jedes Mitglied hat im Durchschnitt 6,4 Genossenschaftsanteile erworben (Vorjahr 6,4). Das sind buchmäßig 961 €. Die Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2015 verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 90 T€ erhöht (Vorjahr + 177 T€). Die Haftsummen betragen Ende 2015 rund 6.332 T€ (Vorjahr 6.269 T€). Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben beliefen sich auf rund 6 T€ (Vorjahr 12 T€).

Mitgliederentwicklung	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bestand am 1. Januar	10.040	10.028	10.147	10.210	10.321	10.449
Beitritte	744	846	874	784	825	778
Kündigungen	549	523	603	494	518	503
verstorbene Mitglieder	96	78	104	84	83	91
Ausschlüsse	55	67	42	41	45	30
Abgang durch Übertragung	56	59	62	54	51	50
Bestand am 31. Dezember	10.028	10.147	10.210	10.321	10.449	10.553

Geschäftsbericht

Übersicht Wohnraumversorgung

Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Veränderung in 2015	Wohnungen nach Räumen				
			1	2	3	4	5+
Warnemünde	4	-1			4		
Lichtenhagen	1.130	-	219	192	440	230	49
Groß Klein	729	+1	125	204	230	155	15
Lütten Klein	1.373	-	54	555	508	252	4
Evershagen	1.024	-	89	266	485	156	28
Schmarl	1.121	-	139	307	509	165	1
Reutershagen	576	-2	79	159	283	55	
Hansaviertel	172	-1	2	75	82	13	
Südstadt	1.619	-	121	1.022	415	60	1
KTV	149	-4	4	66	72	7	
Stadtmitte	104	-	8	24	66	6	
Brinckmansdorf	19	-			7	12	
Dierkow	739	-2	73	209	400	55	2
Toitenwinkel	770	-	44	290	344	89	3
Graal-Müritz	264	-	30	50	99	65	20
Sievershagen	36	+36		14	19	3	
Gesamt	9.829	+27	987	3.433	3.963	1.323	123

2. Wohnraumversorgung

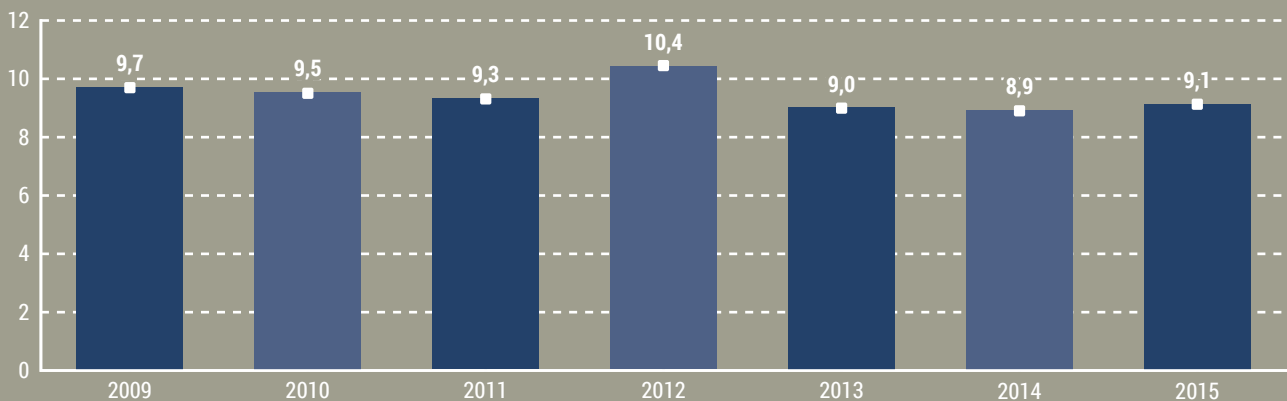
Der Wohnungsbestand vergrößerte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 27 Wohnungen auf 9.829 Einheiten (Vorjahr 9.802). Damit gehört unsere Genossenschaft weiterhin zu den größten Wohnungsgenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Verteilung unseres Wohnungsbestandes nach Stadtteilen ergibt, dass wir die größten Bestände mit 16,5 Prozent in der Südstadt, 14,0 Prozent in Lütten Klein und 11,5 Prozent in Lichtenhagen haben. In Sievershagen mit 0,4 Prozent, in Graal-Müritz mit 2,7 Prozent und in der Rostocker Innenstadt mit 4,5 Prozent befinden sich die kleinsten Wohnungsbestände.

Die durchschnittliche Größe unserer Wohnungen lag

quote von 2 Prozent zu unterbieten, wurde in den letzten 7 Jahren immer erreicht. Doch nicht nur der Leerstand zum Stichtag sank, auch die Summe der Leerstandstage ging erneut zurück. Dadurch fielen die leerstandsbedingten Ausfälle der Nutzungsgebühren um 43 T€ niedriger als im Vorjahr aus.

2015 wurden 912 neue Nutzungsverträge abgeschlossen. Die Fluktuation (kündigungsbedingte Nutzerwechsel) betrug 9,1 Prozent nach 8,9 Prozent im Vorjahr. Unsere Wohnungen in Sievershagen hatten mit 16,7 Prozent die höchste Fluktuationsquote. Dann folgten die KTV mit 12,8 Prozent, Schmarl mit 12,0 Prozent, Toitenwinkel mit 10,9 Prozent und Evershagen mit 10,2 Prozent. Die niedrigste Nutzerwechselrate verzeichneten wir in der Stadtmitte mit 4,8 Prozent und in Lütten Klein mit 7,3 Prozent.



Fluktuation im Wohnungsbestand in Prozent

bei 56,4 m² Wohnfläche (Vorjahr 56,4 m² Wohnfläche). Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Raumgrößen ergab, dass wir bei 3-Raum-Wohnungen einen Anteil von 40,3 Prozent und bei 2-Raum-Wohnungen einen Anteil von 34,9 Prozent haben. Der geringste Anteil ist bei den 5-Raum-Wohnungen und größer mit 1,3 Prozent zu verzeichnen.

Am 31.12.2015 waren bei uns 56 Wohnungen nicht vermietet. Das ist eine Leerstandsquote von 0,6 Prozent (Vorjahr 0,7 Prozent). Das Ziel, die Leerstands-

Die Wohndauer unserer Mitglieder richtet sich vor allem nach ihrem Alter. Mit zunehmendem Alter steigen auch die Vertragslaufzeiten. 50 Prozent aller Mitglieder wohnen weniger als 9 Jahre in Ihrer Wohnung, während die andere Hälfte bereits seit 9 Jahren und länger sesshaft ist. Insgesamt wohnen rund 22 Prozent der Mitglieder 20 Jahre und länger in ihrer Genossenschaftswohnung. Das ist Ausdruck einer langen Genossenschaftstreue. Es sollte aber auch bedacht werden, dass 34 Prozent unserer Mitglieder erst bis zu 5 Jahre ihre Wohnung nutzen.



Fritz Reuter Bronzeplastik von Thomas Jastram
in Reutershagen

Krischanweg 9a-f in Reutershagen



3. Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

Die insgesamt vereinnahmten Nutzungsgebühren beliefen sich 2015 auf ca. 34,6 Millionen € (Vorjahr 34,2 Millionen €).

Die durchschnittliche Sollnutzungsgebühr betrug 5,18 € je m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 5,13 € je m² Wohnfläche). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Wohnungsunternehmen des VNW im Land Mecklenburg-Vorpommern lagen 2015 bei 5,00 € je m² Wohnfläche im Monat (darunter Rostock 5,60 € je m² Wohnfläche).

Die Erhöhung bei den Sollmieten resultiert aus dem Zuwachs von Modernisierungsumlagen, aus dem Zugang von Wohnungen und Parkplätzen sowie aus Neuvermietungen nach Zielmietenliste. Anpassungen der Nettokaltmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel werden auf Grund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft nach wie vor nicht vorgenommen.

Nutzungsgebühren und Umlagen	Vorjahr T€	2015 T€
Nettokaltmiete	33.667	34.145
Betriebskostenumlage	8.522	8.776
Umlage für Heizung/Warmwasser	5.816	5.561
Gewerberaummiete	182	184
Garagen-/Stellplatzgebühr	315	316
Insgesamt	48.502	48.982

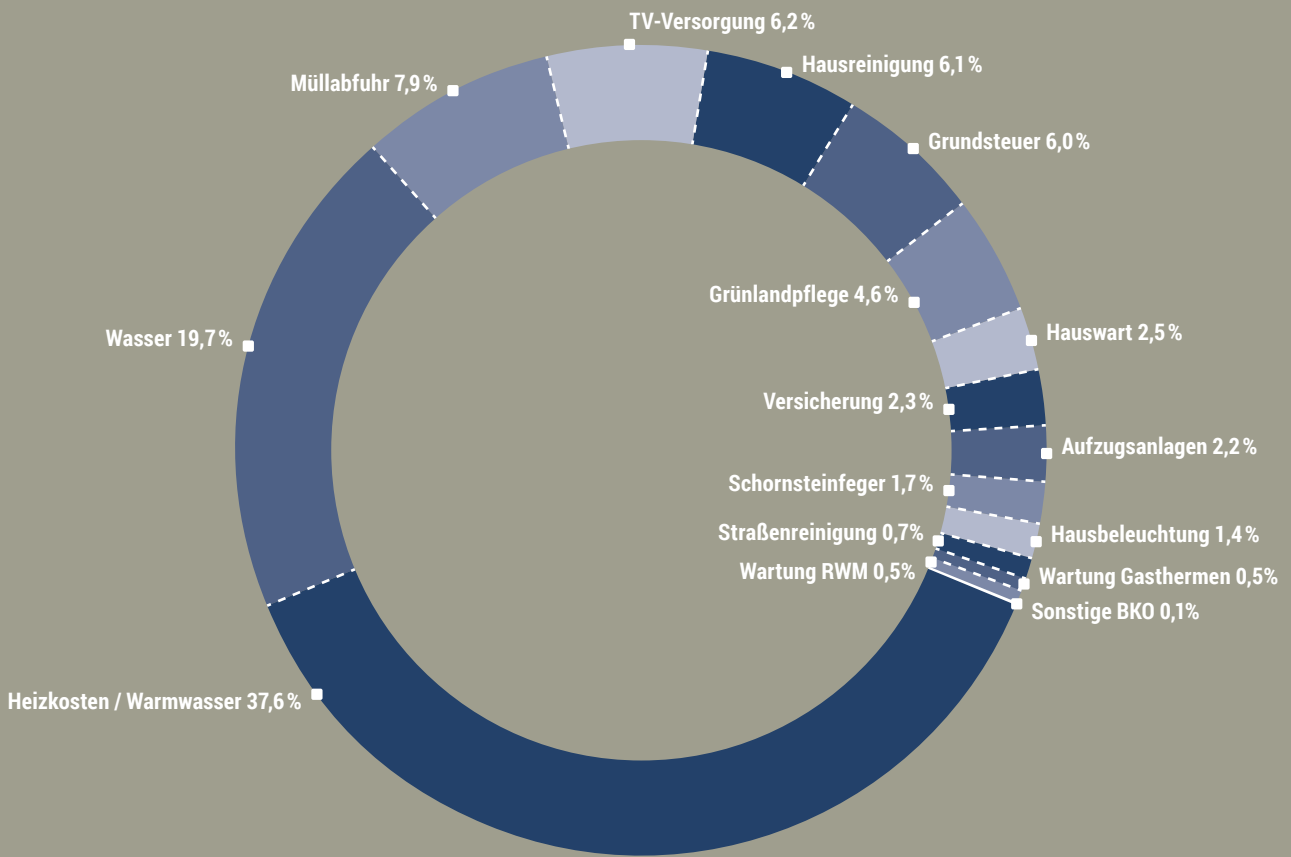
4. Rückstände an Nutzungsgebühren

Die Rückstände an Nutzungsgebühren beliefen sich, kumulativ ab 01.07.1990 gerechnet, am 31.12.2015 auf 537 T€. Im Vorjahr waren es noch 593 T€. Durch höhere Rückzahlungen und Ausbuchungen gab es den Rückgang der Forderungen.

In der Bilanz zum 31.12.2015 werden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 189 T€ ausgewiesen. Die reduzierte Summe ergibt sich nach den Einzelwertberichtigungen gemäß Handelsgesetzbuch.

Die Zahlungsdisziplin wurde im Geschäftsjahr 2015 wiederum von einigen unserer Mitglieder nicht eingehalten. Zum Jahresende hatten wir 102 Schuldner mit mehr als 1,5 T€ Rückstand. 95 Prozent der betreffenden Nutzungsverhältnisse sind bereits beendet.

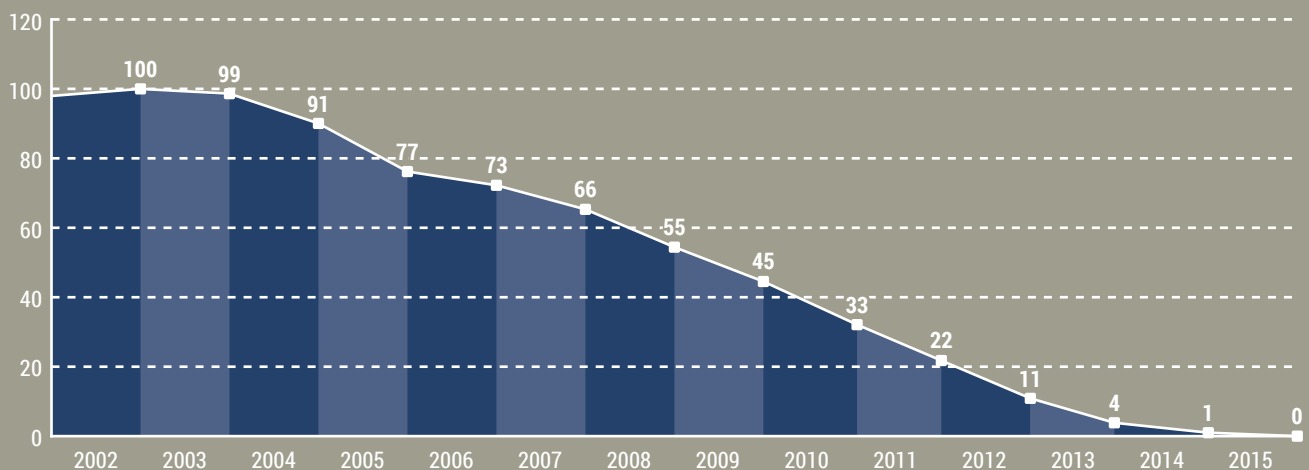
Nutzungsgebührenschnulden sind kein Kavaliersdelikt und werden durch unsere Mahnabteilung zeitnah und streng geahndet. 2015 wurden 112 fristlose Kündigungen des Nutzungsverhältnisses ausgesprochen (Vorjahr identisch). Des Weiteren wurden für 8 Wohnungen Räumungstitel vollstreckt (Vorjahr 11).



Betriebskostenverteilung in Prozent



Darlehensentwicklung in Millionen €



5. Betriebskosten

Die Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) erhöhten sich 2015 um ca. 2 Prozent und beliefen sich auf insgesamt 14,8 Millionen € (Vorjahr 14,5 Millionen €). Im Wesentlichen ist diese Steigerung zurückzuführen auf die erstmalige Abrechnung unserer neuen Wohnanlage in Sievershagen, auf die erstmalige Abrechnung neu eingebauter Aufzüge und neu organisierter Treppenhausreinigungen, auf Gebührenveränderungen im öffentlich-rechtlichen Bereich und auf Tarifsteigerungen bei den Grünlandpflege- und Hausreinigungsverträgen.

Ø Betriebskosten pro m ² Wohnfläche	Vorjahr €/m ²	2015 €/m ²
kalte Betriebskosten	1,33	1,38
warme Betriebskosten	0,92	0,90

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen 2015 1,38 € je m² Wohnfläche im Monat und die Kosten für Heizung und Warmwasser 0,90 € je m² Heizfläche im Monat.

Wie auch in den Vorjahren wurden die Kosten für Baumfällungen bzw. Ausästungen, Ungezieferbekämpfung, Legionellenprüfungen sowie die Wartung von Gasherden, Elektro- und Lüftungsanlagen, Fenstern und Dächern nicht als Betriebskosten umgelegt, sondern durch die Genossenschaft getragen.

6. Darlehensentwicklung

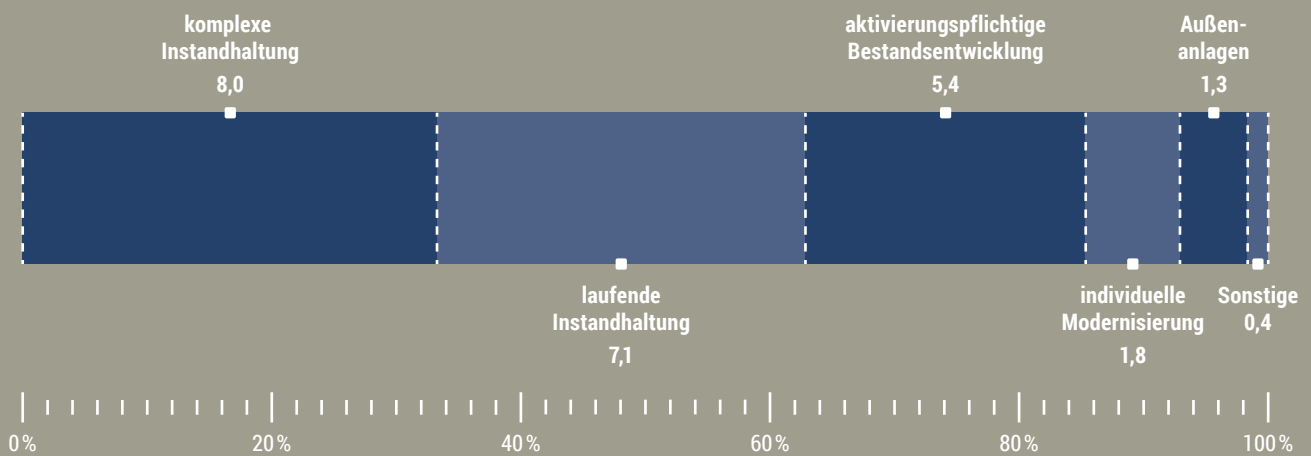
Die Bilanz zum 31.12.2015 weist keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mehr aus (Vorjahr 0,9 Millionen €). 2015 erbrachten wir planmäßige Tilgungsleistungen Höhe von 0,9 Millionen € und Sondertilgungen in Höhe von 4 T€. Die Zinszahlungen für Darlehen beliefen sich 2015 auf insgesamt 15 T€. Der Anteil des gesamten Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete sank auf 2,6 Prozent.

Mit Ausnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist die Genossenschaft faktisch schuldenfrei. Die verfügbaren Mittel aus dem ersparten Kapitaldienst werden auch künftig in den Erhalt und die Vermehrung des Genossenschaftsvermögens fließen. Darüber hinaus werden unsere Mitglieder weiterhin Vergünstigungen in Richtung Mietpreishöhe sowie Modernisierungs- und Betriebskostenumlagen erhalten. Gute wirtschaftliche Ergebnisse vorausgesetzt, werden Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung auch weiterhin die Ausschüttung einer Dividende vorschlagen.



Röntgenstraße 21-24 in der Südstadt

Kosten der Bestandserhaltung und -entwicklung 2015
in Millionen €



7. Bestandserhaltung und -entwicklung

In die Bestandserhaltung wurden 2015 rund 18,6 Millionen € investiert. Für die laufende und periodische Instandhaltung wurden rund 7,1 Millionen € ausgegeben. Ein Großteil dieser Kosten ist bedingt durch den Nutzerwechsel in den Wohnungen (Fluktuation). Für individuelle Modernisierungen, wie zum Beispiel Bäder und Loggienverglasungen, wandte die Genossenschaft 1,8 Millionen € auf. Weitere 1,3 Millionen € entstanden im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung von Frei- und Außenanlagen. Den größten Anteil an den nichtaktivierungspflichtigen Kosten der Bestandserhaltung hatte die komplexe Instandhaltung mit 8,0 Millionen €. Komplexe Instandhaltungsmaßnahmen wie Fassadensanierungen, Treppenhäuser, Dächer, Sanitär- und Elektrostrangsanierungen, Heizungseinstellungen u. m. wurden in den Stadtteilen Lütten Klein, Evershagen, Hansaviertel, Südstadt, Stadtmitte und Reutershagen vorgenommen.

Ein Schwerpunkt der Bestandserhaltung ist die schrittweise Sanitärstrangerneuerung unserer Häuser. Hier investieren wir Jahr für Jahr Millionenbeträge zum Wohle der Bewohner und ihrer Gebäude. 2015 gaben wir für Sanitärstrangerneuerungen und Heizungseinstellungen 2,9 Millionen € aus.

Unsere 2013 begonnene Umstellung von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizung haben wir 2015 weitergeführt. Es wurden insgesamt 100 Wohnungen (WE) in der Maxim-Gorki-Str. 8-9 und 40-42 umgerüstet. Die Umstellungen der Vorjahre haben bereits deutliche Heizverbrauchssenkungen erbracht. Wir werden daher in den kommenden Jahren unseren kompletten 1-Rohr-Heizungsbestand umstellen. Für 2016 sind die Maxim-Gorki-Str. 56-57 sowie die Thomas-Morus-Str. 5-6 vorgesehen.

Im Bereich der Bestandsentwicklung und des Neubaus wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 5,2 Millionen € in Grundstücke und Gebäude investiert (Vorjahr 8,6 Millionen €). Darunter befand sich auch die Nachrüstung von 10 Personenaufzügen in Lütten Klein, 6 in der Helsinkier Str. 55-61 und 4 in der St.-Petersburger Str. 1-9 sowie 4 Personenaufzüge in Lichtenhagen in der Wolgaster Str. 13-14. Nach Abzug von 0,3 Millionen € Zuwendungen vom Landesförder-

institut Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des „Landesprogramm Personenaufzüge“ für die Helsinkier Str. 55-61, betragen die aktivierungspflichtigen Gesamtkosten für diese 14 Aufzugsnachrüstungen zuzüglich Nebenarbeiten 3,5 Millionen €. Damit sind alle im Jahr 2015 geplanten Aufzugsnachrüstungen umgesetzt worden. Seit 2013 werden Aufzugsnachrüstungen und Sanitärstrangerneuerungen nicht mehr direkt nacheinander in den gleichen Objekten ausgeführt. Die enorme Bauzeit und die damit verbundene Belastung unserer Mitglieder und Bewohner sind so nicht mehr zumutbar.

Im Bereich der Außenanlagen entstanden 2015 aktivierungspflichtige Kosten in Höhe von 1,3 Millionen € (Vorjahr 0,7 Millionen €). Hierbei handelte es sich vor allem um die Neugestaltung von Frei- und Außenanlagen, die Rekonstruktion nach Hochbau und die Nachrüstung von Fahrradgaragen. Die Maßnahmen erstreckten sich über verschiedene Stadtteile. Auf Grund der Witterungseinflüsse wurden im Jahr 2015 auch geplante Maßnahmen des Jahres 2014 zu Ende gebracht.

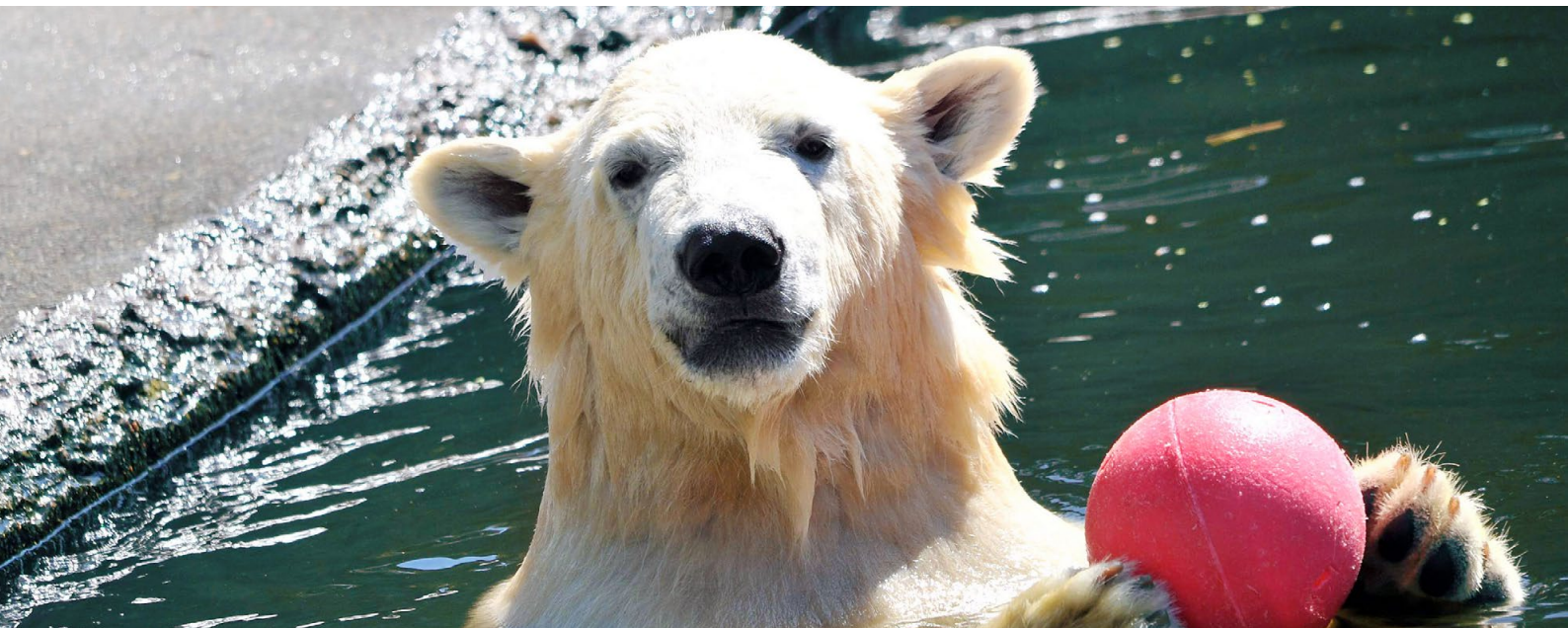
Seit der Wiedervereinigung Deutschlands hat unsere Genossenschaft insgesamt 162 WE in der Südstadt und in Reutershagen neu gebaut. Das sind lediglich rund 2 Prozent unseres derzeitigen Bestandes. Deshalb planen wir mit Augenmaß weitere Neubauprojekte. Als drittes Neubauprojekt ist eine Bebauung des Grundstückes Patriotischer Weg 79/80 fest vorgesehen. Hier werden 3 Häuser mit ca. 40 WE geschaffen. Im Jahr 2015 fanden die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück statt. Voraussichtlicher Baustart ist die 1. Jahreshälfte 2017.

Mit Blick auf die Einkommensentwicklung unserer Mitglieder sollten sich Neubauprojekte auch bei erträglichen Mieten wirtschaftlich rechnen. Vor allem die Nachfrage nach sozial verträglichem Wohnungsbau wird weiter steigen. Letztendlich bedarf es einer genauen Marktbeobachtung, um Chancen und Risiken frühzeitig erkennen und bewerten zu können.



Hauptsponsor der WG Schifffahrt-Hafen Grundschulliga
des Ersten-Basketballclub-Rostocks e.V.

Unterstützer des Rostocker Zoos als
Tierpate und Bronzepartner



8. Verwaltung von Wohneigentum

Unsere Genossenschaft war 2015 Verwalterin von 18 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 347 Wohnungen und 3 Gewerbeobjekten (davon 96 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in unserem Eigentum). 2015 wurden die Wirtschaftspläne aus 2014 abgerechnet und die für 2015 bestätigt. Für die Eigentümergemeinschaften bestehen in der Regel Verwalterverträge mit fünfjährigen Laufzeiten.

9. Service-Wohnen für Senioren

In das Projekt „Service-Wohnen für Senioren“ sind rund 1.000 Wohnungen in den Stadtteilen Groß Klein, Lütten Klein, Dierkow, Südstadt und Reutershagen einbezogen.

In diesen 5 Stadtteilen werden 3 Seniorenbegegnungsstätten vom Seniorenclub Schiffahrt-Hafen Rostock „SHR“ e.V., eine vom DRK-Kreisverband Rostock und eine vom Krankenpflagedienst Radloff bewirtschaftet. Der Private Kranken- und Pflegedienst Brandt, die Betreuungs- und Hauswirtschaftsdienste GmbH (BHD) und die Hauskrankenpflege Stark stehen unseren Senioren mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten in Lütten Klein, Groß Klein und der Südstadt zur Verfügung.

10. Gästewohnungen

Seit 1999 unterhält die Genossenschaft mehrere Gästewohnungen in verschiedenen Stadtteilen. Seit 2003 sind wir an dem Kooperationsprojekt „Gästewohnungstauschring“ beteiligt, dem insgesamt 19 Wohnungsunternehmen in Deutschland und 2 in der Schweiz angehören. Unsere Mitglieder können dort kostengünstig ihren Urlaub verbringen.

11. Soziale Unterstützung

Als lokal verwurzelt und traditionsreich haben wir auch 2015 wieder zahlreiche Vereine, Organisationen und Institutionen mit Spenden und Sponsoring unterstützt, um deren gesellschaftliches Engagement zu fördern.

12. Gesetzliche Prüfung

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 18. bis 22. Mai sowie vom 2. September bis 6. Oktober 2015 unsere Genossenschaft der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unterzogen.

Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Geschäftsjahres 2014,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2014,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Über das Prüfungsergebnis wurden Vorstand und Aufsichtsrat mündlich sowie schriftlich informiert. Der Bestätigungsvermerk und das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsverbandes wurden allen Vertretern zur Kenntnis gegeben. Ebenso wurde der Prüfbericht mit dem Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Vertreterversammlung ausgewertet.

13. Tätigkeit der Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 24.06.2015 statt. Die Vertreterinnen und Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014 sowie den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis und fassten die notwendigen Beschlüsse gemäß § 35 unserer Satzung. Im Vorfeld der Vertreterversammlung fanden im April 2015 6 Wohnbereichsversammlungen mit den gewählten Vertretern der Genossen statt.

Der Aufsichtsrat führte im Beisein des Vorstandes 2015 insgesamt 6 ordentliche Sitzungen durch und fasste die erforderlichen Beschlüsse. Der Vorstand hielt regelmäßige Beratungen ab und verabschiedete dabei die notwendigen Beschlüsse.

NEUE WEBSITE



**WG SCHIFFFAHRT
HAFEN ROSTOCK**



Willkommen an Bord!

Auf unserer neuen Website gibt es für alle mehr als die neue Wohnung zu entdecken:

Veranstaltungen, Gewinnspiele, Aktuelles und Stadtgeschichte, Sport und Kultur, sowie unser komplettes Wohnungsangebot.

Alles an Bord! Von zuhause oder mobil.

0381-80810 WGS.H.DE

Jahresabschluss

Geschäftsjahr 2015

Lagebericht

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Geschäftliche Bedingungen

Die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG wurde 1954 gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Mit 9.829 Wohnungen per 31.12.2015 und 49,1 Millionen € Umsatzerlösen ist sie eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern.

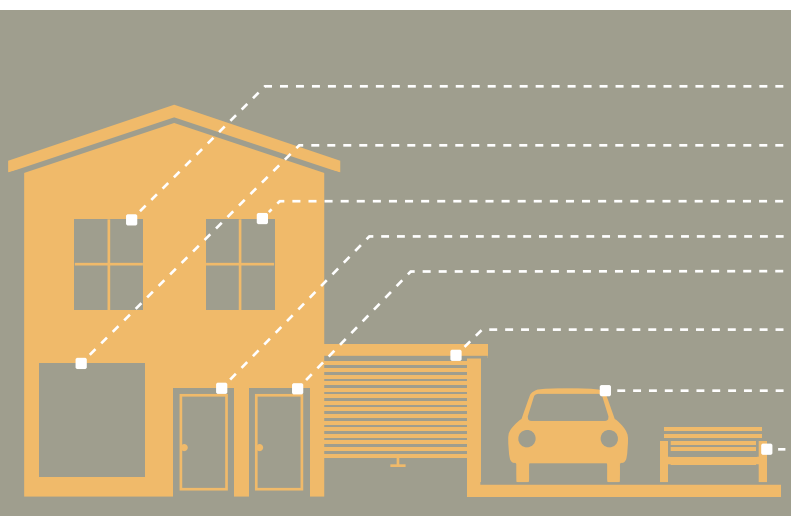
Das genossenschaftliche Geschäftsjahr 2015 verlief ebenso wie die Vorjahre sehr erfolgreich. Der bilanzielle Eigenkapitalanteil konnte auf 93 Prozent erhöht werden und ist in der Branche überdurchschnittlich

(11 Prozent). Daran hatten die komplexen Bauprojekte und die Fluktuationskosten den größten Anteil.

Geschäftsjahr	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
Jahresüberschuss	8.158 T€	6.951 T€	9.901 T€
Instandhaltung	16.679 T€	18.553 T€	15.437 T€
Nutzungsgebühren	35.150 T€	35.057 T€	34.622 T€

2. Bestand und Wirtschaftseinheiten

Am 31.12.2015 setzte sich der eigene Bestand an bewirtschafteten Einheiten in der Genossenschaft wie folgt zusammen:



	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen	9.829	9.802
Wohnfläche m ²	554.362	552.555
Gewerbliche Mietobjekte	32	34
Nutzfläche m ²	2.312	2.576
Gästewohnungen	8	8
Hauswartbüros	8	8
Kundenbüro Friedhofsweg 48	1	1
Garagen	167	169
Nutzfläche m ²	2.102	2.132
PKW Stellplätze	2.048	2.024
Nutzfläche m ²	24.593	24.305
Sonstige	5	5
Nutzfläche m ²	481	481
GESAMT	12.098	12.051

hoch. Die Kreditverbindlichkeiten bei den Banken wurden restlos getilgt. Die Bankbestände weisen ein Guthaben von insgesamt 26,0 Millionen € auf.

Der Jahresüberschuss beträgt rund 7,0 Millionen €. Das positive Ergebnis resultiert zu 88 Prozent aus der Hausbewirtschaftung und entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen sowie der Planung (siehe Tabelle oben rechts). Größere Abweichungen gab es lediglich im Bereich der Instandhaltung/Außenanlagen mit einer Planabweichung von 1,9 Millionen €

Darüber hinaus wurden Ende 2015 für Dritte insgesamt 251 Eigentumswohnungen und 2 Gewerberäume in 18 Eigentümergemeinschaften verwaltet (Vorjahr 245 Wohnungen und 2 Gewerberäume).

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultierte 2015 aus

- dem Ankauf von 36 Wohnungen,
- dem Abriss von 4 Wohnungen und
- dem Abgang von 6 verkauften Wohnungen (gem. AHG).

Im Zuge des Abrisses ist 1 Gewerbeinheit abgegangen. Des Weiteren wurde 1 Gewerbeinheit zu 1 Wohnung umgebaut.

Der Garagenbestand hat sich durch den Abriss von 2 Garagen geändert. Gleichzeitig wurden am selben Standort 22 PKW-Stellplätze abgerissen. Durch Verkäufe im Wohneigentum ist 1 Stellplatz veräußert worden.

Im Zusammenhang mit dem Kauf neuer Häuser wurden 42 PKW-Stellplätze erworben. Zudem sind zusätzlich 4 Stellplätze an bestehenden Parkplatzanlagen errichtet worden. Ein weiterer Stellplatz ist zugegangen.

3. Vermietungsgeschäft

Der Wohnungsleerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2015 auf 0,6 Prozent (Vorjahr 0,7 Prozent). In Mecklenburg-Vorpommern lag der durchschnittliche Wohnungsleerstand aller im VNW organisierten Wohnungsunternehmen bei 6,1 Prozent und in der Hansestadt Rostock bei 1,5 Prozent.

Die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand betrug im Geschäftsjahr 9,1 Prozent (Vorjahr 8,9 Prozent). Die Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft hatten daran einen Anteil von 2,2 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent). Die Fluktuationsquote der VNW-Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern lag bei 10,9 Prozent.

Die vereinnahmten Nutzungsgebühren beliefen sich im Geschäftsjahr auf 34,6 Millionen € (Vorjahr 34,2 Millionen €). Insgesamt erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Millionen €. Die Änderungen resultieren überwiegend aus diversen Modernisierungumlagen (+0,1 Millionen €), der Neuvermietung (+0,1 Millionen €), der Vollausswirkung von Mietanpassungen im Vorjahr (+0,1 Millionen €), dem Zugang von Wohnungen und Parkplätzen (+0,2 Millionen €) sowie dem Verkauf und Abriss von Wohnungen und Parkplätzen (-0,1 Millionen €).

Den voraussichtlichen umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 14,6 Millionen € (Vorjahr 14,3 Millionen €) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 15,5 Millionen € gegenüber.

4. Investitionen

Das gesamte Investitionsvolumen der Genossenschaft belief sich 2015 auf 24,0 Millionen € (Vorjahr 24,3 Millionen €). Es wurde wie folgt finanziert:

Erstattungen	0,4 Millionen €	1,7 %
Eigenmittel	23,6 Millionen €	98,3 %
gesamt	24,0 Millionen €	100,0 %

Davon wurden für komplexe Modernisierungen an Gebäuden (incl. Rampen) 3,6 Millionen € und für Außenanlagen (incl. Fahrradgaragen) 1,3 Millionen € an aktivierungspflichtigen Kosten aufgewandt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Neubaus beliefen sich 2015 auf 0,2 Millionen €. Mit seiner Fertigstellung ist nicht vor 2017/2018 zu rechnen. Des Weiteren wurden für nichtaktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 18,6 Millionen € ausgegeben (Vorjahr 15,4 Millionen €). Dieser Betrag setzt sich unter anderem wie folgt zusammen:

- Auf komplexe Instandhaltungsmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden entfielen 8,0 Millionen €.
- Die Kosten für die laufende und periodische Instandhaltung betrugen 7,1 Millionen €. Daran hatten die Gewerke Elektro (1,4 Millionen €), Bodenbelagsarbeiten (1,2 Millionen €), Malerarbeiten (1,0 Millionen €), Erneuerung Innentüren (0,7 Millionen €), Klempnerarbeiten (0,7 Millionen €), Heizung (0,5 Millionen €), Tischler (0,3 Millionen €) und Glas- und Metallbau (0,3 Millionen €) einen Anteil von rund 86 Prozent.
- Auf individuelle Modernisierungen entfielen rund 1,8 Millionen €. Hierbei waren die größten Kostenpositionen die Badmodernisierungen mit 1,3 Millionen € und die Loggienverglasungen mit 0,3 Millionen €.
- Die Kosten für Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen schlugen mit 1,3 Millionen € zu Buche.

Lagebericht

5. Personal

Neben dem Vorstand waren am 31.12.2015 insgesamt 60 Arbeitnehmer/innen und 4 Auszubildende in der Genossenschaft tätig. 41 Mitarbeiter/innen arbeiteten im kaufmännischen und 19 im technischen Bereich (einschließlich Hauswarte, Handwerker). Eine Mitarbeiterin befand sich bis zum 31.12.2015 in der Freistellungsphase nach dem Altersteilzeitgesetz.

Für alle Arbeitsverhältnisse gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag.

B. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Jahresüberschuss von 7,0 Millionen € abgeschlossen. Der Jahresüberschuss konnte in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet werden:

Geschäftsbereich	2015 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	+6.124,7	+9.012,0	-2.887,3
Ergebnis der Betreuungstätigkeit und Leistungen für Dritte	+36,3	+45,3	-9,0
Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes	-217,1	-218,3	+1,2
Neutrales Ergebnis	+722,7	+466,2	+256,5
Finanzbereich (Zins- und Beteiligungserträge)	+406,8	+761,3	-354,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-122,4	-165,4	+43,0
Jahresüberschuss	+6.951,0	+9.901,1	-2.950,1

Die Veränderung des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus:

- gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (-3,1 Millionen €),
- dem Anstieg der Nutzungsgebühren (+0,4 Millionen €),

- den Zuschreibungen im Anlagevermögen (+0,2 Millionen €),
- dem Rückgang der Zinserträge (-0,4 Millionen €),
- dem Rückgang der Zinsaufwendungen (+0,1 Millionen €) und
- diversen Geschäftsvorgängen (-0,2 Millionen €).

Die Nettokaltmieten für Wohnungen betragen im Dezember 2015 durchschnittlich 5,18 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,13 €). Die im VNW organisierten Rostocker Wohnungsunternehmen hatten vergleichsweise eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,60 € pro m² Wohnfläche.

2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung nach DRS 21 wird für 2015 wie rechts abgebildet dargestellt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Zahlungsmittelzufluss von 12.551,2 T€. Im Investitions- und Finanzierungsbereich sind insgesamt Ausgaben von 5.860,6 T€ angefallen. Der Finanzmittelbestand hat sich insgesamt um 6.690,6 T€ auf 25.959,9 T€ erhöht.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der kurzfristig realisierbaren Deckungsmittel mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31. Dezember 2015 ergibt folgendes Bild:

Deckungsmittel	41.590 T€
kurzfristiges Fremdkapital	19.584 T€
Überdeckung	22.006 T€

Am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres betrug die Überdeckung 15.673 T€.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Eigenmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Das Gleiche gilt auch für den Perspektivplan 2016 bis 2025.

Kapitalflussrechnung nach DRS21

	2015 in T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	+6.951,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+6.266,7
Zuschreibung zum Anlagevermögen	-165,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-265,2
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-5,7
Buchgewinne/-verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-258,7
Cashflow nach DVFA/SG	+12.522,5
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	+6,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-179,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	+538,3
Zinsaufwendungen	+15,1
sonstige Beteiligungserträge	-343,3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+122,4
Ertragssteuerzahlungen	-130,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+12.551,2
II. Investitionsbereich	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	+419,1
Auszahlungen für Investitionen in das AV	-5.421,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des UV	+0,0
Beteiligungserträge	+343,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.659,1
III. Finanzierungsbereich	
planmäßige Tilgungen	-895,2
Rückzahlungen von Darlehen (Sondertilgungen)	-4,3
Investitionszulage und Zuschüsse	+0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	+89,7
Zinsaufwand Darlehen	-15,1
Auszahlung von Dividenden	-394,3
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	+17,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.201,5
IV. Finanzmittelfonds	
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	+6.690,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	+19.269,3
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	+25.959,9
Ergänzung zur Kapitalflussrechnung:	
Cashflow nach DVFA/SG	+12.522,5
planmäßige Tilgungen	-895,2
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	+11.627,3

Lagebericht

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum Ende des Geschäftsjahres wie unten aufgezeigt dar.

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren hauptsächlich aus der Aktivierung für nachträgliche Herstellungskosten (+3.619 T€), der Aktivierung von Außenanlagen einschließlich Fahrradgaragen (+1.317 T€), den Kosten des Neubaus (+229 T€), reduziert um die planmäßigen Abschreibungen (-6.267 T€). Das Umlaufvermögen erhöhte sich vorwiegend durch den Zugang an flüssigen Mitteln (+6.691 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um +6.664 T€, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss.

Die langfristigen Rückstellungen reduzierten sich insgesamt um -266 T€. Wesentlichen Anteil daran hatten der Rückgang der Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit -294 T€ sowie die Zunahme der Pensionsrückstellungen um +44 T€.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich um -905 T€. Der Abgang durch die planmäßige Tilgung belief sich auf rund -896 T€ (Vorjahr -1.911 T€). Des Weiteren wurden Sondertilgungen in Höhe von -4 T€ vorgenommen (Vorjahr -838 T€). Derzeit bestehen keine langfristigen Verbindlichkeiten.

Das kurzfristige Fremdkapital incl. kurzfristiger Rückstellungen erhöhte sich um insgesamt +531 T€. Die Veränderung resultiert vorwiegend aus dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen (+179 T€) und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+431 T€) sowie den gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (-65 T€).

4. Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 405 T€ zur Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,0 Prozent gemäß § 41 (1 und 2) der Satzung zu verwenden.

Vermögen	31. Dezember 2015		Vorjahr		Veränderung	
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€	Prozent
Anlagevermögen	255.242	86,0	256.082	88,1	-840	-0,3
Umlaufvermögen	41.569	14,0	34.718	11,9	+6.851	+19,7
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,0	8	0,0	+13	+162,5
Gesamtvermögen	296.832	100,0	290.808	100,0	+6.024	+2,1

Kapital

Eigenkapital	274.592	92,5	267.928	92,1	+6.664	+2,5
langfristige Rückstellungen	2.656	0,9	2.922	1,0	-266	-9,1
Fremdkapital langfristig (incl. langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten)	0	0,0	905	0,3	-905	-100,0
Fremdkapital kurzfristig (incl. kurzfristiger Rückstellungen)	19.584	6,6	19.053	6,6	+531	+2,8
Gesamtkapital	296.832	100,0	290.808	100,0	+6.024	+2,1

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der regelmäßigen internen Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar, allerdings stehen die steigenden Anforderungen an die technische Beschaffenheit der Wohnungen im Konflikt zu den sinkenden Einkommensverhältnissen der aktuellen und zukünftigen Rentner/Pensionäre.

Grundsätzlich erwarten wir auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation, wie sie in Rostock seit einigen Jahren vorhanden ist.

Nutzungsgebührenanstiege erfolgen nur durch Erhebung von Modernisierungsumlagen und durch Anwendung von Zielmietenlisten bei der Neuvermietung von Wohnungen. Weitere Chancen der Wirtschaftlichkeit werden wir bei vorgesehenen Neubaumaßnahmen und bei weiteren punktuellen Ankäufen von Wohnungsbeständen in guten Wohnlagen wahrnehmen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe außerhalb unseres früher umgewandelten Wohneigentumsbestandes (gem. AHG) sind nicht geplant.

Um der demografischen Entwicklung im Land Rechnung zu tragen, werden auch in den Folgejahren Personenzugänge im Bestand nachgerüstet.

Die Bankgeschäfte, sowohl debitorisch als auch kreditorisch, sind geordnet. Für die derzeit geplanten Investitionen der kommenden Jahre erfolgt eine Finanzierung aus Eigenmitteln.

Für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir mit Nutzungsgebühren in Höhe von 35,4 Millionen € und mit einem Jahresüberschuss von 3,3 Millionen €. Auch in den nächsten 10 Jahren wird unser Jahresergebnis in dieser Größenordnung (3-6 Millionen €) positiv sein und eine satzungsgemäße Ausschüttung von Dividenden zulassen.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen bei Gebäuden und Außenanlagen sind im Geschäftsjahr 2016 rund 26,5 Millionen € geplant. Davon werden ca. 5,9 Millionen € aktivierungspflichtig sein. Weitere 9,7 Millionen € sind für den Neubau und Ankauf von Grundstücken/ Wohnbauten vorgesehen.

Kennziffern wie die Leerstandsquote, die Liquidität und das sehr hohe Eigenkapital zeugen von der absoluten und relativen Stabilität der Genossenschaft. Aus diesen Gründen ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung in der nahen Zukunft nicht zu befürchten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung über Jahrzehnte widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig im Einklang aller gewählten Organe fortgesetzt.

Der Vorstand

Andreas Lübcke Thomas Müller

Rostock, 31.05.2016

Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	22.524,15		14.130,55
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	22.524,15	3.123,75
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	251.083.717,45		250.012.547,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.029.243,80		2.110.823,20
3. Grundstücke ohne Wohnbauten	1.411.454,50		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.710,65		5.403,77
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	383.321,35		334.864,95
6. Bauvorbereitungskosten	162.383,42		2.556,12
7. Geleistete Anzahlungen	14.920,22	255.089.751,39	3.468.864,29
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		130.072,65	130.072,65
Anlagevermögen insgesamt		255.242.348,19	256.082.387,08
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		14.610.903,99	14.332.245,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	189.190,18		206.084,01
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.420,34		14.985,83
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.795,21		34.397,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	762.370,19	997.775,92	860.685,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		25.959.896,12	19.269.303,32
Umlaufvermögen insgesamt		41.568.576,03	34.717.701,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.330,73	7.881,66
Bilanzsumme		296.832.254,95	290.807.970,01

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	496.551,65		501.449,27
2. der verbleibenden Mitglieder	10.143.783,80		10.053.519,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.250,00	10.651.585,45	6.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.545,17 € (Vorjahr: 11.410,74 €)			
II. Kapitalrücklage		356.801,66	339.126,66
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBiG	106.686.716,75		106.686.716,75
2. Gesetzliche Rücklage	14.240.289,05		14.240.289,05
3. Andere Ergebnisrücklagen	142.251.367,50	263.178.373,30	135.699.678,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.681,86		3.742,53
2. Jahresüberschuss	6.951.007,45		9.901.104,69
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.551.689,31	405.000,00	-9.504.847,22
Eigenkapital insgesamt		274.591.760,41	267.927.679,12
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	810.840,00		766.714,00
2. Steuerrückstellungen	2.000,00		16.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.790.652,07		2.084.422,13
4. Sonstige Rückstellungen	196.212,20	2.799.704,27	205.475,02
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		892.652,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		6.879,44
3. Erhaltene Anzahlungen	15.519.118,96		15.339.751,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.245,20		17.010,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.547.969,28		3.117.374,90
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	57.487,19		122.728,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten	92.475,03	19.228.295,66	88.875,62
davon aus Steuern: 20.277,69 € (Vorjahr: 13.815,23 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 20.148,08 € (Vorjahr: 21.262,05 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		212.494,61	222.406,93
Bilanzsumme		296.832.254,95	290.807.970,01

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2015	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.981.773,20		48.511.575,95
b) aus Betreuungstätigkeit	62.835,27		61.665,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.523,86	49.123.132,33	76.707,93
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		278.658,83	-19.491,92
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.539.106,00	1.309.477,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	32.239.178,33		28.872.506,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.951,70	32.244.130,03	3.790,85
5. Rohergebnis		18.696.767,13	21.063.636,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.628.793,34		2.594.365,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	562.202,26	3.190.995,60	535.752,60
davon für Altersversorgung: 50.541,80 € (Vorjahr: 36.102,26 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.266.693,28	6.077.416,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.569.958,30	1.489.986,75
9. Erträge aus Beteiligungen	343.279,97		320.377,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.493,67	406.773,64	440.919,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		102.083,07	164.899,79
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 86.788,24 € (Vorjahr: 68.840,13 €)			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.973.810,52	10.962.513,27
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		122.408,14	165.413,94
14. Sonstige Steuern		900.394,93	895.994,64
15. Jahresüberschuss		6.951.007,45	9.901.104,69
16. Gewinnvortrag		5.681,86	3.742,53
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-6.551.689,31	-9.504.847,22
18. Bilanzgewinn		405.000,00	400.000,00

A. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 entspricht den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) Beachtung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem § 275 (2) HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die angegebenen Vorjahreszahlen sind in allen Positionen vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Die lineare Abschreibung bei Wohngebäuden basiert auf einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren. Für die seit 2002 fertiggestellten Neubauten sowie für die ab 2011 gekauften Objekte wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Die Abschreibung der im Geschäftsjahr gebuchten Modernisierungsaufwendungen bei Wohnbauten erfolgt ganzjährig. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen, Parkplätze, Hof- und Wegbefestigungen werden über einen Zeitraum von 10 bis 19 Jahren abgeschrieben.

Die Solaranlagen sind mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren und die Photovoltaikanlagen mit 20 Jahren kalkuliert. Die Geschäftsbauten werden über einen Zeitraum von 10 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen und Kosten für eigene Verwaltungsleistungen nicht aktiviert. Immaterielle Vermögensgegenstände werden überwiegend über einen Zeitraum von 3 Jahren und die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 20 Jahren zeitanteilig abgeschrieben.

Seit 2008 werden die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände von 150,00 € bis zu 1.000,00 € Anschaffungskosten (netto) in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Weil sich die Vermietungssituation deutlich verbessert hat, wurde 2015 für die Bonhoefferstraße 27 eine Wertaufholung in Höhe von 166 T€ aufgrund einer Ertragswertberechnung vorgenommen. Das Objekt erhielt in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen.

Beim Umlaufvermögen werden die „Unfertigen Leistungen“ zu Anschaffungskosten bilanziert. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Forderungen und flüssigen Mittel wurden zum Nennbetrag ausgewiesen. Den Ausfallrisiken von Forderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet, die Verbindlichkeiten zum Erfüllungsbetrag passiviert. Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde aufgrund des modifizierten Teilwertverfahrens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G unter Zugrundelegung des individuellen durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Es wird der abgeleitete Abzinsungszinssatz entsprechend der individuellen Restlaufzeit verwendet. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten für die Rententwicklung mit 2 % berücksichtigt.

Die Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen von Arbeitnehmerjubiläen und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Anhang zum Jahresabschluss

Die Veränderungen der Zinssätze aus der Abzinsung werden bei den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Zur Deckung von Instandhaltungsaufwendungen wurden im Geschäftsjahr von den bestehenden Bauinstandhaltungsrückstellungen 294 T€ in Anspruch genommen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie unten dargestellt dar.

Die Zugänge im Anlagevermögen ergeben sich über-

wiegend durch die Aktivierung der Kosten für

- nachträgliche Herstellungskosten incl. Zuschuss durch Fördermittel (3.619 T€),
- Außenanlagen einschließlich Fahrradgaragen (1.317 T€),
- Neubau (229 T€).

Nach Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.01.2015 wurden die in 2014 gezahlten Anschaffungskosten von geleisteten Anzahlungen in Höhe von 3.469 T€ auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Nach Abriss eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit wurden die Grundstückskosten in Höhe von 1.322 T€ von Grundstücke mit Wohnbauten in Grundstücke ohne Bauten umgebucht.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	321.237,50	15.118,95	30.345,22
Sachanlagen bestehend aus:	388.623.197,39	5.406.401,75	496.117,00
<i>Grundstücke mit Wohnbauten</i>	<i>379.894.641,28</i>	<i>4.966.838,77</i>	<i>397.139,86</i>
<i>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	<i>3.892.057,88</i>	<i>0,00</i>	<i>6,02</i>
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	<i>0,00</i>	<i>89.079,38</i>	<i>0,00</i>
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>	<i>6.238,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	<i>1.358.839,77</i>	<i>175.736,08</i>	<i>98.971,12</i>
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	<i>2.556,12</i>	<i>159.827,30</i>	<i>0,00</i>
<i>Geleistete Anzahlungen</i>	<i>3.468.864,29</i>	<i>14.920,22</i>	<i>0,00</i>
Finanzanlagen (Beteiligungen)	130.072,65	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	389.074.507,54	5.421.520,70	526.462,22

Die Abgänge im Anlagevermögen betreffen im Wesentlichen den Abgang von nicht mehr genutzten Lizenzen, den Verkauf von Wohnungen, den Abgang von Außenanlagen, die Aussonderung defekter, überalterter bzw. nicht mehr gebrauchter Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015. Die bilanzierten Umlagenansprüche sind bereits um die erwarteten Umlagenausfälle für leer stehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

Außer für die in der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ bilanzierten Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen für nicht verkaufte Wohnungen/ Gewerbeeinheiten in Wohnungseigentümergein-

schaften in Höhe von 268 T€ bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Aktive latente Steuern werden auf Basis der aktuell geltenden Steuersätze für die Körperschaftsteuer (insgesamt 15,825 %) und die Gewerbesteuer (16,28 %) ermittelt. Die zu aktiven latenten Steuern führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“. Aktive latente Steuern werden in Anwendung des Wahlrechts gemäß § 274 (1), Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Die Entwicklung der Rücklagen ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Umbuchung +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zuschreibungen €
0,00	283.487,08	22.524,15	9.849,10	0,00
0,00	138.443.730,75	255.089.751,39	6.256.844,18	165.565,13
2.146.489,17	135.527.111,91	251.083.717,45	6.049.015,00	165.565,13
0,00	1.862.808,06	2.029.243,80	81.573,38	0,00
1.322.375,12	0,00	1.411.454,50	0,00	0,00
0,00	1.527,40	4.710,65	693,12	0,00
0,00	1.052.283,38	383.321,35	125.562,68	0,00
0,00	0,00	162.383,42	0,00	0,00
-3.468.864,29	0,00	14.920,22	0,00	0,00
0,00	0,00	130.072,65	0,00	0,00
0,00	138.727.217,83	255.242.348,19	6.266.693,28	165.565,13

Anhang zum Jahresabschluss

Entwicklung der Rücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung während des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	339.126,66	17.675,00	356.801,66

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Ergebnisrücklagen	256.626.683,99	6.551.689,31	263.178.373,30
<i>Sonderrücklage</i>	106.686.716,75	0,00	106.686.716,75
<i>Gesetzliche Rücklagen</i>	14.240.289,05	0,00	14.240.289,05
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	135.699.678,19	6.551.689,31	142.251.367,50

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden in Höhe von 1.791 T€ fortgeführt. Sie betreffen 22 Häuser mit Einzelrückstellungen und 1 Haus mit Rückstellungen im Rahmen der Neubewertung der Gebäude zum 01.07.1990. Die Rückstellungen sollen in den nächsten Jahren verbraucht werden.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens stellen sich wie auf Seite 43 abgebildet dar. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

Die Bilanzposition „Rechnungsabgrenzungsposten“ auf der Passivseite enthält im Wesentlichen bereits für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten in Höhe von 210 T€.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

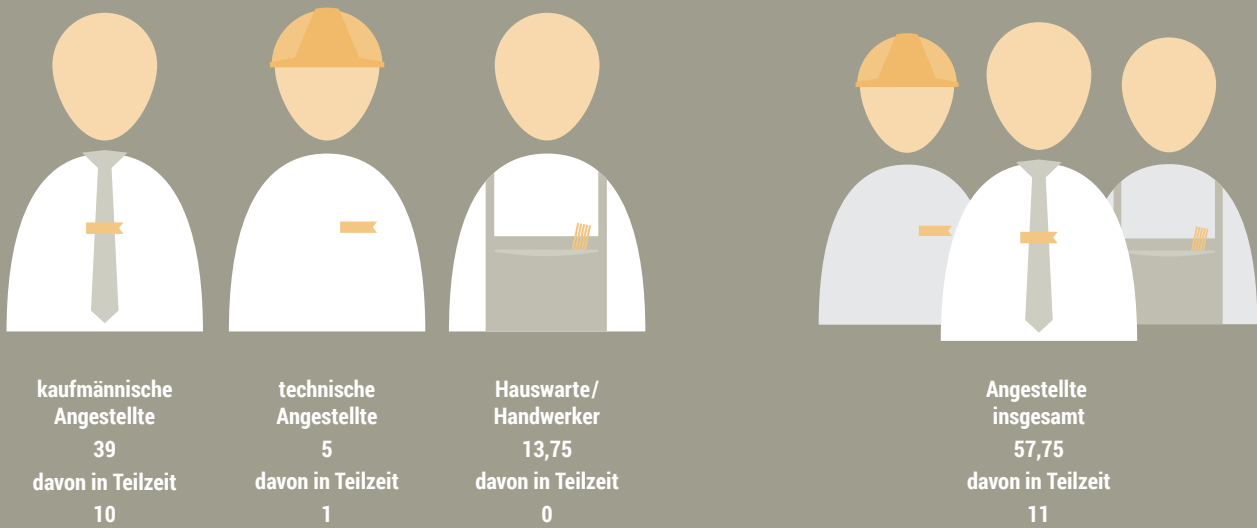
In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind die Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 294 T€, der Zuschreibung in Höhe von 166 T€ und den Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen in Höhe von 263 T€ enthalten.

Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ besteht zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung.

Übersicht der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt in €	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		< 1 Jahr in €	1-5 Jahre in €	in €	Sicherungsart
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>892.652,91</i>	<i>892.652,91</i>	<i>0,00</i>	<i>892.652,91</i>	<i>GPR *</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>6.879,44</i>	<i>3.439,72</i>	<i>3.439,72</i>	<i>6.879,44</i>	<i>GPR *</i>
Erhaltene Anzahlungen	15.519.118,96	15.519.118,96			
<i>Vorjahr</i>	<i>15.339.751,79</i>	<i>15.339.751,79</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.245,20	11.245,20			
<i>Vorjahr</i>	<i>17.010,11</i>	<i>17.010,11</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.547.969,28	3.547.969,28			
<i>Vorjahr</i>	<i>3.117.374,90</i>	<i>3.117.374,90</i>			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	57.487,19	57.487,19			
<i>Vorjahr</i>	<i>122.728,04</i>	<i>122.728,04</i>			
Sonstige Verbindlichkeiten	92.475,03	92.475,03			
<i>Vorjahr</i>	<i>88.875,62</i>	<i>88.875,62</i>			
Gesamtbetrag	19.228.295,66	19.228.295,66	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>19.585.272,81</i>	<i>19.581.833,09</i>	<i>3.439,72</i>	<i>899.532,35</i>	

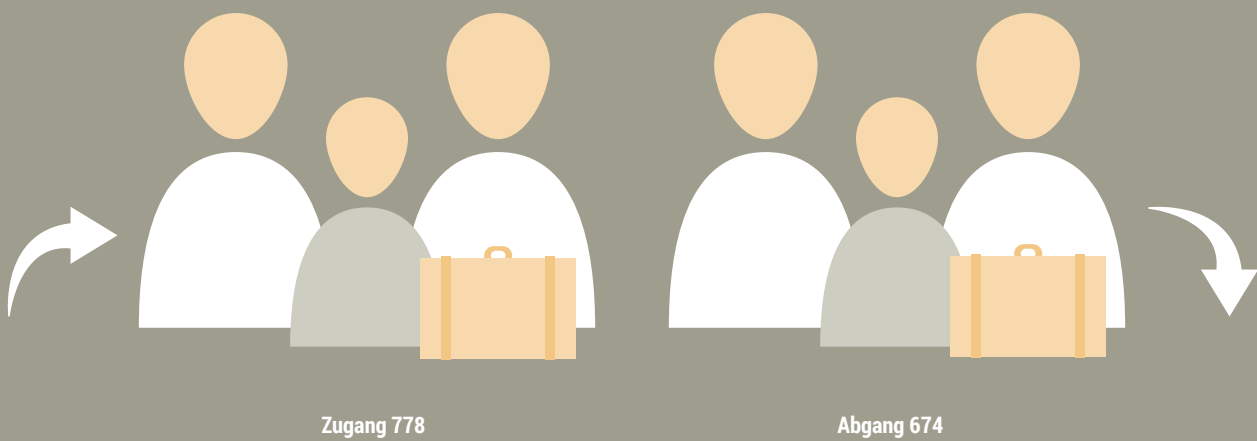
* Grundpfandrecht in Form von Buchgrundschulden



durchschnittlich Beschäftigte 2015



Mitgliederbewegung 2015



10.449 Mitglieder am 1. Januar 2015
 10.553 Mitglieder am 31. Dezember 2015

D. Sonstige Angaben

1. Beteiligungen

Die Genossenschaft ist Gesellschafterin der URBANA Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, der Verwaltung URBANA Teleunion Rostock GmbH und der SY-Immobilien-Service GmbH mit Sitz in Rostock. Die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG am Stammkapital der SY-Immobilien-Service GmbH in Höhe von 26 T€ beträgt 24,8 %. Das Eigenkapital und der Jahresüberschuss der GmbH zum 31.12.2014 beliefen sich auf 1.013 T€ bzw. 98 T€. Vom Bilanzgewinn 2014 sind im Jahr 2015 an die Genossenschaft 20 T€ ausgeschüttet worden.

2. Personal

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt: siehe Grafik links. Davon befindet sich seit 16.12.2012 eine Sachbearbeiterin im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung nach Altersteilzeitgesetz in der Freistellungsphase, diese endet am 31.12.2015. Außerdem wurden durchschnittlich 3,75 Auszubildende im kaufmännischen Bereich beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung ist links dargestellt. Insgesamt haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Ablauf des Geschäftsjahres um 90.264,60 € auf 10.143.783,80 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich um 62.400,00 € erhöht und beläuft sich auf 6.331.800,00 €. Ein Geschäftsanteil beträgt 150,00 € und die Haftsumme pro Mitglied 600,00 €.

4. Kautionen

Die Genossenschaft verwaltet nach dem Erwerb der Häuser St.-Georg-Straße 63a, Patriotischer Weg 62, Neubrandenburger Straße 24, Ziolkowskistraße 12 und Hahnenkamp 14a-15c Treuhandkonten für diverse Mietkautionen in Höhe von 22.272,01 € zum Jahresende. Darüber hinaus sind bei der Genossenschaft 14 Kautionsparbücher in Höhe von 5.186,42 € hinterlegt.

5. Verpflichtungen

Aus Ingenieur- und Lieferverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 971 T€.

6. Prüfungsverband

Der zuständige Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Tangstedter Landstraße 83 22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes:

Lübcke, Andreas

Müller, Thomas

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mesch, Alexander (Vorsitzender)

Bonacker, Manfred

Juhrmann, Frank

Krempien, Peter (bis 24.06.2015)

Huth, Sybille (ab 24.06.2015)

Lüben, Ingrid

Raddatz, Manfred

Schuldt, Gisela

Stoll, Werner

Wannewitz, Dirk

Der Vorstand

Andreas Lübcke Thomas Müller

Rostock, 31.05.2016



Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2015



Abstimmung auf der Vertreterversammlung 2016

Vertreterfahrt im April 2016



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 seine Aufgaben und Pflichten nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG vollumfänglich und gewissenhaft wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen umfassend mündlich und durch schriftliche Vorlagen über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionslage. Außerdem wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand in alle bedeutsamen strategischen Entscheidungen unmittelbar und frühzeitig einbezogen. In einer internen Beratung wurden personelle Entwicklungen der Gremien sowie konzeptionelle Veränderungen ausführlich erörtert.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates beschäftigte sich mit dem finanziellen Erfüllungsstand der Pläne der Modernisierung, Instandhaltung und Außenanlagengestaltung. Er prüfte stichprobenweise den Jahresabschluss mit dem dazugehörigen Lagebericht und stellte keine Unregelmäßigkeiten fest. Der Bauausschuss befasste sich mit der Planung des Neubauprojektes im Patriotischen Weg. Weiterhin informierte er sich über den Ablauf und die Kostenentwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und beriet sich mit dem Vorstand über Ankaufobjekte. Damit trug die Arbeit der beiden Ausschüsse aktiv zur Entscheidungsfindungen und Beschlüssen im Aufsichtsrat bei.

Die Aufsichtsratsmitglieder beteiligten sich an den Wohnbereichsversammlungen mit den gewählten Vertretern unserer Genossenschaft.

In der Aufsichtsratssitzung im Oktober 2015 wurden die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung mit dem Prüfer des Prüfungsverbandes, dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., ausgewertet und dabei zum wiederholten Male die außerordentlich gute wirtschaftliche Situation hervorgehoben.

Der Aufsichtsrat hat der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang sowie dem Lagebericht mit

der Darstellung zukünftiger Risiken und Chancen für die Genossenschaft einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes sowie zur Zahlung der Dividende vollinhaltlich an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 in der vorliegenden Form festzustellen und den vorliegenden Beschlussvorlagen die Zustimmung zu geben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich geleistete Arbeit. Ein besonderer Dank gebührt aber auch allen Vertreterinnen und Vertretern, die in diesem Jahr nach fünfjähriger oder längerer Genossenschaftsarbeit ihre Tätigkeit beenden bzw. sich zur Neuwahl bereiterklärt haben.

Der Aufsichtsrat wünscht allen Organen unserer Genossenschaft auch weiterhin eine gute Zusammenarbeit.

**Aufsichtsratsvorsitzender
Alexander Mesch**

Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1 / unversorgte Mitglieder

1. Pietzner, Helmut	Max-Planck-Straße 15
2. Schoodt, Hans-Jürgen	Etka-André-Straße 20
3. Schult, Ulrich	Artur-Becker-Straße 1
4. Strohecker, Dedo	Bojenweg 27
5. Wilk, Karl	Dorothea-Erxleben-Straße 4
1. Stegemann, Horst ^{EV}	Alte Weide 37, 18258 Schwaan

Wahlbezirk 2 / 18109 Lichtenhagen

1. Altrock, Klaus-Peter	Mecklenburger Allee 4
2. Dr. Hager, Udo	Ratzeburger Straße 11
3. Holz, Renate	Eutiner Straße 26
4. Konopka, Hans-Georg	Eutiner Straße 1
5. Lauterbach, Ronny	Ratzeburger Straße 12
6. Petschow, Uwe	Wolgaster Straße 8
7. Poguntke, Marianne	Eutiner Straße 2
8. Reschke, Reinhard	Neustrelitzer Straße 17
9. Zander, Frank	Ratzeburger Straße 11
1. Holtz, Ulrich ^{EV}	Bützower Straße 4
2. Sack, Reinhard ^{EV}	Ratzeburger Straße 10

Wahlbezirk 3 / 18109 Groß Klein

1. Bubritzki, Dietmar	Gerüstbauerring 19
2. Kirchhoff, Diedrich	Alte Warnemünder Chaussee 26
3. Koch, Werner	Gerüstbauerring 22
4. Kugelberg, Karl	Gerüstbauerring 19
5. Schröder, Bernd	Gerüstbauerring 1
6. Teske, Christian	Nigen Enn 19
1. Kernchen, Klaus ^{EV}	Zum Ahornhof 2

Wahlbezirk 4 / 18107 Lütten Klein

1. Albrecht, Ernst-Heino	Turkuer Straße 8
2. Beelich, Klaus-Peter	Rügener Straße 30
3. Bloch, Erich	Helsinkier Straße 56

4. Bützow, Helga	Ahlbecker Straße 4
5. Dähn, Joachim	Helsinkier Straße 90
6. Haß, Walter	Rügener Straße 30
7. Müller, Astrid	Binzer Straße 41
8. Müller, Clarissa	Ahlbecker Straße 4
9. Steinborn, Angela	Ahlbecker Straße 4
10. Dr. Wagenknecht, Walter	Helsinkier Straße 91
11. Wickboldt, Günter	Ahlbecker Straße 6
1. Brandt, Wolfgang ^{EV}	Turkuer Straße 4
2. Schimmel, Frank ^{EV}	Helsinkier Straße 92

Wahlbezirk 5 / 18106 Evershagen

1. Faust, Ingrid	Willi-Bredel-Straße 23
2. Fielhauer, Karin	Maxim-Gorki-Straße 8
3. Kalkschies, Heinrich	Leo-Tolstoi-Straße 3
4. Kleinfeldt, Waltraud	Willi-Bredel-Straße 22
5. Manzke, Wilhelm	Maxim-Gorki-Straße 57
6. Oloffs, Heike	Maxim-Gorki-Straße 41
7. Schilke, Monika	Nordahl-Grieg-Straße 9
8. Trede, Dieter	Nordahl-Grieg-Straße 14

Wahlbezirk 6 / 18106 Schmarl

1. Glapa, Dietrich	Kolumbusring 56
2. Hager, Gerald	Adam-J.-Krusenstern-Straße 32
3. Hundt, Jürgen	Stephan-Jantzen-Ring 28
4. Lübs, Horst	Adam-J.-Krusenstern-Straße 2
5. Paul, Rainer	Gerüstbauerring 18, 18109 Rostock
6. Pechstein, Roland	Kolumbusring 56
7. Pöhle, Kerstin	Stephan-Jantzen-Ring 7
8. Schmidt, Wolfgang	Kolumbusring 26
9. Werner, Jürgen	Vitus-Bering-Straße 18
1. Bulla, Dieter ^{EV}	Hundsburgallee 3

Wahlbezirk 7 / 18069 Reutershagen

1. Große, Joachim	Werner-Seelenbinder-Straße 5
2. Jänicke, Peter	Werner-Seelenbinder-Straße 8
3. Kalxdorf, Rose-Marie	Walter-Stoecker-Straße 8
4. Kotkiewitz, Simone	Werner-Seelenbinder-Straße 24
5. Neugebauer, Brigitte	Werner-Seelenbinder-Straße 26
1. Buckars, Reinhard ^{EV}	Walter-Husemann-Straße 9

Wahlbezirk 8 / 18059 Hansaviertel

1. Reichwagen, Volker	Warschauer Straße 20
2. Schünemann, Jörg	Felix-Stillfried-Straße 12
1. Malchow, Hans ^{EV}	Pawlowstraße 10

Wahlbezirk 9 / 18059 Südstadt

1. Bartels, Heidemarie	Rudolf-Diesel-Straße 2
2. Eckelmann, Stefan	Carl-Heydemann-Ring 119, 18437 Stralsund
3. Fenner, Ingeburg	Nobelstraße 41
4. Franke, Ralf	Galileistraße 6
5. Geßner, Karla	Röntgenstraße 14
6. Gläser, Siegfried	Röntgenstraße 8
7. Jörn, Klaus-Rüdiger	Lomonossowstraße 28
8. Marnau, Heinz-Jürgen	Kurt-Tucholsky-Straße 27
9. Mock, Ingrid	Erich-Weinert-Straße 2
10. Retzlaff, Gundula	Erich-Weinert-Straße 6
11. Spitzer, Monika	Nobelstraße 41
12. Wiegert, Hans	Galileistraße 5
1. Jesse, Helmuth ^{EV}	Lomonossowstraße 28
2. Harning, Ralf ^{EV}	Majakowskistraße 29

Wahlbezirk 10 / 18057 KTV

1. Rudolph, Holger	Borenweg 9
1. Weidmann, Sieglinde ^{EV}	Jahnstraße 9

Wahlbez. 11 / 18055 Stadtmitte + Brinckmansdorf

1. Kunkel, Olaf	Graf-Schack-Straße 2
1. Schütt, Klaus ^{EV}	Neubrandenburger Straße 12

Wahlbezirk 12

unbesetzt

Wahlbezirk 13 / 18146 Dierkow

1. Käning, Monika	Heinrich-Tessenow-Straße 2
2. Lonkowsky, Peter	Dierkower Höhe 1
3. Sablowski, Heinz	Hartmut-Colden-Straße 1
4. Schäfer, Hans-Jürgen	Lorenzstraße 49
5. Schneider, Karina	Heinrich-Tessenow-Straße 30
6. Worgall, Frank	Hartmut-Colden-Straße 1
1. Thorun, Lothar ^{EV}	Hartmut-Colden-Straße 19
2. Lehmann, Roland ^{EV}	Karl-Theodor-Severin-Straße 3

Wahlbezirk 14 / 18147 Toitenwinkel

1. Arendt, Günter	Martin-Luther-King-Allee 35
2. Fuchs, Günter	Albert-Schweitzer-Straße 30
3. Hoffmann, Wolfgang	Albert-Schweitzer-Straße 13
4. Reck, Ralf-Udo	Pablo-Picasso-Straße 3
5. Stoll, Renate	Albert-Schweitzer-Straße 14
6. Vorpahl, Hartmut	Pablo-Picasso-Straße 2
1. Schulz, Heinz-Michael ^{EV}	Carl-von-Ossietzky-Straße 12

Wahlbezirk 15 / 18181 Graal-Müritz

1. Eckhardt, Ilona	Ostseering 15
2. Streichan, Hartmut	Ostseering 13
1. Boer, Wolfgang ^{EV}	Ostseering 12

Vertreter gesamt: 83

^{EV} Ersatzvertreter: 17



**Einmal mehr können wir mit Fug und Recht sagen:
Alles im Lot! Die wichtigsten Zahlen und Fakten
zeigen wir hier nochmal kurz und bündig im Überblick:**

Alles repariert

Sage und schreibe 20.141 Aufträge hatte unsere technische Abteilung 2015 auf dem Tisch, vom simplen Wasserhahnaustausch bis zu großen Sanierungsprojekten. Um rund 10 Prozent kümmerten sich unsere kompetenten Hauswarte auf dem kurzen Dienstweg. Knapp 90 Prozent der Aufträge wurden an Handwerkerfirmen aus der Region vergeben, die damit Arbeitsplätze schaffen und ihre Existenz sichern können.

Kontinuierlich investiert

Seit 1990 hat unsere Genossenschaft fast eine halbe Milliarde € (exakt: 492 Millionen) in Gebäude und Grundstücke investiert. 2015 waren es 24 Millionen €. Durch Neubau und den Kauf von Häusern und Außenanlagen sowie durch Instandsetzung und Modernisierung sorgen wir stetig für viel Wohnqualität und für eine erfolgreiche Zukunft.

Solide gewirtschaftet

Viel getan, die Bankverbindlichkeiten auf null abgebaut und trotzdem wieder einen überaus achtbaren Gewinn erzielt: 7 Millionen € Überschuss standen 2015 unterm Strich. Sie werden wie jedes Jahr dafür verwendet, unseren Bestand auszubauen und zu entwickeln.

Jeden beteiligt

Unsere Mitglieder profitieren von moderaten Mieten und von vergünstigt umgelegten Modernisierungs- und Betriebskosten. 2015 bescherten wir ihnen zudem schon zum elften Mal seit 1990 eine Dividende von 4 Prozent auf den Genossenschaftsgewinn. Bei einem Mitglieder Guthaben von über 10 Millionen € wurden insgesamt rund 400.000 € ausgeschüttet.

Weiter gewachsen

Schon jeder zwölfte Haushalt in Rostock gehört zu unserer Gemeinschaft: 9.829 Wohnungen und 10.553 Mitglieder zählte die WGSH zum Jahresende 2015. Summa summarum wohnen bei uns über 20.000 Menschen auf mehr als 550.000 Quadratmetern. 66 Mitarbeiter vom Azubi bis zum Vorstand kümmern sich um aller Wohlergehen.

Gern gegeben

Eine hohe Lebensqualität in unserer Stadt liegt uns ebenso am Herzen wie eine hohe Wohnqualität in unseren Häusern. Für ein lebenswertes Rostock mit einer vielfältigen Kulturszene und einer vitalen Sportlandschaft unterstützen wir deshalb zahlreiche Vereine, Organisationen und Veranstaltungen in unserer Hansestadt.

Viel gespart

Ein lebenswertes Rostock – das ist auch eine intakte, gesunde Umwelt. Dafür stellen wir seit 2013 jährlich 100 Wohnungen mit einem 1-Rohr-Heizsystem auf ein energiesparendes 2-Rohr-System um. Bisher konnten damit schon ganze 140 Tonnen CO² eingespart werden.

Impressum

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft

Schiffahrt-Hafen Rostock eG

Goerdelerstraße 21, 18069 Rostock

Tel: 0381 80810

Fax: 0381 88305

info@wgsh.de

www.wgsh.de

Redaktion

Matthias Leutzow

Martin Lange

Kathrin Wittwer, Die TEXT Konfektion

Grafik und Layout

Schenk & Schüler – Grafikbüro Rostock

www.schenkundschaeler.de

Bildnachweis

Andreas Duerst – Fotos Seite 8 (oben), 12, 26 (oben), 28 (Kampagnenmotiv), 46

www.studio-301.de

Bernd Hagedorn – Fotos Seite 6, 16 (oben), 20 (oben), 24

www.fotostudio-hagedorn.de

Pixabay | Backpackerin – Seite 52

www.pixabay.com

Schenk & Schüler – Fotos Seite 8 (unten), 16 (unten), 20 (unten), 28 (Foto), 48 (oben)

www.schenkundschaeler.de

Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG – Seite 48 (unten)

Zoo Rostock/Kloock – Foto Seite 26 (unten)

www.zoo-rostock.de

Druck

Ostsee Druck Rostock

www.odr-rostock.de



**Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG**

Goerdelerstraße 21
18069 Rostock

0381-80810 WGS.H.DE