



**WG SCHIFFFAHRT
HAFEN ROSTOCK**

Geschäftsbericht 2016

Die Genossenschaft
in Zahlen und Fakten

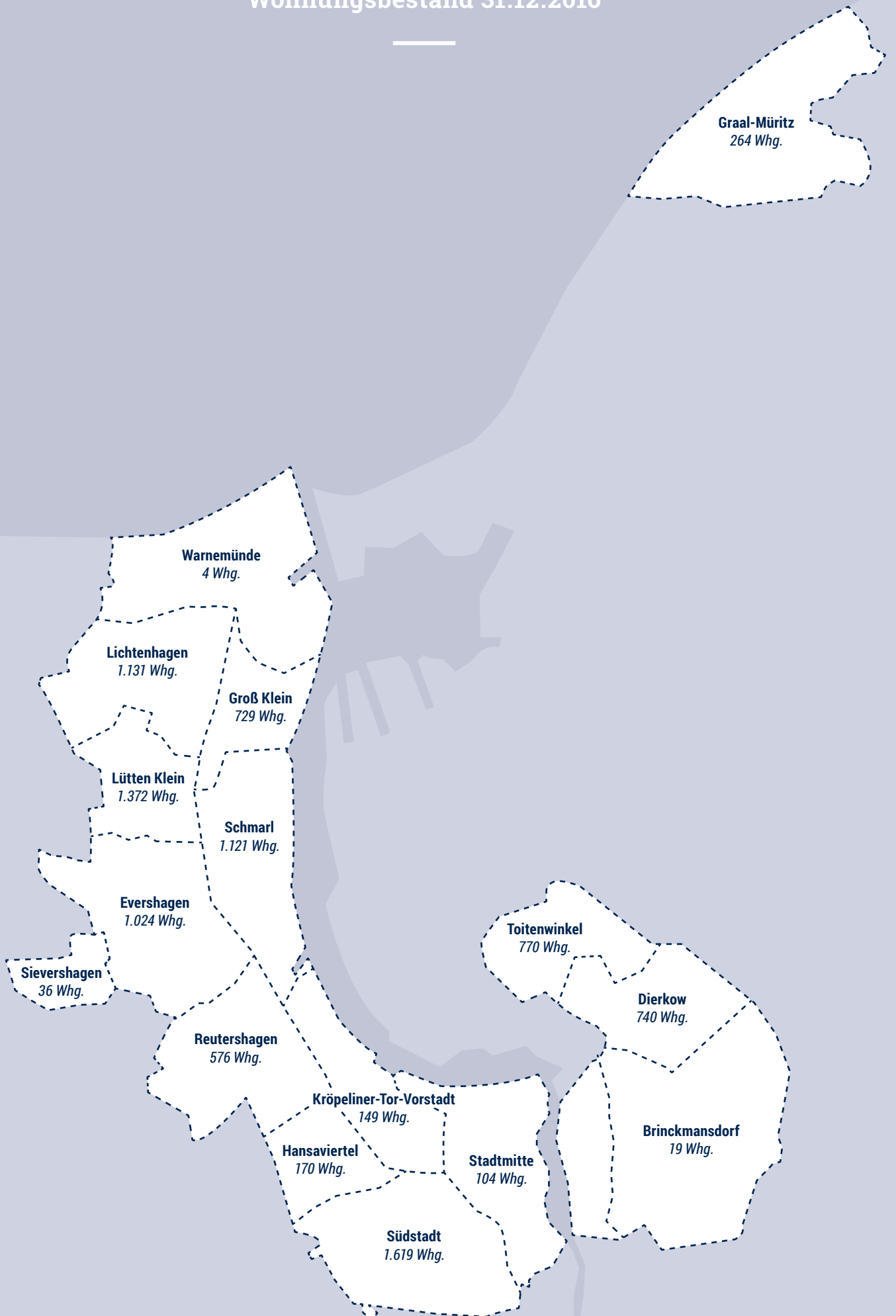
Inhaltsverzeichnis

I Auf einen Blick	5
Zahlen	7
Vorwort	9
Organe	11
II Geschäftsbericht	13
III Jahresabschluss	27
Lagebericht	28
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang zum Jahresabschluss	37
IV Bericht des Aufsichtsrates	45
V Vertreter und Ersatzvertreter	48
VI WiR 2030	51

Geschäftsbericht und Jahresabschluss

1. Januar bis 31. Dezember 2016

Wohnungsbestand 31.12.2016





Auf einen Blick



Die Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG



**Grundstein beim Neubauprojekt »Eschenhof
versehen mit einer Tageszeitung und einem aktuellen Mitgliedermagazin**

**Brunnen der Lebensfreude
auf dem Universitätsplatz in Rostocks Innenstadt**



		2014	2015	2016
Bilanzsumme	T€	290.808	296.832	301.708
Geschäftsguthaben der Mitglieder	T€	10.562	10.652	10.691
Eigenkapital	T€	267.928	274.592	278.848
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	T€	900	–	–
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, aus Betreuungstätigkeit und dem Verkauf von Grundstücken*	T€	48.573	49.045	49.829
Neubau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten sowie geleistete Anzahlungen, Bauvorbereitungskosten	T€	24.262	23.974	24.786
Jahresüberschuss	T€	9.901	6.951	4.602
eigene Wohnungseinheiten		9.802	9.829	9.828
für Dritte verwaltete Eigentumswohnungen		245	251	254
Mitglieder		10.449	10.553	10.572
Mitarbeiter (incl. Vorstand und Azubis) am 31.12.		63	66	68

* neu nach BilRUG



**die Vorstandsmitglieder
Andreas Lübcke (links) und Roland Blank (rechts)**

**Neubauprojekt »Eschenhof«
im Patriotischen Weg**



Unsere Genossenschaft konnte in den letzten Jahren die Wohn- und Lebensbedingungen der Mitglieder erheblich verbessern. Ein Prozess, der nie ganz abgeschlossen ist, sondern permanent andauert. Immer wieder kommen neue Herausforderungen dazu, denen sich unsere Genossenschaft auch im 64. Jahr ihres Bestehens stellen muss. Insbesondere die immer stärker werdende Dynamik am Rostocker Wohnungsmarkt macht eine wesentliche strategische Neuausrichtung des Unternehmens unumgänglich – u. a. den Ausbau unserer Neubautätigkeit. Ohne eine solide wirtschaftliche Basis wäre dies nicht möglich. Seit Jahren wirtschaftet unsere Genossenschaft sehr erfolgreich. Das Jahr 2016 machte dabei keine Ausnahme. Hierzu erfahren Sie mehr auf den Folgeseiten.

Rostock wird bis 2030 voraussichtlich auf 231.000 Einwohner anwachsen. Unsere Genossenschaft sollte an dieser Entwicklung entsprechend ihres bisherigen Marktanteils partizipieren. Da es vordergründig um bezahlbares Wohnen geht, haben wir als erste Neubaumaßnahme 36 Wohnungen im Rahmen des Programms „Wohnungsbau Sozial“ in Schmarl auf den Weg gebracht. Des Weiteren sind Neubaumaßnahmen von insgesamt ca. 450 Wohnungen in der Südstadt, der Innenstadt und Sievershagen in der Vorbereitung. Unsere bestehenden Wohngebäude und Außenanlagen prägen schon heute das Erscheinungsbild der Hansestadt Rostock und des Ostseebades Graal-Müritz. Sie sind ein Ausdruck der erfolgreichen und kontinuierlichen Geschäftspolitik der vergangenen Jahre. §2 unserer Satzung besagt: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Diese Verantwortung und diesen Auftrag nehmen wir sehr ernst. Genossenschaftliche Grundprinzipien wie „Mitbestimmung, Solidarität und Gemeinnützigkeit“ sind bei uns seit Jahrzehnten gelebte Wirklichkeit. Unseren Mitgliedern bieten wir in attraktiven und bezahlbaren Wohnungen weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie können sich wohl und geborgen fühlen. Mit lebenslangem Wohnrecht ausgestattet sind unsere Genossenschaftsmitglieder quasi „Mieter im eigenen Haus“ und das ökonomische Handeln der Genossenschaft erfolgt immer im Interesse und Sinne unserer Mitglieder.

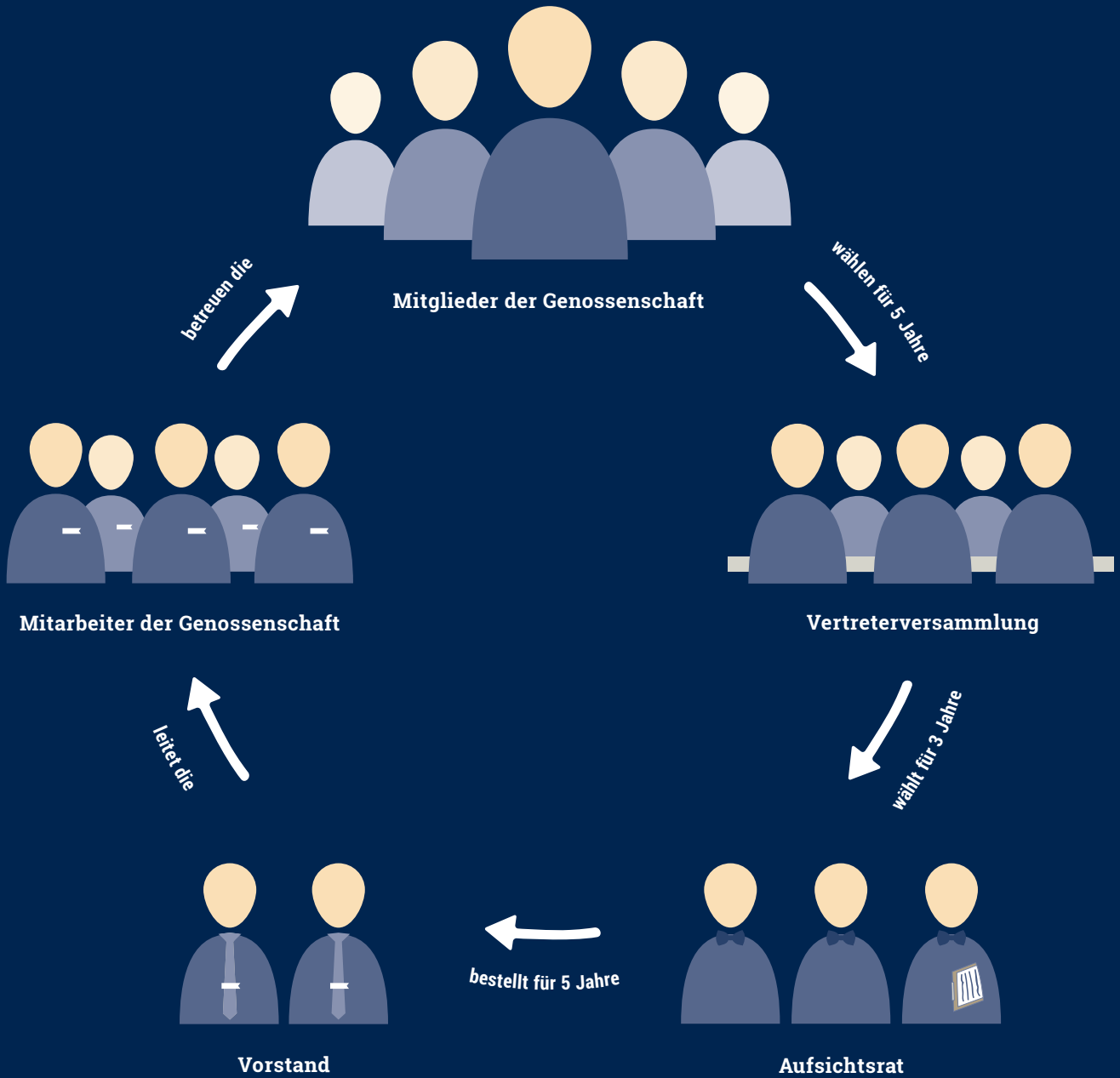
Die bei uns erwirtschafteten Gewinne kommen den Mitgliedern zugute. Bereits zum 12. Mal seit der Wende werden unsere Mitglieder eine Dividende erhalten. Wie in den Vorjahren werden diverse umlagefähige Betriebskosten durch die Genossenschaft getragen. Die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Gebäude führen wir konsequent fort. Dabei verzichten wir oftmals ganz oder teilweise auf die Umlage von Modernisierungskosten.

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

Der Vorstand

Andreas Lübcke Roland Blank

Organe der Genossenschaft



Vorstand

Lübcke, Andreas	
Müller, Thomas	(bis 28.02.2017)
Stoll, Werner	(ab 29.11.2016 bis 31.12.2016)
Blank, Roland	(ab 01.02.2017)

Aufsichtsrat

Mesch, Alexander	(Vorsitzender)
Raddatz, Manfred	
Juhrmann, Frank	
Huth, Sybille	
Lüben, Ingrid	
Schuldt, Gisela	(bis 29.06.2016)
Bonacker, Manfred	(bis 29.06.2016)
Wannewitz, Dirk	(bis 29.06.2016)
Schmidt, Wolfgang	(ab 29.06.2016)
Finn, Iris	(ab 29.06.2016)
Kaminski, Frank	(ab 29.06.2016)
Stoll, Werner	(bis 28.11.2016)

Prüfungsausschuss

Lüben, Ingrid	
Schuldt, Gisela	(bis 29.06.2016)
Wannewitz, Dirk	(bis 29.06.2016)
Finn, Iris	(ab 29.06.2016)
Stoll, Werner	(bis 28.11.2016)

Bauausschuss

Huth, Sybille	
Juhrmann, Frank	
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 2016

Geschäftsbericht

A. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Auch für das Jahr 2017 gehen Analysten von einer Fortsetzung des moderaten Wachstums in ähnlicher Größenordnung (1,5 Prozent) aus. Stützen des Wachstums bleiben der private Konsum und der Export, wenngleich sich die politische Landschaft in der EU und den USA in den vergangenen 12 Monaten stark verändert hat. Die langfristigen Folgen bleiben abzuwarten.

Der gesamtdeutsche Arbeitsmarkt hat sich 2016 günstig entwickelt: Im Jahr 2016 stieg die Zahl der Erwerbstätigen auf 43,5 Millionen Menschen – das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank von 6,4 Prozent auf 6,1 Prozent gegenüber 2015.

deutschen Wirtschaft bei. Sie erzielte eine Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden €. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 10,9 Prozent. Damit wuchs sie um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

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. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut.

Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist eine der wichtigsten Herausforderungen für die Mitgliedsunternehmen. Angesichts einer beschränkten Wohnkaufkraft stellt die Entwicklung der Betriebskosten sowohl Mieter als auch Vermieter vor wachsende Probleme. Da die Betriebskosten mehrheitlich durch kommu-

Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist eine der wichtigsten Herausforderungen

Nach vorläufigen Ergebnissen stagnierte die Zahl der Erwerbstätigen in Mecklenburg-Vorpommern 2016 und sank gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent. Bedingt durch die Bevölkerungsentwicklung sank die Arbeitslosigkeit in Mecklenburg-Vorpommern dennoch von durchschnittlich 10,4 Prozent im Jahr 2015 auf 9,7 Prozent im Jahr 2016.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um weniger als 1 Prozent. Allerdings zeichnet sich seit Dezember 2016 eine deutliche Steigerung ab. Erstmals seit Oktober 2013 zogen die Energiepreise wieder spürbar an. Je nach Region variiert die Wohnkaufkraft der Bundesbürger sehr stark. Das verfügbare Einkommen eines Haushaltes in MV beträgt lediglich 83 Prozent des Bundesdurchschnittes und belegt im Länder-Ranking den letzten Platz.

Auch im Jahr 2016 behielt die Immobilienwirtschaft ihre Stellung als eine der wichtigsten Branchen der

nale Gebühren und Abgaben bedingt sind und somit kaum beeinflussbar, sollte sich der politische Blick zur Bezahlbarkeit des Wohnens unbedingt auch auf diesen Bereich richten. Dies bezieht sich neben der Miethöhe auch auf die Betriebs- und Energiekosten, ebenso auf die Bau- und Modernisierungskosten.

Nicht nur in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, wie den Studentenstädten Hansestadt Rostock und Hansestadt Greifswald, wird dem steigenden Wohnraumbedarf mit Wohnungsneubau begegnet. Landesweit wird wieder neu gebaut. Nach vorläufigem Ergebnis wurden auch 2016 wiederum rund 90 Millionen € von den Mitgliedsunternehmen in Neubauvorhaben investiert, die Planung für 2017 sieht eine Steigerung auf rund 140 Millionen € vor.

Mit der zunehmend älter werdenden Bevölkerung nimmt das Thema Pflege und Pflegebedürftigkeit an Bedeutung zu. Nach den Ergebnissen der Pflegesta-

tistik waren Ende 2015 79.145 Personen in Mecklenburg-Vorpommern pflegebedürftig, ein Anstieg um rund 6.700 Personen oder 9,2 Prozent gegenüber der vorherigen Erhebung aus 2013.

Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung variiert in den Landkreisen deutlich. Der Höchstwert mit 6,3 Pflegebedürftigen je 100 Einwohner weist Vorpommern-Rügen auf, gefolgt von Schwerin, Mecklenburgische Seenplatte und Landkreis Rostock. Die niedrigste Quote erreicht die Hansestadt Rostock mit 4,1 Pflegebedürftigen je 100 Einwohner. Diese Tendenz wird sich verstetigen und den Bedarf an altersgerecht ausgestatteten Wohnungen verstärken.

Besonderen Stellenwert hat daher weiterhin der Umbau zu barrierearmen bzw. -freien Wohnungen, um 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 Wirtschaftlichkeit 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 2016
in Prozent**



**Hauseingang mit verglastem Aufzug
im Stadtteil Dierkow**

**Traditionsschiff »Dresden«
im Schiffbau- und Schifffahrtmuseum Rostock**



B. Lage der Genossenschaft

1. Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

Am 31.12.2016 hatten wir 10.572 Mitglieder (Vorjahr 10.553). 694 Mitglieder wurden aufgenommen und 675 Mitglieder verließen die Genossenschaft. Das ist ein Plus von 19 Mitgliedern für das vergangene Jahr.

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder betrug 55 Jahre (Vorjahr 54 Jahre). Die Gruppe der 40-70 Jährigen stellt 43 Prozent der Mitglieder (4.575 Mitglieder). 29 Prozent sind jünger als 40 Jahre, während weitere 28 Prozent 70 Jahre und älter sind. 1.048 Mitglieder waren zum Geschäftsjahresende 80 Jahre und älter, davon 99 Personen 90 oder mehr Jahre. Die stetig steigende Anzahl der Älteren bedeutet nach wie vor, dass wir uns mit verbesserten Angeboten beim altersfreundlichen Wohnen beschäftigen werden. Neben der punktuellen Nachrüstung von Personenaufzügen müssen auch weiterhin barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Jedes Mitglied hat im Durchschnitt 6,4 Genossenschaftsanteile erworben (Vorjahr 6,4). Das sind buchmäßig 963 €. Die Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2016 verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 35 T€ erhöht (Vorjahr + 90 T€). Die Haftsummen betragen Ende 2016 rund 6.343 T€ (Vorjahr 6.332 T€). Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben beliefen sich auf rund 6 T€ (Vorjahr 6 T€).

2. Wohnraumversorgung

Der Wohnungsbestand verringerte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1 Wohnung auf 9.828 Einheiten (Vorjahr 9.829). 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, 11,5 Prozent in Lichtenhagen und 11,4 Prozent in Schmarl 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 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 40,4 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 31.12.2016 waren bei uns 84 Wohnungen nicht vermietet. Das ist eine Leerstandsquote von 0,9 Prozent (Vorjahr 0,6 Prozent). Es gilt zu berücksichtigen, dass für komplexe Modernisierungsarbeiten gezielt Leerstand vorgehalten wurde. Zum Stichtag lag der Anteil am Gesamt leerstand bei 25 Prozent. Nichtsdestotrotz sank die Summe der Leerstandstage für

Mitgliederentwicklung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bestand am 1. Januar	10.028	10.147	10.210	10.321	10.449	10.553
Beitritte	846	874	784	825	778	694
Kündigungen	523	603	494	518	503	476
verstorbene Mitglieder	78	104	84	83	91	114
Ausschlüsse	67	42	41	45	30	32
Abgang durch Übertragung	59	62	54	51	50	53
Bestand am 31. Dezember	10.147	10.210	10.321	10.449	10.553	10.572

Geschäftsbericht

Übersicht Wohnraumversorgung

Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Veränderung in 2016	Wohnungen nach Räumen				
			1	2	3	4	5+
Warnemünde	4	-			4		
Lichtenhagen	1.131	1	219	192	441	230	49
Groß Klein	729	-	125	204	230	155	15
Lütten Klein	1.372	-1	54	555	507	252	4
Evershagen	1.024	-	89	266	487	155	27
Schmarl	1.121	-	139	306	511	164	1
Reutershagen	576	-	79	159	283	55	
Hansaviertel	170	-2	2	75	80	13	
Südstadt	1.619	-	121	1.022	415	60	1
KTV	149	-	4	65	73	7	
Stadtmitte	104	-	8	24	67	5	
Brinckmansdorf	19	-			7	12	
Dierkow	740	1	73	210	401	54	2
Toitenwinkel	770	-	44	290	344	89	3
Graal-Müritz	264	-	30	50	99	65	20
Sievershagen	36	-		14	18	4	
Gesamt	9.828	-1	987	3.432	3.967	1.320	122

das Jahr 2016 um rund 7 Prozent, da der Leerstand für Modernisierungsarbeiten erst ab der Jahresmitte schrittweise vorgehalten wurde. Dadurch fielen die leerstandsbedingten Ausfälle der Nutzungsgebühren um 47 T€ niedriger als im Vorjahr aus.

Das Ziel, die Leerstandsquote von 2 Prozent zu unterbieten, wurde in den letzten 8 Jahren immer gut erreicht.

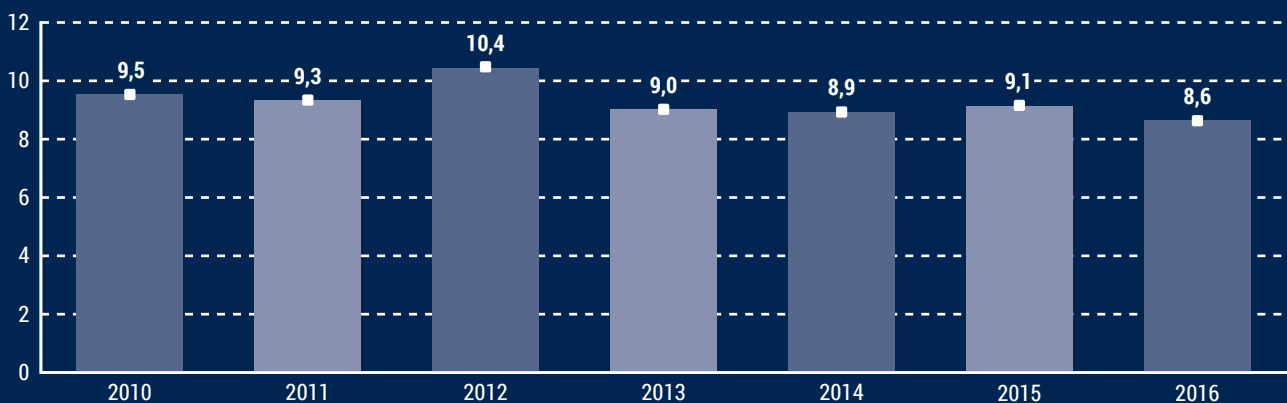
2016 wurden 816 neue Nutzungsverträge abgeschlossen. Die Fluktuation (kündigungsbedingte Nutzerwechsel) betrug 8,6 Prozent nach 9,1 Prozent im Vorjahr. Unsere Wohnungen in der KTV hatten mit 15,4 Prozent die höchste Fluktuationsquote. Dann folgten Evershagen mit 12,8 Prozent, Schmarl mit 9,9 Prozent, Dierkow mit 9,5 Prozent und Lichtenhagen mit 9,3 Prozent. Die niedrigste Nutzerwechsel-

langen Genossenschaftstreue. Es sollte aber auch bedacht werden, dass 33 Prozent unserer Mitglieder erst bis zu 5 Jahre ihre Wohnung nutzen.

3. Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

Die insgesamt vereinnahmten Nutzungsgebühren beliefen sich 2016 auf ca. 34,8 Millionen € (Vorjahr 34,6 Millionen €).

Die durchschnittliche Sollnutzungsgebühr betrug 5,21 € je m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 5,18 € je m² Wohnfläche). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Wohnungsunternehmen des VNW im Land Mecklenburg-Vorpommern lagen 2016 bei 5,08 € je m² Wohnfläche im Monat (darunter Rostock 5,67 € je m² Wohnfläche).



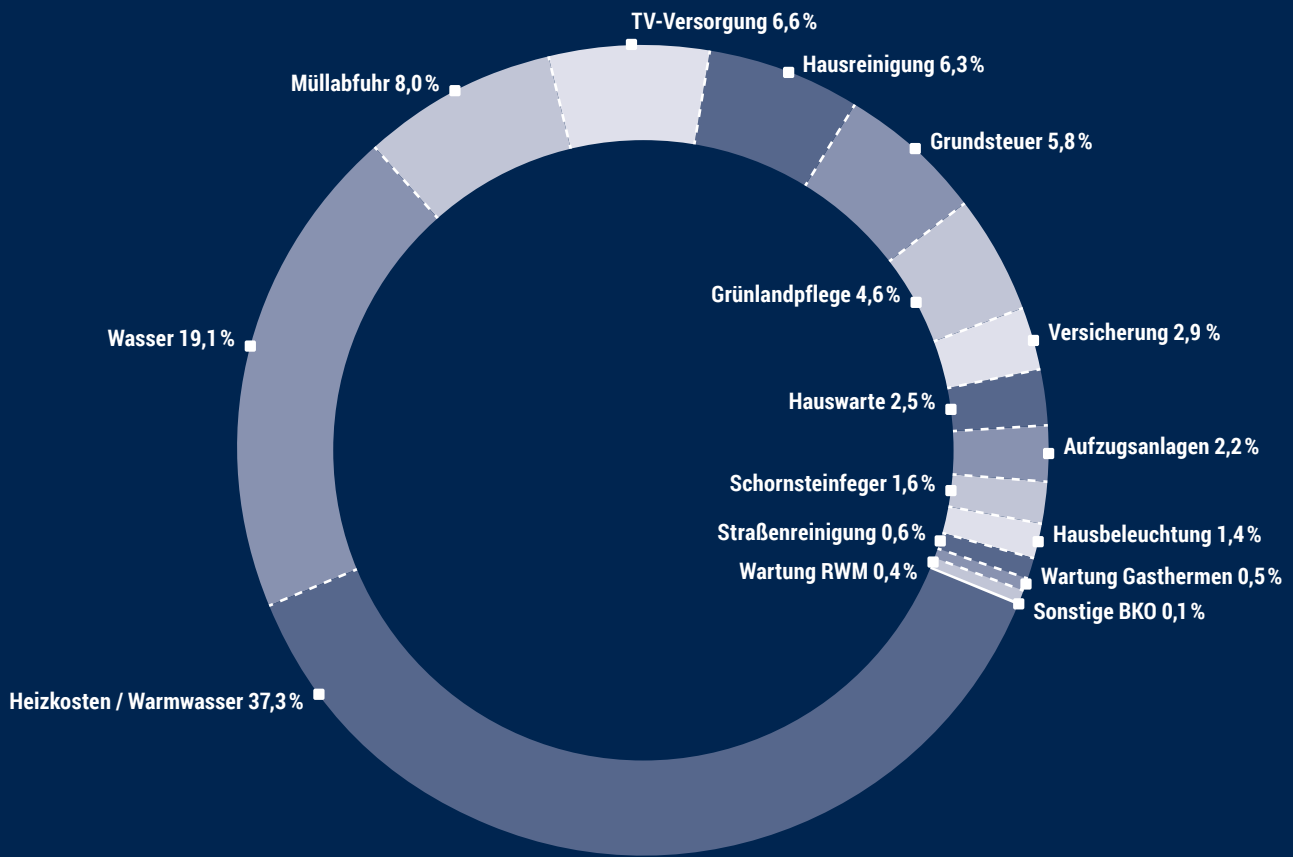
Fluktuation im Wohnungsbestand in Prozent

rate verzeichneten wir in Brinckmansdorf mit 5,3 Prozent und in Reutershagen mit 6,1 Prozent.

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 23 Prozent der Mitglieder 20 Jahre und länger in ihrer Genossenschaftswohnung. Das ist Ausdruck einer

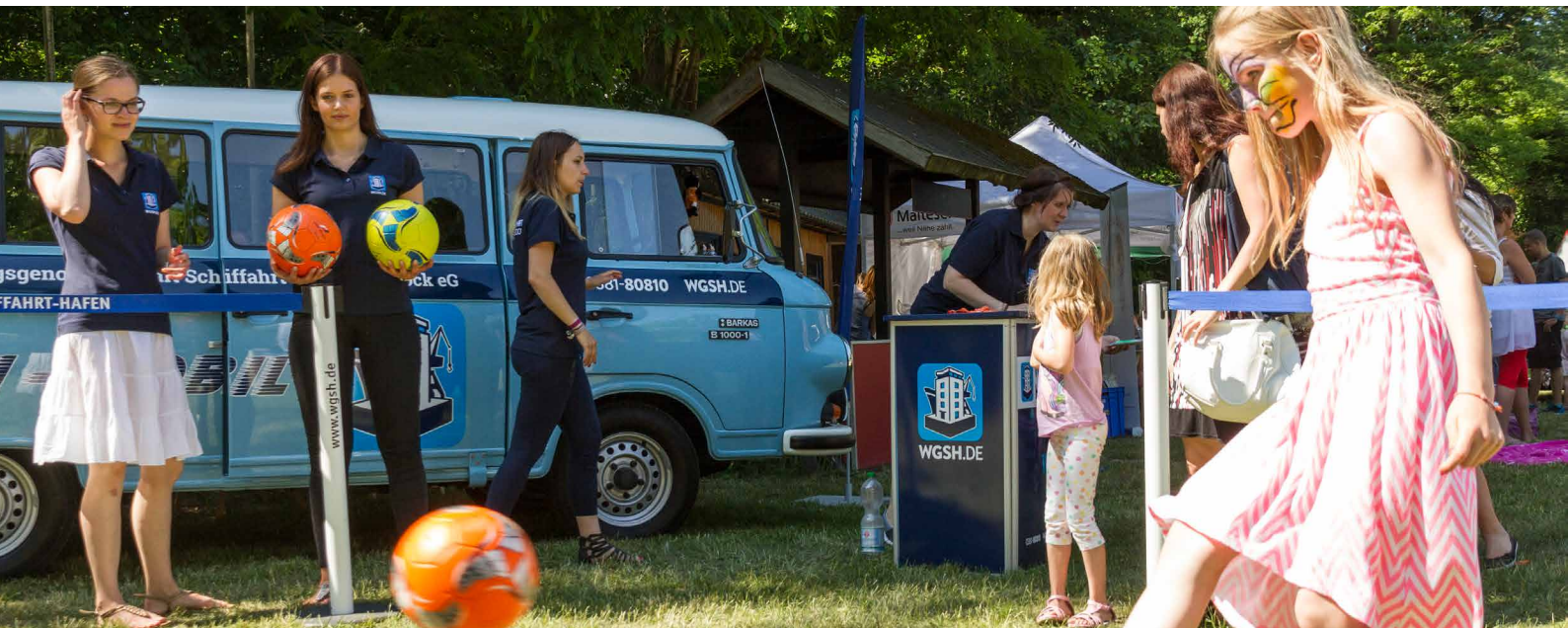
Die Erhöhung bei den Sollmieten resultiert aus dem Zuwachs von Modernisierungsumlagen sowie aus Neuvermietungen nach Zielmietenliste. Anpassungen der Nettokaltmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel werden auf Grund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft nach wie vor nicht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

Auf Seite 21 folgt die Aufstellung der Nutzungsgebühren und Umlagen.



Betriebskostenverteilung in Prozent

Spaß und Preise für die jungen Parcours-Teilnehmer
beim Kindertag im Rostocker Zoo



Nutzungsgebühren und Umlagen	2016 T€	Vorjahr T€
Nettokaltmiete	34.400	34.145
Betriebskostenumlage	9.143	8.776
Umlage für Heizung/Warmwasser	5.474	5.561
Gewerberaummiete	177	184
Garagen-/Stellplatzgebühr	334	316
Insgesamt	49.528	48.982

4. Rückstände an Nutzungsgebühren

Die Rückstände an Nutzungsgebühren beliefen sich, kumulativ ab 01.07.1990 gerechnet, am 31.12.2016 auf 652 T€. Im Vorjahr waren es noch 702 T€. Durch die Anwendung des § 277 (1) HGB i. d. F. des BilRUG wurden 2016 die Forderungen aus Renovierungskosten, aus Kostenvorschüssen für Gerichts- und Anwaltskosten und aus anderen debitorischen Forderungen den Rückständen an Nutzungsgebühren neu zugeordnet. Vor der Anwendung des BilRUG beliefen sich die kumulierten Rückstände per 31.12.2015 auf 537 T€.

In der Bilanz zum 31.12.2016 werden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 200 T€ ausgewiesen. Die Summe ergibt sich nach den Einzelwertberichtigungen gemäß Handelsgesetzbuch.

Die Zahlungsdisziplin wurde im Geschäftsjahr 2016 wiederum von einigen unserer Mitglieder nicht eingehalten. Zum Jahresende hatten wir 98 Schuldner mit je mehr als 1,5 T€ Rückstand. 96 Prozent der betreffenden Nutzungsverhältnisse sind bereits beendet.

Nutzungsgebührenschnulden sind kein Kavaliersdelikt und werden durch unsere Mahnabteilung zeitnah und konsequent geahndet. 2016 wurden 115 fristlose Kündigungen des Nutzungsverhältnisses ausgesprochen (Vorjahr 112). Des Weiteren wurden für 16 Wohnungen Räumungstitel vollstreckt (Vorjahr 8).

5. Betriebskosten

Die Betriebskosten (mit Heizkosten) erhöhten sich 2016 um ca. 4 Prozent und beliefen sich auf insgesamt 15,4 Millionen € (Vorjahr 14,8 Millionen €). Im Wesentlichen ist diese Steigerung zurückzuführen auf den Anstieg von Versicherungsleistungen, die Verteuerung der Grundleistungen von TV/Kabel, auf Gebührenveränderungen im öffentlich-rechtlichen Bereich und auf Tarifsteigerungen bei den Grünlandpflege- und Hausreinigungsverträgen.

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen 2016 1,44 € je m² Wohnfläche im Monat und die Kosten für Heizung und Warmwasser 0,93 € je m² Heizfläche im Monat.

Ø Betriebskosten pro m ² Wohnfläche	2016 €/m ²	Vorjahr €/m ²
kalte Betriebskosten	1,44	1,38
warme Betriebskosten	0,93	0,90

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

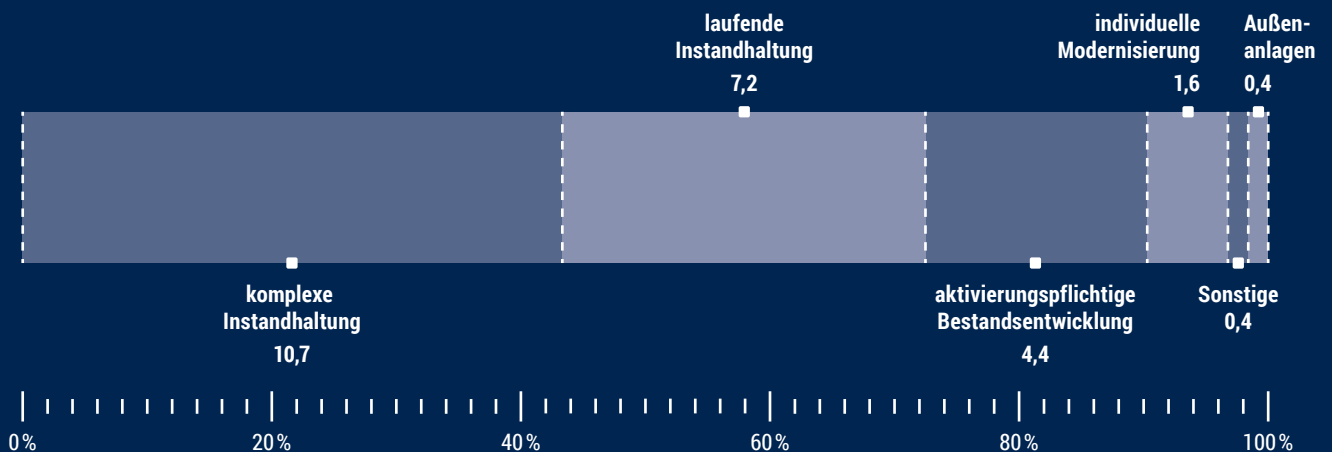
6. Darlehensentwicklung

Die Bilanz zum 31.12.2016 weist keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus. Mit Ausnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist die Genossenschaft faktisch schuldenfrei. Die verfügbaren Mittel werden auch künftig in die Bestandserhaltung, -entwicklung und -erweiterung fließen.



**Infrastruktur-Minister Christian Pegel übergibt den Förderbescheid des Landes
persönlich an den Vorstand und die Bewohner der Rügener Straße 38-51**

**Kosten der Bestandserhaltung und -entwicklung 2016
in Millionen €**



7. Bestandserhaltung und -entwicklung sowie Neubau

In die Bestandserhaltung wurden 2016 rund 20,3 Millionen € investiert. Für die laufende und periodische Instandhaltung wurden rund 7,2 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 1,6 Millionen € auf. Weitere 0,4 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 10,7 Millionen €. Komplexe Instandhaltungsmaßnahmen wie Fassadensanierungen, Treppenhäuser-, Dächer-, Sanitär- und Elektrostrangsanierungen, Heizungseinstellungen u. m. wurden in den Stadtteilen Lütten Klein, Evershagen, Reutershagen, Hansaviertel, Südstadt, KTV, Stadtmitte sowie in Graal-Müritz vorgenommen.

Ein Schwerpunkt der Bestandserhaltung ist die schrittweise Sanitärstrangerneuerung unserer Häuser. Hier investieren wir Jahr für Jahr Millionenbeträge zum Wohle der Gebäude und ihrer Bewohner. 2016 gaben wir für Sanitärstrangerneuerungen, Heizungseinstellungen und dem Neubau von Heizstationen 3,8 Millionen € aus.

Unsere 2013 begonnene Umstellung von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizung haben wir 2016 weitergeführt. Es wurden insgesamt 69 Wohnungen (WE) in der Th.-Morus-Str. 5-6 und Maxim-Gorki-Str. 56-57 umgerüstet. Die Umstellungen der Vorjahre haben bereits deutliche Heizverbrauchssenkungen erbracht. Wir werden daher in den kommenden Jahren unseren kompletten 1-Rohr-Heizungsbestand schrittweise umstellen.

Im Bereich der Bestandsentwicklung und des Neubaus wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 4,4 Millionen € in Grundstücke und Gebäude investiert (Vorjahr 5,2 Millionen €). Darunter befand sich auch die Nachrüstung von 15 Personenaufzügen in Evershagen, 6 in der Willi-Bredel-Str. 21-23, 5 in der Maxim-Gorki-Str. 40-42 sowie 4 Personenaufzüge in der Maxim-Gorki-Str. 8-9. Nach Abzug von 0,3 Millionen € Zuwendungen vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des „Landesprogramm Personenaufzüge“ für

die Willi-Bredel-Str. 21-23, betragen die aktivierungspflichtigen Gesamtkosten für diese 15 Aufzugsnachrüstungen zuzüglich Nebenarbeiten 3,3 Millionen €. Damit sind alle im Jahr 2016 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 2016 aktivierungspflichtige Kosten in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr 1,3 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 2016 auch geplante Maßnahmen des Jahres 2015 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 wird sich die Genossenschaft künftig stärker im Wohnungsneubau engagieren. Derzeit wird die Bebauung des Grundstückes Patriotischer Weg 79/80 vorangetrieben. Hier werden bis Herbst 2018 3 Häuser mit ca. 40 WE entstehen. Darüber hinaus wird unsere Wohnungsgenossenschaft im Jahr 2018 ca. 36 WE im Stadtteil Schmarl errichten. Dabei handelt es sich um sozialen Wohnungsbau. Weitere Bauvorhaben befinden sich in der Anbahnung oder Vorbereitung. Dazu gehört auch die Erweiterung der Geschäftsstelle durch einen ergänzenden Neubau.



**Shorties im Zweikampf
beim Short Track des ESV Turbine Rostock in der Eishalle**

**Unterstützer des Rostocker Citylaufs 2017
mit eigener Laufstaffel für Kinder der WG Schiffahrt-Hafen Basketball-Grundschulliga**



8. Verwaltung von Wohneigentum

Unsere Genossenschaft war 2016 Verwalterin von 18 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 347 Wohnungen und 3 Gewerbeobjekten (davon 93 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in unserem Eigentum). 2016 wurden die Wirtschaftspläne aus 2015 abgerechnet und die für 2016 bestätigt. Die Verwaltung für eine Eigentümergeinschaft endete am 31.12.2016.

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 Krankenpflegedienst Radloff bewirtschaftet. Darüber hinaus stehen unseren Senioren in Lütten Klein, Groß Klein und der Südstadt verschiedene Pflegedienste mit ihren Dienstleistungsangeboten zur Verfügung.

10. Gästewohnungen

Seit 1999 unterhält die Genossenschaft mehrere Gästewohnungen in verschiedenen Stadtteilen, die die Mitglieder für ihre Gäste nutzen können. Die Buchungen können über das Internet, über unsere Geschäftsstelle oder die Hauswartbüros vorgenommen werden.

11. Soziale Unterstützung

Als lokales verwurzelttes Traditionsunternehmen haben wir auch 2016 zahlreiche Vereine, Organisationen und Institutionen mit Spenden und Sponsoring unterstützt, um deren gesellschaftliches Engagement zu fördern. Des Weiteren erhielten verschiedene Ortsämter der Stadtverwaltung finanzielle Unterstützung bei der Ausrichtung von Stadtteil- und Sommerfesten.

12. Gesetzliche Prüfung

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 17. bis 26. Mai sowie vom 22. August bis 6. Oktober 2016 unsere Genossenschaft der Prüfung gemäß Genossenschaftsgesetz § 53 unterzogen.

Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Geschäftsjahres 2015,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2015,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 dem Aufsichtsrat sowie der Vertreterversammlung ausgewertet.

13. Tätigkeit der Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 29.06.2016 statt. Die Vertreterinnen und Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 sowie den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis und fassten die notwendigen Beschlüsse gemäß § 35 unserer Satzung.

Am 15. Dezember 2016 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Zur Abstimmung stand die Abberufung des Vorstandsmitgliedes Herrn Thomas Müller. Der Beschluss wurde nicht mit der nötigen Mehrheit gefasst. Im Februar 2017 wurde das Arbeitsverhältnis von Herrn Thomas Müller im beiderseitigen Einvernehmen zwischen Aufsichtsrat und Arbeitnehmer vorzeitig beendet.

Der Aufsichtsrat führte im Beisein des Vorstandes 2016 insgesamt 6 ordentliche Sitzungen durch und fasste die erforderlichen Beschlüsse. Darüber hinaus fanden 3 außerordentliche Sitzungen statt. Der Vorstand hielt monatliche Beratungen ab und verabschiedete dabei die notwendigen Beschlüsse.



Jahresabschluss

Geschäftsjahr 2016

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 9.828 Wohnungen per 31.12.2016 und ca. 50,0 Millionen € Umsatzerlösen ist sie eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern.


Das genossenschaftliche Geschäftsjahr 2016 verlief ebenso wie die Vorjahre sehr erfolgreich. Der bilanzielle Eigenkapitalanteil beträgt 92 Prozent und ist in der Branche überdurchschnittlich hoch. Kreditverbindlichkeiten gegenüber Banken bestehen derzeit

haltung wurden hingegen 0,4 Millionen € weniger ausgegeben. Die verbleibende Differenz gegenüber dem Plan lässt sich auf geringere Abschreibungen, Personalkosten und Erlösschmälerungen zurückführen.

Geschäftsjahr	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Jahresüberschuss	3.304 T€	4.602T€	6.951 T€
Instandhaltung	20.561 T€	20.204T€	18.553 T€
Nutzungsgebühren	35.380 T€	35.234T€	35.057 T€

2. Bestand und Wirtschaftseinheiten

Am 31.12.2016 setzte sich der eigene Bestand an bewirtschafteten Einheiten in der Genossenschaft wie folgt zusammen:



	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen	9.828	9.829
Wohnfläche m ²	554.289	554.362
Gewerbliche Mietobjekte	32	32
Nutzfläche m ²	2.341	2.312
Gästewohnungen	7	8
Hauswartbüros	9	8
Kundenbüro Friedhofsweg 48	1	1
Garagen	167	167
Nutzfläche m ²	2.102	2.102
PKW Stellplätze	2.048	2.048
Nutzfläche m ²	24.593	24.593
Sonstige	4	5
Nutzfläche m ²	470	481
GESAMT	12.096	12.098

nicht. Die Bankbestände weisen ein Guthaben von insgesamt 31,9 Millionen € auf.

Der Jahresüberschuss beträgt rund 4,6 Millionen €. Das positive Ergebnis resultiert zu 89 Prozent aus der Hausbewirtschaftung und entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen sowie der Planung. Die größte Abweichung in Höhe von 0,6 Millionen € ergab sich bei den Veränderungen der noch nicht abgerechneten Umlagen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen 0,2 Millionen € höher aus als geplant. In der Instand-

Darüber hinaus wurden Ende 2016 für Dritte insgesamt 254 Eigentumswohnungen und 2 Gewerberäume in 18 Eigentümergemeinschaften verwaltet (Vorjahr 251 Wohnungen und 2 Gewerberäume).

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultierte 2016 u. a. aus

- dem Umbau 1 ehemaligen Gästewohnung zu 1 Wohnung,
- dem Abgang von 2 verkauften Wohnungen (gem. AHG).

Des Weiteren hat sich der Bestand der sonstigen Mieteinheiten durch die Schließung eines Fremdenzimmers von 5 auf 4 reduziert.

Erstattungen	0,4 Millionen €	1,6 Prozent
Eigenmittel	24,6 Millionen €	98,4 Prozent
gesamt	25,0 Millionen €	100,0 Prozent

3. Vermietungsgeschäft

Der Wohnungsleerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2016 auf 0,9 Prozent (Vorjahr 0,6 Prozent). 25 Prozent des Leerstandes am Stichtag wurden für komplexe Modernisierungen vorgehalten. In Mecklenburg-Vorpommern lag der durchschnittliche Wohnungsleerstand aller im VNW organisierten Wohnungsunternehmen bei 5,8 Prozent und in der Hansestadt Rostock bei 1,4 Prozent.

Die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand betrug im Geschäftsjahr 8,6 Prozent (Vorjahr 9,1 Prozent). Die Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft hatten daran einen Anteil von 2,2 Prozent (Vorjahr 2,2 Prozent). Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils von kleinen Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft sind 8,6 Prozent Fluktuation ein sehr guter Wert. Die Fluktuationsquote der VNW-Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern lag bei 9,8 Prozent.

Die vereinnahmten Nutzungsgebühren beliefen sich im Geschäftsjahr auf 34,8 Millionen € (Vorjahr 34,6 Millionen €). Insgesamt erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Millionen €. Die Änderungen resultieren überwiegend aus der Vollausswirkung von Mietanpassungen im Vorjahr (+0,1 Millionen €) sowie diversen Modernisierungsumlagen und der Neuvermietung (+0,1 Millionen €).

Den voraussichtlichen umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 15,2 Millionen € (Vorjahr 14,6 Millionen €) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 15,5 Millionen € gegenüber.

4. Investitionen

Das gesamte Investitionsvolumen der Genossenschaft belief sich 2016 auf 25,0 Millionen € (Vorjahr 24,0 Millionen €). Es wurde wie folgt finanziert:

Davon wurden für komplexe Modernisierungen an Gebäuden 3,3 Millionen € sowie für Parkplätze und Außenanlagen (incl. Fahrradgaragen) 0,8 Millionen € an aktivierungspflichtigen Kosten aufgewandt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Neubaus im Patriotischen Weg beliefen sich 2016 auf 0,3 Millionen €. Mit seiner Fertigstellung ist im Herbst 2018 zu rechnen. Für die Bereiche der immateriellen Vermögensgegenstände und der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 0,3 Millionen € an aktivierungspflichtigen Kosten aufgewandt.

Des Weiteren wurden für nichtaktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 20,3 Millionen € ausgegeben (Vorjahr 18,6 Millionen €). Dieser Betrag setzt sich unter anderem wie folgt zusammen:

- Für komplexe Instandhaltungsmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden wurden 10,7 Millionen € aufgewandt.
- Die Kosten für die laufende und periodische Instandhaltung betrugen 7,2 Millionen €. Daran hatten die Gewerke Elektro (1,4 Millionen €), Bodenbelagsarbeiten (1,4 Millionen €), Malerarbeiten (1,0 Millionen €), Erneuerung Innentüren (0,7 Millionen €), Klempnerarbeiten (0,7 Millionen €), Heizung (0,4 Millionen €), Tischler (0,3 Millionen €) und Glas- und Metallbau (0,3 Millionen €) den größten Anteil.
- Auf individuelle Modernisierungen entfielen rund 1,6 Millionen €. Hierbei waren die größten Kostenpositionen die Badmodernisierungen mit 1,3 Millionen € und die Loggienverglasungen mit 0,2 Millionen €.
- Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Außenanlagen schlugen mit 0,4 Millionen € zu Buche.

Darüber hinaus entfielen 0,4 Millionen € auf sonstige Instandhaltungskosten bzw. zugeordnete Kosten aus dem Betriebsabrechnungsbogen.

Lagebericht

5. Personal

Neben dem Vorstand waren am 31.12.2016 insgesamt 62 Arbeitnehmer/innen und 3 Auszubildende in der Genossenschaft tätig. 43 Mitarbeiter/innen arbeiteten im kaufmännischen und 19 im technischen Bereich (einschließlich Hauswarte, Handwerker).

Für alle Arbeitsverhältnisse gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag.

B. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresüberschuss von 4,6 Millionen € abgeschlossen. Der Jahresüberschuss konnte in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet werden:

Geschäftsbereich	2016 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	+4.080,7	+6.124,7	-2.044,0
Ergebnis aus Verkäufen v. Grundstücken	+203,7	-	+203,7
Ergebnis der Betreuungstätigkeit und Leistungen für Dritte	+35,7	+36,3	-0,6
Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes	-208,5	-217,1	+8,6
Neutrales Ergebnis	+162,3	+722,7	-560,4
Finanzbereich (Zins- und Beteiligungserträge)	+455,6	+406,8	+48,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-127,7	-122,4	-5,3
Jahresüberschuss	+4.601,8	+6.951,0	-2.349,2

Die Veränderung des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus:

- gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (-1,8 Millionen €),

- dem Anstieg der Nutzungsgebühren (+0,2 Millionen €),
- gestiegenen Abschreibungen (-0,2 Millionen €),
- dem Anstieg der Personalaufwendungen (-0,4 Millionen €),
- dem Rückgang der Zinsaufwendungen (+0,1 Millionen €) und
- diversen Geschäftsvorgängen (-0,2 Millionen €).

Die Nettokaltmieten für Wohnungen betragen im Dezember 2016 durchschnittlich 5,21 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,18 €). Die im VNW organisierten Rostocker Wohnungsunternehmen hatten vergleichsweise eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,67 € pro m² Wohnfläche.

2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wird in Anlehnung an den DRS 21 wie rechts abgebildet dargestellt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Zahlungsmittelzufluss von 10.370,5 T€. Im Investitions- und Finanzierungsbereich sind insgesamt Ausgaben von 4.396,2 T€ angefallen. Der Finanzmittelbestand hat sich insgesamt um 5.974,3 T€ auf 31.934,2 T€ erhöht.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der kurzfristig realisierbaren Deckungsmittel mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31.12.2016 ergibt folgendes Bild:

Deckungsmittel	48.277 T€
kurzfristiges Fremdkapital	20.393 T€
Überdeckung	27.884 T€

Am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres betrug die Überdeckung 22.006 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.

Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS21

I. Laufende Geschäftstätigkeit	2016 in T€	2015 in T€
Jahresüberschuss	+4.601,8	+6.951,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+6.479,2	+6.266,7
Zuschreibung zum Anlagevermögen	+0,0	-165,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-189,3	-265,2
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	+0,0	-5,7
Restbuchwert von verkauften WEG	+33,0	+0,0
Buchgewinne/-verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,0	-258,7
Cashflow nach DVFA/SG	+10.922,7	+12.522,5
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	+36,4	+6,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-943,1	-179,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	+772,6	+538,3
Zinsaufwendungen	+0,0	+15,1
sonstige Beteiligungserträge	-382,3	-343,3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+127,7	+122,4
Ertragssteuerzahlungen	-163,5	-130,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+10.370,5	+12.551,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+2,0	+419,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.700,5	-5.421,5
Beteiligungserträge	+382,3	+343,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.316,2	-4.659,1
III. Finanzierungsbereich		
planmäßige Tilgungen	+0,0	-895,2
Rückzahlungen von Darlehen (Sondertilgungen)	+0,0	-4,3
Investitionszulage und Zuschüsse	+265,9	+0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	+39,0	+89,7
Zinsaufwand Darlehen	+0,0	-15,1
Auszahlung von Dividenden	-401,2	-394,3
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	+16,3	+17,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-80,0	-1.201,5
IV. Finanzmittelfonds		
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	+5.974,3	+6.690,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	+25.959,9	+19.269,3
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	+31.934,2	+25.959,9
Ergänzung zur Kapitalflussrechnung:		
Cashflow nach DVFA/SG	+10.922,7	+12.522,5
planmäßige Tilgungen	+0,0	-895,2
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	+10.922,7	+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 (+3.267 T€), der Aktivierung von Parkplätzen und Außenanlagen einschließlich Fahrradgaragen (+835 T€), den Kosten des Neubaus (+322 T€), reduziert um die planmäßigen Abschreibungen (-6.479 T€). Das Umlaufvermögen erhöhte sich vorwiegend durch den Zugang an flüssigen Mitteln (+5.974 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich um +4.256 T€, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss.

Die langfristigen Rückstellungen reduzierten sich insgesamt um -189 T€. Wesentlichen Anteil daran hatten die Rückgänge der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um -172 T€ sowie der Pensionsrückstellungen um -21 T€.

Das kurzfristige Fremdkapital incl. kurzfristiger Rückstellungen erhöhte sich um insgesamt +809 T€.

Die Veränderung resultiert vorwiegend aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+793 T€) und den gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (+62 T€). Die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich (-61 T€).

4. Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 410 T€ zur Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,0 Prozent gemäß § 41 (1 und 2) der Satzung zu verwenden.

Vermögen	31. Dezember 2016		Vorjahr		Veränderung	
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€	Prozent
Anlagevermögen	253.431	84,0	255.242	86,0	-1.811	-0,7
Umlaufvermögen	48.233	16,0	41.569	14,0	+6.664	+16,0
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	44	0,0	21	0,0	+23	+109,5
Gesamtvermögen	301.708	100,0	296.832	100,0	+4.876	+1,6

Kapital

Eigenkapital	278.848	92,4	274.592	92,5	+4.256	+1,5
langfristige Rückstellungen	2.467	0,8	2.656	0,9	-189	-7,1
kurzfristiges Fremdkapital (incl. kurzfristiger Rückstellungen)	20.393	6,8	19.584	6,6	+809	+4,1
Gesamtkapital	301.708	100,0	296.832	100,0	+4.876	+1,6

C. 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 das Wohnen im Konflikt zu den absehbar sinkenden Einkommensverhältnissen einiger Bevölkerungsgruppen.

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. Eine Anpassung der Zielmietenliste ist für 2017 vorgesehen.

Weitere Entwicklungschancen 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 Personenaufzüge im Bestand nachgerüstet.

Die Bankgeschäfte, sowohl debitorisch als auch kreditorisch, sind geordnet.

Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit Nutzungsgebühren in Höhe von 35,4 Millionen € und mit einem Jahresüberschuss von 2,9 Millionen €. Auch in den nächsten 10 Jahren wird unser Jahresergebnis voraussichtlich positiv sein und eine satzungsgemäße Ausschüttung von Dividenden zulassen.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen bei Gebäuden und Außenanlagen sind im Geschäftsjahr 2017 rund 28,4 Millionen € geplant. Davon werden ca. 7,6 Millionen € aktivierungspflichtig sein. Weitere 9,5 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.

Insgesamt betrachtet bestehen gute Voraussetzungen, die Marktsituation der Genossenschaft in den kommenden Jahren zu stärken und die Ertragskraft kontinuierlich zu verbessern. Neben der weiteren Verbesserung und Aufwertung der Wohnungsbestände wird sich die Genossenschaft künftig noch stärker im Wohnungsneubau engagieren. Diese Geschäftspolitik wird weiterhin im Einklang aller gewählten Organe fortgesetzt.

Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG Der Vorstand

Andreas Lübcke Roland Blank

Rostock, 31.05.2017

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>			
<i>Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</i>		23.763,39	22.524,15
<i>II. Sachanlagen</i>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	248.958.663,80		251.083.717,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.947.670,41		2.029.243,80
3. Grundstücke ohne Wohnbauten	1.415.945,01		1.411.454,50
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.017,53		4.710,65
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	489.504,78		383.321,35
6. Bauvorbereitungskosten	460.045,19		162.383,42
7. Geleistete Anzahlungen	923,06	253.276.769,78	14.920,22
<i>III. Finanzanlagen</i>			
Beteiligungen		130.072,65	130.072,65
Anlagevermögen insgesamt		253.430.605,82	255.242.348,19
B. Umlaufvermögen			
<i>I. Andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen		15.227.184,71	14.610.903,99
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus Vermietung	200.482,43		262.032,20
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.397,79		13.420,34
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	34.076,67		32.795,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	809.307,50	1.071.264,39	689.528,17
<i>III. Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		31.934.152,04	25.959.896,12
Umlaufvermögen insgesamt		48.232.601,14	41.568.576,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		44.655,04	21.330,73
Bilanzsumme		301.707.862,00	296.832.254,95

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
<i>I. Geschäftsguthaben</i>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	491.482,88		496.551,65
2. der verbleibenden Mitglieder	10.178.863,68		10.143.783,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	20.250,00	10.690.596,56	11.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.982,00 € (Vorjahr: 7.545,17 €)			
<i>II. Kapitalrücklage</i>		373.051,66	356.801,66
<i>III. Ergebnisrücklagen</i>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	106.686.716,75		106.686.716,75
2. Gesetzliche Rücklage	14.240.289,05		14.240.289,05
3. Andere Ergebnisrücklagen	146.446.971,18	267.373.976,98	142.251.367,50
<i>IV. Bilanzgewinn</i>			
1. Gewinnvortrag	3.843,23		5.681,86
2. Jahresüberschuss	4.601.760,45		6.951.007,45
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.195.603,68	410.000,00	-6.551.689,31
Eigenkapital insgesamt		278.847.625,20	274.591.760,41
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	789.572,00		810.840,00
2. Steuerrückstellungen	2.000,00		2.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.618.800,60		1.790.652,07
4. Sonstige Rückstellungen	236.453,68	2.646.826,28	196.212,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	15.457.961,03		15.519.118,96
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.034,62		11.245,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.340.520,22		3.547.969,28
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	119.542,32		57.487,19
5. Sonstige Verbindlichkeiten	91.507,57	20.024.565,76	92.475,03
davon aus Steuern: 14.745,17 € (Vorjahr: 20.277,69 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 21.547,92 € (Vorjahr: 20.148,08 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		188.844,76	212.494,61
Bilanzsumme		301.707.862,00	296.832.254,95

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2016	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.527.833,05		48.981.773,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	236.812,24		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	63.868,68		62.835,27
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	185.323,22	50.013.837,19	78.523,86
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		616.280,72	278.658,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		922.549,88	1.539.106,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.582.725,66		32.239.178,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	33.135,81		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.791,70	34.622.653,17	4.951,70
5. Rohergebnis		16.930.014,62	18.696.767,13
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.938.680,21		2.628.793,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 49.784,10 € (Vorjahr: 50.541,80 €)	628.407,52	3.567.087,73	562.202,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.479.180,86	6.266.693,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.686.801,14	1.569.958,30
9. Erträge aus Beteiligungen		382.264,01	343.279,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.353,18	63.493,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 22.115,48 € (Vorjahr: 86.788,24 €)		22.650,48	102.083,07
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		127.717,29	122.408,14
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.502.194,31	7.851.402,38
14. Sonstige Steuern		900.433,86	900.394,93
15. Jahresüberschuss		4.601.760,45	6.951.007,45
16. Gewinnvortrag		3.843,23	5.681,86
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-4.195.603,68	-6.551.689,31
18. Bilanzgewinn		410.000,00	405.000,00

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG hat ihren Sitz in Rostock und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Rostock (GnR 18) eingetragen.

Das am 23.07.2015 in Kraft getretene Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) findet für den Jahresabschluss 2016 erstmalige Anwendung.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 entspricht den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). 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 17.07.2015 (Formblatt VO) Beachtung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem § 275 (2) HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Aufgrund der Änderung des § 253 (2) Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen 7, sondern auf die vergangenen 10 Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und überwiegend über einen Zeitraum von 3 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen und erhaltene Zuschüsse, 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.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden 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.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

„Unfertige Leistungen“ werden zu Anschaffungskosten bilanziert und sind bereits um die erwarteten Umlagenausfälle für leer stehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

Die Forderungen und flüssigen Mittel wurden zum Nennbetrag ausgewiesen. Den Ausfallrisiken von Forderungen werden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Aktive latente Steuern werden auf Basis der aktuell geltenden Steuersätze für die Körperschaftsteuer (insgesamt 15,825 %) und die Gewerbesteuer (16,28 %) ermittelt.

Anhang zum Jahresabschluss

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 Höhe der Pensionsrückstellungen wurde aufgrund des modifizierten Teilwertverfahrens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G unter Zugrundelegung des individuellen durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Es wird der abgeleitete Abzinsungzinssatz entsprechend der individuellen Restlaufzeit verwendet. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten für die Rentenentwicklung mit 2 % berücksichtigt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 62 T€.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden in Höhe von 1.619 T€ fortgeführt. Sie betreffen 21 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 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.

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

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie unten dargestellt dar.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	306.011,23	16.138,79	6.374,24	0,00	0,00	315.775,78
Sachanlagen bestehend aus:	393.533.482,14	4.684.345,71	163.734,88	38.095,24	38.095,24	398.054.092,97
<i>Grundstücke mit Wohnbauten</i>	<i>386.610.829,36</i>	<i>4.119.992,35</i>	<i>79.026,09</i>	<i>35.225,42</i>	<i>2.869,82</i>	<i>390.684.151,22</i>
<i>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	<i>3.892.051,86</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3.892.051,86</i>
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	<i>1.411.454,50</i>	<i>4.490,51</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.415.945,01</i>
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>	<i>6.238,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>6.238,05</i>
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	<i>1.435.604,73</i>	<i>240.972,82</i>	<i>84.708,79</i>	<i>2.869,82</i>	<i>0,00</i>	<i>1.594.738,58</i>
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	<i>162.383,42</i>	<i>317.966,97</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>20.305,20</i>	<i>460.045,19</i>
<i>Geleistete Anzahlungen</i>	<i>14.920,22</i>	<i>923,06</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>14.920,22</i>	<i>923,06</i>
Finanzanlagen (Beteiligungen)	130.072,65	0,00	0,00	0,00	0,00	130.072,65
Anlagevermögen insgesamt	393.969.566,02	4.700.484,50	170.109,12	38.095,24	38.095,24	398.499.941,40

Die Zugänge im Anlagevermögen ergeben sich überwiegend durch die Aktivierung der Kosten im Bereich Grundstücke mit Wohnbauten für

- nachträgliche Herstellungskosten abzgl. Zuschuss durch Fördermittel (3.267 T€),
- Parkplätze, Außenanlagen einschließlich Fahrradgaragen (835 T€),

sowie bei den Grundstücken ohne Bauten und bei den Bauvorbereitungskosten (Planungskosten) für den Neubau Patriotischer Weg 79/80 (322 T€).

Die Abgänge im Anlagevermögen betreffen im Wesentlichen den Abgang von nicht mehr genutzten Lizenzen, den Verkauf von Wohnungen incl. Außenanlagen, den Verkauf eines Transporters, 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 31.12.2016. Die bilanzierten Umlagenansprüche sind bereits um die erwarteten Umlagenausfälle für leer stehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

Den Forderungen aus Vermietung haben wir im Jahresabschluss 2016 die Forderungen aus Renovierungskosten,

aus Kostenvorschüssen für Gerichts- und Anwaltskosten und aus anderen debitorischen Forderungen einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Wertberichtigungen zugeordnet (vorheriger Ausweis im Posten sonstige Vermögensgegenstände). Die entsprechenden Vorjahreszahlen wurden angepasst (+72.842,02 €).

Die Vorjahreszahlen der Forderungen aus Vermietung, aus Lieferungen und Leistungen und der Sonstigen Vermögensgegenstände sind aufgrund der Neufassung von § 277 (1) HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 (1) HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr durch Umgliederung von Forderungen im Zusammenhang mit der altengerechten Modernisierung von Wohnungen in Höhe von 8.000 €, sonstige Erstattungen in Höhe von 3.543,81 € sowie die damit im Zusammenhang stehenden Wertberichtigungen in Höhe von 1.269,36 € folgende Beträge ergeben:

31.12.2015	€
1. Forderungen aus Vermietung	251.757,75
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.420,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	691.802,62

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €
283.487,08	14.899,55	6.374,24	0,00	0,00	292.012,39	23.763,39	22.524,15
138.443.730,75	6.464.281,31	130.688,87	1.479,74	1.479,74	144.777.323,19	253.276.769,78	255.089.751,39
135.527.111,91	6.245.835,33	45.980,08	0,00	1.479,74	141.725.487,42	248.958.663,80	251.083.717,45
1.862.808,06	81.573,39	0,00	0,00	0,00	1.944.381,45	1.947.670,41	2.029.243,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.415.945,01	1.411.454,50
1.527,40	693,12	0,00	0,00	0,00	2.220,52	4.017,53	4.710,65
1.052.283,38	136.179,47	84.708,79	1.479,74	0,00	1.105.233,80	489.504,78	383.321,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	460.045,19	162.383,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	923,06	14.920,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.072,65	130.072,65
138.727.217,83	6.479.180,86	137.063,11	1.479,74	1.479,74	145.069.335,58	253.430.605,82	255.242.348,19

Anhang zum Jahresabschluss

Entwicklung der Rücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung während des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	356.801,66	16.250,00	373.051,66

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Ergebnisrücklagen	263.178.373,30	4.195.603,68	267.373.976,98
<i>Sonderrücklage</i>	<i>106.686.716,75</i>	<i>0,00</i>	<i>106.686.716,75</i>
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	<i>14.240.289,05</i>	<i>0,00</i>	<i>14.240.289,05</i>
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	<i>142.251.367,50</i>	<i>4.195.603,68</i>	<i>146.446.971,18</i>

Außer für die in der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ bilanzierten Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen für nicht verkaufte Wohnungen/Gewerbeeinheiten in Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 277 T€ bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Entwicklung der Rücklagen ist oben tabellarisch dargestellt.

Zur Deckung von Instandhaltungsaufwendungen wurden im Geschäftsjahr von den bestehenden Bauinstandhaltungsrückstellungen 172 T€ in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens stellen sich wie auf Seite 41 abgebildet dar.

Die Bilanzposition „Rechnungsabgrenzungsposten“ auf der Passivseite enthält im Wesentlichen bereits für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten in Höhe von 186 T€.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von §277 (1) HGB nicht vergleichbar. Durch Umgliederung von Beträgen aus den Sonstigen betrieblichen Erträgen für Zimmervermietung in Höhe von 430,60 €, für altengerechte Modernisierung von Wohnungen in Höhe von

8.000,00 €, für Dachflächenvermietung von Antennen in Höhe von 33.198,82 € und für Erlöse aus Wohnungsvverkäufen in Höhe von 417.572,15 € abzgl. Restbuchwerte in Höhe von 154.899,70 € hätten sich bei Anwendung des §277 (1) HGB i. d. F. des BilRUG für das Vorjahr nachfolgend genannte Beträge ergeben:

31.12.2015	€
1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.982.203,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	417.572,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.722,68
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.234.804,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	154.899,70

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind die Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 172 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	GPR *
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR *
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Erhaltene Anzahlungen	15.457.961,03	15.457.961,03			
<i>Vorjahr</i>	<i>15.519.118,96</i>	<i>15.519.118,96</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.034,62	15.034,62			
<i>Vorjahr</i>	<i>11.245,20</i>	<i>11.245,20</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.340.520,22	4.340.520,22	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>3.547.969,28</i>	<i>3.547.969,28</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	119.542,32	119.542,32			
<i>Vorjahr</i>	<i>57.487,19</i>	<i>57.487,19</i>			
Sonstige Verbindlichkeiten	91.507,57	91.507,57			
<i>Vorjahr</i>	<i>92.475,03</i>	<i>92.475,03</i>			
Gesamtbetrag	20.024.565,76	20.024.565,76	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>19.228.295,66</i>	<i>19.228.295,66</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	

* Grundpfandrecht in Form von Buchgrundschulden

Anhang zum Jahresabschluss

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. Die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG am Stammkapital der SY-Immobilien-Service GmbH mit Sitz in Rostock in Höhe von 26 T€ beträgt 24,8 %.

Das Eigenkapital und der Jahresüberschuss der GmbH zum 31.12.2015 beliefen sich auf 1.095 T€ bzw. 161 T€. Weiterhin ist unsere Genossenschaft an der URBANA Teleunion Rostock GmbH & Co. KG mit Sitz in Rostock beteiligt. Der Anteil am Eigenkapital beträgt 15,867 %.

Zum 31.03.2016 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 9.652 T€ und der Jahresüberschuss 7.095 T€. Des Weiteren ist die Genossenschaft an der Verwaltung „URBANA Teleunion“ Rostock GmbH mit Sitz

3. Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung ist rechts dargestellt. Insgesamt haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Ablauf des Geschäftsjahres um 35.079,88 € auf 10.178.863,68 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich um 11.400,00 € erhöht und beläuft sich auf 6.343.200,00 €. Ein Geschäftsanteil beträgt 150,00 € und die Haftsumme pro Mitglied 600,00 €.

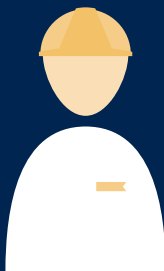
4. Kauttionen

Die Genossenschaft verwaltet nach dem Erwerb der Häuser St.-Georg-Straße 63a, Patriotischer Weg 62, Ziolkowskistraße 12 und Hahnenkamp 14a-15c Treuhandkonten für diverse Mietkauttionen in Höhe von 14.174,50 € zum Jahresende. Darüber hinaus sind bei der Genossenschaft 10 Kauttionssparbücher in Höhe von 3.272,00 € hinterlegt.

durchschnittlich Beschäftigte 2016



kaufmännische Angestellte: 42
davon in Teilzeit: 10



technische Angestellte: 5
davon in Teilzeit: 1



Hauswarte/Handwerker: 14
davon in Teilzeit: 0



Angestellte insgesamt: 61
davon in Teilzeit: 11

in Rostock mit 4,76 % beteiligt. Die Gesellschaft hat zum 31.03.2016 ein Eigenkapital in Höhe von 51 T€ und einen Jahresüberschuss in Höhe von 2 T€.

2. Personal

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt: siehe Grafik links. Außerdem wurden durchschnittlich 3,25 Auszubildende im kaufmännischen Bereich beschäftigt.

5. finanzielle Verpflichtungen

Aus Ingenieur- und Lieferverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 1.459 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	(bis 28.02.2017)
Stoll, Werner	(ab 29.11.2016 bis 31.12.2016)
Blank, Roland	(ab 01.02.2017)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mesch, Alexander	(Vorsitzender)
Raddatz, Manfred	
Juhrmann, Frank	
Huth, Sybille	
Lüben, Ingrid	
Stoll, Werner	(bis 28.11.2016)
Schuldt, Gisela	(bis 29.06.2016)
Bonacker, Manfred	(bis 29.06.2016)
Wannewitz, Dirk	(bis 29.06.2016)
Schmidt, Wolfgang	(ab 29.06.2016)
Finn, Iris	(ab 29.06.2016)
Kaminski, Frank	(ab 29.06.2016)

Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 3.843,23 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 410.000,00 €. Der Bilanzgewinn in Höhe von 410.000,00 € soll zur Dividendenzahlung verwendet werden. Ein eventueller Überschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG Der Vorstand

Andreas Lübcke Roland Blank

Rostock, 31.05.2017

Mitgliederbewegung 2016



9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

10. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 30.05.2017 wurden 4.195.603,68 € in die Anderen



Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2016



**Dr. Kathrin Möller, Leiterin Schiffbau- und Schifffahrtsmuseum
begrüßte die Vertreterversammlung auf dem Traditionsschiff (Bild links)**

**Aufsichtsratsvorsitzender Alexander Mesch
auf der Vertreterversammlung am 28. Juni 2017 (Bild rechts)**

**Abstimmung über die Beschlüsse
der Vertreterversammlung**



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 seine Aufgaben und Pflichten nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung der Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-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 Geschäftsentwicklung, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionslage sowie über besondere Ereignisse. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand in alle bedeutsamen strategischen Entscheidungen kontinuierlich einbezogen. In mehreren internen Sondersitzungen hat der Aufsichtsrat die konzeptionelle und strategische Entwicklung der Genossenschaft erörtert und die Weichen für zukünftige Veränderungen in der Genossenschaft beschlossen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates beschäftigte sich mit der Erfüllung der Jahrespläne zur Modernisierung, Instandhaltung und Außenanlagengestaltung sowie besonderen Themen. 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. Die Ausschüsse berichteten zeitnah ihre Ergebnisse an den gesamten Aufsichtsrat und trugen damit entscheidend zu der Überwachung des Vorstandes bei.

In der Aufsichtsratssitzung im Oktober 2016 wurden die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung mit dem Prüfer des Prüfungsverbandes, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., ausgewertet und dabei zum wiederholten Mal die außerordentlich gute und finanzstarke 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 2016 in der vorliegenden Form festzustellen und den vorliegenden Beschlussvorlagen die Zustimmung zu geben.

Im Berichtszeitraum schieden Frau Gisela Schuldt, Herr Manfred Bonacker und Herr Dirk Wannewitz nach langjähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat aus. Es wurden Frau Iris Finn, Herr Frank Kaminski und Herr Wolfgang Schmidt in das Gremium neu gewählt. Die Genossenschaft hat sich von dem Vorstandsmitglied Herrn Thomas Müller im beiderseitigen Einvernehmen wegen unterschiedlicher Auffassungen zur zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft getrennt. Als weiteres Vorstandsmitglied wurde Herr Roland Blank berufen, der seine Tätigkeit zum 01.02.2017 in der Genossenschaft aufnahm.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich geleistete Arbeit. Eine besondere Danksagung richten wir an die Mitglieder, Vertreter und Geschäftspartner für das der Genossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Alexander Mesch
Aufsichtsratsvorsitzender

Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1 / unversorgte Mitglieder

1. Glapa, Thomas	Buchholzer Weg 16 , 18059 Pölchow
2. Pietzner, Helmut	Max-Planck-Straße 15
3. Römer, Ute	Reriker Straße 7
4. Schweitzer, Jan	Pablo-Picasso-Straße 7
5. Teske, Christian	Nigen Enn 19
6. Wilk, Karl	Dorothea-Erleben-Straße 4
1. Strohecker, Dedo ^{EV}	Bojenweg 27

Wahlbezirk 2 / Lichtenhagen

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

Wahlbezirk 3 / Groß Klein - Warnemünde

1. Bielau, Bärbel	Zum Ahornhof 2
2. Bubritzki, Dietmar	Gerüstbauerring 19
3. Kirchhoff, Diedrich	Alte Warnemünder Chaussee 26
4. Koch, Werner	Gerüstbauerring 22
5. Kugelberg, Karl	Gerüstbauerring 19
6. Paul, Rainer	Gerüstbauerring 18
1. Pfeil, Jenny-Henrike ^{EV}	Hermann-Flach-Straße 8

Wahlbezirk 4 / Lütten Klein

1. Albrecht, Ernst-Heino	Turkuer Straße 8
2. Beck, Astrid	Rügener Straße 36
3. Beelich, Klaus-Peter	Rügener Straße 30

4. Bloch, Erich Helsinkier Straße 56

5. Brandt, Wolfgang Turkuer Straße 4

6. Bützow, Helga Ahlbecker Straße 4

7. Dähn, Joachim Helsinkier Straße 90

8. Hohlfeld, Sebastian Binzer Straße 48

9. Müller, Astrid Binzer Straße 41

10. Müller, Clarissa Ahlbecker Straße 4

11. Steinborn, Angela Ahlbecker Straße 4

12. Wickboldt, Günter Ahlbecker Straße 6

1. Kröger, Dieter^{EV} Binzer Straße 44

2. Schimmel, Frank^{EV} Helsinkier Straße 92

3. Scheer, Jörg^{EV} Rügener Straße 31

Wahlbezirk 5 / Evershagen

1. Bonacker, Manfred Leo-Tolstoi-Straße 4

2. Buchholz, Mario Nordahl-Grieg-Straße 12

3. Fielhauer, Karin Maxim-Gorki-Straße 8

4. Kleinfeldt, Waltraud Willi-Bredel-Straße 22

5. Kleist, Christian Aleksis-Kivi-Straße 30

6. Kosin, Ingo Willi-Bredel-Straße 21

7. Manzke, Wilhelm Maxim-Gorki-Straße 57

8. Oloffs, Heike Maxim-Gorki-Straße 41

9. Schilke, Monika Nordahl-Grieg-Straße 9

1. Wirth, Gudrun^{EV} Lagerlöfstraße 9

2. Mücke, Gerald^{EV} Lagerlöfstraße 12

Wahlbezirk 6 / Schmarl

1. Bulla, Dieter Hundsburgallee 3

2. Glapa, Dietrich Kolumbusring 56

3. Hager, Gerald Adam-J.-Krusenstern-Straße 32

4. Hundt, Jürgen Stephan-Jantzen-Ring 28

5. Mangelsdorf, Dirk Kolumbusring 54

6. Pechstein, Roland Kolumbusring 56

7. Tietz, Dieter Kolumbusring 27

8. Wanderey, Eveline Kolumbusring 57

9. Werner, Jürgen Vitus-Bering-Straße 18

1. Schrank, Claus-Dieter^{EV} Adam-J.-Krusenstern-Straße 31

2. Ramthun, Albert^{EV} Kolumbusring 51

Wahlbezirk 7 / Reutershagen - Sievershagen

1. Große, Joachim	Werner-Seelenbinder-Straße 5
2. Holland, Verena	Artur-Becker-Straße 25
3. Jänicke, Peter	Werner-Seelenbinder-Straße 8
4. Neugebauer, Brigitte	Werner-Seelenbinder-Straße 26
5. Schultz, Richard	Bonhoefferstraße 27
1. Reichwagen, Volker ^{EV}	Warschauer Straße 20

Wahlbezirk 8 / Hansaviertel

1. Bitter, Heidrun	Schillingallee 81
2. Schünemann, Jörg	Felix-Stillfried-Straße 12
1. Malchow, Hans ^{EV}	Pawlowstraße 10

Wahlbezirk 9 / Südstadt

1. Arndt, Jürgen	Joachim-Jungius-Straße 7
2. Bartels, Heidemarie	Rudolf-Diesel-Straße 2
3. Fenner, Ingeburg	Nobelstraße 41
4. Franke, Ralf	Galileistraße 6
5. Geßner, Karla	Röntgenstraße 14
6. Gläser, Siegfried	Röntgenstraße 8
7. Harning, Ralf	Majakowskistraße 29
8. Jesse, Helmuth	Lomonossowstraße 28
9. Jörn, Klaus-Rüdiger	Lomonossowstraße 28
10. Linneck, Rolf-Dieter	Louis-Pasteur-Straße 12
11. Mock, Ingrid	Erich-Weinert-Straße 2
12. Retzlaff, Gundula	Erich-Weinert-Straße 6
13. Spitzer, Monika	Nobelstraße 41
1. Schröder, Andreas ^{EV}	Ernst-Haeckel-Straße 16
2. Marnau, Heinz-Jürgen ^{EV}	Kurt-Tucholsky-Straße 27

Wahlbezirk 10 / KTV

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

Wahlbez. 11 / Stadtmitte + Brinckmansdorf

1. Kunkel, Olaf	Graf-Schack-Straße 2
-----------------	----------------------

Wahlbezirk 12

unbesetzt

Wahlbezirk 13 / Dierkow

1. Appel, Christian	Hartmut-Colden-Straße 20
2. Hadler, Angelika	Hartmut-Colden-Straße 2
3. Käning, Monika	Heinrich-Tessenow-Straße 2
4. Ludwig, Luise Christa	Dierkower Höhe 33
5. Sablowski, Heinz	Hartmut-Colden-Straße 1
6. Schäfer, Hans-Jürgen	Lorenzstraße 49
1. Worgall, Frank ^{EV}	Hartmut-Colden-Straße 1

Wahlbezirk 14 / Toitenwinkel

1. Arendt, Günter	Martin-Luther-King-Allee 35
2. Hoffmann, Wolfgang	Albert-Schweitzer-Straße 13
3. Reck, Ralf-Udo	Pablo-Picasso-Straße 3
4. Schulz, Heinz-Michael	Carl-v.-Ossietsky-Straße 12
5. Stoll, Renate	Albert-Schweitzer-Straße 14
6. Vorpahl, Hartmut	Pablo-Picasso-Straße 2
1. Stelter, Volker ^{EV}	Zum Schäferteich 19
2. Scheel, Michael ^{EV}	Pablo-Picasso-Straße 2

Wahlbezirk 15 / Graal-Müritz

1. Schöffner, Leona	Ostseering 3
2. Streichan, Hartmut	Ostseering 13
1. Boer, Wolfgang ^{EV}	Ostseering 12

Vertreter gesamt: 88

^{EV} Ersatzvertreter: 20



**Feierliche Grundsteinlegung
für das Neubauprojekt »Eschenhof«**

**In gemeinschaftlicher Gruppenarbeit
entwickelten die Mitarbeiter ihre Zukunftsvisionen auf dem Reißbrett (Bild links)**

**Moderatorin Dr. Iris Beuerle
im Gespräch mit den Workshop-Teilnehmern (Bild rechts)**




Unsere Genossenschaft gibt sich einen neuen Kurs!

231.000 Einwohner werden für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2035 vorhergesagt, gut 25.000 Menschen mehr als jetzt. Wohin führt angesichts dieser großen Veränderungen der Weg der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock? Auf diese Frage wollen wir eine sorgfältig durchdachte, tragfähige Antwort finden.

„WiR 2030“ heißt unser Projekt Zukunftswerkstatt, mit dem wir alle gemeinsam stufenweise ein neues Unternehmenskonzept für unsere Genossenschaft erarbeiten. Wenn wir „alle gemeinsam“ sagen, dann meinen wir es auch so. Egal ob Vorstand, Aufsichts-

rat, Mitarbeiter oder Mitglied – alle Genossenschaftler werden den neuen Kurs aktiv begleiten und mitbestimmen. Schritt für Schritt, Baustein für Baustein werden wir im Rahmen von Mitgliederbefragungen, Mitarbeiterworkshops und Klausurtagungen die strategischen Grundlagen für die Zukunft unserer Genossenschaft legen.

 **Die Zukunftswerkstatt ist eine von Zukunftsforschern begründete Methode, die Phantasie anzuregen, um mit neuen Ideen Lösungen für gesellschaftliche Probleme zu entwickeln.**







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

Grafik und Layout

Schenk & Schüler – Grafikbüro Rostock

www.schenkundscheuler.de

Bildnachweis

Andreas Duerst – Fotos Seite 6 (oben), 8 (oben), 12, 16 (oben), 26, 44, 50 (oben)

www.studio-301.de

Schenk & Schüler – Fotos Seite 16 (unten), 20, 46, 50 (unten), 51

www.schenkundscheuler.de

Bernd Hagedorn – Foto Seite 6 (unten)

www.fotostudio-hagedorn.de

Bastmann + Zavracky BDA Architekten GmbH – Abbildung Seite 8 (unten)

www.bz-architekten.de

Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG – Foto Seite 22

www.wgsh.de

ESV Turbine Rostock / Short Track, Martin Kisker – Foto Seite 24 (oben)

www.shorties-rostock.de

PRO EVENT Agentur für Sportmarketing, Promotion und Veranstaltungen – Foto Seite 24 (unten)

www.agenturproevent.de

Hansestadt Rostock/Fotoagentur nordlicht – Foto Seite 52/53

www.fotoagenturnordlicht.de

Druck

Ostsee Druck Rostock

www.odr-rostock.de



**Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG**

Goerdelerstraße 21
18069 Rostock

0381-80810 WGS.H.DE