



**WG SCHIFFAHRT
HAFEN ROSTOCK**

JAHRES- ABSCHLUSS

ZAHLEN UND FAKTEN
ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

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 – WG Schiffahrt-Hafen Rostock eG

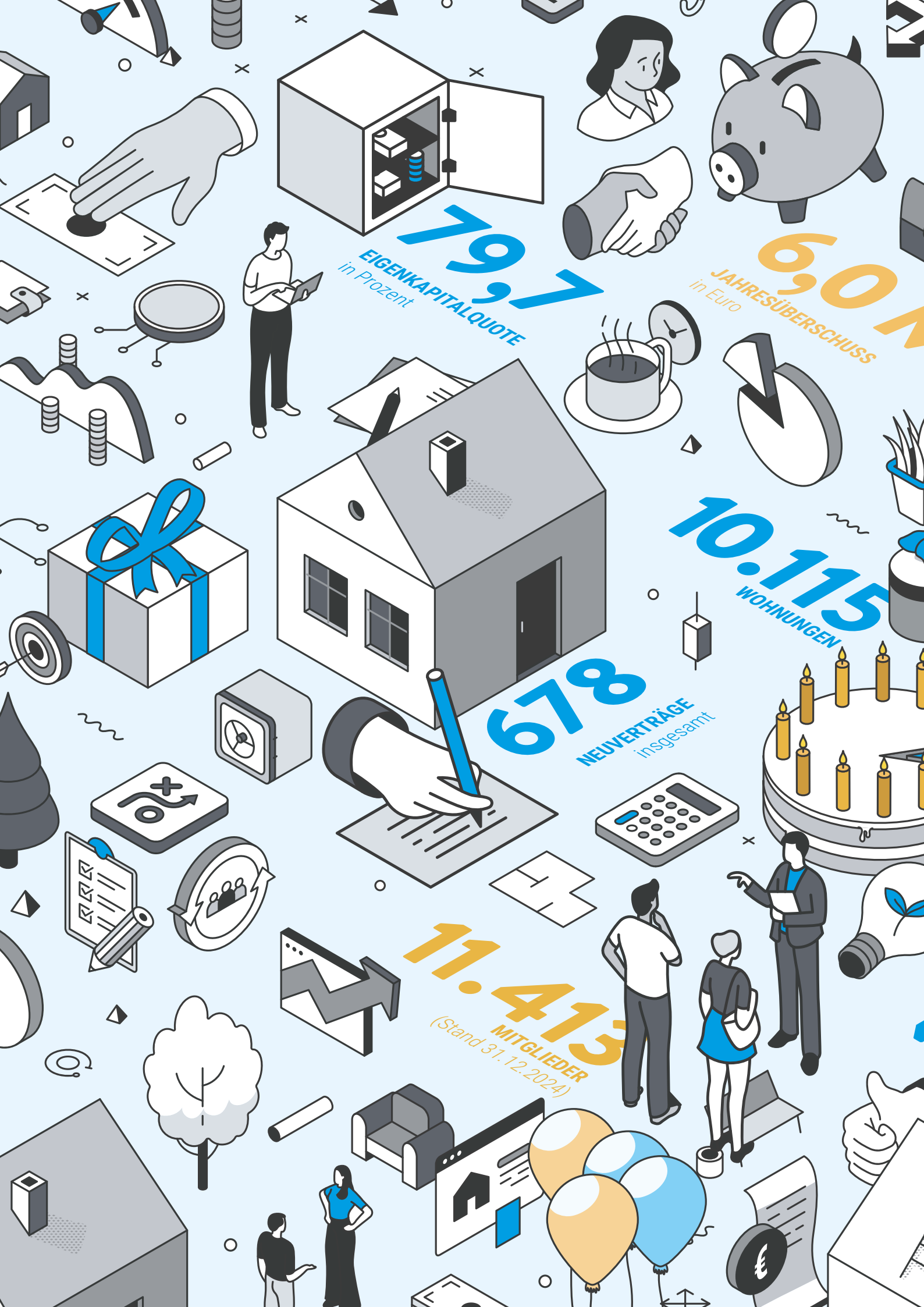
GRAFIK UND LAYOUT

Schenk & Schüler – Grafikbüro Rostock
www.schenkundschoeler.de

JAHRESABSCHLUSS

ZAHLEN UND FAKTEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

KENNZAHLEN 2024	4
LAGEBERICHT 2024	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
B. Wirtschaftsbericht	6
C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024	14
Aktivseite	14
Passivseite	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2024	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	19
D. Sonstige Angaben	22
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	24
VERTRETERINNEN UND VERTRETER 2024	26



79,7

EIGENKAPITALQUOTE
in Prozent

6,0 M

JAHRESÜBERSCHUSS
in Euro

10.115

WOHNUNGEN

678

NEUVERTRÄGE
insgesamt

11.413

MITGLIEDER
(Stand 31.12.2024)

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 31.12.2024 über 10.115 Wohnungen, 11.413 Mitglieder und rund 59,6 Mio. € Umsatzerlöse.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Rahmenbedingungen

Während globale Handelskonflikte, wie beispielsweise die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel, die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar belasten, werden Investitionen in den Wohnungsbau auf nationaler Ebene durch höhere Bau- und Finanzierungskosten gedämpft. In Summe führen die genannten Faktoren weiterhin zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit, die von globalen Krisen geprägt ist. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft lassen sich nicht zuverlässig abschätzen, wenngleich strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten denkbar sind, deren langfristige Auswirkungen schwer zu prognostizieren sind.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 war, trotz eines herausfordernden Umfelds, von positiven Entwicklungen für die Genossenschaft geprägt. Die Integration der Tochterunternehmen in den Firmenverbund der Genossenschaft, die Fortführung eines umfangreichen Neubauprogramms sowie kontinuierliche Maßnahmen im Bereich der laufenden und komplexen Instandhaltung und Modernisierung sind die wesentlichen Meilensteine, die dafür sorgen, dass wir unseren Beitrag zu einer sozialen und nachhaltigen Wohnraumversorgung leisten.

Im Vergleich zum Plan 2024 konnten vor allem in den Bereichen der baulichen Instandhaltung und Modernisierung erhebliche Einsparungen realisiert werden, da die

Fluktuation im Vorjahresvergleich erneut gesunken ist und die Genossenschaft zusätzlich von steuerlichen Vorteilen bei der Auftragsvergabe an die Tochterunternehmen des eigenen Firmenverbundes profitiert. Im Neubaubereich kam es u. a. witterungsbedingt zu Verschiebungen in den Bauablaufplänen, was dafür sorgt, dass es zu Verzögerungen kommt und die Mittel nicht im ursprünglich geplanten Zeitkorridor abgefließen sind. Ein Meilenstein in diesem Bereich waren die Fertigstellung und die Vermietung des ersten Gebäudes in der „Erich-Weinert-Straße 1-4“. Insgesamt blickt die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Genossenschaft konnte wiederholt umfangreiche Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand und für den Neubau von Genossenschaftswohnungen realisieren.

Mit einem Jahresergebnis in Höhe von 6,0 Mio. € wurde der Planwert in Höhe von 1,6 Mio. € um 4,4 Mio. € übertroffen. Ergebniserhöhend haben sich vor allem geringere bzw. nicht realisierte Instandhaltungsaufwendungen (1,3 Mio. €), höhere Erlöse aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (2,0 Mio. €) sowie höhere Zinserträge (0,4 Mio. €) und niedrigere Aufwendungen im Bereich der sonstigen Hausbewirtschaftung (0,7 Mio. €) ausgewirkt.

Ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	Plan 2024* Mio. €	Ist 2024* Mio. €	Ist 2023* Mio. €
Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	40,0	42,0	40,2
Investitionsvolumen inkl. Fördermittel	40,6	55,2	33,5
davon: Aufwendungen für Instandhaltung	20,8	19,5	18,5
Zufluss Fremdkapital	10,0	13,2	25,0

*) 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 Einsparungen durch eine geringere Fluktuation sowie Verschiebungen von Neubaumaßnahmen bzw. durch Einsparungen in den realisierten Maßnahmen.

Wohnungsbestand und Vermietung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes war im vergangenen Geschäftsjahr vorrangig durch die Fertigstellung des ersten Hauses des Neubauvorhabens „Erich-Weinert-Straße 1a/b“, den Ankauf einer Bestandsimmobilie „Theodor-Körner-Straße 3a-5“ mit jeweils einer Miet- und einer Gewerbeeinheit sowie den Verkauf von vier Wohnungen im Rahmen der Privatisierung nach dem Altschuldenerhilfegesetz geprägt.

Per 31.12.2024 setzte sich der Bestand an bewirtschafteten Einheiten wie folgt zusammen:

Bestandstyp	2024	2023	Veränderung
Wohnungen	10.115	10.092	+23
Gewerbe	30	29	+1
Garagen/ Krad-Garagen	258	254	+4
Stellplätze	2.299	2.182	+117
Hauswart-/ Kundenbüros	9	9	0
Sonstige/ Havariewohnungen	9	9	0
Parkpalette	102	87	+15
Tiefgaragenstellplätze*	156	153	+3
Gesamt	12.978	12.815	+163

**) die 40 Tiefgaragenstellplätze im Patriotischen Weg / Warnowufer sind nicht als einzelne Mietobjekte erfasst, sondern Bestandteil der Nutzungsverträge für die Wohnungen*

Darüber hinaus wurden für Dritte insgesamt 260 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag im Dezember 2024 bei 6,12 € pro m² (Vorjahr: 5,87 € pro m²).

Die vereinnahmten Nutzungsgebühren (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 42,0 Mio. € (Vorjahr: 40,2 Mio. €). Insgesamt erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2024 (42,4 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr (40,6 Mio. €) um 1,8 Mio. €. Die Änderungen resultieren überwiegend aus der Vollausswirkung der im Vorjahr durchgeführten (0,8 Mio. €) und weiterer Anpassungen der Nutzungsgebühren im Geschäftsjahr (0,8 Mio. €) sowie aus der Neuvermietung von Wohnungen nach Zielmietensystem (0,1 Mio. €). Den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 17,1 Mio. € (Vorjahr: 16,7 Mio. €) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 18,7 Mio. € (Vorjahr: 18,0 Mio. €) gegenüber.

Die Fluktuation lag im Berichtsjahr mit 669 Kündigungen bei 6,6 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 7,5 %. Damit liegen die Kündigungen erneut unter dem Niveau früherer Jahre. Die Leerstandsquote bewegt sich zum Stichtag 31.12.2024 auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr und beträgt 0,9 % (Vorjahr: 0,7 %). Dieser Wert entspricht 92 Leerwohnungen per 31.12.2024.

Investitionen

Das Investitionsvolumen, einschließlich Fördermittel, belief sich 2024 auf 55,2 Mio. € (Vorjahr: 33,5 Mio. € inkl. Fördermittel). Es wurde wie folgt finanziert:

	in Mio. €	in %
Fördermittel	1,6	2,8
Erstattungen	0,5	1,0
Eigenmittel	39,9	72,3
Fremdmittel	13,2	23,9
Gesamt	55,2	100,0

Für Zugänge im unbeweglichen Sachanlagevermögen wurden insgesamt rund 35,5 Mio. € nach Abzug der Fördermittel verbucht. Davon entfielen auf den Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten 4,2 Mio. €. Davon beträgt der Anteil der aktivierungsfähigen Kosten für Grundstücke mit Wohnbauten bereits bestehender Objekte rund 3,2 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 2024 auf 31,3 Mio. €.

Die Zugänge bei den Finanzanlagen betragen insgesamt 1,3 Mio. €, die vollständig auf Anteile an verbundenen Unternehmen entfallen.

Für die Bereiche der immateriellen Vermögensgegenstände, der technischen Maschinen und Anlagen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung fielen 0,5 Mio. € an aktivierungspflichtigen Kosten an.

Die Aufwendungen für nicht-aktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf 19,7 Mio. € (Vorjahr: 18,7 Mio. €).

Der Betrag von 19.655,8 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	in T€
Individuelle Modernisierungen	1.494,3
Komplexe Instandhaltungsmaßnahmen	8.383,9
davon: sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0
Laufende und periodische Instandhaltung	9.231,7
Außenanlagen	486,7
Sonstiges	372,4
davon: sonstige betriebliche Aufwendungen	43,0
Rückstellungen	-497,4
IH Betriebsabrechnungsbogen	184,2
Gesamt	19.655,8

Personal

Neben den beiden Mitgliedern des Vorstandes beschäftigte die Genossenschaft am 31.12.2024 insgesamt 5 Auszubildende und 83 Arbeitnehmer/-innen. Davon wiederum waren 60 Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich und 23 Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich (inkl. Hauswarte/Handwerker) tätig. Für alle Arbeitnehmer/-innen gilt der Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Fazit

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufes wird für das vergangene Geschäftsjahr positiv bewertet, da die Implementierung der Tochterunternehmen erfolgreich fortgesetzt, das umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie Neubauvorhaben weitestgehend planmäßig weiterentwickelt wurden.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.039,0 T€ abgeschlossen werden, der aus den folgenden Bereichen erwirtschaftet wurde:

Geschäftsbereich	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	5.156,1	5.391,9	-235,8
Ergebnis aus Verkäufen von Grundstücken	496,2	765,7	-269,5
Ergebnis der Betreuungstätigkeit und Leistungen für Dritte	24,0	153,5	-129,5
Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes	-373,5	-442,8	69,3
Neutrales Ergebnis	-20,8	-244,7	223,9
Finanzbereich (Zins- und Beteiligungserträge)	966,8	981,7	-14,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-209,8	-41,1	-168,7
Jahresüberschuss	6.039,0	6.564,2	-525,2

Die Veränderung des Jahresüberschusses zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus:

- höheren Erträgen aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+ 1,8 Mio. €)
- höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (+ 1,0 Mio. €)
- höheren Abschreibungen (+ 0,1 Mio. €)
- höheren Personalaufwendungen (+ 0,3 Mio. €)
- niedrigeren Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (- 0,3 Mio. €)
- höheren Zinsaufwendungen (+ 0,5 Mio. €)

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 bei Kreditinstituten.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 in T€
+ / - Jahresüberschuss /-fehlbetrag	6.039,1
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.644,2
+ / - Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-24,8
- / + Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-119,7
- / + Restbuchwerte von verkauften Wohnungen in WEG	78,8
= Cashflow nach DVFA/SG	14.617,6
- / + Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	1.063,9
+ / - Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	764,8
+ / - Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-315,0
+ Zinsaufwendungen	1.342,9
- Zinserträge	-118,4
- Sonstige Beteiligungserträge	-113,6
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	209,8
- / + Ertragsteuerzahlungen	-113,5
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.338,5
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	195,3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-37.534,2
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.330,6
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	16.116,0
+ Erhaltene Zinsen	118,4
+ Erhaltene Beteiligungserträge	113,6
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-22.321,5
+ / - Veränderungen Geschäftsguthaben	67,4
+ Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	14,6
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	13.217,4
- planmäßige Tilgungen	-3.643,9
- außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-16.116,0
- Gezahlte Zinsen	-1.342,9
- Auszahlungen für Dividenden	-443,5
+/-Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.Ä.	648,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.598,9
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-12.581,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	28.162,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	15.580,6
Zusammensetzung Finanzmittelfonds	
+ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.580,6
+ Sonstige Wertpapiere	0,0
+ Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0
+ Bausparguthaben	0,0
- Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.	0,0
- Kontokorrentkredite	0,0
= Finanzmittelbestand	15.580,6
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	
Finanzmittelbestand zum 01.01.	28.162,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.338,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-22.321,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.598,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	15.580,6
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	
= Cashflow nach DVFA/SG	14.617,6
- planmäßige Tilgungen	-3.643,9
= Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	10.973,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Zahlungsmittelzufluss von 17.338,5 T€. Im Investitions- und Finanzierungsbereich sind insgesamt Ausgaben von 29.920,4 T€ angefallen. Der Finanzmittelbestand hat sich insgesamt um 12.581,9 T€ auf 15.580,6 T€ verringert.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der kurzfristig realisierbaren Deckungsmittel mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31.12.2024 ergibt folgendes Bild:

Deckungsmittel	39.325 T€
kurzfristiges Fremdkapital	26.721 T€
Überdeckung	12.604 T€

Am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2023 betrug die Überdeckung 26.136 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 Mittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 wie in der unten stehenden Tabelle dar.

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren aus Zugängen für immaterielle Vermögensgegenstände, Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Grundstücke ohne Bauten, technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleisteten Anzahlungen in Summe von 35,9 Mio. € sowie Zugängen für Beteiligungen in Höhe von 1,3 Mio. € reduziert um die Summe der planmäßigen Abschreibungen 8,6 Mio. € und die Abgänge des Anlagevermögens in Höhe von 0,2 Mio. €. Das Anlagevermögen beträgt 369,4 Mio. € und entspricht 90,4 % der Bilanzsumme. Es ist zu 88,2 % durch Eigenkapital gedeckt.

Das Umlaufvermögen verringerte sich vorwiegend durch die Abnahme der flüssigen Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten (13,2 Mio. €) und einer Reduzierung der Wertpapiere (16,1 Mio. €).

Das Eigenkapital erhöhte sich vor allem durch den Jahresüberschuss absolut um 6,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt in Relation zum Gesamtvermögen 79,7 % (Vorjahr: 78,1 %).

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENSLAGE

Vermögen	31. Dezember 2024		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	369.357	90,4%	340.852	83,1%	28.505	8,4%
Umlaufvermögen	39.205	9,6%	69.038	16,8%	-29.833	-43,2%
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	120	0,0%	93	0,0%	27	29,0%
Gesamtvermögen	408.681	100,0%	409.983	100,0%	-1.302	-0,3%
Kapital						
Eigenkapital	325.701	79,7%	320.023	78,1%	5.678	1,8%
langfristige Rückstellungen	1.549	0,4%	1.573	0,4%	-25	-1,6%
Langfristige Verbindlichkeiten	54.711	13,4%	62.156	15,2%	-7.445	-12,0%
Kurzfristiges Fremdkapital inkl. kurzfr. Rückstellungen	26.721	6,5%	26.231	6,4%	490	1,9%
Gesamtkapital	408.681	100,0%	409.983	100,0%	-1.302	-0,3%

Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich durch Darlehensvaluierungen von 13,2 Mio. €, denen Rückzahlungen von Darlehen 16,1 Mio. € und planmäßige Tilgungen von 3,6 Mio. € sowie Baukosten- und Tilgungszuschüsse von 0,9 Mio. € gegenüberstehen.

Das kurzfristige Fremdkapital inkl. kurzfristiger Rückstellungen erhöhte sich um 0,5 Mio. €.

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

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 450 T€ gemäß § 41 (1 und 2) der Satzung zur Ausschüttung einer Bruttodividende 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

Die Wohnungswirtschaft wird weiterhin durch die Folgen globaler politischer Auseinandersetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Welthandel und den Finanzmarkt beeinflusst. Auch auf nationaler Ebene bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Ausrichtung der neuen Bundesregierung und damit verbundenen Entscheidungen, die erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben werden. Diese Faktoren erfordern eine flexible und vorausschauende strategische Planung.

Daneben stellen die Klimaschutzgesetzgebung bzw. die Erfüllung der damit verbundenen Anforderungen zur Klimaneutralität im Gebäudesektor und das Themenfeld der Nachhaltigkeit große Herausforderungen für die Branche, konkret aber auch für die langfristige Entwicklung des eigenen Immobilienportfolios der Genossenschaft, dar.

Die bereits im Geschäftsjahr 2023 erarbeitete Klimastrategie für den eigenen Wohnungsbestand wird im Rahmen der Planung der Instandhaltungs- und Bauvorhaben jährlich berücksichtigt.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für die Genossenschaft weiterhin volatil und hoch dynamisch, was die Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Jahre zunehmend erschwert.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unattraktiver geworden sind. An dieser Stelle investiert die Genossenschaft viel Zeit und Kraft, um etwaige Projekte durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln und Zuschüssen sowie gezielten Vertragsverhandlungen dennoch zu realisieren und neuen, bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraum zu sozial vertäglichen Preisen für ihre Mitglieder zu schaffen.

Als Instrument zur Früherkennung von Risiken hat sich das monatliche interne Reporting neben der jährlichen und über einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren angelegten Wirtschafts- und Finanzplanung etabliert. Es dient als Steuerungsinstrument und sichert die fortlaufende Information der Unternehmensführung, um auf etwaige Trends und Entwicklungen kurzfristig reagieren und Einfluss nehmen zu können.

Durch die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes und die stetige Anpassung an die heutigen Bedarfe sollen Leerstandsrisiken reduziert und die Position der Genossenschaft als attraktiver Vermieter am Rostocker Wohnungsmarkt gestärkt werden.

Die Risiken eines zunehmenden Fachkräftemangels im Baugewerbe und im Dienstleistungssektor versucht die Genossenschaft mit dem Aufbau konzernähnlicher Strukturen mit eigenen Tochterunternehmen in den Bereichen Ausbau, Dienstleistung und Haustechnik abzumildern. Die Wahrung der genossenschaftlichen Interessen und die Beherrschung durch die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin werden durch zwei Mitarbeitende sichergestellt, die gleichzeitig auch in den jeweiligen Tochterunternehmen die Geschäftsführung innehaben. Auf diese Weise soll möglichen Risiken, die aus der Pflicht zur Übernahme von Verlusten der Tochterunternehmen für die Genossenschaft entstehen könnten, rechtzeitig entgegengewirkt werden.

Ausfallrisiken durch Insolvenzen von Geschäftspartnern wird grundsätzlich dadurch begegnet, dass Zahlungen an Geschäftspartner der Genossenschaft nur nach Leistungsfortschritt erfolgen und für größere Baumaßnahmen Sicherheitseinbehalte und Bürgschaften von den jeweiligen Unternehmen eingefordert werden.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist aufgrund einer stabilen Einnahmensituation und sehr geringen Mietausfallquoten jederzeit gewahrt. 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.

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 bereits unter Ziffer 1.) näher beschriebene Unternehmenserweiterung trägt in erster Linie zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und des Services für die Mitglieder, aber auch zur Realisierung von Einsparpotenzialen im Bereich der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Genossenschaft bei. Das Unternehmen kann

dadurch unabhängiger von Dritten agieren, eigene Qualitätsvorgaben umsetzen und steuerliche Vorteile nutzen.

Auch in den kommenden Jahren sollen umfangreiche Investitionen in den eigenen Gebäudebestand, Neubauvorhaben und der Erwerb von Bestandsimmobilien und Grundstücken realisiert werden. Die Diversifizierung des überwiegend homogenen Immobilienportfolios wird auf diese Weise weiterhin forciert, um verschiedenen Zielgruppen langfristig geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und die Position der Genossenschaft am Rostocker Wohnungsmarkt weiter zu stärken.

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes stellt die Genossenschaft dabei vor enorme Herausforderungen sowohl technischer, sozialer als auch betriebswirtschaftlicher Natur, die jedoch bereits Eingang in die Wirtschafts- und Finanzplanung des Unternehmens gefunden haben und bei strategischen Entscheidungen berücksichtigt werden.

Im Bereich der Digitalisierung hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr durch die Implementierung einer KI-Lösung einen weiteren Meilenstein erreicht, der zur Prozessoptimierung, Effizienzsteigerung und somit letztlich auch zur Wahrnehmung des Unternehmens als attraktiver Arbeitgeber beitragen kann. In diesem Zusammenhang werden perspektivisch Chancen für das Unternehmen gesehen, Arbeitsabläufe weiter zu optimieren und letztlich die Zufriedenheit der Mitglieder und Mitarbeitenden dadurch zu steigern.

3. Prognosebericht

Es gehört zum Selbstverständnis unserer Genossenschaft attraktiven Wohnraum für die Mitglieder anzubieten, aber auch durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Vor allem im Bereich der Neubauvorhaben gelingt es dem Unternehmen, moderne energetisch effiziente Gebäude mit ansprechenden und nachgefragten Wohnungen zu schaffen und neue technologische Lösungen in das Immobilienportfolio zu implementieren. Auf diese Weise können neue Zielgruppen erschlossen und barrierearme Wohnungen für eine zunehmende Anzahl an älteren Mitgliedern geschaffen werden. In den Bestandsimmobilien sind grundlegende Veränderungen (beispielsweise von Grundrissen o. Ä.) oftmals schwieriger zu realisieren, auch hier wird sich die Genossenschaft jedoch weiterhin den Herausforderungen stellen, um den Anforderungen der Mitglieder und Interessenten an ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen gerecht zu werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird grundsätzlich ein positiver Geschäftsverlauf erwartet, wenngleich dieser durch die oben beschriebenen Risiken z. T. negativ beeinflusst wird.

Die Planzahlen der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 sehen insgesamt einen Jahresüberschuss von 2.000 T€ vor. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss globaler Krisen auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit

kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. Insbesondere im Bereich der Instandhaltung und der Investitionen in das Anlagevermögen kann es zu Verschiebungen kommen.

Grundsätzlich gehen wir aber davon aus, dass die geplanten wirtschaftlichen Ziele auch im Jahr 2025 erreicht werden.

*Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG
Der Vorstand*

*Blank Dietrich
Rostock, 30.05.2025*

AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

Geschäftsjahr		Vorjahr
€	€	€
	217.116,10	234.965,13

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

311.222.699,22 298.531.843,80

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

11.182.428,10 10.972.318,79

3. Grundstücke ohne Bauten

12.451.810,75 3.050.686,78

4. Bauten auf fremden Grundstücken

101.766,55 109.447,04

5. Technische Anlagen und Maschinen

21.235,32 4.790,12

6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

1.190.749,53 1.118.815,56

7. Anlagen im Bau

21.221.031,91 17.229.003,53

8. Bauvorbereitungskosten

248.936,44 916.370,62

9. Geleistete Anzahlungen

1.612.488,89 359.253.146,71 127.753,91

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

9.756.631,68 1.756.035,41

2. Beteiligungen

130.072,65 130.072,65

3. Geleistete Anzahlungen

0,00 9.886.704,33 6.670.000,00

Anlagevermögen insgesamt

369.356.967,14 340.852.103,34

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

16.973.307,11 16.680.297,26

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

119.518,95 118.631,70

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

50.672,68 56.797,88

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

510.013,35 83.996,95

4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

76.755,95 65.572,22

5. Sonstige Vermögensgegenstände

5.894.115,59 6.651.076,52 7.106.588,65

III. Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere

0,00 16.116.000,00

IV. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

15.580.580,34 28.810.536,59

Umlaufvermögen insgesamt

39.204.963,97 69.038.421,25

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

119.503,25 92.604,10

Bilanzsumme

408.681.434,36 409.983.128,69

PASSIVSEITE

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	439.650,00		458.945,40
2. der verbleibenden Mitglieder	11.298.980,27		11.209.747,42
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.850,00	11.744.480,27	8.400,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 600,00 € (Vorjahr: 1.026,57 €)</i>			
II. Kapitalrücklage		507.701,66	493.051,66
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	106.686.716,75		106.686.716,75
2. Gesetzliche Rücklage	18.180.289,05		17.570.289,05
3. Andere Ergebnisrücklagen	188.131.471,04	312.998.476,84	183.145.925,07
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	6.467,83		7.953,24
2. Jahresüberschuss	6.039.078,14		6.564.218,97
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.595.545,97	450.000,00	-6.122.172,21
Eigenkapital insgesamt		325.700.658,77	320.023.075,35
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	893.526,00		908.318,00
2. Steuerrückstellungen	48.100,00		7.500,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	505.547,91		518.058,66
4. Sonstige Rückstellungen	1.033.086,88	2.480.260,79	1.345.535,98
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.710.729,84		62.155.588,34
2. Erhaltene Anzahlungen	18.690.618,56		17.993.327,46
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.227,69		30.541,64
b.) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.054.376,02		4.603.300,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	457.073,91		106.135,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	584.037,66		263.130,26
6. Sonstige Verbindlichkeiten	726.573,02	80.259.636,70	1.814.994,31
<i>davon aus Steuern: 358.662,23 € (Vorjahr: 83.794,21 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 367,97 € (Vorjahr: 1.983,28 €)</i>			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		240.878,10	213.623,09
Bilanzsumme		408.681.434,36	409.983.128,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	58.671.134,77		55.241.698,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	575.618,16		892.792,46
c) aus Betreuungstätigkeit	86.400,00		86.400,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	276.843,24	59.609.996,17	241.292,31
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		293.009,85	1.546.427,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.067.378,13	1.169.691,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	35.372.380,12		34.128.335,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	79.403,70		127.046,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	52.202,51	35.503.986,33	46.098,99
5. Rohergebnis		25.466.397,82	24.876.821,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.813.144,70		4.520.250,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: 83.572,76 € (Vorjahr: 55.447,71 €)</i>	1.065.181,80	5.878.326,50	1.012.461,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.644.209,49	8.507.393,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.280.914,71	3.297.014,41
9. Erträge aus Beteiligungen	113.619,72		449.732,48
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: 108.659,72 € (Vorjahr: 0,00 €)</i>			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	859.773,66	973.393,38	541.564,68
<i>davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 1.160,36 € (Vorjahr: 1.399,42 €)</i>			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.351.064,20	886.612,29
<i>davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 8.130,59 € (Vorjahr: 12.515,03 €)</i>			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		209.796,36	41.175,90
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.075.479,94	7.603.210,58
14. Sonstige Steuern		1.036.401,80	1.038.991,61
15. Jahresüberschuss		6.039.078,14	6.564.218,97
16. Gewinnvortrag		6.467,83	7.953,24
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-5.595.545,97	-6.122.172,21
18. Bilanzgewinn		450.000,00	450.000,00

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 31.12.2024 entspricht den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 1 bis 8 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie 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.

Für ein Wohngebäude mit mehreren Aufgängen wurde aufgrund eines geplanten Umbaus in den Jahren 2024 bis 2028 die Nutzungsdauer auf 1 bis 5 Jahre verkürzt.

Eine im Jahr 2020 errichtete Parkpalette sowie die im Jahr 2024 gebaute Parkpalette werden mit 50 Jahren Nutzungsdauer bewertet. Gesondert erfasste Kosten für Außen-

anlagen, 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.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurden für eine nicht realisierte Fahrradgarage 8 T€ außerplanmäßig 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 ande-

ren 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 3 % berücksichtigt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 10 T€.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden in Höhe von 506 T€ fortgeführt. Sie betreffen 8 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 Zinserträgen und -aufwendungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	744.663,17	78.248,13	0,00	0,00	0,00	822.911,30
Sachanlagen	527.944.452,50	35.894.745,22	417.889,99	18.280.525,10	18.280.525,10	563.421.307,73
Grundstücke mit Wohnbauten	489.461.118,14	4.231.145,05	216.942,34	16.505.508,86	0,00	509.980.829,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.294.917,91	536.805,31	0,00	500,00	0,00	14.832.223,22
Grundstücke ohne Bauten	3.050.686,78	10.547.381,41	0,00	0,00	1.146.257,44	12.451.810,75
Bauten auf fremden Grundstücken	115.207,41	0,00	0,00	0,00	0,00	115.207,41
technische Anlagen und Maschinen	14.289,88	17.685,71	0,00	0,00	0,00	31.975,59
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.735.104,32	380.697,96	192.556,33	3.557,86	0,00	2.926.803,81
Anlagen im Bau	17.229.003,53	18.443.776,32	0,00	1.770.958,38	16.222.706,32	21.221.031,91
Bauvorbereitungskosten	916.370,62	144.883,40	8.391,32	0,00	803.926,26	248.936,44
Geleistete Anzahlungen	127.753,91	1.592.370,06	0,00	0,00	107.635,08	1.612.488,89
Finanzanlagen	8.556.108,06	1.330.596,27	0,00	6.670.000,00	6.670.000,00	9.886.704,33
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.756.035,41	1.330.596,27	0,00	6.670.000,00	0,00	9.756.631,68
Beteiligungen	130.072,65	0,00	0,00	0,00	0,00	130.072,65
Geleistete Zahlungen	6.670.000,00	0,00	0,00	0,00	6.670.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	537.245.223,73	37.303.589,62	417.889,99	24.950.525,10	24.950.525,10	574.130.923,36

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögen stellt sich wie unten abgebildet dar.

Die Zugänge bei dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ betreffen im Wesentlichen die Modernisierung einer Wohnanlage, ein Neubauprojekt einschließlich Außenanlagen sowie die Fertigstellung von Fahrradgaragen, Parkplätzen und Außenanlagen. Die Abgänge resultieren unter anderem aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Die Zugänge bei den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“ beinhalten insbesondere den Ankauf eines Grundstücks und Herstellungskosten für die Außenanlagen der Geschäftsstelle.

Der Posten „Grundstücke ohne Bauten“ erhöhte sich durch Zugänge in Höhe von 10.547 T€ für 2 erworbene Grundstücke.

Der Posten „Anlagen im Bau“ erhöhte sich durch Zugänge in Höhe von 18.444 T€ für vier Neubaumaßnahmen.

Beim Posten „Bauvorbereitungskosten“ sind Zugänge in Höhe von 145 T€ zu verzeichnen. Sie beinhalten u. a. Planungskosten für eine Umbaumaßnahme.

Der Zugang beim Posten „geleistete Anzahlungen“ resultiert aus dem Kauf eines Grundstücks und dem Kauf von Garagen, welche im Jahr 2025 übergehen.

Die Umbuchungen erfolgten hauptsächlich von dem Posten „Anlagen im Bau“ in den Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ mit Fertigstellung einer Wohnanlage einschließlich des Parkdecks und den Außenanlagen. Weitere Umbuchungen wurden von dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ insbesondere zu den Posten „Anlagen im Bau“ mit dem Beginn einer Neubaumaßnahme im Jahr 2024 vorgenommen.

Der Zugang beim Posten „Anteile an verbundenen Unternehmen“ beinhaltet die Kapitalerhöhung bei drei Tochterunternehmen. Des Weiteren sind Umbuchungen in nennenswerter Größe vom Posten „geleistete Anzahlungen“

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen i. Zshg. mit			Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
		Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung +	Umbuchung -			
€	€	€	€	€	€	€	
509.698,04	96.097,16	0,00	0,00	0,00	605.795,20	217.116,10	234.965,13
195.883.422,35	8.548.112,33	263.373,66	0,00	0,00	204.168.161,02	359.253.146,71	332.061.030,15
190.929.274,34	7.931.322,58	102.466,43	0,00	0,00	198.758.130,49	311.222.699,22	298.531.843,80
3.322.599,12	327.196,00	0,00	0,00	0,00	3.649.795,12	11.182.428,10	10.972.318,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.451.810,75	3.050.686,78
5.760,37	7.680,49	0,00	0,00	0,00	13.440,86	101.766,55	109.447,04
9.499,76	1.240,51	0,00	0,00	0,00	10.740,27	21.235,32	4.790,12
1.616.288,76	272.281,43	152.515,91	0,00	0,00	1.736.054,28	1.190.749,53	1.118.815,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.221.031,91	17.229.003,53
0,00	8.391,32	8.391,32	0,00	0,00	0,00	248.936,44	916.370,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.488,89	127.753,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.886.704,33	8.556.108,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.756.631,68	1.756.035,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.072,65	130.072,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.670.000,00
196.393.120,39	8.644.209,49	263.373,66	0,00	0,00	204.773.956,22	369.356.967,14	340.852.103,34

unter den Finanzanlagen zum Posten „Anteile an verbundene Unternehmen“ nach Übergang zum 01.01.2024 erfolgt.

Der Posten „Anteile an verbundenen Unternehmen“ beinhaltet die Anschaffungskosten von drei Tochterunternehmen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024, 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 293 T€ bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt:

Zur Deckung von Instandhaltungsaufwendungen wurden im Geschäftsjahr von den bestehenden Bauinstandhaltungsrückstellungen 13 T€ in Anspruch genommen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (114 T€) und Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen vorwiegend für Bauleistungen (437 T€) enthalten. Außerdem sind im Jahr 2024 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (192 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens stellen sich wie rechts abgebildet dar:

Der Bilanzposten „Rechnungsabgrenzungsposten“ auf der Passivseite enthält im Wesentlichen bereits für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten in Höhe von 218 T€.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind u. a. Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 356 T€ als Posten größeren Umfangs enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ besteht zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung (2.159 T€). Außerdem sind in dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ Kosten für Spenden und Sponsoring in Höhe von 330 T€ und für Neubauprojekte in Höhe von 131 T€ als außergewöhnliche Aufwendungen enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Zuführung während des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	493.051,66	14.650,00	507.701,66

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Sonderrücklage gem. §27 (2) DMBilG	106.686.716,75	0,00	106.686.716,75
Gesetzliche Rücklage	17.570.289,05	610.000,00	18.180.289,05
Andere Ergebnissrücklagen	183.145.925,07	4.985.545,97	188.131.471,04
Ergebnissrücklagen	307.402.930,87	5.595.545,97	312.998.476,84

ÜBERSICHT DER VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten	Insgesamt in €	davon Restlaufzeit			gesichert	Art
		< 1 Jahr in €	1-5 Jahre in €	> 5 Jahre in €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.710.729,84	4.175.370,24	16.263.611,01	34.271.748,59	54.710.729,84	*
<i>Vorjahr</i>	62.155.588,34	20.279.073,41	8.009.144,43	33.867.370,50	62.155.588,34	
Erhaltene Anzahlungen	18.690.618,56	18.690.618,56	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	17.993.327,46	17.993.327,46	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.227,69	36.227,69	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	30.541,64	30.541,64	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.054.376,02	5.054.376,02	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	4.603.300,08	4.603.300,08	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	457.073,91	457.073,91	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	106.135,52	106.135,52	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	584.037,66	584.037,66	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	263.130,26	263.130,26	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	726.573,02	726.573,02	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	1.814.994,31	1.814.994,31	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	80.259.636,70	29.724.277,10	16.263.611,01	34.271.748,59	54.710.729,84	*
<i>Vorjahr</i>	86.967.017,61	45.090.502,68	8.009.144,43	33.867.370,50	62.155.588,34	

* Grundpfandrechte in Form von Buchgrundschulden

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Die Genossenschaft hat in 2023 das Tochterunternehmen WOG-Team-Haus- und Grundstücks-Betreuungs-GmbH mit Sitz in Rostock gekauft, bei dem sie 100,00 % der Geschäftsanteile hält. Das Eigenkapital und der Jahresüberschuss der GmbH zum 31.12.2024 beliefen sich auf 2.063 T€ bzw. 22 T€.

Zum 01.01.2024 hat die Genossenschaft das Tochterunternehmen Peter Kuhn Hausmeisterservice GmbH mit Sitz in Rostock gekauft, bei dem sie 100,00 % der Geschäftsanteile hält. Das Eigenkapital und der Jahresüberschuss der GmbH zum 31.12.2024 beliefen sich auf 604 T€ bzw. 146 T€.

Ebenso hat die Genossenschaft zum 01.01.2024 das Tochterunternehmen Sanitärtechnik Nord GmbH mit Sitz in Admannshagen-Bargeshagen erworben, bei dem sie 100,00 % der Geschäftsanteile hält. Das Eigenkapital und der Jahresüberschuss der GmbH zum 31.12.2024 beliefen sich auf 624 T€ bzw. 524 T€.

In diesem Zuge wurde ebenfalls von der Genossenschaft zum 01.01.2024 das Tochterunternehmen Service- und Dienstleistungsgesellschaft Nord mbH mit Sitz in Admannshagen-Bargeshagen gekauft, bei dem sie 100,00 % der Geschäftsanteile hält. Das Eigenkapital und der Jahresüberschuss der GmbH zum 31.12.2024 beliefen sich auf 63 T€ bzw. 1 T€.

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 31.03.2024 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 11.029 T€ und der Jahresüberschuss 8.472 T€.

Des Weiteren ist die Genossenschaft an der Verwaltung „URBANA Teleunion“ Rostock GmbH mit Sitz in Rostock mit 8 % beteiligt. Die Gesellschaft hat zum 31.03.2024 ein Eigenkapital in Höhe von 69 T€ und einen Jahresüberschuss in Höhe von 4 T€.

Die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-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 31.12.2023 beliefen sich auf 1.549 T€ bzw. 66 T€.

2. Personal

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt: siehe Grafik unten. Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende/ Praktikanten im kaufmännischen Bereich beschäftigt.

DURCHSCHNITTlich BESCHÄFTIGTE 2024



kaufmännische Angestellte: 62

davon geringfügig /
in Teilzeit beschäftigt: 13

technische Angestellte: 6

davon geringfügig /
in Teilzeit beschäftigt: 1

Hauswarte/Handwerker: 17

davon geringfügig /
in Teilzeit beschäftigt: 0

Angestellte: 85

davon geringfügig /
in Teilzeit beschäftigt: 14

3. Mitgliederbewegung

Insgesamt haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Ablauf des Geschäftsjahres um 89.232,85 € auf 11.298.980,27 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich um 29.400,00 € erhöht und beläuft sich auf 6.847.800,00 €. 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, Hahnenkamp 14a-15c und August-Bebel-Str. 6-7 Treuhandkonten für diverse Mietkautionen mit einem Guthaben in Höhe von 3.076,38 € zum Jahresende. Darüber hinaus sind bei der Genossenschaft 4 Kautionsparbücher in Höhe von 1.000,00 € hinterlegt.

5. Finanzielle Verpflichtungen

Aus Ingenieur- und Lieferverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 18.779 T€. Zur Finanzierung werden Eigenmittel, Darlehen und Zuschüsse 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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mesch, Alexander	Vorsitzender
Juhrmann, Frank	
Lüben, Ingrid	
Stoll, Werner	
Kaminski, Frank	
Lübcke, Andreas	
Günther, Petra	
Kreft, Elin	

9. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.05.2025 und 30.05.2025 wurden 610.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und 4.985.545,97 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 6.467,83 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 450.000,00 €. Der Bilanzgewinn in Höhe von 450.000,00 € soll zur Dividendenzahlung verwendet werden. Ein eventueller Überschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

*Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG
Der Vorstand*

*Blank Dietrich
Rostock, 30.05.2025*

MITGLIEDERBEWEGUNG 2024

11.364 Mitglieder **Zugang**
am 1. Januar 2024 **648**



Abgang **11.413 Mitglieder**
599 am 31. Dezember 2024

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner satzungsgemäßen Kontrolltätigkeit im Jahr 2024 über alle wesentlichen Vorgänge zur wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie der Entwicklung unserer Genossenschaft umfassend informiert. Seinen Aufgaben entsprechend hat der Aufsichtsrat den Vorstand beratend begleitet und überwacht sowie sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit in der Führung der Genossenschaft überzeugt.

Der Aufsichtsrat wurde u.a. in 6 ordentlichen Sitzungen vom Vorstand in mündlichen und digitalen Berichten regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert. Dabei hat er regelmäßig Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten sowie Abweichungen des aktuellen Geschäftsverlaufs von den genehmigten Wirtschaftsplänen diskutiert. Die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden auf der Basis vorab zur Verfügung gestellter Unterlagen gefasst. Darüber hinaus fand eine Sitzung ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder statt.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über verschiedene Sachverhalte informiert, darunter die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung. Zudem wurden im Jahr 2024 Themen zur Entwicklung und Einbindung der Tochtergesellschaften zur Sicherstellung der Instandhaltung und Modernisierung, zur Satzungsänderungen, zu Grundstücksangelegenheiten und zur Mitgliederbetreuung behandelt.

Das Jahr 2024 war im besonderen Maße durch das 70-jährige Bestehen der Genossenschaft mit zahlreichen Veranstaltungen, wie das Mitgliederfest am Schwanenteich, dem Mitarbeiterausflug, dem Business-Lunch mit Geschäftspartnern sowie dem Abschlusskonzert in der Nikolaikirche geprägt, an denen die Aufsichtsratsmitglieder teilnahmen. Außerdem war der Aufsichtsrat auf den Wohnbereichsversammlungen, den Grundsteinlegungen in der Neuen Bleicherstraße, im Schwarzen Weg sowie den Richtfesten des Hochhauses sowie der Gebäude (Wohnen am Park) im Brechtpark vertreten.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates beschäftigte sich mit der Erfüllung der Jahrespläne zur Modernisierung, Instandhaltung und Außenanlagengestaltung sowie mit besonderen Themen. Er prüfte stichprobenweise den Jahresabschluss mit dem dazugehörigen Lagebericht und stellte keine Unregelmäßigkeiten fest. Darüber hinaus wurde die Einhaltung des Richtpreiskataloges für die Beauftragung von Handwerksfirmen durch die Genossenschaft untersucht.

Der Bauausschuss informierte sich über die Baufortschritte und deren Kostenentwicklung der laufenden Neubaumaßnahmen im Brecht-Park und der Erich-Weinert-Straße 1-4 sowie dem Erwerb neuer Grundstücke. Weiterhin wurde der Stand einzelner Objekte zur Umsetzung der Dekarbonisierungsmaßnahmen in Reutershagen und der KTV sowie die Umsetzung der kompletten Strangsanierung mit Ablösung der Einrohrheizung im Hochhaus Gerüstbauerrung erörtert.

Die Ausschüsse berichteten gemäß den Arbeitsplänen ihre Ergebnisse in den Aufsichtsratssitzungen und wurden mit dem Vorstand ausgewertet.

Der Prüfungsbericht zum Ergebnis des Jahresabschlusses wurde durch den Prüfer des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. mit dem Aufsichtsrat im Oktober 2024 ausgewertet und erläutert. Dabei wurde festgestellt, dass die Genossenschaft für die aktuellen Herausforderungen sehr gut aufgestellt ist und keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar sind. Ferner wurde die Ordnungsmäßigkeit in der Geschäftsführung und die Arbeit der genossenschaftlichen Gremien bestätigt.

Auf der zweitägigen Klausur im November 2024 gemeinsam mit Vorstand und Führungskräften erfolgte ein intensiver Austausch zur zukünftigen wirtschaftlichen Lage, den Neubauprojekten und einzelnen Maßnahmen im Bestand der über 10.000 Wohnungen für das Jahr 2025, zur strategischen Ausrichtung und Implementierung der Unternehmensankäufe, zur Einwicklung des Personals unter Berücksichtigung der Aufgaben und zukünftigen Herausforderungen sowie zum Konzept zur Fortbildung der Führungskräfte. Weiterhin wurde aus dem Bereich der Betriebskosten die Standardisierung von Abläufen und die Umstrukturierung des Mitarbeiterteams sowie die zukünftige Umsetzung von Mieterstrommodellen als Solarstrategie der WGSH eco dargestellt.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates durch die Wiederwahl der langjährigen Mitglieder Ingrid Lüben, Andreas Lübcke und Alexander Mesch veränderte sich im Berichtszeitraum nicht.

Der Aufsichtsrat hat nach Prüfung des Jahresabschlusses durch seinen Prüfungsausschuss 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 2024 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 der Genossenschaft für die geleistete Arbeit, die gemeinsam in 2024 zu einem weiteren sehr erfolgreichen Jahr für unsere Genossenschaft beigetragen haben. Unser Dank schließt selbstverständlich auch unsere Tochterunternehmen, mit ihren Geschäftsführern und allen Beschäftigten mit ein.

Einen besonderen Dank gilt den gewählten Vertreterinnen und Vertretern für die aktive Mitwirkung und Unterstützung im Sinne unserer Genossenschaft.

Rostock, 2. Juni 2025

Für den Aufsichtsrat

*Alexander Mesch
Aufsichtsratsvorsitzender*

**WAHLBEZIRK 1
UNVERSORGTE MITGLIEDER**

1.	Dr. Bachmann, Sybille
2.	Brösel, Matthias
3.	Glapa, Thomas
4.	Jentzsch, Holger
5.	Rex, Steffen
6.	Römer, Ute
7.	Strohecker, Dedo
8.	Teske, Christian
9.	von Samson-Himmelstierna, Jörg

**WAHLBEZIRK 2
LICHTENHAGEN**

1.	Altrock, Klaus-Peter
2.	Fechtel, Christin
3.	Geyer, Roland
4.	Dr. Hager, Udo
5.	Helm, Torsten
6.	Konopka, Hans-Georg
7.	Poguntke, Marianne
8.	Wanderey, Eveline
9.	Zander, Frank
1. EV	Petschow, Uwe

**WAHLBEZIRK 3
GROSS KLEIN, WARNEMÜNDE**

1.	Bubritzki, Dietmar
2.	Buckatz, Stefan
3.	Kirchhoff, Diedrich
4.	Koch, Werner
5.	Melcher, Siegfried
6.	Paul, Rainer

**WAHLBEZIRK 4
LÜTTEN KLEIN**

1.	Albrecht, Ernst-Heino
2.	Beck, Astrid
3.	Felsko, Carolin
4.	Gebhardt, Klaus
5.	Hohlfeld, Sebastian
6.	Maske, Eike
7.	Müller, Astrid
8.	Müller, Clarissa
9.	Rasche, Karl-Heinz
10.	Scheer, Jörg
11.	Stasik, Michael
12.	Steinborn, Angela

**WAHLBEZIRK 5
EVERSHAGEN**

1.	Buchholz, Mario
2.	Kleinfeldt, Waltraud
3.	Kleist, Christian
4.	Kosin, Ingo
5.	Mücke, Anja
6.	Oloffs, Heike
7.	Schröder, Andreas
8.	Wilde, Heiko
9.	Wirth, Gudrun

**WAHLBEZIRK 6
SCHMARL**

1.	Böttger, Andrea
2.	Bulla, Dieter
3.	Damrow, Renate
4.	Grell, Stefan
5.	Hundt, Jürgen
6.	Kaersten, Ralf
7.	Knipper, Sybille
8.	Langhoff, Natalie
9.	Legler, Bernhard
10	Tietz, Dieter
1. EV	Mrouweh, Lamis
2. EV	Thiermann, Sven

WAHLBEZIRK 7
REUTERSHAGEN, SIEVERSHAGEN

- | | |
|----|----------------------|
| 1. | Hulka, Kerstin |
| 2. | Jänicke, Peter |
| 3. | Lindow, Martin |
| 4. | Neugebauer, Brigitte |
| 5. | Schultz, Andreas |
| 6. | Stein, Stefanie |
| 1. | EV Freese, Sara |

WAHLBEZIRK 8
HANSAVIERTEL

- | | |
|----|---------------------|
| 1. | Bitter, Heidrun |
| 1. | EV Schönemann, Jörg |

WAHLBEZIRK 9
SÜDSTADT

- | | |
|-----|----------------------|
| 1. | Arndt, Jürgen |
| 2. | Bartels, Heidemarie |
| 3. | Franke, Ralf |
| 4. | Geßner, Karla |
| 5. | Gläser, Siegfried |
| 6. | Harning, Ralf |
| 7. | Haufschild, Martin |
| 8. | Hecht, Katja |
| 9. | Marnau, Heinz-Jürgen |
| 10. | Mock, Ingrid |
| 11. | Quandt, Hannes |
| 12. | Retzlaff, Gundula |
| 13. | Spitzer, Monika |
| 1. | EV Holland, Verena |

WAHLBEZIRK 10
KRÖPELINER-TOR-VORSTADT

- | | |
|----|--------------------|
| 1. | Bell, Bärbel |
| 2. | Rudolph, Holger |
| 1. | EV Turzer, Heidrun |

WAHLBEZ. 11
STADTMITTE, BRINCKMANSDORF

- | | |
|----|-----------------|
| 1. | Delfs, Sandra |
| 1. | EV Kunkel, Olaf |

WAHLBEZIRK 12
UNBESETZT

WAHLBEZIRK 13
DIERKOW

- | | |
|----|----------------------|
| 1. | Appel, Christian |
| 2. | Hadler, Angelika |
| 3. | Käning, Monika |
| 4. | Pisch, Gudrun |
| 5. | Schäfer, Hans-Jürgen |
| 6. | Worgall, Frank |
| 1. | EV Sablowski, Heinz |
| 2. | EV Jensen, Peter |

WAHLBEZIRK 14
TOITENWINKEL

- | | |
|----|-----------------------|
| 1. | Gill, Michael |
| 2. | Hoffmann, Wolfgang |
| 3. | Holländer, Sascha |
| 4. | Schulz, Heinz-Michael |
| 5. | Stelter, Volker |
| 6. | Stoll, Renate |
| 1. | EV Reck, Ralf-Udo |
| 2. | EV Scheel, Michael |

WAHLBEZIRK 15
GRAAL-MÜRITZ

- | | |
|----|------------------------|
| 1. | Schäffner, Leona |
| 2. | Streichan, Hartmut |
| 1. | EV Krafzek, Karl-Heinz |

EV = Ersatzvertreter

**Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG**

Goerdelerstraße 21
18069 Rostock

0381-80810 WGS.H.DE