

JAHRES ABSCHLUSS 2020

Das Geschäftsjahr der Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG



8,4 MIO

Euro Jahresüberschuss



87,9%

Eigenkapitalquote,
trotz aller Neubauten



9.896

Wohnungen



342 MIO

Bilanzsumme



28 MIO

Euro Investitionen in
Bestandserhaltung und
-entwicklung



10.987

Mitglieder



52,3 MIO

Umsatzerlöse



0,7%

Leerstandsquote

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Der satzungsmäßige Zweck der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung sowie die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2020 über 9.896 Wohnungen, 10.987 Mitglieder und rund 52,3 Mio. € Umsatzerlöse.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie wirkt sich weltweit negativ auf viele Volkswirtschaften aus. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt. Bislang hat sich die Wohnungswirtschaft in dieser Zeit als robust und widerstandsfähig erwiesen.

2. Geschäftsverlauf

Pandemiebedingt ergaben sich im vergangenen Geschäftsjahr Verschiebungen von geplanten Baumaßnahmen. Davon waren vor allem die komplexe Bauinstandhaltung sowie der Neubau betroffen. Darüber hinaus hat eine geringere Anzahl von Wohnungskündigungen zu geringeren Aufwendungen für die Herrichtung von Bestandswohnungen geführt. Des Weiteren hat sich die zeitlich begrenzte Reduzierung der Mehrwertsteuer positiv auf sämtliche Aufwendungen ausgewirkt. Insbesondere der Bereich der Hausbewirtschaftung hat davon profitiert.

Insgesamt blickt die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, trotz der pandemiebedingten Eintrübungen der Wirtschaft, auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Genossenschaft konnte umfangreiche Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand und für den Neubau von Genossenschaftswohnungen realisieren.

Mit einem Jahresergebnis in Höhe von 8,4 Mio. € wurde der Planwert in Höhe von 3,1 Mio. € um 5,3 Mio. € übertroffen. Ergebniserhöhend haben sich vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen (5,2 Mio. €) ausgewirkt.

Ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	Plan 2020* Mio. €	Ist 2020* Mio. €	Ist 2019 Mio. €
Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	36,5	36,8	36,3
Investitionsvolumen inkl. Fördermittel	44,0	28,0	40,0
davon: Aufwendungen für Instandhaltung	19,3	14,1	19,2
Zufluss Fremdkapital	13,0	0,0	13,0

**) exklusive Instandhaltung der Verwaltung & IH BAB*

Die Abweichung zwischen den Plan- und den Ist-Kosten im Investitionsbereich resultiert im Wesentlichen aus den in den Ausführungen zum Geschäftsverlauf (siehe 2.) erläuterten Verschiebungen von Maßnahmen in das nächste Geschäftsjahr.

Wohnungsbestand und Vermietung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes war im vergangenen Geschäftsjahr vorrangig durch den Baufortschritt der genossenschaftlichen Neubauvorhaben und umfangreiche Investitionen in den Bestand geprägt. Daraus resultieren keine konkreten Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr.

Zudem wurden im Jahr 2020 in den Häusern der Genossenschaft 3 Gewerbeeinheiten in 4 Wohnungen umgewandelt, 2 Dachgeschoss-Wohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt und 4 Wohnungen verkauft (Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz).

Per 31.12.2020 setzte sich der Bestand an bewirtschafteten Einheiten demnach wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderung
Wohnungen	9.896	9.897	-1
Gewerbe	30	33	-3
Gästewohnungen	5	5	-
Garagen/ Krad-Garagen	248	182	+66
Stellplätze	2.112	2.124	-12
Hauswart-/ Kundenbüros	10	10	-
Sonstige/ Havariewohnungen	5	5	-
Tiefgaragenplätze*	40	40	-
Gesamt	12.346	12.296	+50

*) die Tiefgaragenplätze sind nicht als Mietobjekte im System gepflegt, sondern Bestandteil der Nutzungsverträge für Wohnungen im Patriotschen Weg

Darüber hinaus wurden für Dritte insgesamt 246 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnungen in Höhe von 5,43 € pro m² (Vorjahr: 5,40 € pro m²) lag die Genossenschaft im Dezember 2020 wieder deutlich unter dem Durchschnitt der im VNW organisierten Rostocker Wohnungsunternehmen in Höhe von 6,02 € pro m².

Die vereinnahmten Nutzungsgebühren (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 36,8 Mio. € (Vorjahr: 36,3 Mio. €). Insgesamt erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2020 (37,2 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr (36,8 Mio. €) um 0,4 Mio. €. Die Änderungen resultieren überwiegend aus der Vollausswirkung von Mietanpassungen aus dem Vorjahr (0,3 Mio. €), der Neuvermietung von Wohnungen nach Zielmietensystem (0,1 Mio. €) sowie Mietanpassungen nach diversen Modernisierungsmaßnahmen. Den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 15,1 Mio. € (Vorjahr: 14,8 Mio. €) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 15,1 Mio. € (Vorjahr: 15,2 Mio. €) gegenüber.

Die Fluktuation lag im Berichtsjahr mit 708 Kündigungen bei 7,2 % und somit deutlich unter dem Vorjahreswert von 8,0 %. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31.12.2020 leicht erhöht und beträgt 0,7 % (Vorjahr: 0,6 %). Dieser Wert entspricht 65 Leerwohnungen per 31.12.2020.

Investitionen

Das Investitionsvolumen, einschließlich Fördermittel, belief sich 2020 auf 28,0 Mio. € (Vorjahr: 40,0 Mio. € - ohne Fördermittel). Es wurde wie folgt finanziert:

Fördermittel	0,6 Millionen €	2,2 %
Erstattungen	0,4 Millionen €	1,4 %
Eigenmittel	27,0 Millionen €	96,4 %
Fremdmittel	0,0 Millionen €	0,0 %
Gesamt	28,0 Millionen €	100,0 %

Für Anlagenzugänge wurden insgesamt rund 13,0 Mio. € nach Abzug der Fördermittel verbucht. Davon entfielen auf den Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten 3,1 Mio. €. Die Zugänge in den Bereichen Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen beliefen sich im Jahr 2020 auf 9,6 Mio. €. Der Anteil der aktivierungsfähigen Kosten für Grundstücke mit Wohnbauten für bereits bestehende Objekte betrug rund 1,4 Mio. €.

Für die Bereiche der immateriellen Vermögensgegenstände, der technischen Anlagen und Maschinen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung fielen 0,3 Mio. € an aktivierungspflichtigen Kosten an.

Die Aufwendungen für nicht-aktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf 14,4 Mio. € (Vorjahr: 19,5 Mio. €).

Der Betrag von 14.405,1 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

Individuelle Modernisierungen	1.325,3 T€
Komplexe Instandhaltungsmaßnahmen	5.595,4 T€
davon: sonstige betriebliche Aufwendungen	143,1 T€
Laufende und periodische Instandhaltung	6.685,3 T€
Außenanlagen	342,4 T€
Sonstiges	295,4 T€
davon: sonstige betriebliche Aufwendungen	50,2 T€
IH Betriebsabrechnungsbogen	161,3 T€
Gesamt	14.405,1 T€

Personal

Neben den beiden Mitgliedern des Vorstands beschäftigte die Genossenschaft per 31.12.2020 insgesamt 4 Auszubildende und 82 Arbeitnehmer/-innen. Davon wiederum waren 61 Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich und 21 Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich (inkl. Hauswarte) tätig. Für alle Beschäftigten gilt der Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Fazit

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufes wird für das vergangene Geschäftsjahr, trotz der pandemiebedingten Einschränkungen, positiv bewertet, da das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm im eigenen Bestand fast ausnahmslos fortgesetzt, die Neubauvorhaben weitestgehend planmäßig weiterentwickelt und die gute Ertragsituation erhalten wurde.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.401,0 T€ abgeschlossen werden, der aus den folgenden Bereichen erwirtschaftet wurde:

Geschäftsbereich	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	8.891,1	3.928,5	4.962,6
Ergebnis aus Verkäufen von Grundstücken	283,5	432,9	-149,4
Ergebnis d. Betreuungstätigkeit und Leistungen für Dritte	12,6	5,4	7,2
Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes	-613,8	-712,3	98,5
Neutrales Ergebnis	-645,7	223,7	-869,4
Finanzbereich (Zins- und Beteiligungserträge)	668,5	624,8	43,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-195,2	-86,3	-108,9
Jahresüberschuss	8.401,0	4.416,7	3.984,3

Die Veränderung des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus:

- reduzierten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (5,1 Mio. €),
- dem Anstieg der vereinnahmten Nutzungsgebühren (0,5 Mio. €),
- gestiegenen Abschreibungen (0,3 Mio. €),
- dem Anstieg der Personalaufwendungen (0,2 Mio. €),
- dem Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (0,2 Mio. €),
- dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (0,9 Mio. €).

2. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass die Genossenschaft sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen kann.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in der Währung „Euro“, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu zehn Jahren.

Die Kapitalflussrechnung wird in Anlehnung an den DRS 21 wie folgt dargestellt (siehe nächste Seite):

KAPITALFLUSSRECHNUNG IN ANLEHNUNG AN DEN DRS21

	2020 in T€	2019 in T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 8.401,0	+ 4.416,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 7.770,1	+ 7.427,3
davon außerplanmäßig	+ 0,0	+ 1,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 109,9	- 218,6
Restbuchwert von verkauften WEG	+ 122,6	+ 63,7
Buchgewinne/-verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 218,5	+ 5,2
Cashflow nach DVFA/SG	+ 15.965,3	+ 11.694,3
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	+ 79,1	+ 46,3
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 3.517,6	- 386,5
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	+ 3.076,6	- 1.793,0
Zinsaufwendungen	+ 169,9	+ 130,5
sonstige Beteiligungserträge	- 446,8	- 456,0
Ertragssteueraufwand	+ 238,0	+ 86,4
Ertragssteuerzahlungen	- 127,6	- 68,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 15.436,9	+ 9.253,6
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 306,5	+ 7,6
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 13.609,6	- 20.462,4
Beteiligungserträge	+ 446,8	+ 456,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.856,3	- 19.998,8
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus Finanzkrediten	+ 0,0	+ 13.000,0
planmäßige Tilgungen	- 1.828,2	- 1.257,1
Investitionszulage und Zuschüsse	+ 1.075,4	+ 1.271,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 103,0	+ 151,0
Zinsaufwand Darlehen	- 169,9	- 130,5
Auszahlung von Dividenden	- 416,4	- 407,6
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	+ 15,0	+ 17,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.221,1	+ 12.644,9
IV. Finanzmittelfonds		
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	+ 1.359,5	+ 1.899,7
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	+ 24.673,0	+ 22.773,3
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	+ 26.032,5	+ 24.673,0
Ergänzung zur Kapitalflussrechnung:		
Cashflow nach DVFA/SG	+ 15.965,3	+ 11.694,3
planmäßige Tilgungen	- 1.828,2	- 1.257,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	+ 14.137,1	+ 10.437,2

Die Kapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Zahlungsmittelzufluss von 15.436,9 T€. Im Investitions- und Finanzierungsbereich sind insgesamt Ausgaben von 14.077,4 T€ angefallen. Der Finanzmittelbestand hat sich insgesamt um 1.359,5 T€ auf 26.032,5 T€ erhöht.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der kurzfristig realisierbaren Deckungsmittel mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31.12.2020 ergibt folgendes Bild:

Deckungsmittel	45.793 T€
kurzfristiges Fremdkapital	23.889 T€
Überdeckung	21.904 T€

Am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2019 betrug die Überdeckung 20.750 T€.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäfts- und Folgejahr sicher, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Mittel stets zur Verfügung

standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten.

Vermögenslage

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren aus Zugängen für immaterielle Vermögensgegenstände, Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Grundstücke ohne Bauten, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleisteten Anzahlungen in Summe von 13,0 Mio. € reduziert um die Abschreibungen 7,8 Mio. € und die Differenz der Abgänge des Anlagevermögens und der abgegangenen Abschreibungen in Höhe von 0,2 Mio. €. Das Anlagevermögen beträgt 296,3 Mio. € und 86,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich vorwiegend durch den Zugang an flüssigen Mitteln (1,4 Mio. €) und unfertigen Leistungen (0,3 Mio. €). Gleichzeitig erhöhten sich die sonstigen Vermögensgegenstände (3,8 Mio. €) durch die Bewilligung von Fördermitteln, abzüglich der Auszahlung von Baukostenzuschüssen (1,1 Mio. €). Die bewilligten Fördermittel korrespondieren mit einem entsprechenden Passivposten in identischer Höhe.

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENSLAGE

Vermögen	31. Dezember 2020		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	296.347	86,6	291.336	87,6	+5.011	+1,7
Umlaufvermögen	45.755	13,4	41.346	12,4	+4.409	+10,7
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	38	0,0	47	0,0	-9	-19,1
Gesamtvermögen	342.140	100,0	332.729	100,0	+9.411	+2,8
Kapital						
Eigenkapital	300.641	87,9	292.539	87,9	+8.102	+2,8
langfristige Rückstellungen	1.727	0,5	1.836	0,6	-109	-5,9
langfristige Verbindlichkeiten	15.883	4,6	17.711	5,3	-1.828	-10,3
kurzfristiges Fremdkapital (inkl. kurzfristiger Rückstellungen)	23.889	7,0	20.643	6,2	+3.246	+15,7
Gesamtkapital	342.140	100,0	332.729	100,0	+9.411	+2,8

Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um 8,1 Mio. €, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt in Relation zum Gesamtvermögen 87,9 % (Vorjahr: 87,9 %).

Die langfristigen Rückstellungen reduzierten sich hauptsächlich durch den Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um insgesamt 0,1 Mio. €.

Das kurzfristige Fremdkapital inkl. kurzfristiger Rückstellungen erhöhte sich um 3,2 Mio. €. Die Veränderung resultiert vorwiegend aus gestiegenen sonstigen Verbindlichkeiten von 3,3 Mio. €. Hierbei handelt es sich u.a. um bewilligte, aber noch nicht in Anspruch genommene Baukostenzuschüsse.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 430 T€, gemäß § 41 (1 und 2) der Satzung, zur Ausschüttung einer Brutto-dividende in Höhe von 4,0 % zu verwenden.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Erläuterung der für die Genossenschaft bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf (siehe 2.) und zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens (siehe 3.) dieses Lageberichts verwiesen.

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Neben der jährlichen und über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren angelegten Wirtschafts- und Finanzplanung, dient vor allem das monatliche interne Reporting als Instrument zur Früherkennung von Risiken in den verschiedenen Tätigkeitsfeldern der Genossenschaft. Mit Hilfe von Soll-Ist-Vergleichen, Abweichungsanalysen und der Auswertung bestimmter Kennzahlen hat sich der Monatsreport als Steuerungselement etabliert und stellt eine fortlaufende

Information des Vorstandes zu aktuellen Trends und Entwicklungen sicher. Auf diese Weise wird der Vorstand stets in die Lage versetzt, rechtzeitig Einfluss auf die Prozesse zu nehmen und angemessen auf Risiken reagieren zu können.

Die wichtigste Säule des wirtschaftlichen Erfolges der Genossenschaft stellen die kontinuierlichen Mieteinnahmen dar. Sie sichern langfristig den Unternehmenserfolg und ermöglichen erforderliche Investitionen zur Wert-erhaltung und zur Erweiterung des Wohnungsbestandes. Risiken können sich in diesem Zusammenhang vor allem durch eine Zunahme des Leerstandes ergeben. Ursächlich könnten beispielsweise eine abnehmende Attraktivität des eigenen Immobilienportfolios, dessen technischer Ausstattung oder Lage, ein Bevölkerungsrückgang oder die Zunahme alternativer Wohnangebote am Markt sein. Die Genossenschaft begegnet den beschriebenen Szenarien durch eine stetige Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes unter dem Aspekt energetischer und zeitgemäßer technischer Lösungen sowie einer kontinuierlichen Erweiterung durch den Neubau oder den Ankauf weiterer Gebäude in der Region.

Trotz einer konstant wachsenden Einwohnerzahl in der Hansestadt Rostock bleibt pandemiebedingt abzuwarten, welche Auswirkungen sich langfristig für Rostock als Wirtschaftsstandort und die Kaufkraft ihrer Einwohner ergeben. Eine Unternehmenspolitik, die von den genossenschaftlichen Maximen einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung geprägt ist, kann auch in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten dazu beitragen, eine durchgängig hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum zu sichern.

Zinsänderungsrisiken als weitere Marktrisiken ergeben sich für die Genossenschaft aufgrund der niedrigen Fremdkapitalquote nur in einem sehr geringen und überschaubaren Maß. Sie stellen insofern kein existenzbedrohendes Risiko für das Unternehmen dar.

Zahlungen an Geschäftspartner der Genossenschaft, beispielsweise an Handwerksbetriebe, erfolgen nur nach Leistungsfortschritt. Für größere Baumaßnahmen werden Sicherheitseinhalte und Bürgschaften von den jeweiligen Unternehmen eingefordert, sodass keine Ausfallrisiken durch Insolvenzen von Geschäftspartnern drohen. Allerdings

lässt sich in diesem Zusammenhang feststellen, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie im Baugewerbe in Materiallieferengpässen und drastischen Preiserhöhungen münden. Bereits in den vergangenen Jahren waren im Bereich der Bau- und Handwerksleistungen konstant steigende Preise und hohe Auslastungen zu verzeichnen, sodass sich die Preisrisiken pandemiebedingt noch verschärfen dürften. Die Genossenschaft wird die Preisentwicklungen fortlaufend beobachten, um ihre inhaltliche und finanzielle Planung für die kommenden Jahre ggf. rechtzeitig anpassen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist aufgrund einer stabilen Einnahmensituation, einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalquote und sehr geringen Mietausfallquoten jederzeit gesichert. Die erforderliche Liquidität für geplante Neubauvorhaben könnte im Bedarfsfall auch über die Beleihung von Bestandsobjekten abgesichert werden. Liquiditätsrisiken sind aus den genannten Gründen für die Genossenschaft nicht erkennbar.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Maßnahmen der Seuchenbekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Mögliche Risiken sind Kostensteigerungen und verspätete Umsatzzuwächse auf Grund von Verschiebungen und Verzögerungen im Bereich der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Ebenfalls nicht unerheblich sind die Risiken, die sich aus der Abwesenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft ergeben können, sofern sie durch die beschlossenen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung ihrer Arbeit nicht nachgehen können.

Wesentliche Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft oder ihre Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage stark gefährden würden, bestehen aufgrund der soliden und stabilen Lage der Genossenschaft hinsichtlich ihrer Liquidität, ihrer überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquote und des geringen Leerstandes nicht.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft soll weiterhin mit Bestandserweiterungen durch Neubau oder den Erwerb von Wohnungen fortgeführt werden. Eine Diversifizierung des aktuell eher homogenen Immobilienportfolios wird auf diese Weise forciert, um den Mitgliedern aller Bevölkerungs-, Alters- und Nutzergruppen langfristig geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und die Position der Genossenschaft am Rostocker Wohnungsmarkt weiter zu stärken.

Ferner werden Chancen für die Entwicklung des Bestandes auch im Bereich neuer Technologien, wie zum Beispiel Smart-Home-Lösungen, E-Mobilität oder quartiersbezogener Mobilitätskonzepte gesehen.

Die zunehmende Digitalisierung der Genossenschaft erweist sich vor allem in den aktuellen Krisenzeiten weiterhin als wichtiges Element zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes. Sie trägt dazu bei, dass verschiedene Arbeitsprozesse ortsunabhängig ausgeführt, die Gesundheit der Beschäftigten somit geschützt und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auch in Krisenzeiten unterstützt werden kann, was letztlich in der Wahrnehmung des Unternehmens als moderner und zuverlässiger Arbeitgeber mündet. Die weiter fortschreitende Digitalisierung wird in der Konsequenz für die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren wichtig bleiben und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sichern.

3. Prognosebericht

Obwohl die Einwohnerzahlen für Mecklenburg-Vorpommern insgesamt rückläufig sind, verzeichnet die Hanse- und Universitätsstadt Rostock seit etwa 20 Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Auffallend ist, dass sowohl in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt, aber auch in Rostock, die meisten Menschen über 50 Jahre alt sind. Die Kohorte der 30- bis 50-Jährigen stellt mit einem Anteil von etwa einem Viertel der Gesamtbevölkerung die zweitgrößte Gruppe nach den über 50-Jährigen dar.

Aufgabe der Genossenschaft wird es auch in den kommenden Jahren sein, ihren Mitgliedern bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. Dabei gilt es, das Angebot an Bestandswohnungen weiter zu differenzieren und, wo erforderlich, zeitgemäß zu modernisieren. Durch die Realisierung verschiedener Neubaumaßnahmen sollen u. a. neue Zielgruppen erschlossen und gleichzeitig barrierearmer Wohnraum für die älteren Mitglieder geschaffen werden. Der Anspruch der Genossenschaft ist es, einer Segregation der verschiedenen Bevölkerungsgruppen in den einzelnen Stadtgebieten entgegen zu wirken und vielen Rostockerinnen und Rostockern modernen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

In den kommenden beiden Jahren werden die Neubauvorhaben „Ziolkowskistraße“, „Am Rosengarten“ und erste Gebäude im Wohnkomplex „Brecht-Park“, darunter ein Gebäude im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, planmäßig fertiggestellt. Zudem wird das umfangreiche Programm der Genossenschaft zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen fortgesetzt.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unwägbarkeiten verbunden. Die Planzahlen für das Geschäftsjahr 2021 sehen einen Jahresüberschuss von 3.858 T€ und einen Zugang der „Flüssigen Mittel“ von 2.163 T€ vor. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

*Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG
Der Vorstand*

Blank Dietrich

Rostock, 31.05.2021

AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		333.436,14	307.141,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	261.739.149,58		265.400.826,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.836.910,54		11.286.553,19
3. Grundstücke ohne Bauten	2.745.122,14		4.930.453,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	8.488,52		1.938,18
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.074.888,87		1.212.152,94
6. Anlagen im Bau	16.227.764,91		6.073.567,42
7. Bauvorbereitungskosten	1.953.590,54		1.948.969,76
8. Geleistete Anzahlungen	297.180,52	295.883.095,62	44.494,72
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		130.072,65	130.072,65
Anlagevermögen insgesamt		296.346.604,41	291.336.170,38

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		15.089.934,59	14.751.187,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	133.232,67		138.812,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.728,35		38.951,97
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41.551,32		38.010,78
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.427.424,13	4.632.936,47	1.706.546,24
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		26.032.476,88	24.672.964,98
Umlaufvermögen insgesamt		45.755.347,94	41.346.473,56

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.424,89	46.694,43
Bilanzsumme		342.140.377,24	332.729.338,37

PASSIVSEITE

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	446.850,00		454.465,37
2. der verbleibenden Mitglieder	10.708.142,88		10.597.117,65
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.700,00	11.157.692,88	3.150,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</i>			
II. Kapitalrücklage		440.276,66	425.301,66
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	106.686.716,75		106.686.716,75
2. Gesetzliche Rücklage	15.540.289,05		14.690.289,05
3. Andere Ergebnismrücklagen	166.386.210,31	288.613.216,11	159.261.515,72
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.648,11		2.389,73
2. Jahresüberschuss	8.401.046,48		4.416.715,83
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-7.974.694,59	430.000,00	-3.999.105,56
Eigenkapital insgesamt		300.641.185,65	292.538.556,20
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	863.426,00		874.965,00
2. Steuerrückstellungen	86.000,00		5.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	713.382,33		816.102,02
4. Sonstige Rückstellungen	531.544,57	2.194.352,90	474.528,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.882.932,14		17.711.119,26
2. Erhaltene Anzahlungen	15.121.495,27		15.166.956,83
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.699,90		10.702,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.545.828,98		4.642.284,15
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	183.532,49		223.728,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.387.643,76	39.137.132,54	96.443,50
<i>davon aus Steuern: 36.478,73 € (Vorjahr: 3.581,61 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 38.605,76 € (Vorjahr: 37.002,47 €)</i>			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		167.706,15	168.952,64
Bilanzsumme		342.140.377,24	332.729.338,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.640.974,55		50.836.784,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	406.462,20		496.858,35
c) aus Betreuungstätigkeit	63.891,33		63.133,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	194.511,95	52.305.840,03	193.772,96
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		338.747,38	289.213,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		992.100,79	925.782,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.176.050,23		32.978.465,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	122.980,03		63.913,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.481,72	28.305.511,98	5.337,90
5. Rohergebnis		25.331.176,22	19.757.830,12
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.100.555,20		3.945.548,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 36.916,04 € (Vorjahr: 48.956,95 €)	884.802,76	4.985.357,96	857.133,98
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.770.062,29	7.427.336,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.412.627,33	2.537.330,88
9. Erträge aus Beteiligungen	446.777,42		455.976,06
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	223.291,74	670.069,16	170.354,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 59.151,82 € (Vorjahr: 69.962,08 €)		241.636,70	200.497,64
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		238.023,21	86.352,91
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		9.353.537,89	5.329.960,66
14. Sonstige Steuern		952.491,41	913.244,83
15. Jahresüberschuss		8.401.046,48	4.416.715,83
16. Gewinnvortrag		3.648,11	2.389,73
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-7.974.694,59	-3.999.105,56
18. Bilanzgewinn		430.000,00	420.000,00

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 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 (Formblatt VO) in der jeweils gültigen Fassung Beachtung.

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

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 planmäßige und außerplanmäßige 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 die ab 2011 gekauften Objekte wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund bautechnischer Gegebenheiten wird für Neubauten ab 2018 eine Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibung der im Geschäftsjahr gebuchten Modernisierungsaufwendungen bei Wohnbauten erfolgt ganzjährig.

Eine im Jahr 2020 errichtete Parkpalette wird mit 50 Jahren Nutzungsdauer bewertet. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen, Parkplätze, Hof- und Wegbefestigungen

werden überwiegend 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 5 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von 9 bzw. 10 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 20 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände von 250,00 € bis zu 1.000,00 € Anschaffungskosten (netto) werden 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 leerstehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

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

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 Posten „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 wird aufgrund des modifizierten Teilwertverfahrens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G unter Zugrundelegung des individuellen durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 10 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 Rentenentwicklung mit 2 % berücksichtigt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 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 61 T€. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden in Höhe von 713 T€ fortgeführt. Sie betreffen 15 Häuser mit Einzelrückstellungen und ein Haus mit

Rückstellungen im Rahmen der Neubewertung der Gebäude zum 01.07.1990. Die Rückstellungen sollen in den nächsten Jahren verbraucht werden.

Die weiteren Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aus der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Arbeitnehmerjubiläen.

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

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	759.819,04	126.995,81	112.613,33	0,00	0,00	774.201,52
Sachanlagen bestehend aus:	456.028.307,63	12.864.088,98	630.098,84	3.100.908,07	3.100.908,07	468.262.297,77
Grundstücke mit Wohnbauten	427.243.435,52	3.110.246,91	215.854,44	444.545,83	0,00	430.582.373,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.315.631,92	838.956,73	8.839,56	44.494,72	6.147,83	14.184.095,98
Grundstücke ohne Bauten	4.930.453,28	9.037,04	0,00	0,00	2.194.368,18	2.745.122,14
Technische Anlagen und Maschinen	6.238,05	1.904,00	0,00	6.147,83	0,00	14.289,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.465.516,96	197.767,86	405.404,84	0,00	0,00	2.257.879,98
Anlagen im Bau	6.073.567,42	7.548.477,80	0,00	2.605.719,69	0,00	16.227.764,91
Bauvorbereitungskosten	1.948.969,76	860.518,12	0,00	0,00	855.897,34	1.953.590,54
Geleistete Anzahlungen	44.494,72	297.180,52	0,00	0,00	44.494,72	297.180,52
Finanzanlagen (Beteiligungen)	130.072,65	0,00	0,00	0,00	0,00	130.072,65
Anlagevermögen insgesamt	456.918.199,32	12.991.084,79	742.712,17	3.100.908,07	3.100.908,07	469.166.571,94

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie unten abgebildet dar.

Die Zugänge bei den „Grundstücken mit Wohnbauten“ in Höhe von 3.110 T€ betreffen im Wesentlichen aktivierungspflichtige Modernisierungen, eine in 2020 errichtete Parkpalette für das Bauvorhaben Brecht-Park, die Herstellung von Fahrradgaragen und Außenanlagen. Die Abgänge resultieren insbesondere aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Die Umbuchungen erfolgten aus den Bilanzposten „Grundstücke ohne Bauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ und betreffen vorrangig die Parkpalette für das Bauvorhaben Brecht-Park (404 T€).

Die Zugänge bei den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“ beinhalten den Ankauf von Garagen, die Modernisierung des bestehenden Verwaltungsgebäudes sowie Herstellungskosten für den Erweiterungsbau einschließlich Außenanlagen. Die Umbuchungen erfolgten vom Bilanzposten „Geleistete Anzahlungen“ und betreffen hauptsächlich

lich Anschaffungskosten für Garagenankäufe.

Im Posten „Grundstücke ohne Bauten“ sind die Anschaffungsnebenkosten für 2 unbebaute Grundstücke zugegangen. Die Umbuchungen in Höhe von -2.194 T€ betreffen das Grundstück für das Bauvorhaben Brecht-Park.

Des Weiteren ergeben sich in der Betriebs- und Geschäftsausstattung wesentliche Zugänge durch die Neuausstattung in den Verwaltungsgebäuden und dem Erwerb von Kraftfahrzeugen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus dem Abgang von nicht mehr genutzten Gegenständen der Geschäftsausstattung und dem Verkauf von Kraftfahrzeugen.

Der Bilanzposten „Anlagen im Bau“ erhöhte sich durch Zugänge in Höhe von 7.548 T€ für die Neubaumaßnahmen Am Rosengarten und das Bauvorhaben Brecht-Park. Mit Baubeginn des Bauvorhabens Brecht-Park wurden von „Grundstücke ohne Bauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ insgesamt 2.606 T€ auf „Anlagen im Bau“ umgebucht.

Die Zugänge bei den „Bauvorbereitungskosten“ beinhalten Planungskosten u. a. für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Umbuchungen betreffen vorwiegend das Bauvorhaben Brecht-Park.

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
		Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €			
452.677,41	100.701,30	112.613,33	0,00	0,00	440.765,38	333.436,14	307.141,63
165.129.351,53	7.669.360,99	419.510,37	68,31	68,31	172.379.202,15	295.883.095,62	290.898.956,10
161.842.608,91	7.086.815,27	86.199,94	0,00	0,00	168.843.224,24	261.739.149,58	265.400.826,61
2.029.078,73	323.921,48	5.746,46	0,00	68,31	2.347.185,44	11.836.910,54	11.286.553,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.745.122,14	4.930.453,28
4.299,87	1.433,18	0,00	68,31	0,00	5.801,36	8.488,52	1.938,18
1.253.364,02	257.191,06	327.563,97	0,00	0,00	1.182.991,11	1.074.888,87	1.212.152,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.227.764,91	6.073.567,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.953.590,54	1.948.969,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.180,52	44.494,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.072,65	130.072,65
165.582.028,94	7.770.062,29	532.123,70	68,31	68,31	172.819.967,53	296.346.604,41	291.336.170,38

Die „Geleisteten Anzahlungen“ erhöhten sich hauptsächlich durch den Kauf von zwei Wohnhäusern im Geschäftsjahr 2020. Nach dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang in 2021 wurden die entsprechenden Kosten in den Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgebucht.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020, die bereits um die erwarteten Umlagenausfälle für leerstehende Wohnungen in ausreichender Höhe verringert sind.

Außer für die im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ bilanzierten Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen für nicht verkaufte Wohnungen/Gewerbeeinheiten in Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 305 T€ bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Entwicklung der Rücklagen ist unten dargestellt.

Zur Deckung von Instandhaltungsaufwendungen wurden im Geschäftsjahr von den bestehenden Bauinstandhaltungsrückstellungen 103 T€ in Anspruch genommen.

Die Steuerrückstellungen betragen 86 T€. Diese dienen im Wesentlichen der vorsichtigen Bewertung des noch ausstehenden Ergebnisses der Betriebsprüfung für die Jahre 2015 bis 2020 durch das Finanzamt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (113 T€) und Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen für Bauleistungen (145 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens stellen sich wie rechts abgebildet dar:

Bei den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ sind Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerufenen, aber bewilligten Zuschüssen enthalten (3.242 T€). Die Verbindlichkeiten aus Zuschüssen werden entsprechend dem Baufortschritt der betroffenen Baumaßnahme aktivierungsmindernd aufgelöst.

Der Bilanzposten „Rechnungsabgrenzungsposten“ auf der Passivseite enthält bereits für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten in Höhe von 168 T€.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Zuführung während des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	425.301,66	14.975,00	440.276,66

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Ergebnisrücklagen	280.638.521,52	7.974.694,59	288.613.216,11
<i>Sonderrücklage</i>	<i>106.686.716,75</i>	<i>0,00</i>	<i>106.686.716,75</i>
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	<i>14.690.289,05</i>	<i>850.000,00</i>	<i>15.540.289,05</i>
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	<i>159.261.515,72</i>	<i>7.124.694,59</i>	<i>166.386.210,31</i>

ÜBERSICHT DER VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten	Insgesamt in €	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		< 1 Jahr in €	1-5 Jahre in €	in €	Sicherungsart
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.882.932,14	1.846.668,11	7.575.249,62	6.461.014,41	GPR *
<i>Vorjahr</i>	<i>17.711.119,26</i>	<i>1.828.187,12</i>	<i>7.499.437,27</i>	<i>8.383.494,87</i>	
Erhaltene Anzahlungen	15.121.495,27	15.121.495,27	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>15.166.956,83</i>	<i>15.166.956,83</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.699,90	15.699,90	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>10.702,09</i>	<i>10.702,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.545.828,98	4.545.828,98	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>4.642.284,15</i>	<i>4.642.284,15</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	183.532,49	183.532,49	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>223.728,14</i>	<i>223.728,14</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.387.643,76	3.387.643,76	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>96.443,50</i>	<i>96.443,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	39.137.132,54	25.100.868,51	7.575.249,62	6.461.014,41	
<i>Vorjahr</i>	<i>37.851.233,97</i>	<i>21.968.301,83</i>	<i>7.499.437,27</i>	<i>8.383.494,87</i>	

* Grundpfandrecht in Form von Buchgrundschulden

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind u. a. Erträge aus dem Mehrerlös aus Anlagenverkäufen in Höhe von 260 T€ (außergewöhnliche Erträge) und Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 234 T€ als Posten größeren Umfangs enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ besteht zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung (1.779 T€) und er enthält außergewöhnliche Aufwendungen für die Modernisierung des Verwaltungsbestandsgebäudes (180 T€), für die Umverlegung von diversen Leitungen für die Neubaumaßnahme Brecht-Park (650 T€) sowie für Straßenbaubeiträge (149 T€).

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.

Der Anteil an der „URBANA Teleunion“ Rostock GmbH & Co. KG mit Sitz in Rostock am Eigenkapital beträgt 4,76 %. Zum 31.03.2020 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 11.163 T€ und der Jahresüberschuss 8.607 T€.

Des Weiteren ist die Genossenschaft an der Verwaltung „URBANA Teleunion“ Rostock GmbH mit Sitz in Rostock mit 8 % beteiligt. Die Gesellschaft hat zum 31.03.2020 ein Eigenkapital in Höhe von 58 T€ und einen Jahresüberschuss in Höhe von 2 T€.

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 31.12.2019 beliefen sich auf 1.298 T€ bzw. 50 T€.

2. Personal

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt: siehe Grafik unten. Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende im kaufmännischen Bereich beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

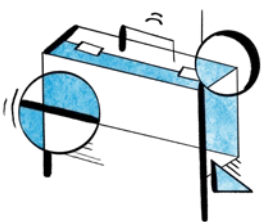
Insgesamt haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Ablauf des Geschäftsjahres um 111.025,23 € auf 10.708.142,88 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich um 40.800 € erhöht und beläuft sich auf 6.592.200,00 €. Ein Geschäftsanteil beträgt 150,00 € und die Haftsumme pro Mitglied 600,00 €.

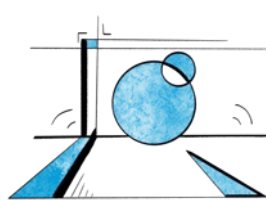
4. Kauttionen

Die Genossenschaft verwaltet nach dem Erwerb der Häuser St.-Georg-Straße 63a, Ziolkowskistraße 12 und Hahnenkamp 14a-15c Treuhandkonten für diverse Mietkautionen mit einem Guthaben in Höhe von 5.568,41 € zum Jahresende. Darüber hinaus sind bei der Genossenschaft 8 Kautions-sparbücher in Höhe von 2.872,00 € hinterlegt.

DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTE 2020



kaufmännische Angestellte: 58
davon in Teilzeit: 19



technische Angestellte: 7
davon in Teilzeit: 1



Hauswarte/Handwerker: 15
davon in Teilzeit: 0

Angestellte: 80
davon in Teilzeit: 20

5. Finanzielle Verpflichtungen

Aus Ingenieur- und Lieferverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 29.160 T€. Zur Finanzierung werden Darlehen, Zuschüsse und Eigenmittel eingesetzt.

6. Prüfungsverband

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Blank, Roland	
Dietrich, Ines	
Lübcke, Andreas	(bis 31.05.2020)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mesch, Alexander	Vorsitzender
Raddatz, Manfred	
Juhrmann, Frank	
Lüben, Ingrid	
Stoll, Werner	
Schmidt, Wolfgang	
Finn, Iris	
Kaminski, Frank	
Lübcke, Andreas	(ab 14.12.2020)
Huth, Sybille	(bis 19.05.2020)

9. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 20.05.2021 und 31.05.2021 wurden 850.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und 7.124.694,59 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 3.648,11 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 430.000,00 €. Der Bilanzgewinn in Höhe von 430.000,00 € soll zur Dividendenzahlung verwendet werden. Ein eventueller Überschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

*Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG
Der Vorstand*

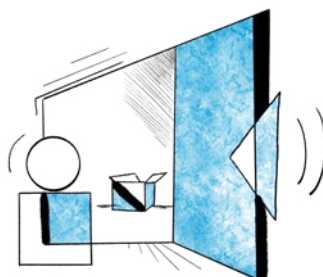
Blank Dietrich

Rostock, 31.05.2021

MITGLIEDERBEWEGUNG 2020

10.919 Mitglieder
am 1. Januar 2020

Zugang
652



Abgang
548

10.987 Mitglieder
am 31. Dezember 2020

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2020 seine Aufgaben und Pflichten wahrgenommen, die ihm nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG obliegen. Der Aufsichtsrat informierte sich über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft betrafen. Er überwachte und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung der Genossenschaft und hat sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Auch das zweite Halbjahr 2020 war durch die Einschränkungen und die Folgen der Corona-Pandemie für die Genossenschaft geprägt. Der Aufsichtsrat führte in dem o. g. Zeitraum drei ordentliche Sitzungen mit dem Vorstand durch. Außerdem fand eine enge Zusammenarbeit, Abstimmung und Risikoabwägung zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand statt, um für die Genossenschaft aufgrund der Pandemielage und dem „lockdown“ zielgerichtete Entscheidungen treffen zu können. Hierzu gehörten u. a. die erneute Durchführung der Vertreterversammlung im Rahmen eines Umlaufverfahrens sowie die fortwährenden Kontaktbeschränkungen für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat durch mündliche und schriftliche Berichte regelmäßig, zeitnah und umfassend. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen über die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage sowie zur Strategieentwicklung, zur Planung, zur Geschäftsentwicklung und zur Lage der Genossenschaft einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den genehmigten Plänen wurden vorgetragen, begründet und diskutiert. Wir erörterten mit dem Vorstand die für die Genossenschaft bedeutenden Geschäftsvorgänge. Die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Die Aufsichtsratsmitglieder nahmen an verschiedenen Veranstaltungen der Genossenschaft, wie z. B. dem Deckenfest für den Rosengarten, dem Spatenstich für den Brecht-Park, der Verabschiedung des Vorstandes Andreas Lübcke und der Preisrichtersitzung zur Neugestaltung der Erich-Weinert-Straße 1-4 teil.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates beschäftigte sich im Berichtszeitraum mit der Erfüllung der Jahrespläne zum Neubau, zur Modernisierung, Instandhaltung und Außenanlagengestaltung.

Der Bauausschuss informierte sich über die Baufortschritte der Neubaumaßnahmen im Rosengarten und Brecht-Park und deren Kostenentwicklung bei der Auftragsvergabe der Ausbaugewerke. Weiterhin war Thema im Bauausschuss der Stand der Planungen in der Südstadt zu den Vorhaben Ziolkowkistraße und Erich-Weinert-Straße 1-4.

Die Ausschüsse berichteten zeitnah ihre Ergebnisse an den gesamten Aufsichtsrat. Auf dieser Grundlage und der eigenen überwachenden Tätigkeiten konnte der Aufsichtsrat eine ordnungsgemäße Geschäftsführung des Vorstandes feststellen.

In der Aufsichtsratssitzung im Oktober 2020 wurden die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung mit dem Prüfer des Prüfungsverbandes, dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., ausgewertet und dabei die kontinuierlich hervorragende wirtschaftliche Situation trotz der erheblichen Investitionen in Neubau und Bestandserhaltung erneut hervorgehoben.

Für den Aufsichtsrat ergaben sich nach dessen eigener Prüfung durch den Prüfungsausschuss zum Jahresabschluss, des Lageberichtes, des Risikoberichtes sowie des Berichtes des Vorstandes unter Einschluss des Gewinn-

verwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2020 keine Einwendungen. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dargestellt. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat 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 der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % vollinhaltlich an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 in der vorliegenden Form festzustellen und den vorliegenden Beschlussvorlagen die Zustimmung zu geben.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit in dem mit großen Herausforderungen und Beeinträchtigungen im Zuge der Corona-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020. Ihr Einsatz und Ihre Kompetenz trugen in den von Unsicherheit geprägten Zeiten maßgeblich zur Zufriedenheit und Sicherheit unserer Mitglieder und dem wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft bei.

Rostock, 7. Juni 2021

*Mesch,
Aufsichtsratsvorsitzender*

WAHLBEZIRK 1 / UNVERSORGTE MITGLIEDER

Glapa, Thomas	Buchholzer Weg 16, 18059 Pölchow
Pietzner, Helmut	Max-Planck-Str. 15, 18059 Rostock
Römer, Ute	Reriker Straße 7, 18109 Rostock
Schweitzer, Jan	Pressentinstr. 81, 18147 Rostock
Teske, Christian	Nigen Enn, 19, 18109 Rostock
Wilk, Karl	Dorothea-Erxleben-Str. 4, 18059 Rostock
^{EV} Strohecker, Dedo	Bojenweg 27, 18119 Rostock

WAHLBEZIRK 2 / LICHTENHAGEN

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

WAHLBEZIRK 3 / GROSS KLEIN - WARNEMÜNDE

Bielau, Bärbel	Zum Ahornhof 2
Bubritzki, Dietmar	Gerüstbauerring 19
Kirchhoff, Diedrich	Alte Warnemünder Chaussee 26
Koch, Werner	Gerüstbauerring 22
Paul, Rainer	Gerüstbauerring 18
Schröder, Andreas	L.-Pasteur-Str. 22, 18059 Rostock

WAHLBEZIRK 4 / LÜTTEN KLEIN

Albrecht, Ernst-Heino	Turkuer Str. 8
Beck, Astrid	Rügener Str. 36
Beelich, Klaus-Peter	Rügener Str. 30
Bloch, Erich	Helsinkier Str. 56
Bützow, Helga	Ahlbecker Str. 4
Dähn, Joachim	Helsinkier Str. 90
Hohlfeld, Sebastian	Binzer Str. 48
Krüger, Dieter	Binzer Str. 44

WAHLBEZIRK 4 / LÜTTEN KLEIN

Müller, Astrid	Binzer Str. 41
Müller, Clarissa	Ahlbecker Str. 4
Steinborn, Angela	Ahlbecker Str. 4
Wickboldt, Günter	Ahlbecker Str. 6
^{EV} Schimmel, Frank	Warnowufer 52/18057 Rostock
^{EV} Scheer, Jörg	Rügener Str. 31

WAHLBEZIRK 5 / EVERSCHAGEN

Bonacker, Manfred	Leo-Tolstoi-Str. 4
Buchholz, Mario	Nordahl-Grieg-Str. 12
Fielhauer, Karin	Maxim-Gorki-Str. 8
Kleinfeldt, Waltraud	Willi-Bredel-Str. 22
Kleist, Christian	Aleksis-Kivi-Str. 30
Kosin, Ingo	Willi-Bredel-Str. 21
Manzke, Wilhelm	Maxim-Gorki-Str. 57
Oloffs, Heike	Maxim-Gorki-Str. 41
Schilke, Monika	Nordahl-Grieg-Str. 9
^{EV} Wirth, Gudrun	Lagerlöfstr. 9
^{EV} Mücke, Gerald	Lagerlöfstr. 12

WAHLBEZIRK 6 / SCHMARL

Bulla, Dieter	Hundsburgallee 3
Glapa, Dietrich	Kolumbusring 56
Hager, Gerald	Adam-J.-Krusenstern-Str. 32
Hundt, Jürgen	Stephan-Jantzen-Ring 28
Mangelsdorf, Dirk	Kolumbusring 54
Pechstein, Roland	Kolumbusring 56
Tietz, Dieter	Kolumbusring 27
Wanderey, Eveline	Mecklenburger Allee 4/18109 Rostock
Werner, Jürgen	Vitus-Bering-Str. 18
^{EV} Schrank, Claus-Dieter	Adam-J.-Krusenstern-Str. 31

WAHLB. 7 / REUTERSCHAGEN - SIEVERSHAGEN

Große, Joachim	Werner-Seelenbinder-Str. 5
Holland, Verena	Walter-Husemann-Str. 2
Hulka, Kerstin	Werner-Seelenbinder-Str. 24
Jänicke, Peter	Werner-Seelenbinder-Str. 8
Neugebauer, Brigitte	Werner-Seelenbinder-Str. 26

WAHLBEZIRK 8 / HANSAVIERTEL

Bitter, Heidrun	Schillingallee 81
Schünemann, Jörg	Felix-Stillfried-Str. 12
^{EV} Reichwagen, Volker	Warschauer Str. 20

WAHLBEZIRK 9 / SÜDSTADT

Arndt, Jürgen	Joachim-Jungius-Str. 7
Bartels, Heidemarie	Rudolf-Diesel-Str. 2
Fenner, Ingeburg	Nobelstr. 41
Franke, Ralf	Erich-Schlesinger-Str. 42
Geßner, Karla	Röntgenstr. 14
Gläser, Siegfried	Röntgenstr. 8
Harning, Ralf	Majakowskistr. 29
Jesse, Helmuth	Lomonossowstr. 28
Jörn, Klaus-Rüdiger	Lomonossowstr. 28
Marnau, Heinz-Jürgen	Kurt-Tucholsky-Str. 27
Mock, Ingrid	Erich-Weinert-Str. 6
Retzlaff, Gundula	Erich-Weinert-Str. 6
Spitzer, Monika	Nobelstr. 41

WAHLBEZIRK 10 / KTV

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

WAHLB. 11 / STADTMITTE + BRINCKMANSDORF

Kunkel, Olaf	Graf-Schack-Str. 2
--------------	--------------------

WAHLBEZIRK 12

unbesetzt

WAHLBEZIRK 13 / DIERKOW

Appel, Christian	Hartmut-Colden-Str. 20
Hadler, Angelika	Hartmut-Colden-Str. 2
Käning, Monika	Heinrich-Tessenow-Str. 2
Sablowski, Heinz	Hartmut-Colden-Str. 1
Schäfer, Hans-Jürgen	Lorenzstr. 49
Worgall, Frank	Hartmut-Colden-Str. 1

WAHLBEZIRK 14 / TOITENWINKEL

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

WAHLBEZIRK 15 / GRAAL-MÜRITZ

Schäffner, Leona	Ostseering 11
Streichan, Hartmut	Ostseering 13
^{EV} Boer, Wolfgang	Ostseering 12

Vertreter: 88

^{EV}Ersatzvertreter: 11