

Lagebericht des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG 2023

Inhalt

1. Grundlagen der Genossenschaft	2
2. Wirtschaftsbericht	2
2.1 Rahmenbedingungen	2
2.2 Geschäftsverlauf	3
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	5
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	7
3. Risiko- und Chancenbericht	7
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	7
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	9
4. Prognosebericht	9
Jahresabschluss	11
Bilanz zum 31.12.2023	11
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	13
Anhang des Jahresabschlusses	14
A. Allgemeine Angaben	14
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	14
Bericht des Aufsichtsrates	21

Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG (WG Süd) ist ein in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ansässiges Wohnungsunternehmen. Zweck der im Jahr 1960 gegründeten Wohnungsgenossenschaft ist vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine zeitgemäße, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die achtsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften in lebenswerten Quartieren pflegen. Unser Ziel ist die WG Süd langfristig und zukunftsfähig auszurichten sowie die Nachhaltigkeitsziele verantwortungsvoll umzusetzen.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist es, den Wohnungsbestand von 2.175 Wohneinheiten im Stadtgebiet von Rostock zu bewirtschaften. Komplettiert wird das Geschäftsmodell aber auch durch Weiterentwicklung des Portfoliomanagements durch Modernisierung des Eigenbestandes und dem Bau neuer Wohnungen zur Minimierung der Wohnungsknappheit.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Der anhaltende Angriffskrieg gegen die Ukraine belastet die konjunkturelle Entwicklung merklich. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert für 2024 eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 1,3 % sowie einen weiteren Anstieg der Inflationsrate um 3,0 %.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken in diesem Zusammenhang, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die in der Regel mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt. Hinsichtlich der Entwicklung der

Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Das politisch gesetzte Neubauziel von jährlich 400.000 Wohnungen wurde im Jahr 2022 mit 295.000 und in 2023 mit bisher prognostizierten 250.000 bis 270.000 Wohnungen erneut verfehlt. In den Folgejahren wird mit weiterhin sinkenden Neubauzahlen aufgrund der Preissteigerungen gerechnet.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die wirtschaftlich stärkste Stadt in Mecklenburg-Vorpommern und hatte laut Statistik im Jahr 2023 211.692 Einwohner, Tendenz leicht steigend. In Rostock herrscht eine angespannte Wohnungsmarktsituation, wodurch das Instrument der Mietpreisbremse sowie eine abgesenkte Kappungsgrenze zur Anwendung kommen. Weiterhin erarbeitet die Verwaltung zusammen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft und einschlägigen Interessengruppen einen Regressionsmietspiegel, der ab 2024 Anwendung finden soll. Hierzu finden insbesondere seit Januar 2024 vertiefende Gespräche mit der Rostocker Wohnungswirtschaft statt. Ein Beschluss zur Einführung durch die Rostocker Bürgerschaft wird im I. Halbjahr 2024 erwartet.

2.2 Geschäftsverlauf

Am Jahresende 2023 wurden 2.175 Wohnungen (Vorjahr 2.175) mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 6,12 €/m² (Vorjahr 5,82 €/m²) verwaltet. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für unsere Wohnungsgenossenschaft von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.679,0	8.883,8	8.448,5
Verwendung der Ergebnisrücklage	2.050,0	0,0	0,0
Instandhaltungsaufwendungen	6.000,0	3.580,3	3.782,4
Zinsaufwendungen	600,0	446,3	430,7
Jahresüberschuss	90,0	1.061,8	638,8

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2023 wurde auf Basis der vorläufigen Vorjahreszahlen unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen und Vorhaben für 2023 vorsichtig geplant. Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss resultiert aus leicht gestiegenen Umsatzerlösen aufgrund der Anpassung nach Modernisierung, Neuvermietungszuschlägen sowie Mieterhöhungen. Bedingt durch die geringere Fluktuation, der Aktivierungsfähigkeit von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Einwerben von Fördermitteln für die energetische Sanierung und dem Anbau von zwei außenliegenden Aufzügen in unserem Objekt in der Leo-Tolstoi-Straße 1-2 in Evershagen sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Plan deutlich niedriger ausgefallen. Durch die Positivbescheidung der Fördermittel entfällt zudem die geplante Verwendung der Ergebnisrücklage in Gänze.

Die Mieten wurden über den gesamten Bestand bei 392 Nutzungsverträgen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen auf die Untergrenze des Mietspiegels (Stand 2021) geringfügig erhöht und betragen in 2023 durchschnittlich 6,12 €/m² (Vorjahr 5,82 €/m²). Der Mittelwert des Qualifizierten Mietspiegels der Hansestadt Rostock mit Stand 2021 liegt bei 6,25 €/m².

Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2023 modernisierungsbedingt unter 1 %. Die Fluktuationsquote ist mit 9,01 % unverändert (Vorjahr 9,29 %).

Aufwandswirksame Instandhaltungs- und Modernisierungskosten betragen durchschnittlich rd. 29,63 €/m² (Vorjahr 31,37 €/m²). Zusätzlich wurden 6,9 Mio.€ (Vorjahr 4,5 Mio.€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten beinhalten im Berichtsjahr schwerpunktmäßig den 2. Bauabschnitt der Strangsanierung in der Knud-Rasmussen-Straße 4-6 sowie die Instandsetzung von 150 Leerwohnungen (Vorjahr 133). Bei den aktivierungspflichtigen Modernisierungen konnte das Großprojekt in der Helsinkier Straße 48-54 in Lütten-Klein abgeschlossen werden. Hier erfolgte die Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas auf Fernwärme einschließlich der Erneuerung der sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen, die Modernisierung der Badezimmer durch Grundrissänderung, die Neugestaltung der Treppenhäuser im gesamten Objekt, der Anbau von acht außenliegenden Aufzugsanlagen in den Hausnummern 51-54 sowie der Neubau von zwei Fahrradgaragen. Für diese Gebäudemodernisierung wurden insgesamt 7.593,6 T€ aus Eigen- und Fremdmitteln investiert. Ebenfalls begann in 2023 die energetische Sanierung der Leo-Tolstoi-Straße 1-2 in Evershagen. Neben der Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas auf Fernwärme einschließlich der Erneuerung der sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgte die Modernisierung der Badezimmer durch Grundrissänderung. Die Neugestaltung der Treppenhäuser erfolgt im Jahr 2024. Die Hausnummer 2 erhält zudem in 2024 zwei außenliegende Aufzüge. Für diese Sanierung und Modernisierung konnten beim Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI) entsprechende Fördermittel eingeworben werden. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme soll im Herbst 2024 mit der Inbetriebnahme der Aufzüge abgeschlossen sein.

Für unser Zukunftsprojekt mit dem Titel „Wohnen am Kringelgrabenpark“ wurde im Dezember 2022 nach langer Planungsphase der Bauantrag eingereicht und im Januar 2024 mittels Baugenehmigung positiv beschieden. Auf einer Gesamtfläche von ca. 3.000,00 m² beabsichtigen wir die Errichtung eines 5-geschossigen Wohnhauses mit 40 Wohneinheiten.

Die Betriebskosten werden mit einem Jahresversatz abgerechnet, d. h. im Geschäftsjahr 2023 wurde die Abrechnung (BKA) für das Jahr 2022 erstellt und verschickt:

	2023 (BKA 2022)	2022 (BKA 2021)
Kalte Betriebskosten	2.137,2 T€	2.148,6 T€
Warme Betriebskosten	1.158,9 T€	1.512,2 T€
Betriebskosten gesamt	3.296,1 T€	3.660,8 T€
Durchschnittliche Betriebskostenumlage	2,25 €/m²	2,51 €/m²

Die Senkung der durchschnittlichen Betriebskostenumlage resultiert insbesondere aus den warmen Betriebskosten, da unsere Mitglieder weniger Fernwärme verbraucht haben und der Gesetzgeber für das Abrechnungsjahr 2022 die Umsatzsteuer gesenkt sowie zusätzlich die Dezemberentlastung ermöglicht hat.

Aufgrund des beschriebenen Geschäftsverlaufes sowie den zahlreichen Maßnahmen zur Verbesserung und Steigerung der Wohnqualität in unserem Bestand beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft als positiv. Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rostock, hohe Investitionen in den Bestand sowie den regelmäßigen Neubau, gute Wohnlagen, ein ansprechendes Preisniveau und eine stetige Verbesserung unserer Dienstleistung sichern die Attraktivität des Wohnens bei der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu erkennen, dass unsere Genossenschaft ein positives Jahresergebnis erreicht hat, welches satzungsgemäß anteilig in die Gesetzliche Rücklage sowie in die Andere Ergebnismrücklage eingestellt wurde.

Das positive Jahresergebnis resultiert u. a. aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung, welcher Umsatzerlöse in Höhe von 12.038,6 T€ (Vorjahr 11.958,9 T€) ausweist. Demgegenüber stehen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 7.048,2 T€ (Vorjahr 6.953,3 T€). Modernisierungsbedingte Leerstände konnten durch höhere Sollmietenerlöse aufgrund der Neuvermietung bedingt durch die branchenübliche Fluktuation kompensiert werden. Gegenüber dem Vorjahr wurden zudem die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten um 202,1 T€ unterschritten. Weiterhin positiv wirkte sich ein Grundstücksteilverkauf an die Hanse- und Universitätsstadt aus (146,2 T€).

Die Zinsaufwendungen sind durch Umschuldungen und Neuaufnahmen geringfügig um 27,6 T€ gestiegen.

Die WG Süd erhielt im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 101,1 T€ (Vorjahr 103,6 T€).

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	77.847,9	85,56	72.900,1	86,93
Umlaufvermögen	13.143,4	14,44	10.964,0	13,07
Bilanzsumme	90.991,3	100,00	83.864,1	100,00

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	48.950,0	53,80	47.908,7	57,13
Sonderposten für Investitionszulage	518,1	0,57	532,8	0,64
Fremdkapital				
lang- u. mittelfristig	35.306,2	38,80	29.881,4	35,62
kurzfristig (inkl. kurzfristiger Rückstellungen)	6.217,0	6,83	5.541,2	6,61
Bilanzsumme	90.991,3	100,00	83.864,1	100,00

Damit beträgt das Anlagevermögen unserer Wohnungsgenossenschaft 85,56 % (Vorjahr 86,93 %) der Bilanzsumme und ist zu 100 % langfristig durch Eigen- und Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 54,36 % (Vorjahr 57,77 %).

Das Bilanzvolumen hat sich um 7.127,2 T€ auf 90.991,3 T€ erhöht. Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen um 6.911,8 T€, insbesondere resultierend aus dem Modernisierungsvorhaben Helsinkier Straße 48-54. Demgegenüber stehen Abschreibungen in einem Volumen von 1.964,0 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 1.061,8 T€ sowie der Fremdkapitalaufnahme in Höhe von 7.700,0 T€. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr betragen 1.649,2 T€. Zusätzlich wurden unserer Wohnungsgenossenschaft KfW-Tilgungszuschüsse für die Roald-Amundsen-Straße 9-11 in Schmarl in Höhe von 140,0 T€ und für die Ziolkowskistraße 10a in der Südstadt in Höhe von 486,0 T€ gewährt. Diese mindern den Restbetrag der KfW-Darlehen.

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

Finanzlage

Im Ergebnis unseres Finanzmanagements sind wir sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, aus den erfolgten Investitionen sowie gegenüber den Banken termingerecht nachgekommen.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden ausschließlich langfristige Darlehen eingesetzt. Unsere Genossenschaft hat bereits weitsichtig gehandelt und auslaufende bzw. in absehbarer Zeit auslaufende Zinsbindungen frühzeitig zu sehr guten Konditionen verlängert.

Wie in den Vorjahren hat unsere Wohnungsgenossenschaft keine Kreditlinien in Anspruch genommen.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG:

		2023	2022
I	Laufende Geschäftstätigkeit	T€	T€
	Jahresüberschuss	1.061,8	638,8
	Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.964,0	1.730,5
	Auflösung des Sonderposten für Investzulage	-14,7	-14,7
	Gewinn aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen	-146,2	0,0
	Verlust aus Korrektur Anlagevermögen	21,2	0,0
	Cashflow nach DVFA/SG	2.886,1	2.354,6
	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	14,5	-56,2
	Veränderung sonst. kurzfristiger Aktiva	207,2	365,2
	Veränderung sonst. kurzfristiger Passiva	661,2	353,8
	Zinsaufwand / Darlehen	468,2	434,0
	Erträge aus Beteiligungen	-101,1	-103,6
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.136,1	3.347,8
II	Investitionsbereich		
	Korr. Anlagevermögen	649,2	0,0
	Neubau und Modernisierung	-7.519,6	-7.923,0
	immat. Vermögensgegenstände	-0,3	-1,9
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	-62,0	-43,5
	Erhaltene Ausschüttungen	101,1	103,6
	Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagevermögen	146,2	0,0
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.685,4	-7.864,8
III	Finanzierungsbereich		

Tilgung von Darlehen	-1.649,2	-1.407,3
Zinszahlungen Darlehen	-468,2	-434,0
Darlehensaufnahme	7.700,0	6.240,0
Tilgungszuschuss KfW	-626,0	0,0
Veränderung Geschäftsguthaben	-20,6	67,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.936,0	4.466,6
IV Finanzmittelfonds		
Zahlungswirks.Veränd. des Finanzmittelbestandes	2.386,7	-50,4
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	7.016,3	7.066,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	9.403,0	7.016,3

Unter Berücksichtigung der Finanzierung der abgeschlossenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme und der planmäßigen Tilgung zur Verminderung des langfristigen Fremdkapitals beträgt der Finanzmittelbestand 9.403,0 T€ (Vorjahr: 7.016,3T€).

Auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 wurde unserer Genossenschaft seitens der Deutschen Bundesbank erneut die „Notenbankfähigkeit“ bescheinigt.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Wohnungsgenossenschaft bedeutsamen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	31.12.2023	31.12.2022
Zahl der verbleibenden Mitglieder		2.880	2.900
Bestand an Wohnungen		2.175	2.175
Durchschnittsalter aller Mitglieder	Jahre	47,94	47,95
Leerstandsquote	%	0,46	0,78
Fluktuationsrate	%	9,01	9,29
Eigenkapitalquote	%	54,36	57,77
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,12	5,82
Anteil Mietforderungen	%	0,33	0,59
Instandhaltungskosten ohne Modernisierung	€/m ²	13,07	16,12
Aufwandswirksame Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m ²	29,63	31,37

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagement ist in unserer Wohnungsgenossenschaft ein kontinuierlicher Bestandteil der Unternehmensführung zur exakten Bewertung der Unternehmenssituation. Es besteht aus einem Controlling und Berichtswesen, Bestands- und Kreditportfolio sowie Zinsmanagement. Weiterhin

werden regelmäßig Indikatoren des Wohnungs- und Kapitalmarktes überprüft. Schwerpunktthemen des Risikomanagements sind dabei:

- Entwicklung des Wohnungsmarktes
- Demografische Entwicklung
- Entwicklung des Kapitalmarktes (Zinsänderungen, Besicherungen)
- Sicherstellung der Liquidität und Zahlungsfähigkeit
- Kostenentwicklung im Bereich Instandhaltung und Investition
- Energiepreisentwicklung
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz
- IT-Sicherheit
- Fachkräfte

Durch das Risikomanagement sollen potenzielle Risiken frühzeitig identifiziert und beurteilt werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten, die das Risikopotenzial beseitigen bzw. minimieren. Das unterjährige Berichtswesen ist dafür ein wichtiges Instrument.

Bedingt durch den anhaltenden Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie der Krieg zwischen Israel und der Hamas bringt die Energiepreisentwicklung erhebliche negative Folgen für die gesamte Gesellschaft sowie Wirtschaft mit sich. Zur Risikominimierung konnte unsere Genossenschaft mit der Stadtwerke Rostock AG mittelfristige Lieferverträge für den Allgemeinstrom bis 2027 und die Fernwärme bis 2026 in Form von Festpreisen abschließen. Durch das vorausschauende und frühzeitige Handeln ist es gelungen, die steigenden Kosten abzumildern. Dennoch wird es ab 2025 zu deutlichen Preissteigerungen gegenüber den Jahren 2023/2024 kommen, sodass daraus ein potenzielles Risiko von Mietausfällen erwachsen kann. Mit den Handwerksbetrieben und Dienstleistern werden regelmäßig Preisverhandlungen im Sinne unserer Mitglieder geführt, um ein erträgliches Preisniveau sicherzustellen. Dennoch bleiben Preissteigerungen, insbesondere durch die regelmäßigen Tarifvertragsverhandlungen der Gewerkschaften, unumgänglich und können für die WG Süd sowie für die Betriebskostenabrechnung perspektivisch zu einem Risiko werden, d.h. es kann zu Mietausfällen bzw. zur Nichtbegleichung der Betriebskostenabrechnung kommen.

Ebenfalls besteht nach wie vor ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Projekte. Dies betrifft die Bereiche Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnobjekten. Diese möglichen Verzögerungen mit den einhergehenden Preissteigerungen stellt unsere Genossenschaft vor zusätzliche Herausforderungen.

Die Themenkomplexe Nachhaltigkeit und Klimaschutz wurden in die Risikobetrachtung aufgenommen, da der eigene Gebäudebestand hinsichtlich der CO₂-Emissionen zu bewerten ist. Gesetzliche Vorgaben bezüglich der Einordnung der Energieeffizienzklasse von Gebäuden haben zukünftig deutliche Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungen der WG Süd. In 2023 wurde erstmals eine CO₂-Bilanz für unsere Wohnungsgenossenschaft erstellt. Diese bildet die Grundlage für die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter. Auf die Mieter unserer Genossenschaft entfallen 161,9 T€, die in den warmen Betriebskosten enthalten sind. Bei der WG Süd verbleibt ein Anteil von 13,2 T€. Aufgrund dieser Verteilung ist zu erkennen, dass unser Gebäudebestand bereits die gesetzlichen Anforderungen umsetzt. Der hohe CO₂-Kostenbestandteil resultiert primär aus der Erzeugung der Fernwärme durch die Stadtwerke Rostock AG. Aufgrund der gesetzlich geforderten Klimaneutralität müssen zudem die Wirtschaftspläne unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren auf die CO₂-Reduzierung der Bestandsgebäude ausgelegt werden. Es soll sukzessiv eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten

sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben erarbeitet werden. Dieses wird zu erheblichen Kosten führen und birgt das Risiko, dass die jährlich zur Verfügung stehenden Budgets nicht ausreichen und gegebenenfalls die Rücklagen der Genossenschaft in Anspruch genommen werden müssen.

Die Risiken des Kapitalmarktes werden laufend sondiert und bewertet. Im Ergebnis konnten notwendige und mögliche Umschuldungen von Darlehen umfassend und frühzeitig vorgenommen werden, sodass unsere Genossenschaft von langfristig niedrigen Zinssätzen profitiert. Zukünftige Darlehensaufnahmen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden dagegen kritisch geprüft und bewertet, da das Zinsniveau deutlich angestiegen ist. Im Ergebnis können dadurch Vorhaben unwirtschaftlich werden, da die zu fordernde Grundnutzungsgebühr von Interessenten nicht aufgebracht werden kann bzw. will und ein potenzieller Leerstand droht.

Zum Berichtszeitpunkt sind keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Mittelzentrum von Mecklenburg-Vorpommern profitiert weiterhin von den stetigen Unternehmensansiedlungen und dem damit verbundenen Zuzug von Menschen. Der Wohnraumbedarf ist nach wie vor hoch, sodass sich unsere Bestandsobjekte sowie die geplanten Neubauvorhaben einer hohen Nachfrage erfreuen. Aufgrund des demografischen Wandels besteht zunehmend der Wunsch nach modernen und barrierearmen Wohnungen. Die WG Süd hat diese Entwicklung frühzeitig erkannt und Ihre Investitionsmaßnahmen daraufhin ausgerichtet. In 2024 wird die umfangreiche energetische Sanierung und Modernisierung unseres Objektes in der Leo-Tolstoi-Straße 1-2 in Evershagen abgeschlossen werden. Hier erfolgte die Umstellung von Gas -auf Fernwärmeversorgung sowie der Anbau von zwei außenliegenden Fahrstühlen an der Hausnummer 2. Für diese Modernisierung des Gebäudes wurden vom LFI Fördermittel in Form eines zinsfreien Darlehens mit Tilgungszuschuss bewilligt. Ebenfalls wurde beim Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern ein Förderantrag für eine energetische Sanierung unseres Objektes im Stephan-Jantzen-Ring 17-18 in Schmarl gestellt. Mit dem Anbringen eines WDVS werden zukünftig Energieeinsparungen von ca. 28 % (Fernwärme) ermöglicht. Ebenfalls werden die Balkonbrüstungen sowie die Außenanlagen erneuert. Die Maßnahme dient primär der CO₂-Reduzierung des Gebäudes.

Im Januar 2024 erhielt unsere Genossenschaft für das geplante Neubauvorhaben „Wohnen am Kringelgrabenpark“ die Baugenehmigung. Es sollen dort 40 Wohneinheiten entstehen. Der Baustart ist für den Sommer 2024 avisiert.

4. Prognosebericht

Die anhaltenden Preissteigerungen, insbesondere auf dem Bau- und Rohstoffmarkt, die anhaltende Inflation, die steigenden Lohn- und Gehaltsforderungen der Gewerkschaften, die Lieferkettenunterbrechungen sowie die volatile Preisentwicklung an der Energiebörse stellen die Gesellschaft sowie die WG Süd weiterhin vor nicht definierbare Herausforderungen. Die Auswirkungen auf das Jahr 2024 sowie die Folgejahre werden aus Sicht des Vorstandes spürbar sein. Wir gehen zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass sich die aufgezeigten Entwicklungen unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baumaterialien, welches sich negativ auf unsere Investitionsvorhaben auswirken wird. Anpassungen der Wirtschaftsplanung sind jedoch aktuell noch nicht notwendig.

Die WG Süd plant für 2024 Sollmieten ohne Betriebskosten in Höhe von 8.905,0 T€ sowie Kosten für Modernisierung und Instandsetzung von 4.200,0 T€. Das Geschäftsjahr 2024 soll planmäßig mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 35,0 T€ abschließen. Die mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt

verbundenen Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung für 2024 ff. führen kann.

Im Bestand setzt unsere Genossenschaft weiterhin auf die Strategie der energetischen Modernisierung, um die finanzielle Belastung unserer Mitglieder durch die Betriebskosten zu mildern und die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zu forcieren.

Sofern Fremdkapital für die Modernisierungen und Neubauvorhaben benötigt wird, sehen wir das wachsende Risiko der finanziellen Belastung der WG Süd, bedingt durch das unverändert hohe Zinsniveau. Jedes Investitionsvorhaben wird daher einer intensiven Bewertung sowie Kalkulation unterzogen und dem Aufsichtsrat detailliert vorgestellt. Das oberste Ziel unserer Genossenschaft bleibt die Bereitstellung von zukunftssicherem und bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder und die Entwicklung zum kundenorientierten Dienstleister.

Im Vermietungsprozess sehen wir aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine Risiken in der Vermarktung unseres Wohnungsbestandes. Aufgrund der weiterhin verstärkten Investitionspolitik und der daraus resultierenden Wohnwertverbesserung unseres Immobilienportfolios wird potenziellen Risiken, z.B. Leerstand, gezielt entgegengewirkt.

Unsere Genossenschaft ist aufgrund der vorhandenen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage solide und zukunftsfähig aufgestellt. Die WG Süd entwickelt sich entsprechend der genossenschaftlichen Grundsätze kontinuierlich weiter, um ein attraktiver, zuverlässiger und sicherer Partner für seine Mitglieder zu sein.

Rostock, 30. April 2024

Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

Anja Sawitzki

Björn Rudolph

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.622,00	11.163,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.880.437,96		72.207.686,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	135.647,84		114.096,88
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	162.839,00		140.799,00
4. Anlagen im Bau	0,00		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>636.797,12</u>	77.815.721,92	<u>397.801,15</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		<u>28.581,21</u>	<u>28.581,21</u>
Anlagevermögen insgesamt		77.847.925,13	72.900.127,80
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.599.051,88	3.344.908,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.946,25		50.157,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>112.431,67</u>	141.377,92	<u>551.545,66</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>9.402.990,52</u>	<u>7.016.276,69</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.109,72
Bilanzsumme		90.991.345,45	83.864.126,37

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.300,00		229.050,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.027.812,32		3.039.662,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00	3.248.162,32	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 237,68 €			(237,68)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem.§ 27 ABS.2 DMBilG		19.760.843,24	19.760.843,24
2. Gesetzliche Rücklage		2.975.000,00	2.869.000,00
dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 106.000,00 €			(64.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		22.966.034,32	22.010.184,73
dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 955.849,59 €			(574.793,14)
III. Bilanzgewinn / -verlust			
1. Jahresüberschuss	1.061.849,59		638.793,14
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.061.849,59	0,00	-638.793,14
Eigenkapital insgesamt		48.950.039,88	47.908.740,29
B. Sonderposten für Investitionszulage		518.068,76	532.786,04
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	5.200,00		6.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	134.066,04	139.266,04	118.735,06
D. Verbindlichkeiten			
1. Verb.gegenüber Kreditinstituten	31.584.550,46		25.996.427,91
2. Verb.gegenüber anderen Kreditgebern	3.814.109,47		3.946.906,34
3. Erhaltene Anzahlungen	4.145.708,31		3.909.983,02
4. Verb. aus Vermietung	87.469,24		47.933,65
5. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	1.654.805,50		1.306.430,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten	23.594,59	41.310.237,57	19.378,47
E. Rechnungsabgrenzungsposten		73.733,20	70.805,48
Bilanzsumme		90.991.345,45	83.864.126,37

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

		Geschäftsjahr 2023	Vorjahr 2022
	(€)	(€)	(€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		12.038.627,83	11.958.863,73
b) Verkauf von Grundstücken		146.232,75	0,00
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		254.143,06	-386.896,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		263.473,25	283.335,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.048.198,18	6.953.272,02
Rohergebnis		5.654.278,71	4.902.030,64
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.200.481,14		1.126.594,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	262.060,29	1.462.541,43	231.516,16
dav. für Altersversorgung 14.299,35 €			(8.022,00 €)
6. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.963.971,88	1.730.585,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		577.464,02	618.904,50
8. Erträge aus Beteiligungen		101.064,21	103.600,92
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.012,79	262,59
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		468.239,32	440.631,45
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.906,04	19.998,02
12. Ergebnis nach Steuern		1.278.233,02	837.664,03
13. Sonstige Steuern		216.383,43	198.870,89
14. Jahresüberschuss		1.061.849,59	638.793,14
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.061.849,59	-638.793,14
Bilanzgewinn / -verlust		0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG hat ihren Sitz Am Vögenteich 27 in 18055 Rostock und ist beim Amtsgericht Rostock unter GnR 057 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht geändert, sodass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu Vorjahreszahlen nachvollziehbar ist.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden um die planmäßigen Abschreibungen gemindert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 50 bzw. 80 Jahre, für Außenanlagen 10 Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 20 Jahre zugrunde gelegt.

Wie im Vorjahr werden die beweglichen Vermögensgegenstände bis 250,00 € mit den Anschaffungskosten direkt im Aufwand erfasst und bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250,00 € bis 800,00 € (netto) direkt abgeschrieben.

Die unter Finanzanlagen aufgeführte Beteiligung wurde wie in Vorjahren zu Anschaffungskosten angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten und die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Flüssigen Mittel zum Nennwert bewertet.

Das strenge Niederstwertprinzip wurde berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen wurden in Höhe der zu erwartenden Belastung auf Basis vorläufiger Berechnungen ermittelt.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet und beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 Abs. 1 des HGB.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. – 31.12.2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	155.245,63	272,60	0,00	0,00	155.518,23
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	110.846.865,63	7.208.898,21	669.167,60	45.809,74	117.432.405,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	666.069,88	25.864,00	32,04	0,00	691.901,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	512.638,10	62.036,33	1.159,95	0,00	573.514,48
Bauvorbereitungskosten	397.801,15	284.805,71	0,00	-45.809,74	636.797,12
Sachanlagen gesamt	112.423.374,76	7.581.604,25	670.359,59	0,00	119.334.619,42
Finanzanlagen					
Beteiligungen	28.581,21	0,00	0,00	0,00	28.581,21
Finanzanlagen gesamt	28.581,21	0,00	0,00	0,00	28.581,21
Anlagevermögen insgesamt	112.607.201,60	7.581.876,85	670.359,59	0,00	119.518.718,86

Abschreibungen (kumuliert) zum 01.01.2023 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumuliert) zum 31.12.2023 EUR	Buchwert am 31.12.2023 EUR	Buchwert am 31.12.2022 EUR
144.082,63	7.813,60	0,00	151.896,23	3.622,00	11.163,00
38.639.179,07	1.912.788,95	0,00	40.551.968,02	76.880.437,96	72.207.686,56
551.973,00	4.281,00	0,00	556.254,00	135.647,84	114.096,88
371.839,10	39.088,33	251,95	410.675,48	162.839,00	140.799,00
0,00	0,00	0,00	0,00	636.797,12	397.801,15
39.562.991,17	1.956.158,28	251,95	41.518.897,50	77.815.721,92	72.860.383,59
0,00	0,00	0,00	0,00	28.581,21	28.581,21
0,00	0,00	0,00	0,00	28.581,21	28.581,21
39.707.073,80	1.963.971,88	251,95	41.670.793,73	77.847.925,13	72.900.127,80

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert schwerpunktmäßig aus den Zugängen in den Anschaffungs- und Herstellungskosten für unsere umfassende Modernisierungsmaßnahme inklusive der Montage von acht außenliegenden Personenaufzügen als Bestandteil des altengerechten Wohnens in der Helsinkier Straße 48-54 sowie für die Energetische Sanierung der Leo-Tolstoi-Straße 1-2. Die Kosten für die Bauvorbereitungskosten betreffen insbesondere unsere in Planung befindliche Investitionsmaßnahme in der Majakowskistraße „Wohnen am Kringelgrabenpark“ sowie die Modernisierungsprojekte unseres Hochhauses in der Ziolkowskistraße 11.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Heizungs- und Warmwasseraufbereitungs- sowie andere Betriebskosten des Geschäftsjahres 2023. Den Umlageansprüchen stehen Vorauszahlungen gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie bereits im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen für Renovierungskosten bzw. Schadenersatzleistungen nach Wohnungskündigungen in Höhe von 96,7 T€.

Der vor dem BilMoG gebildete und beibehaltene Sonderposten für Investitionszulage wurde entsprechend des ermittelten jährlichen Betrages bezogen auf die Nutzungsdauer der betreffenden Wohngebäude in Höhe von 14,7 T€ anteilig aufgelöst.

In den sonstigen Rückstellungen mit 134,1 T€ sind u.a. Kosten der Hausbewirtschaftung mit 50,0 T€, Abschluss- und Prüfungskosten mit 30,0 T€ sowie Eigene Kosten für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 25,2 T€ enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten brieflosen Grundpfandrechte stellen sich im Verbindlichkeitspiegel wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Betrag (€)	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert	Art/Form der Sicherung
		bis zu 1 Jahr (€)	zwischen 1 und 5 Jahre (€)	über 5 Jahre (€)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.584.550,46	1.770.616,30 (1.493.489,34)	6.734.262,59 (5.639.938,78)	23.079.671,57 (18.862.999,79)	31.508.102,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.814.109,47	150.843,89 (148.797,79)	560.470,66 (551.966,13)	3.102.794,92 (3.246.142,42)	3.798.108,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.145.708,31	4.145.708,31 (3.909.983,02)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.469,24	87.469,24 (47.933,65)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.654.805,50	1.654.805,50 (1.306.430,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	23.594,59	23.594,59 (19.378,47)				
Gesamtbetrag	41.310.237,57	7.833.037,83	7.294.733,25	26.182.466,49	35.306.211,12	

Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt.

GPR = brieflose
Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um langfristige Kredite einschließlich ausstehender Annuitätsraten zur Sicherung des Gesamtportfolios der Finanzierung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Darlehen beträgt 1,55 % (Vorjahr 1,59 %).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.038,6 T€ enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren auch abgerechnete Umlagen für Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Betriebskosten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. den Ausgleich für Forderungen aus nicht geleisteten Schönheitsreparaturen in Höhe von 70,2 T€, Erstattungen von Versicherungen und Krankenkassenumlagen in Höhe von 65,4 T€ sowie Erträge aus früheren Jahren mit 33,3 T€ und aus Wertberichtigungen in Höhe von 29,0 T€.

Von den 468,2 T€ Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen Zinsen in Höhe von 72,8 T€ für Altverbindlichkeiten.

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr neben dem Vorstand durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Mitarbeiter kaufmännischer Bereich	9,75
Mitarbeiter technischer Bereich	8,00
davon 3 Hauswarte	
Gesamt:	17,75

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2023	2.900	Mitglieder
Zugänge 2023	214	Mitglieder
Abgänge 2023	234	Mitglieder
Stand 31.12.2023	2.880	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Geschäftsjahr um 11,9 T€ auf 3.027,8 T€.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich im Ergebnis der Mitgliederbewegung zum 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr um 12,0 T€ auf 1.728,0 T€ verringert.

Zahlungsverpflichtungen von 118,4 T€ ergeben sich aus Leasingverträgen. Eine verbleibende Bauverpflichtung besteht für eine umfangreiche Modernisierungsinvestition in der Leo-Tolstoi-Straße 1-2 in Höhe von 1.118,5 T€.

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes

Anja Sawitzki Geschäftsführender und Technischer Vorstand

Björn Rudolph Kaufmännischer Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernd Tilsner Vorsitzender

Anne-Kathleen Reichardt stellv. Vorsitzende

Karl-Heinz Böhme Schriftführer

Christian Ehrig

Allgard Krämer

Dirk Wolter

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.061.849,59 € ab. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 30.04.2024 wurden 106.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 955.849,59 € in die Andere Ergebnismrücklage eingestellt.

Rostock, 30. April 2024

Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

Sawitzki

Rudolph

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2023 war bedingt durch geopolitische Unsicherheiten, wie den russischen Krieg gegen die Ukraine oder die Konflikte im Nahen Osten und den damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft von einer deutlichen Preissteigerung über alle Branchen gekennzeichnet. Dazu kamen eine hohe Inflation und in der Konsequenz daraus erhebliche Tarifforderungen der Gewerkschaften und entsprechende Tarifabschlüsse mit den Arbeitgebern. Energiepolitisch rückt die Wohnungswirtschaft immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit und muss Dekarbonisierungsstrategien für den Gebäudebestand entwickeln. Diese Forderung stellt auch unsere Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG vor eine immense Herausforderung für die wir entsprechende Rücklagen bilden müssen, um den Transformationspfad des Gesetzgebers erfolgreich beschreiten zu können.

Aufsichtsrat und Vorstand der WG Süd standen in diesem Zusammenhang zu den strategischen und geschäftspolitischen Fragen kontinuierlich im Dialog. In den 10 gemeinsamen Sitzungen, die alle in Präsenz stattfanden, beriet der Aufsichtsrat in seiner Funktion den Vorstand gesetzes- und satzungskonform konstruktiv und unterstützte alle notwendigen Entscheidungen. Der Vorstand informierte die Mitglieder des Aufsichtsrates umfassend und detailliert über die Kerngeschäfte und die wirtschaftliche Situation der WG Süd. Schwerpunktthemen der Sitzungen waren unter dem Gesichtspunkt der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben unserer Wohnungsgenossenschaft sowie deren Auswirkungen auf die Mitglieder:

- Folgen und Auswirkungen des Ukraine Krieges hinsichtlich der damit verbundenen deutlichen Preissteigerungen in allen Gewerken
- Energiepreisentwicklung
- Entwicklung der Inflation
- Fachkräftemangel
- Entwicklung der Grundnutzungsgebühren
- Tarifvertragsanpassungen in den einzelnen Branchen sowie die Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Produkten und Dienstleistungen

Sofern im Berichtszeitraum für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstandes satzungsgemäß eine Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich war, prüften und berieten die Mitglieder des Aufsichtsrates gründlich die Beschlussvorlagen, um eine qualitativ hochwertige Entscheidung zu treffen.

Satzungskonform wurde die Mittelfristplanung für die WG Süd, bestehend aus Wirtschafts-, Finanz-, Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, vorgestellt und beschlossen. Diese bildet die Grundlage für das genossenschaftliche und wirtschaftliche Agieren, insbesondere im Folgejahr.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht und Jahresabschluss zum 31.12.2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde vom Aufsichtsrat in Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 umfassend geprüft. Es bestanden keine Einwände.

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 steht unseres Erachtens im Einklang mit dem Jahresabschluss 2023 und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der soliden Basis für eine stabile Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wieder.

Wir konnten feststellen, dass die wohnungswirtschaftlich erforderlichen Entscheidungen des Vorstandes auch im Geschäftsjahr 2023 durch eine sorgfältige und gute Analyse des Finanz-,

Wirtschafts- und Wohnungsmarktes in Abwägung der unternehmerischen Notwendigkeit getroffen wurden.

Für die ordentliche Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2023 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertretern gemäß dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG:

- den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023 durch Beschluss anzunehmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 in der vorgelegten Form und Fassung durch Beschluss festzustellen,
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 durch Beschluss Entlastung zu erteilen,
- dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses zuzustimmen, d.h. gemäß § 40 (2) der Satzung 106.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und entsprechend § 40 (3) der Satzung 955.849,59 € in die Andere Ergebnisrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Vertreterinnen und Vertretern dafür, dass diese ihre Pflichten mit viel Engagement wahrgenommen haben. Zudem dankt er dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WG Süd für ihren Einsatz und ihre Arbeit und wünscht Ihnen allen weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen dieser Zeit.

Rostock, 30. April 2024

Bernd Tilsner

Vorsitzender des Aufsichtsrates