WG SCHIFFAHRT
HAFEN ROSTOCK

Mit Weitsicht gestalten

Geschäftsbericht 2021

MIT WEITSICHT GESTALTEN

Geschäftsbericht 2021
der Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG

Weitsicht, Umsicht, Zuversicht

Dürfen wir es schon wagen? Können wir wieder weitermachen? Oder müssen wir doch noch abwarten?

2021 hat es uns nicht leicht gemacht, das richtige Tempo zwischen innehalten und durchstarten zu finden. In einer sich rasant verändernden Welt galt es, neue Realitäten zu akzeptieren, bessere Wege zu finden und eine höchst ungewisse Zukunft zu planen.

Der Vorteil: Was 2020 noch komplett aus dem Hinterhalt kam, hatte 2021 seinen großen Schrecken verloren. Zögerlich stellte sich eine neue Normalität ein. Die fühlte sich manchmal zwar nach „zwei Schritte vor und einer zurück“ an, machte aber zunehmend Hoffnung auf wieder mehr Freiheiten, Öffnungen und schmerzlich vermisste Erlebnisse. Dafür navigierten wir durch einen Ozean an permanent wechselnden Regeln, trafen nahezu täglich Grundsatzentscheidungen über Alltagsfragen und entwickelten eine neue Wertschätzung für Dinge, die bis dato selbstverständlich schienen.

Was dabei half? Darauf haben auch das Team und die Partner der WG Schiffahrt-Hafen Rostock in diesem besonderen Jahr des Lernens immer wieder individuelle Antworten finden müssen. In diesem Geschäftsbericht erzählen sie von Weitsicht und

Umsicht, von Zuversicht und Geduld, von Paradoxen und Dilemmas, von Überraschungen und steigenden Herausforderungen. Da wären zum Beispiel:

- ein Vorstand, der trotz Kostenexplosionen soziale Mieten sichern will
- ein Abteilungsleiter, der sein Team trennen und doch zusammenhalten sollte
- ein Sportler, der den Gegner auf dem Feld tackeln, aber danach nicht die Hand schütteln durfte
- ein Veranstaltungsmanagement, das immer Plan B in der Tasche haben musste

Ein herzlicher Dank gilt allen Menschen in und an der Seite unserer Genossenschaft, die 2021 gemeinsam mit uns bewältigt haben. Wir sind stolz auf das Erreichte – und stecken auch in Zukunft unsere ganze Kraft in die Aufgabe, für das Wohl unserer Mitglieder zu sorgen.

FLEXIBEL UND UMSICHTIG

Trotz Krise(n) im Gestaltungsmodus 8
Der WGSH-Vorstand sieht den Herausforderungen dieser Zeit klar ins Auge

KOORDINIERT UND KOOPERATIV

Unter der Spitze des Eisbergs wuselt es 12
Teamarbeit aus der Distanz – die Quadratur des Kreises

Immer mit der Ruhe 14
Die Neubau-Abteilung absolvierte die perfekte Staffelstabübergabe

BESONNEN UND VORAUSSCHAUEND

Was ist energetisch sinnvoll und bezahlbar? 16
Sanierungen und Modernisierungen zwischen Kosten, Benefits und Klimaschutz

Auf dem Weg zur Schwammstadt 18
Rostock will sich mit einem Zukunftsprojekt fit für die Folgen des Klimawandels machen

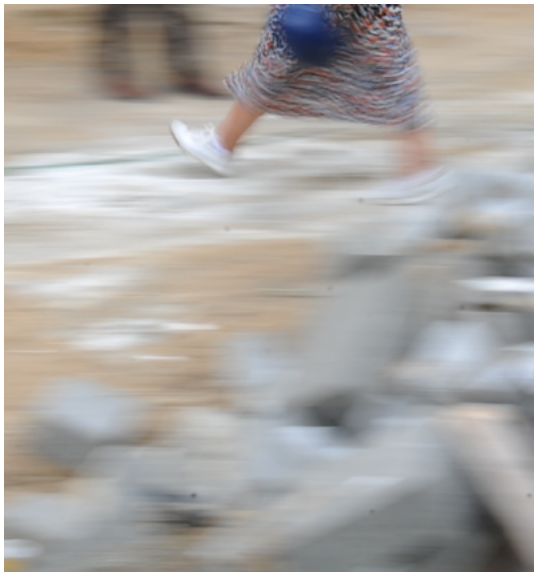
ZUVERSICHTLICH UND AUFGESCHLOSSEN

Endlich wieder live dabei 20
Die Veranstaltungen der WGSH auf neuen Wegen – und mit neuen Erkenntnissen

Konzentrier dich auf das, was du kontrollieren kannst 22
Football-Quarterback Arthur Riemer teilt, was ihn der Sport fürs Leben lehrt

Eine riesige Bereicherung 24
Der Zoo Rostock machte seine Gäste mit besonderem Zuwachs glücklich

Das haben wir alles schon gewuppt 26
Die WG-Chronik inspiriert und motiviert auch für zukünftige Herausforderungen



JAHRESABSCHLUSS 2021

Kennzahlen 2021 30

Lagebericht 32

Bilanz 40

Anhang zum Jahresabschluss 43

Bericht des Aufsichtsrats 50

Vertreter und Ersatzvertreter 52

Trotz Krise(n) im Gestaltungsmodus

2021 nahm der WGSH-Zug wieder Tempo auf. Das Jahr machte aber auch deutlich: Die Fahrt in die Zukunft erfordert Klarheit, ein extrem akkurates Augenmaß und Anpassungen der Streckenführung. Was das konkret bedeutet, beantworten die WG-Vorstände Ines Dietrich (ID) und Roland Blank (RB) im Interview.

Die WGSH hat 2021 wieder einen deutlichen Überschuss verbucht, auch die weiteren Zahlen sehen sehr gut aus. Was genau erzählen sie über das vergangene Jahr für die WG?

RB Sie erzählen von einem Zug, der rollt, der in Fahrt ist, auch wieder ein bisschen schneller als noch im Vorjahr. Der gut gefüttert ist mit Treibstoffen und Reserven und alle Passagiere sicher an Bord hat. Der auch mal an Hindernisse stößt, die aber nicht aufhalten, sondern wo neue Weichen gestellt werden. Es gibt einen Fahrplan, es gibt neue Ziele, die wir aufbauen und anpeilen. Das Team hat sich sehr flexibel auf alle Gegebenheiten eingestellt. Unterm Strich sind wir so gut durch 2021 gekommen.

Was sticht in einem solchen Jahr im Rückblick als Highlight heraus?

ID 2021 war auf jeden Fall sehr ereignisreich. Allein bei unseren Neubauten konnten wir mit „Am Rosengarten", für unseren sozialen Wohnungsbau im „Brecht-Park" und in der Ziolkowskistraße drei Richtfeste feiern. Aber tatsächlich, auch wenn das vielleicht banal klingt, war das größte Glück, dass wir unsere jährliche Vertreterversammlung wieder durchführen konnten, was 2020 nicht möglich war. Diese direkte Nähe zu unseren Mitgliedern, die Teilhabe, die Gespräche, der persönliche Austausch auch zu kleinen Problemen, die gemeinsamen Beschlüsse, das alles ist das Herz unserer Genossenschaft, das brauchen wir unbedingt.

RB Deshalb haben wir 2021 auch wieder stark auf Präsenzarbeit gesetzt, um unseren Dienstleistungsauftrag gegenüber den Mitgliedern richtig erfüllen zu können. Auch das hat unser Team stark mitgetragen. Das hatte zudem den Effekt, dass wir wieder Kraft und Möglichkeiten hatten, mehr zu gestalten, Dinge anzugehen, die im mobilen Arbeiten, also nur über Bildschirmkommunikation, so nicht machbar waren.

ID Wir haben uns mit digitaler Kommunikation arrangiert, haben aufgerüstet, Prozesse verändert und der Belegschaft flexibles, mobiles Arbeiten ermöglicht, wenn es die Umstände erfordert haben. Aber am Ende ist es nur eine Notlösung und nicht annä-

„Wir haben große gesellschaftliche Verantwortungen: den Wohlstand, die soziale Sicherheit zu wahren und das Klima zu schützen."

hernd das gleiche wie das persönliche Miteinander. Kreativität und Innovationen, die von Interaktion und Zwischentönen leben, bleiben über den Bildschirm schon auf der Strecke, das muss man klar sagen.

Inwieweit haben die großen Sorgen, die nun 2022 prägen, Sie schon 2021 beschäftigt?

ID Vieles stand bereits im Raum. Da waren schon die Preiserhöhungen, Materialknappheit, Lieferschwierigkeiten, die uns sehr betreffen, aber auch die absehbaren Änderungen in der Förderpolitik für den Wohnungsbau, die neue Heizkostenverordnung, die mit hohem Aufwand umgesetzt werden muss, das Thema Grundsteuer, höhere Zinsen oder die Anforderungen für den Klimaschutz. Die letzten Jahre haben unsere Welt und unsere Branche sehr verändert und vor große Herausforderungen gestellt. Wir sind überzeugt, man darf nicht mit Scheuklappen durch diese Zeit gehen. Es hilft nichts, Entwicklungen zu beschönigen.

RB Wir sind da sehr klar. Wir sehen diesen Herausforderungen ins Auge, nur dann kann man auch Lösun-

gen finden. Im Wesentlichen haben wir dabei zwei große, übergeordnete Verantwortungen – den Wohlstand und die soziale Sicherheit unserer Mitglieder zu schützen und das Klima. Das heißt, wir müssen bezahlbare Wege finden, um unseren Bestand klimaneutral herzurichten. Das ist eine Mammutaufgabe, gerade angesichts der immensen Kostenexplosionen, die unseren niedrigen Mieten gegenüberstehen. Ich befürchte, wir werden uns hier auch Unmut aussetzen müssen.

Was tun Sie, um die Folgen für die Mitglieder kleinzuhalten und die Genossenschaft trotz allem strategisch weiterzuentwickeln?

RB Da sind sehr viele, sehr vielfältige Stellschrauben in Position, sehr umfangreiche Maßnahmen. Wir haben beispielsweise eine Arbeitsgruppe, die sich mit der Dekarbonisierung bis ins letzte Bauteil hinein beschäftigt. Wir werden Neubauten sehr umsichtig planen, damit es wirtschaftlich bleibt, und wenn bauen, dann nur nach neuestem energetischem Stand. Wir strukturieren die Handwerkerkosten und -leistungen neu. Wir digitalisieren weiter. Wir bauen unser Programm WGSH eco für noch mehr Nachhaltigkeit aus. Wir haben Partner, die uns helfen können, die Energiepreise in den Griff zu kriegen. Wir haben Instrumente, dass wir Mitglieder, die in finanzielle Schieflage geraten, nicht fallenlassen. Wir haben einen Wirtschaftsplan, der das alles abdeckt. Und wir haben ein Team, das uns super zur Seite steht. Auch die Personalentwicklung ist eine extrem wichtige Aufgabe für die Zukunftssicherung.

Hier gab es 2021 schon einige größere Veränderungen, mehrere Hauswarte sind in Ruhestand gegangen, ebenso die Leitung der Neubauabteilung. Wie konkret lösen Sie die Nachfolgefrage?

RB Es ist definitiv ein Trend, dass sich Verantwortungen nun nach und nach auf jüngere Schultern verteilen, dass sich mit einem Personalwechsel bei uns also auch ein Generationswechsel vollzieht. In der Neubau-Abteilung (s. auch S. 14) beispielsweise

war die Übergabe des Staffelstabs jahrelang geplant und hat sich sehr organisch vollzogen. Unsere junge Kollegin Frau Rasch wollte und konnte in ihre Verantwortung von der Pike auf hineinwachsen, und Frau Günther hatte die Befähigung, ihre reichhaltigen Erfahrungen gut zu vermitteln. Die beiden Persönlichkeiten und die langfristige Planung sorgten für einen idealen Ablauf.

ID Auch an anderen Stellen haben wir bei der Neuvergabe von verantwortungsvollen Posten eine interne Lösung favorisiert. Zum einen eröffnen sich damit neue Perspektiven für andere Kolleginnen und Kollegen. Zum anderen steht dahinter der Wunsch nach Kontinuität für die WG und den Genossenschaftsgedanken, den wir alle aus tiefer Überzeugung leben.

RB Gerade in Krisenzeiten zeigt sich ja, wie wichtig es ist, den Menschen diese Beständigkeit und Sicherheit zu bieten, und das hängt schon sehr von den handelnden Personen ab. Schon bei unseren Auszubildenden legen wir darauf viel Wert. Das soll nicht heißen, dass Nachfolger nicht auch was anders machen können als ihre Vorgänger, im Gegenteil. Wir profitieren auch enorm von Quereinsteigern, die frischen Wind ins Unternehmen bringen. Die Menschen, die zum Beispiel aus den Werften oder aus Tourismus zu uns gekommen sind, die bringen einen ganz anderen Erfahrungsschatz mit. Das ist eine unheimliche Bereicherung für alle. ☐

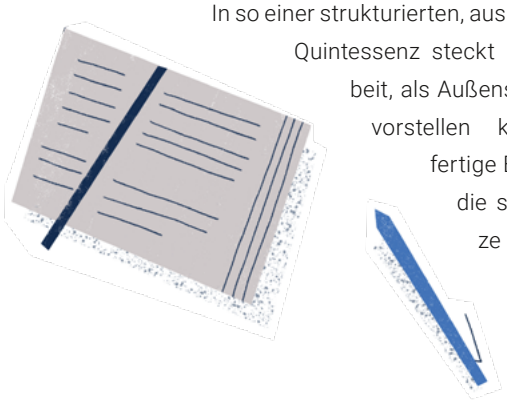
„Man kann nicht mit Scheuklappen durch diese Zeit gehen. Es hilft nichts, Entwicklungen zu beschönigen.“

Unter der Spitze des Eisbergs wuselt es

Zahlungsströme dürfen nie versiegen, der Geschäftsbericht muss pünktlich fertig werden. Dafür musste Martin Lange, Abteilungsleiter Betriebswirtschaft/Finanzen, sein Team auch in Distanz zusammenhalten.

Gewinnhöhe, Investitionsvolumen, Fluktuation, Wohnungsbestand, Mitglieder, Belegschaftsgröße: Das sind die Zahlen und Fakten, die am Ende einen Jahresabschluss bevölkern – einzeln, in Tabellen, in Grafiken, in Texten. Sie machen Angaben über erreichte oder übertroffene Ziele, über nicht eingesetzte Budgets, über Wachstum oder Schrumpfung.

„Eine gute, umfassende Bilanz ist aber mehr als nüchterne Summen", sagt Martin Lange, Abteilungsleiter Betriebswirtschaft/Finanzen der WGSH. „Sie vergleicht, was hätte sein sollen und was wirklich war – und warum. Sie ist eine Analyse, die konstruktive Schlüsse und Learnings ermöglicht und damit auch Weichen für die Zukunft des Unternehmens stellt." Dafür muss man genau hinter die Zahlen schauen, sie mit Geschichten füllen, mit der Bedeutung, die sie für das Leben der Menschen in der Genossenschaft und in Rostock haben.



In so einer strukturierten, aussagekräftigen Quintessenz steckt viel mehr Arbeit, als Außenstehende sich vorstellen können: „Der fertige Bericht ist nur die sichtbare Spitze des Eisbergs. Das Gros der Arbeit passiert unter der Wasseroberfläche. Da arbeiten wir über Monate mit Hochdruck daran, die nötigen Daten aus dem gesamten Unternehmen zusammenzutragen und daraus eine transparente, nachvollziehbare Zusammenfassung zu machen. Das alles funktioniert nur in Zusammenarbeit mit allen Kolleginnen und Kollegen aus allen Unternehmensbereichen. Das ist sehr kompliziert zu koordinieren", so Martin Lange.

Geld muss immer fließen

Und der Schwierigkeitsgrad erhöht sich enorm, wenn das Team, das dafür unbedingt an einem Strang ziehen muss, für den Infektionsschutz auseinanderdividiert wurde. „Das war für mich als Abteilungsleiter das Schwerste in den Corona-Jahren. Einerseits musste ich mein Team auseinandertreiben, weil die Gesundheit natürlich Priorität hatte. Andererseits musste ich es zusammenhalten, damit wir unsere Aufgaben stemmen können."

Zumal diese natürlich weit mehr als den Jahresabschluss umfassen: „Das Rechnungswesen ist die Lebensader eines Unternehmens. Geld muss immer fließen, für Löhne, um Rechnungen zu bezahlen, Investitionen tätigen zu können. Das heißt, unsere Abteilung kann es sich nicht leisten, auszufallen, der

Zahlungsverkehr muss immer sichergestellt sein." Egal, wie viele im Team gerade krank sind, in Quarantäne, in der Kinderbetreuung feststecken. Egal, ob es mit der Technik im mobilen Arbeiten mal hakt. Egal, ob man Sitzungen nur per Videokonferenz abhalten kann, die ein persönliches Gespräch in all seinen Facetten nie ersetzen kann. „Da mussten wir aus unserem alltäglichen Denken und üblichen Mustern heraus, mussten alle Szenarien durchspielen und vorbereiten. Wir haben zum Beispiel innerhalb von drei Tagen ein Intranet aus dem Boden gestampft, haben Prozesse umgestellt und exakt dokumentiert, damit sich zur Not auch ein unbeteiligter Dritter reinfinden kann. 2021 waren wir da schon routinierter. Prozesse hatten sich schon eingespielt, wir hatten mehr Vertrauen in die Abläufe. Diese Erfahrungen mal zu machen, war schon gut."

Alle zusammen

Erfolgsfaktor Nummer 1, sagt Martin Lange, war definitiv sein Team: „In so einer Situation braucht man Menschen, die eine innere Motivation und ein ganz großes Verantwortungsgefühl mitbringen. Da kann ich mich nur freuen, dass ich ein sehr gutes, verlässliches Team hatte, das sich auf die Fahnen geschrieben hatte, mit allen Unwägbarkeiten umzugehen, das hochgradig flexibel war und gewusst hat, wie wichtig es ist, dass bestimmte Sachen einfach laufen." □

Immer mit der Ruhe

In der Neubau-Abteilung gelang durch die Synergien von Willen und Erfahrung, ausreichend Zeit und gegenseitige Wertschätzung eine perfekte Staffelstabübergabe.

Als Petra Günther 2017 den Aufbau und die Verantwortung für den frisch gegründeten Stab für Neubauprojekte übernahm, stand bereits fest: Spätestens 2021 würde die erfahrene Bauingenieurin in den Ruhestand gehen, bis dahin musste die Nachfolge geregelt sein. Die Lösung zeichnete sich schnell ab: Mit Jennifer Rasch war von Anfang an eine motivierte Kollegin im Team dabei, die den Ehrgeiz und das Selbstbewusstsein hat, die große Aufgabe zu übernehmen. „Ich wusste, dass ich das unbedingt will", sagt die 29-Jährige. „Es machte auch Sinn, eine junge Kollegin dafür aufzubauen, um jemanden zu haben, der den Posten langfristig ausfüllen würde", ergänzt Petra Günther. „Die Zusammenarbeit war von Anfang an ideal. Wir hatten sofort einen Draht zueinander, haben uns super ergänzt und beide voneinander profitiert. Es hat uns auch verbunden, dass wir beide mit Herzblut in allen unseren Projekten stecken und uns persönlich verantwortlich fühlen. Zu sehen, was da wächst und dass man etwas Bleibendes schafft, das ist schön. Und was sich in der WG im Neubau getan hat, seit es die Abteilung gibt, das ist schon beeindruckend."

Hand in Hand aufgebaut

In den vier gemeinsamen Jahren haben die beiden Frauen mit ihrem Team die Fertigstellung des „Eschenhof" in der KTV und der beiden „Hanse-Gärten" in Sievershagen begleitet, die neue WGSH-Geschäftsstelle in der Goerdelerstraße realisiert und mit dem „Bering-Hof" in Schmarl den ersten sozialen Wohnungsbau der Stadt umgesetzt. Sie haben die Anlage „Am Rosengarten", die Neubauten in der Ziol-

kowskistraße und in der Erich-Weinert-Straße sowie den „Brecht-Park“ in Evershagen auf dem Tisch – und weitere Projekte bereits in der Pipeline.

Dabei waren immer beide Frauen über alles im Bilde, haben sich eng abstimmt, in Abwesenheit gegenseitig vertreten – ideale Voraussetzungen für einen reibungslosen Wechsel. „Ich habe es sehr genossen, Petra an meiner Seite zu haben und geschätzt, dass sie mich mit ihren ganzen Erfahrungen gefüttert hat“, sagt Jennifer Rasch. „So konnte ich Stück für Stück in meinen eigenen Weg reinwachsen und dann mit der Ziolkowskistraße auch mein erstes eigenes Projekt federführend begleiten. Jetzt in Abstimmung mit dem Vorstand eigene Entscheidungen treffen zu können, freut mich. Das Wichtigste, was Petra mir mitgegeben hat ist, immer die Ruhe zu bewahren und sich nicht aus dem Konzept bringen zu lassen. Anfangs war ich oft sehr hektisch, während sie gelassen blieb, egal was passierte. Bei ihr habe ich gelernt, dass es immer weiter geht. Das von ihr mitnehmen zu können, ist unheimlich viel wert, gerade in Krisenzeiten.“

Lebenserfahrung macht gelassen

Ruhe und Gelassenheit – meistens echt, manchmal auch nur äußerlich – sind aus der Lebenserfahrung gewachsen, sagt Petra Günther: „Auf Baustellen gibt es immer Überraschungen, täglich neue Probleme, oft Dinge, die man nicht beeinflussen kann, die alle Pläne durcheinanderwirbeln. Aber ich habe auch immer wieder erlebt, wie das, was an einem Tag nach einer Katastrophe aussah, am nächsten schon überholt war. Es hilft gar nicht, in Panik oder Aktionismus zu verfallen. Man muss ruhig bleiben, den roten Faden im Blick behalten, sich Alternativen überlegen. Es gibt immer einen Weg. Und man ist nicht allein, auch wenn es manchmal so scheint. Es gibt immer Hilfe.“ ▢

Zur Person

Vor der WGSH verantwortete **Petra Günther** in Schwerin den Bau des neuen Plenarsaals im Landtag. Bei der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung (RGS) leitete sie u. a. die Sanierung der Goetheschule und das Rathausprojekt in der Wasserstraße. „Ich habe es genossen, dass meine Berufszeit in einem sehr schönen Arbeitsklima und spannenden Aufgabenfeld in der WGSH ausklingen konnte.“

Jennifer Rasch studierte Bau- und Immobilienmanagement und stieg nach einer Auszeit für Reisen durch die USA und Kanada 2017 bei der WGSH ein. Sie sieht kein Problem darin, sich als junge Frau in einer Männerdomäne zu behaupten: „Wichtig ist, dass man auf der Baustelle die Dinge in die Hand nehmen kann und seine Arbeit gut macht, dann ist es egal, ob Mann oder Frau oder wie jung.“

Was ist energetisch sinnvoll und bezahlbar?

Bestandspflege und -modernisierung ist ein Kernanliegen der WGSH. Dabei müssen Aufwand, Kosten, sowie Effekte für die Mieter und – zukünftig noch viel stärker – den Klimaschutz abgewogen werden.

Fünf Monate, 641 Heizkörper und gut 1,5 Kilometer Heizungsrohre über 11 Etagen – mit diesem Sanierungsvolumen war der WGSH-Riese in der Ratzeburger Straße 10 - 12 ein echtes Schwergewicht im Instandhaltungsplan der Genossenschaft 2021. Rund 1,4 Millionen Euro flossen im Hochhaus in die Umstellung des veralteten 1-Rohr-Heizsystems auf ein modernes, sparsames 2-Rohr-System.

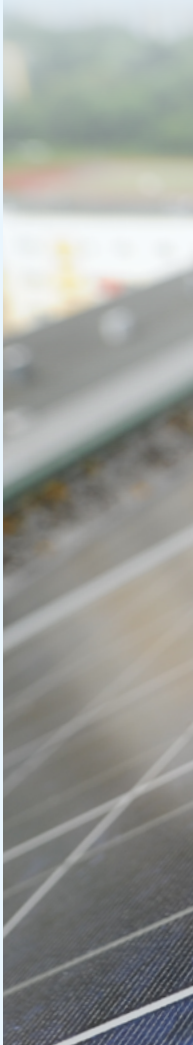
Ursprünglich hatte diese Strangsanierung schon 2020 passieren sollen. „Da war aber alles so unsicher, dass wir nicht wussten, ob wir diese aufwändige Maßnahme würden durchziehen können. Letztes Jahr lief es bei uns wieder wie gewohnt. Die große Angst war weg, Handwerker und Mieter haben alles sehr gelassen getragen“, sagt Jens Kulling, Abteilungsleiter Bautechnik/Werterhaltung.

Rekordinvestitionen in den Bestand

Jedes Jahr stehen seinem Team gut 19 Millionen Euro zur Verfügung, um den Bestand der Genossenschaft zu sanieren, modernisieren und instandzuhalten. Darunter fallen Strangsanierungen von Elektro, Heizung und Sanitär, Treppenhaussanierungen, Fassadenerneuerungen; auch individuelle Wünsche der Mitglieder wie eine altersgerechte Badausstattung.

Es ist eine Rekordsumme in der Branche – und wird wohl zukünftig trotzdem nicht reichen: „Auch uns machen natürlich die Preisexplosionen und Lieferschwierigkeiten durch die vielen Ereignisse auf dem Weltmarkt zu schaffen. Im Schnitt sind die Kosten in den letzten Jahren um gut 25 Prozent gestiegen. Das ist dem Material und der Technik in unseren Häusern aber egal. Die haben trotzdem altersbedingte Ermüdungs- und Verschleißerscheinungen und müssen rechtzeitig erneuert werden, um ein mängelfreies Wohnen zu garantieren. Da kommen wir um ein größeres Budget nicht herum“, so Jens Kulling. Gleichzeitig geht es darum, die notwendigen Handwerkerkapazitäten zu binden. „Wir haben unsere Konditionen den aktuellen Bedingungen angepasst. Das Gros unserer lang-

2004 erhielt das Hochhaus in der Ratzeburger Straße eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 26,4 Kilowatt-Peak (= max. 26.400 Kilowattstunden pro Jahr). Bis Ende 2021 wurden damit bereits 434.366 Kilowattstunden Strom erzeugt. Insgesamt konnten mit den bis dato fünf Photovoltaikanlagen der WGSH 2.192.060 Kilowattstunden Strom in die Netze der lokalen Stromversorger eingespeist werden.



„Nach der Umstellung von 1- auf ein 2-Rohr-Heizsystem haben wir sehen können, dass beim Verbrauch eine Einsparung von 30 bis 40 Prozent sehr realistisch ist. In manchen Häusern wurden sogar über 50 Prozent eingespart.“
Dirk Burgunde, Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft

jährigen Partner hält uns die Treue, weil sie wissen, dass wir auch in Zukunft ein sicherer, großer Auftraggeber sein werden.“

Herausforderung Klimaschutz

Was die nächsten Jahrzehnte allerdings wirklich spannend machen wird, ist das politisch ausgegebene Ziel der Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft. „Momentan lässt sich noch gar nicht absehen, welche Maßnahmen dafür welche Wirkung haben. Fakt ist, mit ein paar Solarplatten auf allen Dächern ist das längst nicht getan, schon allein die Zwischenlagerung der erzeugten Energie ist eine große Herausforderung. Von den technischen Lösungen und Versuchsmodellen, die es bislang gibt, lassen sich nicht alle überall anwenden, ganz zu schweigen von den Kosten, die dahinterstecken. Es muss sich energetisch lohnen und für die Mieter auch bezahlbar bleiben. Es sind noch sehr viele Fragen offen, da muss man kreativ sein. Wir müssen Konzepte entwickeln, Pionierarbeit leisten, um uns an praktikable Lösungen heranzutasten. Damit beschäftigen wir uns derzeit intensiv.“ ▢

Zwei sind besser als eins: Bei einer 1-Rohr-Heizung fließt das Wasser in Reihenschaltung durch nur ein Rohr von einem Heizkörper zum nächsten – und vom letzten über das Rücklaufrohr wieder zum Heizkessel. In diesem Kreislauf verteilt sich die Wärme sehr ungleichmäßig. Beim 2-Rohr-System ist jeder Heizkörper mit einer Zu- und einer Ableitung versehen und funktioniert damit unabhängig vom Rest des Kreislaufs. In der WGSH stehen bis 2035 noch acht Strangsanierungen von 1- auf 2-Rohr-Systeme an.

Auf dem Weg zur Schwammstadt

Mit einem gemeinschaftlichen Zukunftsprojekt will Rostock die klimawandelbedingten Extreme von Wasserüberfluss und Wassermangel abfangen.

In immer kürzeren Abständen überfluten Regenmassen die Städte. Was früher tatsächlich einmalige Ereignisse im Jahrzehnt oder Jahrhundert waren, bringt Abwassersysteme heute regelmäßig an ihre Grenzen. In längeren Hitzeperioden wiederum fehlt das Nass, um die aufgeheizten Städte abzukühlen und ein erträgliches Klima zu schaffen.

Klimamanagement und Erholung

Beide Probleme – Wasserüberfluss und Wassermangel – sollen durch sogenannte „Schwammstädte" gelöst werden: durch Flächen, die Regenwasser auffangen, speichern und bei Bedarf wieder abgeben können. Das können unterirdische Drainage- und Puffersysteme sein, Dachbegrünung oder auch Spielplätze mit Wasser zum Plantschen und grüne Innenhöfe mit idyllischen Wasserspielen – also Orte, die im Idealfall gleichzeitig auch Erholung und Freizeitspaß dienen.

Nun soll Rostock auf diese Weise auf die Folgen des Klimawandels eingestellt werden. In der Hansestadt wurde dafür 2021 ein vorbildhaftes Gemeinschaftsprojekt von Stadt, Universität, Nordwasser und Wohnungswirtschaft gestartet. Innerhalb von drei Jahren soll hierbei zunächst Rostocks Schwammstadtpotential eruiert werden. Der Universitätsbereich Wasserwirtschaft analysiert dafür in der ganzen Stadt die aktuelle Situation – wo steht welche Fläche zur Verfügung, wie viel Wasser fällt, wie ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens – und welche

Möglichkeiten sich daraus für Maßnahmen ergeben. In Kooperation mit der Stadt sowie den Wohnungsgenossen- und gesellschaften will man daraus im Anschluss konkrete Projekte entwickeln.

WGSH begrünt bereits Dächer

„Wir haben uns mit dem Thema für unsere Neubauten bereits auseinandergesetzt und entschieden, dass diese, sofern keine Photovoltaikanlage installiert wird, zukünftig grundsätzlich eine Dachbegrünung erhalten", sagt WGSH-Vorstand Roland Blank. „Das kann schon bis zu 70 Prozent des Regeneintrags der Fläche abfangen. Auch Bodensysteme, die die Versickerung verlangsamen, haben wir auf dem Plan." In der Ziolkowskistraße wurden dafür 2021 bereits Rigolen (Pufferspeicher) eingebaut. In der Erich-Weinert-Straße, dem nächsten Neubau der WGSH, sind ebenfalls Mulden in den Außenanlagen vorgesehen.

Auch wenn alle Beteiligten mitziehen und ihren Teil leisten: Von heute auf morgen wird das Projekt „Schwammstadt Rostock" nicht zu realisieren sein. Bis gut 2080 wird der aufwändige Prozess wohl dauern. ☐

Jahreswerte 2021 für Rostock-Warnemünde

Höchstwert
34,8°C am 18. Juni 2021

Tiefstwert
-7,9°C am 27. Dezember 2021

Niederschlag
715,9 l/qm

Regenreichster Tag
57,6 l/qm am 09. Juli 2021

Sommertage
25

Heiße Tage
3

Frosttage
46

Eistage
10

Sonnenschein
1.756 Stunden

Quelle: wetterkontor.de

Endlich wieder live dabei

Um in Corona-Zeiten Veranstaltungen zu organisieren, musste man eine Mischung aus Wahrsager, Spekulant, Jurist und Planungsgenie sein – und auch mal neue Wege ausprobieren.

Im Jahr 2020 wurden einfach alle Veranstaltungen abgesagt. 2021 war dann das Jahr der Fragezeigen: Dürfen wir wieder? Wenn ja, in welchem Rahmen? Mit wie vielen Gästen? Und unter welchen Regeln?

Antworten darauf kamen in regelmäßig aktualisierten Regelwerken vom Gesundheitsamt, deren Verständnis ein halbes Jurastudium voraussetzte. Und dann war immer noch nicht sicher, ob das auch noch so gelten würde, wenn der Tag der Tage tatsächlich heran war. „Wir wollten unseren Mitgliedern gern wieder mehr bieten, mussten aber bei allen Planungen genau abwägen, ob es sich lohnt, das Risiko einer Absage einzugehen. Auch der Gesundheitsschutz war uns immer wichtig", sagt Jeannine Harder, Leiterin der Abteilung Mitgliederwesen/Vermietung, zu der das WGSH-Veranstaltungsmanagement gehört.

Ein Plan für alle Fälle

Vor allem ein Datum im WG-Kalender setzte die Planerinnen diesbezüglich unter Strom: Für die prestigereiche Wohnanlage „Am Rosengarten" stand am 23. Juli das Richtfest an – ein Anlass, zu dem man üblicherweise im großen Stil einlädt. „In der Planungsphase war aber überhaupt nicht klar, welche Möglichkeiten wir im Juli haben würden. Im schlechtesten Fall dürften vielleicht maximal der Vorstand und die Handwerker vor Ort sein, im besten Fall über hundert Gäste", so Jeannine Harder. Wie damit umgehen, dass man ihnen am Ende absagen müsste? „Unsere Antwort war, erstmals eine Hybridveranstaltung zu machen, das heißt, Gäste vor Ort einzuladen und gleichzeitig einen Livestream anzubieten, auf den man im Notfall alle verweisen könnte." Ebenfalls ein Vorteil: „Zum Stream konnten wir auch alle zukünftigen Mieterinnen und Mieter mit

2021 konnte die WGSH ihren Mitgliedern trotz aller Beschränkungen bieten:

- einen Balkonwettbewerb,
- den „Tag an Deck" auf dem Tradi,
- private Feiern im Veranstaltungsraum in der WG-Zentrale,
- die Richtfeste „Am Rosengarten", im „Brecht-Park" und in der Ziolkowskistraße,
- die jährliche Vertreterversammlung
- sowie das jährliche Mitgliedereislaufen in der Eishalle.

einladen. Sie bekamen dafür vorab ein kleines Päckchen geschickt, um zum Richtspruch mit anstoßen zu können." Am Ende feierten 90 Gäste vor Ort, 70 waren am Stream dabei. „Zusätzlich konnte auch unsere Belegschaft den Livestream nutzen und sich dadurch ein Bild von der Veranstaltung machen. Zum Glück hat technisch wirklich alles geklappt. Wir haben viel positives Feedback bekommen und Erfahrungen und Ideen für die Zukunft mitgenommen."

RE-LIVE

Den Stream zum Richtfest „Am Rosengarten" kann man auf dem Youtube-Kanal der WGSH anschauen. Ein Klick auf die Grafik bringt Sie direkt hin.

Flexibler und entspannter

Inmitten der andauernden Unsicherheiten, meint Jeannine Harder, war spürbar, dass die Menschen sich 2021 schon auf vieles besser eingestellt hatten. „Man war gewohnt, dass Veranstaltungen nur digital stattfanden oder kurzfristig doch abgesagt werden musste. Es gab viel Dankbarkeit, wenn überhaupt etwas möglich gemacht wurde, und es gab mehr Akzeptanz und Verständnis, wenn es doch nicht ging." Das habe sich generell bemerkbar gemacht: „Alle sind spontaner und flexibler geworden, auch verständnisvoller und lockerer." ☐

“Man muss sich auf das konzentrieren, was man kontrollieren kann“

Arthur Riemer ist Quarterback bei den Rostock Griffins und Moderator der „WGSH Sporties“ auf tv rostock. Er erzählt, wie ihm sein Teamsport gerade 2021 praktische Handlings fürs Leben gereicht hat.

Noch bis kurz vor unserem Saisonstart habe ich letztes Jahr nicht daran geglaubt, dass unsere American Football Liga wirklich starten kann. Nachdem wir 2020 schon nur trainiert hatten und gar nicht spielen konnten, war auch 2021 noch mit Unsicherheit und Ungewissheit verbunden. So viele Dinge lagen nicht in unserer Hand.

Aber das alles sind keine Gründe, nicht trotzdem voll dabei zu sein und immer sein Bestes zu geben. Auch ohne zu wissen ob ein Spiel kommt, muss es selbstverständlich sein, sich fitzuhalten und einsatzbereit zu sein. Es war dann schon seltsam, mit Geisterspielen zu starten, auf Auswärtsfahrten stundenlang mit Masken im Bus sitzen zu müssen, sich teilweise nicht in Kabinen, sondern auf Tribünen umzuziehen, dann 48 Minuten in den direkten Kampf mit dem Gegner zu gehen, sich anzuschwitzen, zu tackeln, danach aber den Fairness-Handshake nicht geben zu dürfen. Das hatte nicht viel mit Normalität zu tun.

Aber im Sport lernt man, sich auf das konzentrieren, was man kontrollieren kann. Zum Beispiel bereitet man sich eine Woche lang akribisch auf den nächsten Gegner vor. Seine Spielweise wird genau analysiert, man arbeitet Strategien aus, trainiert Spielzüge, versucht zu antizipieren, wer wie reagiert. Aber am Ende kann der ganz anders spielen, als man erwartet hat, und dann muss man damit auch klarkommen. Man muss immer wieder eine Antwort finden, etwas aus einer Situation zu machen.

Manchmal weiß man von vornherein, dass der andere stärker ist und man eigentlich keine Chance hat. So kann man aber in kein Spiel gehen, mit der Mentalität gewinnt man ganz sicher nicht. Es hat etwas sehr Zufriedenstellendes, wenn man weiß, man hat trotzdem alles gegeben.

So ähnlich ist das im Leben ja auch. Wie im Sport, gerade im American Football, gibt es viele „ups and downs“, nie läuft es ganz stringent, nie ganz steil nach oben, nicht in einem Spiel und nicht im Verlauf einer Saison. Einen Erfolg wie einen Touchdown muss man genauso schnell hinter sich lassen können wie eine Niederlage und sich auf die nächste

Aufgabe fokussieren. Es ist nie Schluss, es geht immer weiter. Dafür braucht man ein Grundvertrauen, dass es gut wird, dass es sich lohnt, weiterzumachen. Das sind mentale Strukturen, die sich im Sport verankern und auch in den Alltag, auf Job und Studium übertragen.

Was auf jeden Fall hilft ist, das alles zu teilen, den Spaß, die Leidenschaft und das Leid, die Erfolge gemeinsam zu feiern und Niederlagen zusammen auszubaden. Da hatten wir das große Glück, dass wir nicht nur purer Freizeitsport sind und trainieren und spielen durften, den Kern unseres Mannschaftssports weiter ausleben konnten und das Teamgefühl nicht gelitten hat. Das war und ist für mich ein ganz großes Privileg. ▢

Zur Person

Als Moderator der „WGSH Sporties“ auf tv rostock stellt **Arthur Riemer** seit Januar 2021 einmal im Monat junge Rostocker Nachwuchstalente vor und probiert alle Sportarten auch selbst aus – von Tennis über Turmspringen bis Voltigieren. Im November 2021 wurde der Lehramtsstudent Sport/Englisch zum Stamm-Quarterback der Rostock Griffins nominiert. Eine Verletzung im ersten Saisonspiel 2022 versetzte ihn direkt für Wochen auf die Bank – kein Grund für ihn, nicht trotzdem bei jedem Spiel dabei zu sein und alles daran zu setzen, schnellstmöglich wieder fit zu werden, um sein Team unterstützen zu können.

Eine riesige Bereicherung

Als Silberpartner des Zoos und Eisbärenpate spendierte die WGSH mit einer lebensgroßen Eisbärenskulptur als Fotopoint eine neue Attraktion am POLARIUM.

Noch bevor im November 2021 knuddeliger Zwillingsnachwuchs im POLARIUM Furore machte, bezog nach dem Trio Akiak, Sizzel und Noria ein vierter Eisbär sein Quartier im Zoo Rostock: Seit April steht der weiße Riese als erklimmbarer Fotopoint vor dem Schwimmbecken des POLARIUMS. Gestaltet vom Rostocker Künstler Ené Slawow (ENEOS), bringt der 1,60 Meter hohe und 3,50 Meter lange König der Arktis trotz Leichtbauweise aus Glasfasermaterialien stolze 200 Kilo auf die Waage, ist witterungsbeständig, stabil und darf unbedingt beklettert werden. „Wir kommen unseren Eisbären ja schon ganz nah, wenn wir sie im Wasserbecken abtauchen sehen oder wenn sie in einer warmen Kuhle direkt an der Besucherscheibe schlafen. Aber direkt neben einem Eisbären zu stehen oder sich gar auf ihn zu setzen, wie die Kinder es ja mit großem Vergnügen auf unserer Skulptur tun, das ist weder in der Natur noch im Zoo möglich", freut sich Zoodirektorin Antje Angeli über den so imposanten wie friedlichen Besuchermagneten. ▢

„Man staunt immer, wie überwältigend groß und mächtig doch so ein ausgewachsener Eisbär ist. Respekt vor diesen Riesen der Arktis – das wollen wir vermitteln."

„Zoo pur genossen“

Mit mehr als einer halben Million Besucher und zum dritten Mal der Auszeichnung als „Bester Zoo Europas“ setzte der Zoo Rostock 2021 seine Erfolgsgeschichte fort. Antje Angeli, seit 1. Juli 2021 Zoodirektorin, erzählt von Dankbarkeit, Herausforderungen und Wünschen:

Frau Angeli, haben Sie das Gefühl, dass Ihre Gäste den Zoo in Corona-Zeiten anders wahrgenommen haben als sonst?

AA Ja, absolut. Die Besucherinnen und Besucher waren nach der langen Schließzeit einfach glücklich über die Auszeit im Zoo. Sie haben ihn wieder als große Bereicherung entdeckt, wobei wir traditionell ja viele Stammgäste aus der Region haben, die mit Jahreskarten regelmäßig den Zoo besuchen. Trotz teilweise noch geschlossener Tierhäuser und keinerlei Veranstaltungen haben sie einfach den Zoo pur genossen, den wunderschönen Park, die Tiere auf den Außenanlagen. Wir haben wirklich viel Zuspruch erhalten.

Was waren die größten Herausforderungen für den Zoo im Jahr 2021?

AA Monate ohne Publikum – das war schon hart, sowohl natürlich finanziell als auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und selbst für die Tiere, die den Trubel vermisst haben. Wir haben die Zeit für nötige Modernisierungsarbeiten und Instandhaltungen genutzt. Aber Bauarbeiten in der aktuellen Zeit zu planen, zu finanzieren und durchzuführen, das sind alles gerade große Herausforderungen, nicht nur für den Zoo.

Was ist Ihr größter Wunsch für die Zukunft?

AA Für die Zukunft wünsche ich mir weiterhin die Treue unserer Besucherinnen und Besucher, die uns wirtschaftliche Stabilität ermöglichen, und dass sie den Zoo als Ort der Erholung, des Staunens und Erlebens wahrnehmen und wir sie erfolgreich für den Natur- und Artenschutz sensibilisieren können. Mein größter Wunsch wäre, dass sich unsere Gäste beim Verlassen des Zoos schon auf ihren nächsten Besuch bei uns freuen.

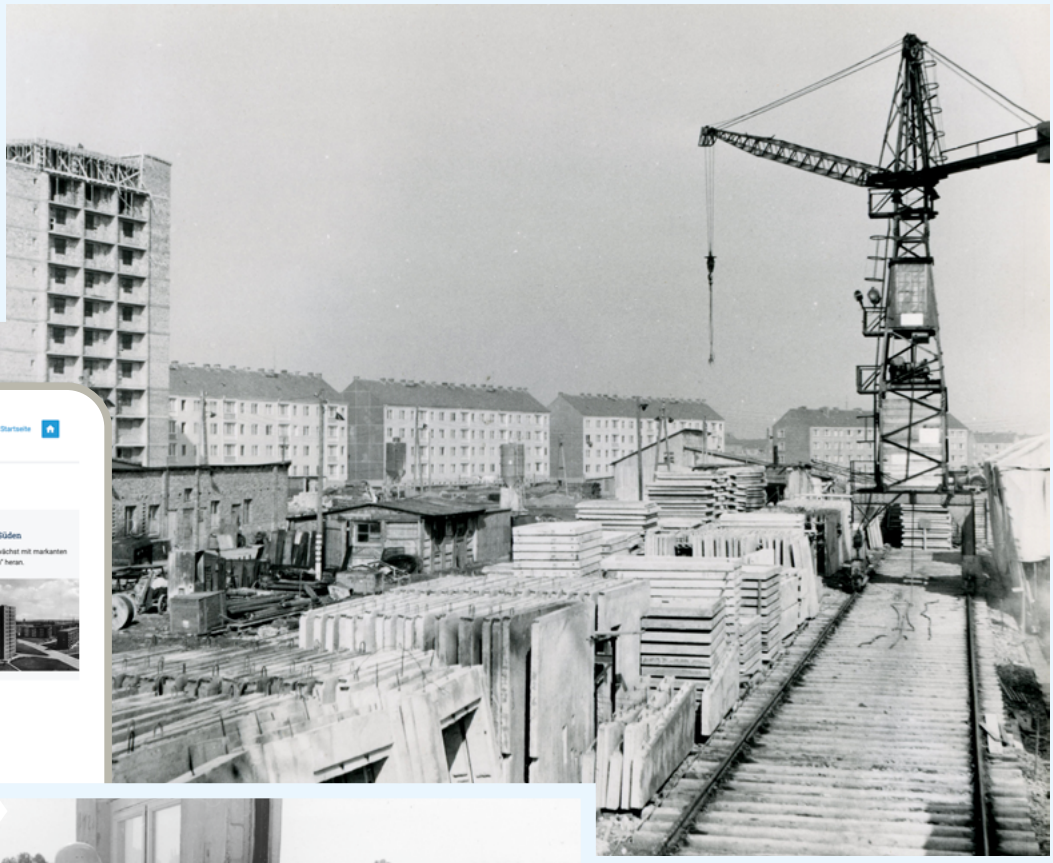
Das haben wir alles schon gewuppt

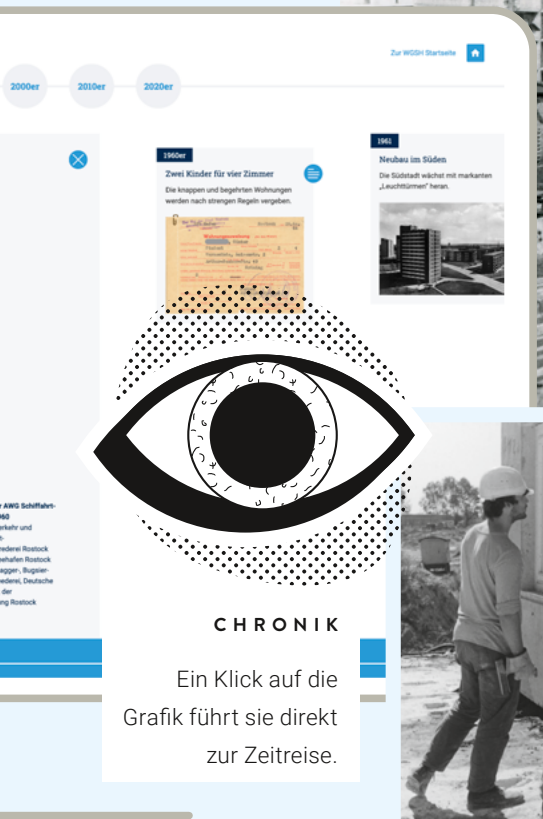
Krisen, zeigt die WGSH-Historie, sind keine neue Erfahrung für die Genossenschaft – im Gegenteil: Die vielen schon bestandenen Prüfungen machen Mut für zukünftige Herausforderungen.

Keine Leute, kein Material, aber ein riesiger Bedarf an bezahlbaren Wohnungen – was dieser Tage Häuslebauer umtreibt, sind eigentlich die Grundfeste der WG Schiffahrt-Hafen. Schließlich wurden Wohnungsgenossenschaften einst gegründet, um die Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu beheben. Mit viel Eigeninitiative erschufen sich die Mitglieder damals ein sicheres, bezahlbares Dach über dem Kopf.

Wortreich, bildreich, abwechslungsreich

Wie es dazu kam und was in über 60 Jahren WGSH alles schon gemeistert wurde, erzählt die Chronik, die 2021 frisch unter **www.wgsh.de/genossenschaft/chronik** online ging. Geschichten und Fotos, Protokolle und Telegramme, Aushänge und Videos lassen die WG-Historie hier wieder auferstehen. Per Klick auf die Grafik kommen Sie zum Beispiel direkt zu diesen Stationen:





1954 – Ereignisreich
Die AWG Schiffahrt-Hafen wurde 1960 gegründet. Warum gilt dann der 25.10.1954 als offizielles Gründungsdatum?

1961 – Aussichtsreich
Beim Aufbau der Südstadt ging es erstmals richtig weit nach oben.

1962 – Aufschlussreich
Wissen Sie, was ein „Küchen-außenbadkern" ist? Das Video feiert eine geniale Konstruktion für die Plattenbauweise.

1983 – Anekdotenreich
Was wurde in den 1980ern eigentlich auf Hausgemeinschaftssitzungen besprochen? Die Antwort: Alles von der Verteilung von Kohlekarten bis zur Verhinderung der Stationierung amerikanischer Atomraketen.

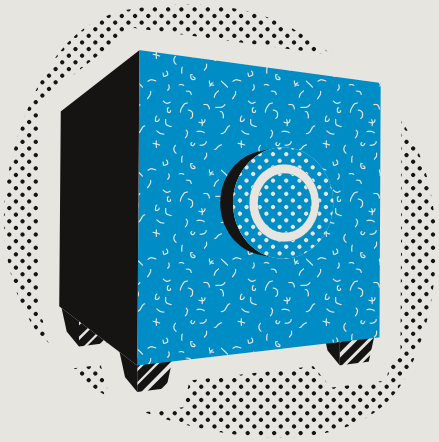
2018 – Facettenreich
Mit der Kampagne „Mein Rostock. Mein Zuhause." zeigte die WG stolz ihre enge Verbundenheit mit ihrer Stadt.

JAHRES ABSCHLUSS 2021

Das Geschäftsjahr der Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG

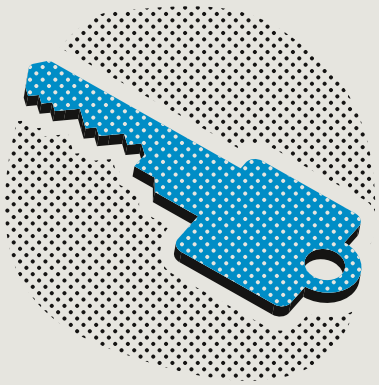
6,9 MIO

Euro Jahresüberschuss



84,5 %

Eigenkapitalquote,
trotz aller Neubauten



9.911

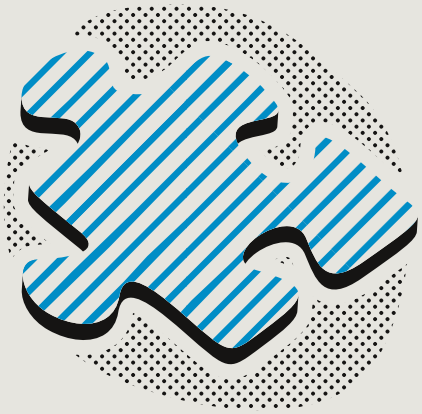
Wohnungen

40,6 MIO

Euro Investitionen in
Bestandserhaltung und
-entwicklung

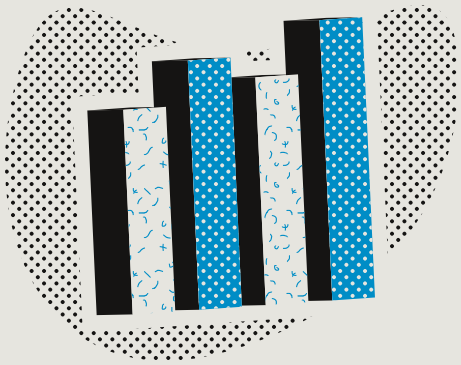
364 MIO

Bilanzsumme



11.140

Mitglieder



52,7 MIO

Umsatzerlöse

0,9 %

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 31.12.2021 über 9.911 Wohnungen, 11.140 Mitglieder und rund 52,7 Mio. € Umsatzerlöse.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Rahmenbedingungen

Das Corona Virus (COVID-19) hatte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 einen negativen Einfluss auf die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in Deutschland. Die anhaltende Störung der Lieferketten, Materialengpässe und das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung haben sich 2021 nachhaltig in verschiedenen Branchen ausgewirkt und die Bewirtschaftung erschwert und z.T. verteuert. Gleichzeit blieb die Nachfrage nach Wohnraum stabil.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland führen die Folgen des Krieges zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Sie werden maßgeblich durch das Ausmaß und die Dauer des Krieges bestimmt. Es sind bereits jetzt Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltung zu verzeichnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2. Geschäftsverlauf

Pandemie- und konjunkturbedingt ergaben sich 2021, wie schon im vorangegangenen Geschäftsjahr, Verschiebungen in den Bauzeitenplänen. Davon waren vor allem die komplexe Bauinstandhaltung sowie der Neubau betroffen. In den vollendeten Maßnahmen konnten zum Teil erhebliche Einsparungen erzielt werden, die ebenfalls zu deutlichen Unterschieden zwischen dem Ist 2021 und dem Plan 2021 beitragen. Im Bereich der laufenden Instandhaltung hat sich die Normalisierung des Vertragsumschlages ergebnismindernd in den Gesamtkosten ausgewirkt.

Insgesamt blickt die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, trotz anhaltender Corona-Pandemie, 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 6,9 Mio. € wurde der Planwert in Höhe von 3,9 Mio. € um 3,0 Mio. € übertroffen. Ergebniserhöhend haben sich vor allem geringere bzw. nicht realisierte Instandhaltungsaufwendungen (2,1 Mio. €) ausgewirkt.

Ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	Plan 2021* Mio. €	**Ist 2021*** Mio. €	**Ist 2020** Mio. €
Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	**36,8**	37,1	**36,8**
Investitionsvolumen inkl. Fördermittel	**48,4**	40,6	**28,0**
davon: Aufwendungen für Instandhaltung	18,7	16,6	14,1
Zufluss Fremdkapital	**18,9**	19,0	**0,0**

**) 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 bzw. durch Einsparungen in den realisierten Maßnahmen.

Wohnungsbestand und Vermietung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes war im vergange-

nen Geschäftsjahr vorrangig durch den Baufortschritt der genossenschaftlichen Neubauvorhaben und umfangreiche Investitionen in den Bestand geprägt. Daraus resultierten keine konkreten Bestandsveränderungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Durch den Ankauf zweier Wohnhäuser kamen 15 Wohnungen hinzu.

Zudem wurde im Jahr 2021 in den Häusern der Genossenschaft 1 Gewerbeeinheit in 1 Wohnung umgewandelt, 1 zusammengelegte Wohnung wurde wieder in 2 Einheiten aufgetrennt und 2 Wohnungen wurden verkauft (Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz).

Per 31.12.2021 setzte sich der Bestand an bewirtschafteten Einheiten demnach wie folgt zusammen:

	2021	2020	Veränderung
Wohnungen	9.911	9.896	+15
Gewerbe	29	30	-1
Gästewohnungen	4	5	-1
Garagen/ Krad-Garagen	251	248	+3
Stellplätze	2.124	2.112	+12
Hauswart-/ Kundenbüros	10	10	–
Sonstige/ Havariewohnungen	6	5	+1
Parkpalette	87	0	+87
Tiefgaragenplätze*	40	40	–
Gesamt	**12.462**	**12.346**	**+116**

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

Darüber hinaus wurden für Dritte insgesamt 248 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnungen in Höhe von 5,47 € pro m² (Vorjahr: 5,43 € pro m²) lag die Genossenschaft im Dezember 2021 wieder deutlich unter dem Durchschnitt der im VNW organisierten Rostocker Wohnungsunternehmen in Höhe von 6,06 €/m² (Vorjahr: 6,02 € pro m²).

Die vereinnahmten Nutzungsgebühren (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 37,1 Mio. € (Vorjahr: 36,8 Mio. €). Insgesamt erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2021 (37,6 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr (37,2 Mio. €) um 0,4 Mio. €. Die Änderungen resultieren überwiegend aus den Zugängen (0,1 Mio. €), der Vollauswirkung von Mietanpassungen aus dem Vorjahr (0,1 Mio. €), der Neuvermietung von Wohnungen nach Zielmietensystem (0,1 Mio. €) sowie Mietanpassungen nach diversen Modernisierungsmaßnahmen. Den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 15,9 Mio. € (Vorjahr: 15,1 Mio. €) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 15,5 Mio. € (Vorjahr 15,1 Mio. €) gegenüber.

Die Fluktuation lag im Berichtsjahr mit 794 Kündigungen bei 8,0 % und somit deutlich über dem Vorjahreswert von 7,2 %. Damit haben die Kündigungen das Niveau früherer Jahre erreicht (794 in 2019). Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31.12.2021 leicht erhöht und beträgt 0,9 % (Vorjahr: 0,7 %). Dieser Wert entspricht 91 Leerwohnungen per 31.12.2021. Der Anstieg leitet sich zum Teil aus der höheren Fluktuation ab. Des Weiteren wird ein Mehrfamilienhaus für Umbauzwecke bis 2022 sukzessive leergezogen.

Investitionen

Das Investitionsvolumen, einschließlich Fördermittel, belief sich 2021 auf 40,6 Mio. € (Vorjahr 28,0 Mio. € - inkl. Fördermittel). Es wurde wie folgt finanziert:

Fördermittel	3,2 Millionen €	7,9 %
Erstattungen	0,7 Millionen €	1,7 %
Eigenmittel	36,7 Millionen €	90,4 %
Fremdmittel	0,0 Millionen €	0,0 %
Gesamt	**40,6 Millionen €**	**100,0 %**

Für Anlagenzugänge wurden insgesamt rund 20,8 Mio. € nach Abzug der Fördermittel verbucht. Davon entfielen auf den Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten 4,1 Mio. €. Die Zugänge in den Bereichen Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Bauten auf fremden Grundstücken, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen beliefen sich im Jahr 2021 auf 16,4 Mio. €. Der Anteil der aktivierungsfähigen Kosten für Grundstücke mit Wohnbauten bereits bestehender Objekte betrug rund 1,6 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 16,8 Mio. € (Vorjahr: 14,4 Mio. €).

Der Betrag von 16.796,6 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

Individuelle Modernisierungen	1.420,1 T€
Komplexe Instandhaltungsmaßnahmen	6.403,7 T€
davon: sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0 T€
Laufende und periodische Instandhaltung	7.777,1 T€
Außenanlagen	333,4 T€
Sonstiges	698,8 T€
davon: sonstige betriebliche Aufwendungen	71,6 T€
IH Betriebsabrechnungsbogen	163,5 T€
Gesamt	**16.796,6 T€**

Personal

Neben den beiden Mitgliedern des Vorstandes beschäftigte die Genossenschaft per 31.12.2021 insgesamt 4 Auszubildende und 82 Arbeitnehmer/-innen (davon 1 Mitarbeiterin geringfügig beschäftigt). Davon wiederum waren 60 Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich und 22 Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich (inkl. Hauswarte/Handwerker) tätig. Für alle Arbeitnehmer/-innen 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 Ertragssituation erhalten wurde.

3. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.903,9 T€ abgeschlossen werden, der aus den folgenden Bereichen erwirtschaftet wurde:

Geschäftsbereich	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	6.785,2	8.891,1	-2.105,9
Ergebnis aus Verkäufen von Grundstücken	166,1	283,5	-117,4
Ergebnis d. Betreuungstätigkeit und Leistungen für Dritte	10,1	12,6	-2,5
Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes	-392,9	-613,8	220,9
Neutrales Ergebnis	6,4	-645,7	652,1
Finanzbereich (Zins- und Beteiligungserträge)	467,9	668,5	-200,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-138,9	-195,2	56,3
Jahresüberschuss	**6.903,9**	**8.401**	**-1.497,1**

Die Veränderung des Jahresüberschusses zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus:

- gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (2,4 Mio. €),
- dem Rückgang aus Umsatzerlösen durch den Verkauf von WEG nach Altschuldenhilfegesetz (0,2 Mio. €),
- gestiegenen Abschreibungen (0,1 Mio. €),
- dem Rückgang der Zinserträge (0,1 Mio. €),
- dem Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (0,9 Mio. €),
- dem Anstieg der vereinnahmten Nutzungsgebühren (0,3 Mio. €) und
- dem Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (0,1 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 Darlehen 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

I. Laufende Geschäftstätigkeit	2021 in T€	2020 in T€
Jahresüberschuss	+6.903,9	+8.401,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+7.850,7	+7.770,1
davon außerplanmäßig	+1,3	+0,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-79,2	-109,9
Restbuchwert von verkauften WEG	+46,8	+122,6
Buchgewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,7	-218,5
Cashflow nach DVFA/SG	**+14.720,5**	**+15.965,3**
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-20,4	+79,1
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-739,7	-3.517,6
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	+1.005,5	+3.076,6
Zinsaufwendungen	+210,2	+169,9
Beteiligungserträge	-467,6	-446,8
Ertragssteueraufwand	+138,9	+238,0
Ertragssteuerzahlungen	-148,4	-127,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**+14.699,0**	**+15.436,9**
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+52,2	+306,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-24.004,7	-13.609,6
Beteiligungserträge	+467,6	+446,8
Veränderung verpfändeter Bankguthaben	-18.960,0	+0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-42.444,9**	**-12.856,3**
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus Finanzkrediten	+18.960,0	+0,0
planmäßige Tilgungen	-1.846,7	-1.828,2
Investitionszulage und Zuschüsse	+0,0	+1.075,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	+201,3	+103,0
Zinsaufwand Darlehen	-210,2	-169,9
Auszahlung von Dividenden	-422,7	-416,4
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	+18,7	+15,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**+16.700,4**	**-1.221,1**
IV. Finanzmittelfonds		
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-11.045,5	+1.359,5
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	+26.032,5	+24.673,0
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	**+14.987,0**	**+26.032,5**
Ergänzung zur Kapitalflussrechnung:		
Cashflow nach DVFA/SG	+14.720,5	+15.965,3
planmäßige Tilgungen	-1.846,7	-1.828,2
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**+12.873,8**	**+14.137,1**

Die Kapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Zahlungsmittelzufluss von 14.699,0 T€. Im Investitions- und Finanzierungsbereich sind insgesamt Ausgaben von 25.744,5 T€ angefallen. Der Finanzmittelbestand hat sich insgesamt um 11.045,5 T€ auf 14.987,0 T€ verringert.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der kurzfristig realisierbaren Deckungsmittel mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31.12.2021 ergibt folgendes Bild:

Deckungsmittel	35.493 T€
kurzfristiges Fremdkapital	21.627 T€
Überdeckung	**13.866 T€**

Nicht in den Deckungsmitteln enthalten sind verpfändete Bankguthaben in Höhe von 18.960 T€. Am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2020 betrug die Überdeckung 21.904 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, Bauten auf fremden Grundstücken, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleisteten Anzahlungen in Summe von 20,8 Mio. € reduziert um die Abschreibungen 7,9 Mio. € und die Differenz der Abgänge des Anlagevermögens und der abgegangenen Abschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. €. Das Anlagevermögen beträgt 309,2 Mio. € und 85,0 % der Bilanzsumme. Es ist zu 99,4 % durch Eigenkapital gedeckt.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich vorwiegend durch den Zugang an flüssigen Mitteln (7,9 Mio. €) und unfertigen Leistungen (0,8 Mio. €). Die Differenz zwischen den flüssigen Mitteln im Umlaufvermögen (+7,9 Mio. €) und dem rechnerischen Cashflow (-11,0 Mio. €) leitet sich weitestgehend aus Einzahlungen für Förderkredite (+19,0 Mio. €) ab, die an konkrete Baumaßnahmen gebunden und durch Sperrkonten in gleicher Höhe besichert sind.

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENSLAGE

Vermögen	**31. Dezember 2021**		**Vorjahr**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	309.161	85,0	296.347	86,6	+12.814	+4,3
Umlaufvermögen	54.390	15,0	45.755	13,4	+8.635	+18,9
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	63	0,0	38	0,0	+25	+65,8
Gesamtvermögen	**363.614**	**100,0**	**342.140**	**100,0**	**+21.474**	**+6,3**
Kapital						
Eigenkapital	307.342	84,5	300.641	87,9	+6.701	+2,2
langfristige Rückstellungen	1.649	0,5	1.727	0,5	-78	-4,5
langfristige Verbindlichkeiten	32.996	9,1	15.883	4,6	+17.113	+107,7
kurzfristiges Fremdkapital inkl. kurzfr. Rückstellungen	21.627	5,9	23.889	7,0	-2.262	-9,5
Gesamtkapital	**363.614**	**100,0**	**342.140**	**100,0**	**+21.474**	**+6,3**

Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um 6,7 Mio. €, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt in Relation zum Gesamtvermögen 84,5 % (Vorjahr: 87,9 %).

Das kurzfristige Fremdkapital inkl. kurzfristiger Rückstellungen verringerte sich um 2,3 Mio. €. Die Veränderung resultiert vorwiegend aus gesunkenen sonstigen Verbindlichkeiten von 3,3 Mio. €. Hierbei handelt es sich u.a. um bewilligte Baukostenzuschüsse, die im Rahmen des Baufortschritts gegen das Anlagevermögen verrechnet wurden. Zeitgleich gab es bei den Anzahlungen für Betriebskosten einen Anstieg von 0,4 Mio. € sowie den Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,7 Mio. €.

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 430 T€, gemäß § 41 (1 und 2) der Satzung, zur Ausschüttung einer Bruttodividende in Höhe von 4,0 % zu verwenden.

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 5 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 Werterhaltung 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.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in den beiden Pandemiejahren als sehr widerstandsfähig erwiesen. Allerdings werden die Begleiterscheinungen der Seuchenbekämpfung 2020/2021 durch den Ukraine-Krieg noch einmal deutlich verschärft. Die stark gestiegene Inflation und der Mangel an gut ausgebildeten Fachkräften verdüstern die unmittelbare Zukunft der Volkswirtschaft und wirken sich mittelbar auch auf die Genossenschaft aus. Insbesondere Prognosen und Planungen werden schwieriger.

Unmittelbare Risiken sind Kostensteigerungen und verspätete Umsatzzuwächse aufgrund von Verschiebungen und Verzögerungen im Bereich der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus werden die Nebenkosten, getrieben durch die Verteuerung der Energiepreise und vieler Dienstleistungen, deutlich steigen. Dies geht zu Lasten der Kaufkraft und schränkt das Ertragspotenzial der Wohnungsunternehmen für die Kaltmiete ein.

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

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.

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. Allerdings ist seit Herbst 2021 eine Zinswende zu beobachten. Damit werden sich fremdfinanzierte Investitionen in den Bestand deutlich verteuern.

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 überwiegend 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.

Von zentraler Bedeutung für die Genossenschaft wird die Umsetzung der Energiewende sein. Die Dekarbonisierung der Wohnungsbestände wird einen wichtigen Beitrag leisten, um die neuen Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland zu erreichen. Das Klimaschutzgesetz 2021 schreibt vor, dass Deutschland bis 2045 die Treibhausgasneutralität erreichen muss. Nach 2050 soll die Emissionsbilanz negativ sein. Da sich die Energiewende nur aus einem Bündel von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Maßnahmen zum Erfolg führen lässt, liegt darin auch eine Chance, die urbanen Wohnquartiere dauerhaft und nachhaltig zu entwickeln. Um diesen Zielen gerecht zu werden, hat die WGSH verschiedene Maßnahmen ergriffen. Neben dem CO_2-Monitoring der verschiedenen Unternehmensbereiche wurden gesonderte Strukturen geschaffen. Dazu gehören eine eigene Stelle sowie eine Projektgruppe, welche die notwendigen Informations- und Entscheidungsgrundlagen für den Klimapfad der Genossenschaft erarbeiten werden.

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. Lediglich im Jahr 2020 gab es einen geringfügigen Rückgang um 130 Einwohner. Auffallend ist, dass in dieser Zeit das Durchschnittsalter der Bevölkerung von 41,8 Jahre auf 45,3 Jahre angestiegen ist. In diesem Zeitraum ist der Anteil der Bevölkerungsgruppe „Menschen im Rentenalter" kontinuierlich angestiegen.

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 entgegenzuwirken und vielen Rostockerinnen und Rostockern modernen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Im kommenden Geschäftsjahr werden die Neubauvorhaben „Ziolkowskistraße 11a + 11b", erste Gebäude „Am Rosengarten" und im Wohnkomplex „Brecht-Park" fertiggestellt. Zudem wird das umfangreiche Programm der Genossenschaft zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen fortgesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird grundsätzlich ein positiver Geschäftsverlauf erwartet, wenngleich dieser durch die oben beschriebenen Risiken z.T. negativ beeinflusst wird. Die Planzahlen für das Geschäftsjahr 2022 sehen einen Jahresüberschuss von 4.310 T€ und einen Abfluss der „Flüssigen Mittel" von 14.445 T€ vor. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten kann derzeit keine klare Prognose zum Jahresergebnis der Genossenschaft getroffen werden. 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 2022 erreicht werden.

Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG
Der Vorstand

Blank *Dietrich*

Rostock, 31.05.2022

AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen		Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	€	€
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		354.071,70	333.436,14
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	258.996.589,46		261.739.149,58
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.523.314,05		11.836.910,54
3. Grundstücke ohne Bauten	1.007.654,99		2.745.122,14
4. Bauten auf fremden Grundstücken	10.136,90		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	7.230,16		8.488,52
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	949.800,75		1.074.888,87
7. Anlagen im Bau	33.963.246,59		16.227.764,91
8. Bauvorbereitungskosten	1.941.276,06		1.953.590,54
9. Geleistete Anzahlungen	277.722,45	308.676.971,41	297.180,52
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		130.072,65	130.072,65
Anlagevermögen insgesamt		**309.161.115,76**	**296.346.604,41**

B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		15.874.938,71	15.089.934,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	128.644,47		133.232,67
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.197,63		30.728,35
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45.301,14		41.551,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.360.560,58	4.567.703,82	4.427.424,13
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		33.946.979,98	26.032.476,88
Umlaufvermögen insgesamt		**54.389.622,51**	**45.755.347,94**

C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		62.974,80	38.424,89
Bilanzsumme		**363.613.713,07**	**342.140.377,24**

PASSIVSEITE

A. Eigenkapital		**Geschäftsjahr**	**Vorjahr**
I. Geschäftsguthaben	€	€	€
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	503.850,00		446.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.847.368,92		10.708.142,88
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.800,00	11.359.018,92	2.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 900,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Kapitalrücklage		458.951,66	**440.276,66**
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	106.686.716,75		106.686.716,75
2. Gesetzliche Rücklage	16.240.289,05		15.540.289,05
3. Andere Ergebnisrücklagen	172.167.379,18	295.094.384,98	166.386.210,31
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.309,30		3.648,11
2. Jahresüberschuss	6.903.859,57		8.401.046,48
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.481.168,87	430.000,00	-7.974.694,59
Eigenkapital insgesamt		**307.342.355,56**	**300.641.185,65**

B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	898.567,00		863.426,00
2. Steuerrückstellungen	81.000,00		86.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	599.155,85		713.382,33
4. Sonstige Rückstellungen	511.027,38	2.089.750,23	531.544,57

C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.996.264,03		15.882.932,14
2. Erhaltene Anzahlungen	15.530.492,62		15.121.495,27
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.956,88		15.699,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.250.203,80		4.545.828,98
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	123.205,71		183.532,49
6. Sonstige Verbindlichkeiten	101.127,63	54.014.250,67	3.387.643,76
davon aus Steuern: 2.377,00 € (Vorjahr: 36.478,73 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 38.605,76 €)			

D. Rechnungsabgrenzungsposten		*167.356,61*	167.706,15
Bilanzsumme		**363.613.713,07**	**342.140.377,24**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.227.142,70		51.640.974,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	215.039,36		406.462,20
c) aus Betreuungstätigkeit	86.400,00		63.891,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.437,10	52.702.019,16	194.511,95
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		785.004,12	338.747,38
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.078.538,05	992.100,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.463.643,59		28.176.050,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	48.906,16		122.980,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.507,46	31.532.057,21	6.481,72
5. Rohergebnis		**23.033.504,12**	**25.331.176,22**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.095.531,18		4.100.555,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 69.120,20 € (Vorjahr: 36.916,04 €)	898.003,90	4.993.535,08	884.802,76
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.850.658,79	7.770.062,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.495.893,80	3.412.627,33
9. Erträge aus Beteiligungen	467.595,41		446.777,42
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88.907,37	556.502,78	223.291,74
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 58.577,92 € (Vorjahr: 59.151,82 €)		268.785,14	241.636,70
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		138.894,09	238.023,21
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**7.842.240,00**	**9.353.537,89**
14. Sonstige Steuern		938.380,43	952.491,41
15. Jahresüberschuss		**6.903.859,57**	**8.401.046,48**
16. Gewinnvortrag		7.309,30	3.648,11
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-6.481.168,87	-7.974.694,59
18. Bilanzgewinn		**430.000,00**	**430.000,00**

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 31.12.2021 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.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurden für eine nicht realisierte Fahrradgarage 1 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 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 31.12.2021 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 45 T€. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden in Höhe von 599 T€ fortgeführt. Sie betreffen 12 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 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**774.201,52**	**110.461,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**884.662,53**
Sachanlagen	**468.262.297,77**	**20.651.942,55**	**262.794,99**	**3.695.950,00**	**3.695.950,00**	**488.651.445,33**
Grundstücke mit Wohnbauten	430.582.373,82	4.133.365,86	85.258,34	379.761,15	0,00	435.010.242,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.184.095,98	13.014,85	0,00	0,00	0,00	14.197.110,83
Grundstücke ohne Bauten	2.745.122,14	0,00	0,00	0,00	1.737.467,15	1.007.654,99
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	10.136,90	0,00	0,00	0,00	10.136,90
Technische Anlagen und Maschinen	14.289,88	0,00	0,00	0,00	0,00	14.289,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.257.879,98	148.159,40	176.274,24	0,00	0,00	2.229.765,14
Anlagen im Bau	16.227.764,91	14.419.292,83	0,00	3.316.188,85	0,00	33.963.246,59
Bauvorbereitungskosten	1.953.590,54	1.650.250,26	1.262,41	0,00	1.661.302,33	1.941.276,06
Geleistete Anzahlungen	297.180,52	277.722,45	0,00	0,00	297.180,52	277.722,45
Finanzanlagen (Beteiligungen)	**130.072,65**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**130.072,65**
Anlagevermögen insgesamt	**469.166.571,94**	**20.762.403,56**	**262.794,99**	**3.695.950,00**	**3.695.950,00**	**489.666.180,51**

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 4.133 T€ betreffen im Wesentlichen den Ankauf zweier Wohngebäude, aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Herstellung von Fahrradgaragen und Außenanlagen. Die Abgänge resultieren aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Die Umbuchungen erfolgten aus den Bilanzposten „Geleistete Anzahlungen" und „Bauvorbereitungskosten" und betreffen vorrangig die zwei neu erworbenen Wohngebäude (295 T€).

Die Zugänge bei den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten" beinhalten den Ankauf von Garagen sowie die Herstellungskosten für die Außenanlagen der Geschäftsstelle.

Die Zugänge bei den „Bauten auf fremden Grundstücken" resultieren aus der Herstellung von Außenanlagen auf einer Grundstücksfläche der Hansestadt Rostock.

Des Weiteren ergeben sich in der „Betriebs- und Geschäftsausstattung" wesentliche Zugänge durch den Erwerb von Kraftfahrzeugen und der Anschaffung neuer EDV-Technik für das mobile Arbeiten. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Kraftfahrzeugen und dem Abgang von nicht mehr genutzten Gegenständen der Geschäftsausstattung.

Der Bilanzposten „Anlagen im Bau" erhöhte sich durch Zugänge in Höhe von 14.419 T€ insbesondere für die Neubaumaßnahmen Brecht-Park und Am Rosengarten. Mit Baubeginn des Bauvorhabens Ziolkowskistraße wurden von „Grundstücke ohne Bauten" und „Bauvorbereitungskosten" insgesamt 2.872 T€ auf „Anlagen im Bau" umgebucht. Eine weitere Umbuchung in Höhe von 444 T€ erfolgte für Außenanlagen im Bereich des Brecht-Parks.

Die Zugänge bei den „Bauvorbereitungskosten" beinhalten u. a. Planungskosten für Neubaumaßnahmen. Umbuchungen betreffen vorwiegend die Bauvorhaben Ziolkowskistraße und Brecht-Park.

		Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit					
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021 €	**Abschreibungen des Geschäftsjahres** €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung + €	Umbuchung - €	**Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021** €	**Buchwert am 31.12.2021** €	**Buchwert am 31.12.2020** €
440.765,38	**89.825,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**530.590,83**	**354.071,70**	**333.436,14**
172.379.202,15	**7.760.833,34**	**165.561,57**	**0,00**	**0,00**	**179.974.473,92**	**308.676.971,41**	**295.883.095,62**
168.843.224,24	7.208.869,45	38.440,66	0,00	0,00	176.013.653,03	258.996.589,46	261.739.149,58
2.347.185,44	326.611,34	0,00	0,00	0,00	2.673.796,78	11.523.314,05	11.836.910,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.654,99	2.745.122,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.136,90	0,00
5.801,36	1.258,36	0,00	0,00	0,00	7.059,72	7.230,16	8.488,52
1.182.991,11	222.831,78	125.858,50	0,00	0,00	1.279.964,39	949.800,75	1.074.888,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.963.246,59	16.227.764,91
0,00	1.262,41	1.262,41	0,00	0,00	0,00	1.941.276,06	1.953.590,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	277.722,45	297.180,52
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**130.072,65**	**130.072,65**
172.819.967,53	**7.850.658,79**	**165.561,57**	**0,00**	**0,00**	**180.505.064,75**	**309.161.115,76**	**296.346.604,41**

Die Zugänge beim Posten „geleistete Anzahlungen" resultieren aus dem Kauf von zwei Grundstücken im Geschäftsjahr 2021 sowie aus der Materialbevorratung im Neubaubereich.

Der Posten „Unfertige Leistungen" umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021, 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 Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 252 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 114 T€ in Anspruch genommen.

Die Steuerrückstellungen betragen 81 T€. Diese dienen 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 (111 T€) und Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen vorwiegend für Bauleistungen (103 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens stellen sich wie rechts abgebildet dar:

Der Bilanzposten „Rechnungsabgrenzungsposten" auf der Passivseite enthält bereits für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten in Höhe von 167 T€.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Sonstige betriebliche Erträge" sind u. a. Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 529 T€ als Posten größeren Umfangs enthalten. Dieser Posten enthält außerordentliche Erträge in Höhe von 257 T€, die durch Versicherungsansprüche aus einem Brandschaden und witterungsbedingten Schäden im Neubaubereich entstanden sind.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen" besteht zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung (1.712 T€).

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Zuführung während des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	**440.276,66**	**18.675,00**	**458.951,66**

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Ergebnisrücklagen	**288.613.216,11**	**6.481.168,87**	**295.094.384,98**
Sonderrücklage	*106.686.716,75*	*0,00*	*106.686.716,75*
Gesetzliche Rücklage	*15.540.289,05*	*700.000,00*	*16.240.289,05*
Andere Ergebnisrücklagen	*166.386.210,31*	*5.781.168,87*	*172.167.379,18*

ÜBERSICHT DER VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten	Insgesamt in €	davon Restlaufzeit < 1 Jahr in €	1-5 Jahre in €	> 5 Jahre in €	gesichert	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.996.264,03	1.865.336,05	26.611.828,81	4.519.099,17	32.996.264,03	*
Vorjahr	*15.882.932,14*	*1.846.668,11*	*7.575.249,62*	*6.461.014,41*	*15.882.932,14*	
Erhaltene Anzahlungen	15.530.492,62	15.530.492,62	0,00	0,00		
Vorjahr	*15.121.495,27*	*15.121.495,27*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.956,88	12.956,88	0,00	0,00		
Vorjahr	*15.699,90*	*15.699,90*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.250.203,80	5.250.203,80	0,00	0,00		
Vorjahr	*4.545.828,98*	*4.545.828,98*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	123.205,71	123.205,71	0,00	0,00		
Vorjahr	*183.532,49*	*183.532,49*	*0,00*	*0,00*		
Sonstige Verbindlichkeiten	101.127,63	101.127,63	0,00	0,00		
Vorjahr	*3.387.643,76*	*3.387.643,76*	*0,00*	*0,00*		
Gesamtbetrag	**54.014.250,67**	**22.883.322,69**	**26.611.828,81**	**4.519.099,17**	**32.996.264,03**	*
Vorjahr	*39.137.132,54*	*25.100.868,51*	*7.575.249,62*	*6.461.014,41*	*15.882.932,14*	

* davon 14.036.264,03 EUR Grundpfandrecht in Form von Buchgrundschulden, 18.960.000,00 EUR in Form von Verpfändung von Bankguthaben

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 31.03.2021 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 11.601 T€ und der Jahresüberschuss 9.044 T€.

Des Weiteren ist die Genossenschaft an der Verwaltung „URBANA Teleunion" Rostock GmbH mit Sitz in Rostock mit 8 % beteiligt. Die Gesellschaft hat zum 31.03.2021 ein Eigenkapital in Höhe von 60 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 31.12.2020 beliefen sich auf 1.382 T€ bzw. 144 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 139.226,04 € auf 10.847.368,92 € erhöht. Siehe Grafik Seite 49.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich um 91.800 € erhöht und beläuft sich auf 6.684.000,00 €. Ein Geschäftsanteil beträgt 150,00 € und die Haftsumme pro Mitglied 600,00 €.

4. Kautionen

Die Genossenschaft verwaltet nach dem Erwerb der Häuser St.-Georg-Straße 63a, Ziolkowskistraße 12, Hahnenkamp 14a-15c und August-Bebel-Str. 6-7 Treuhandkonten für diverse Mietkautionen mit einem Guthaben in Höhe von 8.632,28 € zum Jahresende. Darüber hinaus sind bei der Genossenschaft 6 Kautionssparbücher in Höhe von 1.400,00 € hinterlegt.

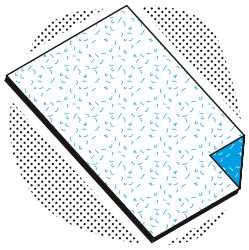
5. Finanzielle Verpflichtungen

Aus Ingenieur- und Lieferverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 24.479 T€. Zur Finanzierung werden Darlehen, Zuschüsse und Eigenmittel eingesetzt.

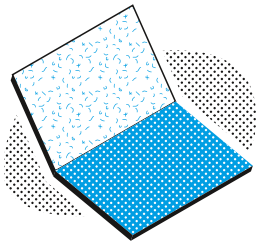
6. Prüfungsverband

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

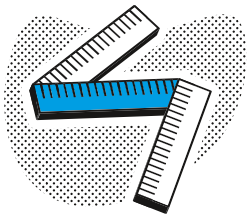
DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTE 2021



kaufmännische Angestellte: 60
davon in Teilzeit: 19



technische Angestellte: 7
davon in Teilzeit: 2



Hauswarte/Handwerker: 15
davon in Teilzeit: 0

Angestellte: 82
davon in Teilzeit: 21

7. Mitglieder des Vorstandes

Blank, Roland

Dietrich, Ines

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mesch, Alexander	Vorsitzender
Raddatz, Manfred	
Juhrmann, Frank	
Lüben, Ingrid	
Stoll, Werner	
Schmidt, Wolfgang	
Finn, Iris	
Kaminski, Frank	
Lübcke, Andreas	

9. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso zeigen die Fluchtbewegungen Auswirkungen in Deutschland.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose- und Risikobericht".

10. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.05.2022 und 31.05.2022 wurden 700.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage" und 5.781.168,87 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen" eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 7.309,30 € 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.

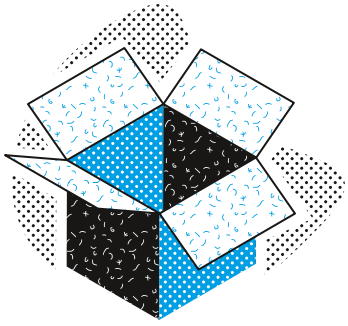
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG
Der Vorstand

Blank *Dietrich*

Rostock, 31.05.2022

MITGLIEDERBEWEGUNG 2021

10.987 Mitglieder	**Zugang**	**Abgang**	**11.140 Mitglieder**
am 1. Januar 2021	801	648	am 31. Dezember 2021



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft betrafen, informiert. Dabei hat er die Geschäftsführung der Genossenschaft durch den Vorstand beratend begleitet und überwacht sowie sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Leitung des Unternehmens überzeugt.

Erneut war das Geschäftsjahr 2021 durch die Einschränkungen und den Folgen der Corona-Pandemie für die Genossenschaft und die Arbeit des Aufsichtsrates geprägt. Der Aufsichtsrat führte in dem o. g. Zeitraum 6 ordentliche Sitzungen mit dem Vorstand sowie eine interne Sitzung durch, die in der ersten Jahreshälfte als Video-Konferenz geführt werden mussten.

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.

Nachdem im März 2021 die begonnenen Wohnbereichsversammlungen aufgrund der Pandemielage wieder abgesagt werden mussten, war es umso erfreulicher, dass die Vertreterversammlung im Sommer 2021 in Präsenz und mit regen Austausch der Gremien der Genossenschaft untereinander stattfinden konnte.

Auf der alljährlichen Klausur im November 2021 mit Vorstand, den Abteilungsleitern und Entscheidungsträgern erfolgte ein intensiver Austausch über die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft. Es wurde schwerpunktmäßig die Thematik zur Nachhaltigkeit der Bestände der Genossenschaft im Hinblick auf die CO_2-Bepreisung der Wärmeverbräuche für die Gebäude und Maßnahmen für den Wärmebezug u. a. durch die Stadtwerke Rostock AG sowie deren Zeitstrahl behandelt. Weiterhin ging es um die E-Mobilität und deren Möglichkeiten bei der Umsetzung in den jeweiligen Stadtteilen und gesetzliche Neuerungen zu Messdienstleistungen sowie den Fernsehempfang über Breitbandkabel. Im Zuge dessen wurden die Entwicklungen der Betriebskosten der vergangenen Jahre und deren zukünftige Entwicklung betrachtet. Der Entwicklungs- und Realisierungsstand über die Digitalisierung in der Kommunikation zwischen den Mitgliedern und den Mitarbeitern war ein weiterer Themenschwerpunkt.

Die Aufsichtsratsmitglieder nahmen an verschiedenen Veranstaltungen der Genossenschaft, wie z. B. den Richtfesten für den Rosengarten, den Brecht-Park und die Ziolkowskistraße 11 a/b in der Südstadt teil.

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 Wirkungsweise der Richtlinie zur Umzugsförderung für die Mitglieder innerhalb der Genossenschaft hinsichtlich der Umsetzung und der anfallenden Kosten untersucht.

Der Bauausschuss informierte sich über die Baufortschritte der aktuellen Neubaumaßnahmen am Rosengarten, im Brecht-Park sowie der Ziolkowskistraße und deren Kostenentwicklung bei der Auftragsvergabe der Ausbaugewerke. Weiterhin war Thema im Bauausschuss der Stand der Planungen zu den weiteren Bauabschnitten im Brecht-Park (Hochhaus, etc.) sowie in der Erich-Weinert-Straße 1–4. Dabei wurden auch die stetigen Lieferengpässe und immensen Preissteigerungen bei einzelnen Baumaterialen thematisiert.

Die Ausschüsse berichteten zeitnah ihre Ergebnisse an den gesamten Aufsichtsrat und trugen damit zur Erfüllung der Pflichten des Aufsichtsrates in der Beratung und Überwachung des Vorstandes bei.

In der Aufsichtsratssitzung im Oktober 2021 wurden die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung mit dem Prüfer des Prüfungsverbandes, dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., ausgewertet und die Ordnungsmäßigkeit in der Geschäftsführung und der Arbeit der genossenschaftlichen Gremien festgestellt.

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.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % schließt sich der Aufsichtsrat vollinhaltlich an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich geleistete Arbeit, die ein weiteres Jahr durch Einschränkungen und Herausforderungen der Pandemie begleitet wurde. Einen besonderen Dank richten wir an die ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertreter für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder.

Rostock, 7. Juni 2022

Mesch,
Aufsichtsratsvorsitzender

WAHLBEZIRK 1 / UNVERSORGTE MITGLIEDER

Bachmann, Sybille	Majakowskistr. 12, 18059 Rostock
Brösel, Matthias	Augustenstr. 96, 18055 Rostock
Glapa, Thomas	Buchholzer Weg 16, 18059 Rostock
Jentzsch, Holger	Streuwiesenweg 59a, 18119 Diedrichshagen
Rex, Steffen	Zanderweg 46, 18198 Kritzmow
Römer, Ute	Reriker Str. 7, 18109 Rostock
Strohecker, Dedo	Bojenweg 27, 18119 Rostock
Teske, Christian	Nigen Enn 19, 18109 Rostock
EV v. Samson-Himmelstierna, Jörg	Kirschenallee 11, 18279 Vietgest
Wilk, Karl	D.-Erxleben-Str. 4, 18059 Rostock

WAHLBEZIRK 2 / LICHTENHAGEN

Altrock, Klaus-Peter	Mecklenburger Allee 4
Fechtel, Christin	Eutiner Str. 26
Geyer, Roland	Ratzeburger Str. 10
Hager, Udo	Ratzeburger Str. 11
Helm, Torsten	Wolgaster Str. 8
EV Holland, Verena	Walter-Husemann-Str. 2
Konopka, Hans-Georg	Eutiner Str. 1
EV Petschow, Uwe	Wolgaster Str. 8
Poguntke, Marianne	Eutiner Str. 2
Wanderey, Eveline	Mecklenburger Allee 4
Zander, Frank	Ratzeburger Str. 11

WAHLBEZIRK 3 / GROSS KLEIN - WARNEMÜNDE

Bubritzki, Dietmar	Gerüstbauerring 19
Buckatz, Stefan	Baggermeisterring 16
Kirchhoff, Diedrich	Alte Warnemünder Chaussee 26
Koch, Werner	Gerüstbauerring 22
Melcher, Siegfried	Gerüstbauerring 23
Paul, Rainer	Gerüstbauerring 18

WAHLBEZIRK 4 / LÜTTEN KLEIN

Albrecht, Heino	Turkuer Str. 8
Barnekow, Christina	Ahlbecker Str. 4
Beck, Astrid	Rügener Str. 36
Bloch, Erich	Helsinkier Str. 56
Dähn, Joachim	Helsinkier Str. 90
Felsko, Carolin	Rügener Str. 33
EV Gebhardt, Klaus	Helsinkier Str. 90
EV Heuckendorf, Manfred	Helsinkier Str. 90
Hohlfeld, Sebastian	Binzer Str. 48

WAHLBEZIRK 4 / LÜTTEN KLEIN

Müller, Clarissa	Ahlbecker Str. 4
Müller, Astrid	Binzer Str. 41
EV Rasche, Karl-Heinz	Helsinkier Str. 90
Scheer, Jörg	Rügener Str. 31
Stasik, Michael	Ahlbecker Str. 6
Steinborn, Angela	Ahlbecker Str. 4

WAHLBEZIRK 5 / EVERSHAGEN

Bonacker, Manfred	Leo-Tolstoi-Str. 4
EV 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
Mücke, Anja	Lagerlöfstr. 12
Oloffs, Heike	Maxim-Gorki-Str. 41
Wilde, Heiko	Maxim-Gorki-Str. 57
Wirth, Gudrun	Lagerlöfstr. 9

WAHLBEZIRK 6 / SCHMARL

Böttger, Andrea	A.J.Krusenstern Str 31
Bulla, Dieter	Hundsburgallee 3
Damrow, Renate	Vitus-Bering-Str. 21
Grell, Stefan	Adam-Johann-Krusenstern-Str. 1
EV Hager, Gerald	Gerüstbauerring 17
Hundt, Jürgen	Stephan-Jantzen-Ring 28
Kaersten, Ralf	Kolumbusring 54
Knipper, Sybille	Kolumbusring 54
Langhoff, Natalie	Stephan-Jantzen-Ring 8
Legler, Bernhard	Kolumbusring 56
EV Mrouweh, Lamis	Vitus-Bering-Str. 28
EV Thiermann, Sven	Stephan-Jantzen-Ring 24
Tietz, Dieter	Kolumbusring 27

WAHLB. 7 / REUTERSHAGEN - SIEVERSHAGEN

EV Freese, Sara	Artur-Becker-Str. 18
Hulka, Kerstin	Werner-Seelenbinder-Str. 24
Jänicke, Peter	Werner-Seelenbinder-Str. 8
Lindow, Martin	Alfred-Schulze-Str. 3
Neugebauer, Brigitte	Werner-Seelenbinder-Str. 26
Schultz, Andreas	Artur-Becker-Str. 19
Stein, Stefanie	Werner-Seelenbinder-Str. 26

WAHLBEZIRK 8 / HANSAVIERTEL

Bitter, Heidrun	Schillingallee 81
EV Schünemann, Jörg	Felix-Stillfried-Str. 12

WAHLBEZIRK 9 / SÜDSTADT

Arndt, Jürgen	Joachim-Jungius-Str. 7
Bartels, Heidemarie	Rudolf-Diesel-Str. 2
Franke, Ralf	Erich-Schlesinger-Str. 42
Geßner, Karla	Röntgenstr. 14
Gläser, Siegfried	Röntgenstr. 8
Harning, Ralf	Majakowskistr. 29
Haufschild, Martin	Galileistr. 3
Hecht, Katja	Brahestr. 34
Marnau, Heinz-Jürgen	Kurt-Tucholsky-Str. 27
EV Maske, Eike	Louis-Pasteur-Str. 7
Mock, Ingrid	Erich-Weinert-Str. 6
Quandt, Hannes	Pawlowstr. 6
Retzlaff, Gundula	Erich-Weinert-Str. 6
EV Schröder, Andreas	Louis-Pasteur-Str. 22
Spitzer, Monika	Nobelstr. 41

WAHLBEZIRK 10 / KTV

Bell, Bärbel	Patriotischer Weg 80
Rudolph, Holger	Borenweg 9
EV Turzer, Heidrun	Patriotischer Weg 80

WAHLB. 11 / STADTMITTE + BRINCKMANSDORF

Delfs, Sandra	Neubrandenburger Str. 12
EV Kunkel, Olaf	Graf-Schack-Str. 2

WAHLBEZIRK 12

unbesetzt

WAHLBEZIRK 13 / DIERKOW

Appel, Christian	Hartmut-Colden-Str. 20
Hadler, Angelika	Hartmut-Colden-Str. 2
EV Jensen, Peter	Heinrich-Tessenow-Str. 29
Käning, Monika	Heinrich-Tessenow-Str. 2
Pisch, Gudrun	Dierkower Höhe 1
EV Sablowski, Heinz	Hartmut-Colden-Str. 1
Schäfer, Hans-Jürgen	Lorenzstr. 49
Worgall, Frank	Hartmut-Colden-Str. 1

WAHLBEZIRK 14 / TOITENWINKEL

Gill, Michael	Zum Schäferteich 19
Hoffmann, Wolfgang	Albert-Schweitzer-Str. 13
Holländer, Sascha	Pablo-Picasso-Str. 3
EV Reck, Ralf-Udo	Pablo-Picasso-Str. 3
EV Scheel, Michael	Pablo-Picasso-Str. 2
Schulz, Heinz-Michael	Carl-von-Ossietzky-Str. 12
Stelter, Volker	Zum Schäferteich 19
Stoll, Renate	Albert-Schweitzer-Str. 14

WAHLBEZIRK 15 / GRAAL-MÜRITZ

EV Krafzek, Karl-Heinz	Dr.-Leber-Str. 5
Schäffner, Leona	Ostseering 11
Streichan, Hartmut	Ostseering 13

Vertreter: 92
EV Ersatzvertreter: 21

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
Martin Lange – WG Schiffahrt-Hafen
Kathrin Wittwer – Die TEXT Konfektion
www.textkonfektion.de

GRAFIK UND LAYOUT

Schenk & Schüler – Grafikbüro Rostock
www.schenkundschueler.de

DRUCK

HAHN Media + Druck GmbH
www.druckerei-hahn.de

BILDNACHWEISE

Andreas Duerst – STUDIO 301
Fotos S. 4–5 (Luftbild), 6 (links unten),
9–11, 14–15, 16–17, 24–25
www.studio-301.de

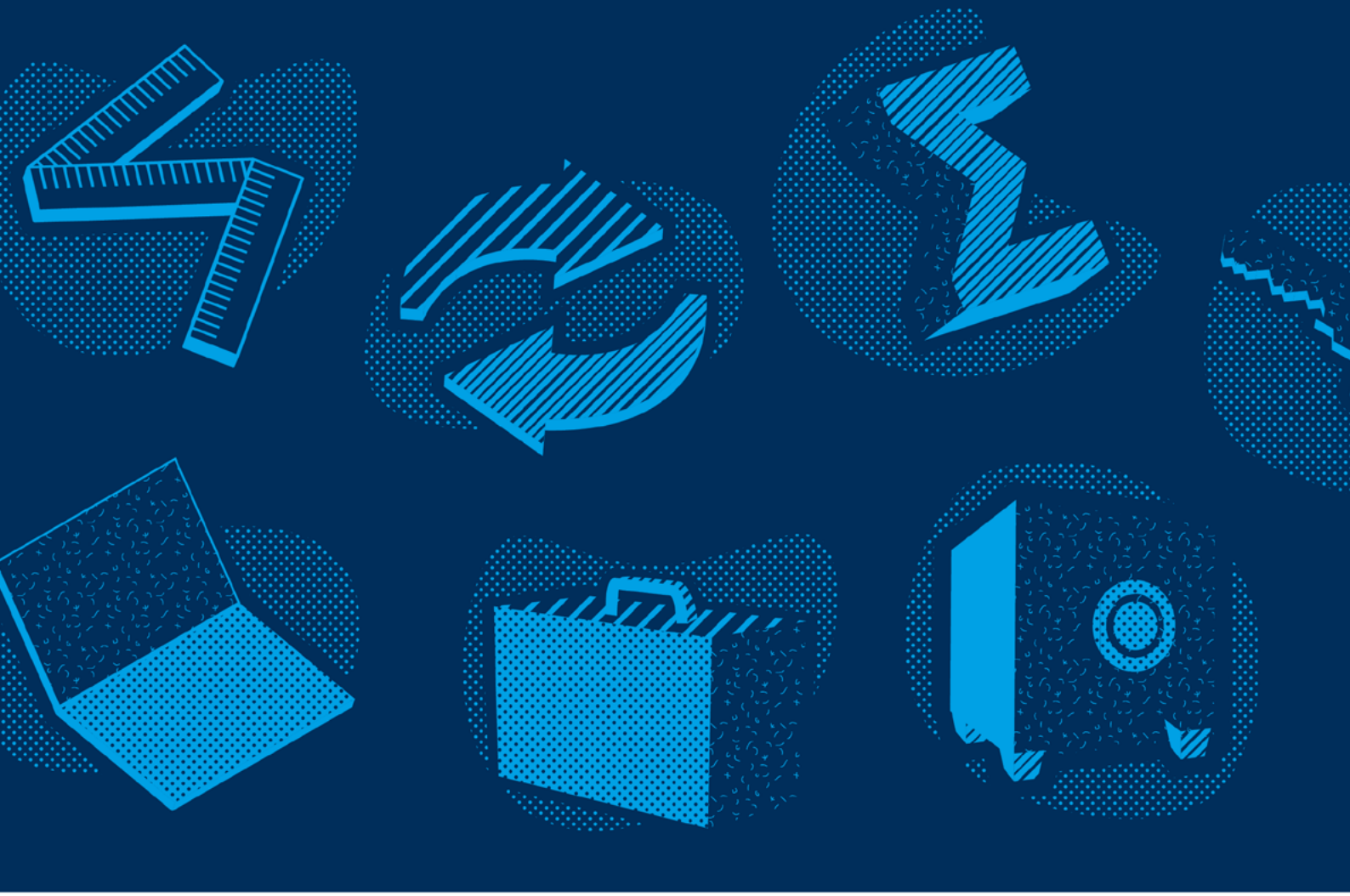
WG Schiffahrt-Hafen
Fotos S. 20–21

Archiv der Hansestadt Rostock
historische Fotos S. 6, 26–27

Schenk & Schüler – Grafikbüro Rostock
Illustrationen Umschlag, S. 28, 30–31, 48–49

tv rostock
Screenshots Sporties S. 23

stock.adobe.com
maxtor777 (4–5)
Vitaliy (19–19),
Unkas Photo (5),
Antonio Rodriguez (12–13)



Wohnungsgenossenschaft
Schiffahrt-Hafen Rostock eG

Goerdelerstraße 21
18069 Rostock

0381-**80810** **WGSH**.DE