



WO SICH DEIN HFRZ WOHL FÜHLT.

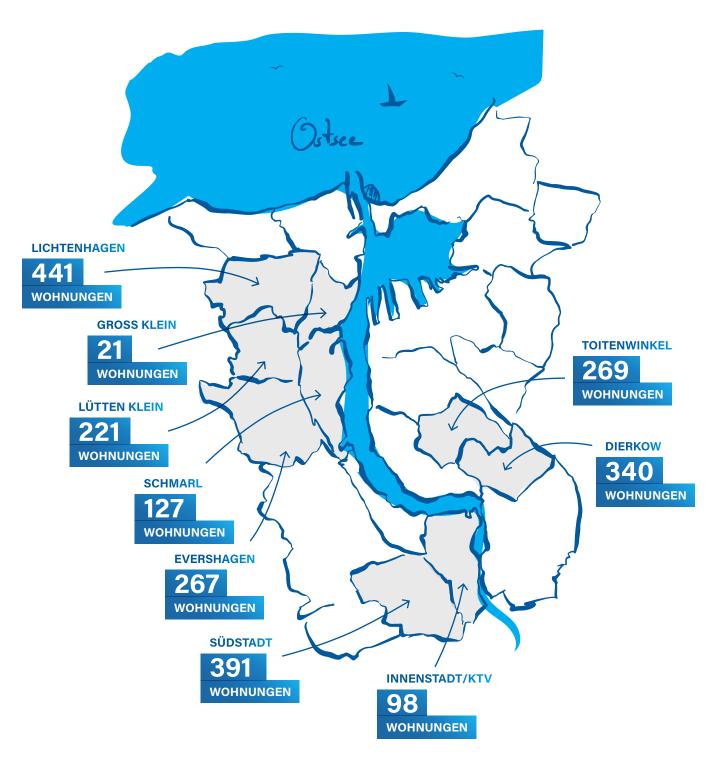
HIER IST DEIN ZUHAUSE!







/ UNSER WOHNUNGSBESTAND IN ROSTOCK



/ INHALT



6/	Bericht des Vorstandes	
12/	Bericht des Aufsichtsrates	
14/	Lagebericht Wirtschaftliche Entwicklung Geschäftsverlauf Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage Finanzlage Ertragslage Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	14 16 24 24 25 27 28
32/	Jahresabschluss Bilanz zum 31.12.2022 Gewinn- und Verlustrechnung Anhang des Jahresabschlusses	32 34 36
11/	Verzeichnis der Vertreter	

BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2022 der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG (WG Süd) vorlegen zu können. Die positive wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens zeigt, dass wir, wie auch in den Vorjahren, weiterhin auf einem guten Weg sind.

Über diesen Erfolg sind wir sehr stolz, denn das Jahr 2022 war auch für die WG Süd in vielerlei Hinsicht anspruchsvoll. Es war geprägt vom Krieg in der Ukraine, geopolitischen Umbrüchen, hohen Inflationsraten, dramatischen Kostensteigerungen, der Energiekrise und zahlreichen Material- und Lieferengpässen.

Es war ein Jahr voller Unsicherheiten und multipler Krisen, die die gesamte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen gestellt hat.

Auch die politisch und gesellschaftlich gesetzten anspruchsvollen Ziele, z.B. die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bis 2045 sowie die Schaffung und Umsetzung eines Nachhaltigkeitsmanagements bestimmen seit einigen Jahren das tägliche Handeln.

Die WG Süd hat sich als Team diesen Herausforderungen entschlossen gestellt und stets im Sinne der genossenschaftlichen Grundsätze GEMEINSAM, BESTÄNDIG UND VERLÄSSLICH gehandelt und den satzungsmäßigen Anspruch der Gewährleistung

einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung unserer Mitglieder sichergestellt.

Durch den Abschluss langfristiger Lieferverträge mit der Stadtwerke Rostock AG ist es uns gelungen, die Strom- und Fernwärmepreise preisstabil für unsere Mitglieder abzusichern und so einen erheblichen Beitrag zu leisten, die Folgen der Energiekrise abzumildern. Erstmals wurde ein Betriebshandwerker eingestellt, der für unsere Genossenschaft Reparaturleistungen durchführt. Auch wenn wir weiterhin auf externe Handwerksbetriebe angewiesen sind, können wir schneller und zielgerichteter auf die Anliegen unserer Mitglieder reagieren und die Abhängigkeit von Fremdfirmen minimieren.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die WG Süd 11,7 Mio. € in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung Ihrer Wohngebäude investiert. So konnten im Herbst 2022 nach einer Bauzeit von fast 2 Jahren 27 moderne Wohnungen in unserem Neubauobjekt Ziolkowskistraße 10a in der Rostocker Südstadt an unsere Mitglieder übergeben werden. Mit dem Schwerpunkt altersgerechtes Wohnen durch Grundrissänderungen und den Einbau von innenliegenden Aufzügen, wurde zum Jahresende die umfassende Modernisierung unseres Objektes Möllner Straße 1 und 2 abgeschlossen.



22

ES IST UNS ERNEUT GELUNGEN, UNSERE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT WEITER ZU ENTWICKELN UND DAS GENOSSENSCHAFTLICHE WOHNEN IN UNSERER HANSE-UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK SCHÖNER ZU GESTALTEN ...

66

Es ist uns erneut gelungen, unsere Wohnungsgenossenschaft weiter zu entwickeln und das genossenschaftliche Wohnen in unserer Hanse- und Universitätsstadt Rostock schöner zu gestalten, um unseren Mitgliedern trotz erschwerter Bedingungen auch in Zukunft ein ihren Bedürfnissen entgegenkommendes und sicheres Wohnen zu bieten.

Weiterhin wurde an der Umsetzung der Prozessdigitalisierung im gesamten Unternehmen gearbeitet sowie die Themen IT und Nachhaltigkeit in den Fokus gerückt.

Nach zweijähriger Aussetzung aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie, fand am 01.06.2022 die ordentliche Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung statt. Die 65 neu gewählten Vertreter nahmen nach erfolgreich durchgeführter Vertreterwahl ihre Tätigkeit auf.

Rüdiger Sokolowski, Geschäftsführender und Kaufmännischer Vorstand, verabschiedete sich nach 27jähriger Tätigkeit in der WG Süd zum 30.06.2022 in den Ruhestand. Sein Nachfolger, Björn Rudolph, nahm seine Tätigkeit als Kaufmännischer Vorstand am 01.06.2022 auf. Die Funktion des Geschäftsführenden und Technischen Vorstandes übernahm Anja Sawitzki zum 01.07.2022.

Wir bedanken uns bei allen Mitwirkenden, deren Einsatz unsere Genossenschaft auch 2022 wieder durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr führte. Ein besonderes Dankeschön geht auch an unseren Aufsichtsrat, der eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet und einen großen Beitrag geleistet hat, dass wir auch in Zukunft von einer stabilen und kontinuierlichen positiven Entwicklung ausgehen können.

Ihr Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

Ania Sawitzki Björn Rudolph



	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl Objekte	48	47
Anzahl Wohnungen	2.175	2.158
Anzahl Gewerbe	4	4
Leerstandsquote	0,78 %	0,60 %
Wohn- und Nutzfläche	121,1 Tm²	119,9 Tm²
Garagen	63	63
Tiefgaragenplätze	81	81
PKW-Stellplätze	446	413

WOHNUNGEN

2.175 0,78 % **LEERSTANDSQUOTE**



Investitionen		31.12.2022	31.12.2021
Neubau		3.430,2 T€	2.168,0 T€
Modernisierung	777777	6.331,7 T €	5.270,8 T€
Instandhaltung	TTTTTT	1.943,5 T€	1.727,2 T€
Gesamtsumme		11.705,4 T€	9.166,0 T€

11.705,4 T€
INVESTITIONSSUMME



Alter in Jahren		31.12.2022	31.12.2021
bis 30 Jahre	***********	617 = 21,28 %	640 = 22,45 %
31 – 40 Jahre	**********	676 = 23,32 %	678 = 23,81 %
41 – 50 Jahre	*******	409 = 14,10 %	364 = 12,77 %
51 – 60 Jahre	*******	364 = 12,55 %	374 = 13,12 %
61 – 70 Jahre	**********	358 = 12,34 %	341 = 11,96 %
über 70 Jahre	*********	476 = 16,41 %	453 = 15,89 %
Gesamt		2.900	2.850

2.900MITGLIEDER



Alter in Jahren		31.12.2022	31.12.2021
bis 30 Jahre	***********	135 = 45,00 %	137 = 53,10 %
31 – 40 Jahre	***********	66 = 22,00 %	52 = 20,16 %
41 – 50 Jahre	*********	33 = 11,00 %	26 = 10,08 %
51 – 60 Jahre	**********	20 = 6,66 %	15 = 5,81 %
61 – 70 Jahre	**********	23 = 7,67 %	13 = 5,04 %
über 70 Jahre	*********	23 = 7,67 %	15 = 5,81 %
Gesamt		300	258

300 NEUZUGÄNGE

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In 2022 kam es weltwirtschaftlich, politisch sowie gesellschaftlich zu unzähligen Ereignissen, die Auswirkungen auf alle Branchen und Bereiche des Lebens haben. Auch innerhalb der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG kam es im Geschäftsjahr 2022 zu Veränderungen, indem z.B. mit der Durchführung der Vertreterversammlung am 01.06.2022 die 5jährige Amtszeit der bisherigen Vertreter endete. Auf der in Präsenz durchgeführten Vertreterversammlung konnten unsere Alt-Vertreter die satzungsmäßig erforderlichen Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 und 2020 fassen. Für die nach ordnungsgemäß durchgeführter Wahl gewählten 65 Neu-Vertreter wurde damit der Weg geebnet, ihre Tätigkeit aufzunehmen.

Aufsichtsrat und Vorstand der WG Süd standen kontinuierlich im Dialog zu den strategischen und geschäftspolitischen Fragen. In den 12 gemeinsamen Sitzungen beriet der Aufsichtsrat in seiner Funktion den Vorstand gesetzes- und satzungskonform konstruktiv und unterstützte alle notwendigen Entscheidungen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat aktuell umfassend und detailliert über die Kerngeschäfte und die wirtschaftliche Situation der WG Süd. Schwerpunktthemen der Sitzungen waren unter anderem die deutlichen Preissteigerungen in allen Gewerken für die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben unserer Wohnungsgenossenschaft sowie deren Auswirkungen auf die Mitglieder. 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.

Am 01.06.2022 endete satzungsgemäß die 3jährige Amtszeit von Bernd Tilsner und Rüdiger Wippler. Während Bernd Tilsner von der Vertreterversammlung wiedergewählt wurde, war eine Wiederwahl des langjährigen Mitglieds Rüdiger Wippler satzungsbedingt aufgrund der Altersregelung nicht möglich. An seine Stelle wurde der Rechtsanwalt Dirk Wolter von der Vertreterversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 01.06.2022 wurden Bernd Tilsner als Aufsichtsratsvorsitzender und Anne-Kathleen Reichardt als Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde vom Aufsichtsrat in Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 umfassend geprüft.

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 steht unseres Erachtens im Einklang mit dem Jahresabschluss 2022 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 2022 durch eine sorgfältige und gute Analyse des Finanz-, Wirtschafts- und Wohnungsmarktes in Abwägung der unternehmerischen Notwendigkeit getroffen wurden.



"

Aufsichtsrat und Vorstand der WG Süd standen kontinuierlich im Dialog zu den strategischen und geschäftspolitischen Fragen. In den 12 gemeinsamen Sitzungen beriet der Aufsichtsrat in seiner Funktion den Vorstand gesetzes- und satzungskonform konstruktiv und unterstützte alle notwendigen Entscheidungen.



Für die ordentliche Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2022 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertretern gemäß dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG:

- den Geschäftsbericht und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022 durch Beschluss anzunehmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 in der vorgelegten Form und Fassung durch Beschluss festzustellen,
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 durch Beschluss Entlastung zu erteilen,
- dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses zuzustimmen, d.h. gemäß § 40 (2) der Satzung 64.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und entsprechend § 40 (3) der Satzung 574.793,14 € in die Andere Ergebnisrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Vertreterinnen und Vertretern dafür, dass diese ihre Pflichten mit viel Engagement, auch unter erschwerten Pandemie-Bedingungen, wahrgenommen haben. Zudem dankt er dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WG Süd für ihren Einsatz und ihre Arbeit, die so auch unter diesen Bedingungen stets einen reibungslosen und erfolgreichen Geschäftsbetrieb gewährleistet haben.

Rostock, 23. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

and our

Bernd Tilsner

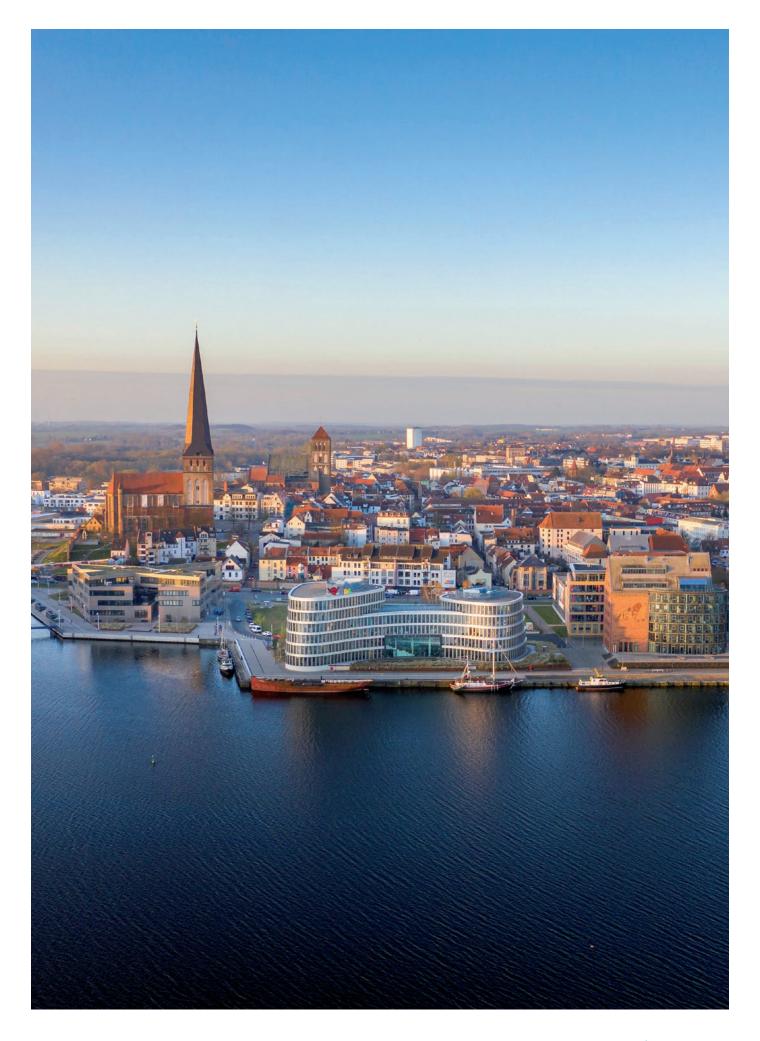
LAGEBERICHT

/WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war weiterhin von der anhaltenden Corona-Pandemie sowie seit dem 24.02.2022 durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine geprägt. Damit einhergehend kam es zu Liefer- und Materialengpässen sowie zu extremen Energiepreissteigerungen, die sich wiederum auf alle Branchen und Bereiche ausgewirkt haben und zu deutlichen Verbraucherpreissteigerungen von 7,9 % gegenüber dem Vorjahr führten. Dennoch ist laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,8 % gestiegen. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert für 2023 eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 3,6 % sowie einen weiteren Anstieg der Inflationsrate um 3,4 %.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutete die dargestellte wirtschaftliche Lage dynamisch steigende Baukosten, verbunden mit deutlich gestiegenen Zinssätzen für Fremdkapital. Im Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag die Preissteigerung im November 2022 bei 16,9 % über dem Vorjahr. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. Das politisch gesetzte Neubauziel von jährlich 400.000 Wohnungen wurde im Jahr 2021 mit 293.393 Wohnungen 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 2021 208.400 Einwohner, Tendenz steigend. In Rostock herrscht eine angespannte Wohnungsmarktsituation, wodurch das Instrument der Mietpreisbremse sowie eine abgesenkte Kappungsgrenze zur Anwendung kommt. Weiterhin erarbeitet die Verwaltung zusammen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft einen Regressionsmietspiegel, der ab 2024 Anwendung finden soll.



/ GESCHÄFTSVERLAUF

Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG ist ein in Rostock ansässiges Wohnungsunternehmen. Zweck der im Jahr 1960 gegründeten Wohnungsgenossenschaft ist vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, 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 pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist es, den Wohnungsbestand von 2.175 Wohneinheiten im Stadtgebiet von Rostock zu bewirtschaften.

Die Eintragung erfolgte im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer 057; die aktuelle Fassung unserer Satzung wurde auf der Vertreterversammlung am 16. November 2021 beschlossen. Der Geschäftsanteil ist auf 150,00 € festgesetzt und die Haftsumme beträgt 600,00 € je Mitglied.

Umsatzentwicklung

Die Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch die folgenden buchhalterischen Größen dargestellt:

	2022 (T€)	2021 (T€)	Veränderung (T€)
Umsatzerlöse aus Mieten	8.448,5	8.090,2	358,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.782,4	4.055,2	-272,8
Jahresüberschuss	638,8	339,0	299,8

Das höhere Jahresergebnis resultiert insbesondere aus gestiegenen Grundnutzungsgebühren aufgrund der Anpassung nach Modernisierung und Neuvermietungszuschlägen sowie der anteiligen Berücksichtigung der Mieteinnahmen des Neubaus

in der Ziolkowskistraße 10a. Aufgrund der geringeren Fluktuation sowie der Aktivierungsfähigkeit von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr niedriger ausgefallen.



Mitgliederwesen und Nutzungsgebührenentwicklung

Ziel unserer Wohnungsgenossenschaft ist die Sicherstellung einer zeitnahen Nutzungsüberlassung von freien und gekündigten Wohnungen an neue bzw. innerhalb des Wohnungsbestandes umziehende Mitglieder. Im Geschäftsjahr konnten 231 Wohnungen zur Nutzung an unsere Mitglieder übergeben werden (Vorjahr 237). Folgende Verteilung konnte erreicht werden:

- 18 Wohnungen an Alt-Mitglieder der WG Süd (Umzug innerhalb des Bestandes)
- 128 Wohnungen an Wohnungssuchende aus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- 51 Wohnungen an Wohnungssuchende aus Mecklenburg-Vorpommern (M-V)
- 34 Wohnungen an Personen außerhalb von M-V

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder liegt bei 47,95 Jahre (Vorjahr 47,49). Das Durchschnittsalter der im Geschäftsjahr 2022 beigetretenen Mitglieder liegt bei 37,60 Jahre (Vorjahr 35,24).

Im Berichtsjahr 2022 erhöhten sich die Sollmieten für Wohnungen resultierend aus Neuvermie-

tungszuschlägen nach durchgeführter Leerwohnungsmodernisierung sowie Erhöhungen der Grundnutzungsgebühr nach Modernisierung von Wohnanlagen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes lag mit 5,82 €/m² (Vorjahr 5,70 €/m²) deutlich unter dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock von 6,25 €/m² (entspricht dem Mittelwert des Qualifizierten Mietspiegels der Hansestadt Rostock mit Stand 2021). Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2022 modernisierungsbedingt unter 1 %.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand betragen zum Stichtag -123.603,85 € (Vorjahr -116.610,11 €). Die Erhöhung resultiert aus längeren Instandsetzungszeiten aufgrund der hohen Nachfrage und dem Mangel an Handwerksbetrieben.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden mit einem Jahresversatz abgerechnet, d. h. im Geschäftsjahr 2022 wurde die Abrechnung (BKA) für das Jahr 2021 erstellt und verschickt:

	2022 (BKA 2021)	2021 (BKA 2020)
Kalte Betriebskosten	2.148,6 T€	2.044,8 T€
Warme Betriebskosten	1.512,2 T€	1.424,1 T€
	3.660,8 T€	3.468,9 T€
Durchschnittliche Betriebskostenumlage	2,51 €/m²	2,42 €/m²

Die Steigerung der durchschnittlichen Betriebskostenumlage resultiert in den warmen Betriebskosten witterungs- und verbrauchsbedingt sowie in den kalten Betriebskosten aus allgemeinen Kostensteigerungen in Höhe von ca. 5 % über diverse Positionen.

Als größte Positionen stellten sich im Geschäftsjahr 2022 für die Betriebskostenabrechnung in 2023 die warmen Betriebskosten für Heizungs- und Warmwasseraufbereitung i. H. v. 1.161,4 T€ sowie für die kalten Betriebskosten Wasser und Abwasser mit 626,8 T€, Müllgebühren i. H. v. 340,6 T€, Breitbandkabelanschluss mit 230,4 T€, Gebäudereinigung mit 230,6 T€ sowie Grundsteuer i. H. v. 196,3 T€ dar. Bei den Betriebskosten für Heizungs- und Warmwasseraufbereitung ist in 2022 gegenüber 2021 eine Verbrauchsreduzierung von ca. 17 % eingetreten. Diese Reduzierung ist auf die Witterung sowie den sparsamen Umgang mit Ressourcen durch unsere Mitglieder zurückzuführen. In der Betriebskostenabrechnung in 2023 für das Jahr 2022 wird zudem der von der Bundesregierung übernommene Dezemberabschlag 2022 als Gutschrift ausgewiesen.

Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass durch die stetig steigenden betriebskostenrelevanten Gebühren der Hanse- und Universitätsstadt sowie Energiepreise, eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Ist-Kosten der Betriebskostenabrechnung unumgänglich ist, was wiederum zu einer Mehrbelastung unserer Mitglieder sowie Mieterinnen und Mieter führen wird.



Forderungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden von 135 (Vorjahr 129) ehemaligen und gegenwärtigen Mitgliedern Schulden (Forderungen) in Höhe von 50,2 T€ (Vorjahr 22,8 T€) verursacht. Bei den Schuldnern handelt es sich um 77 (Vorjahr 68) wohnende Mitglieder mit Forderungen in Höhe von 30,5 T€ (Vorjahr 12,6 T€) und um 58 (Vorjahr 61) ehemalige Mitglieder mit Forderungen in Höhe von 19,7 T€ (Vorjahr 10,2 T€). Die erhöhten Forderungen resultieren aus nicht gezahlten Grundnutzungsgebühren bis zum Bilanzstichtag. Per 30.04.2023 beträgt der Zahlungseingang auf die offenen Forderungen 30,1 T€. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 20,1 T€ werden 14,4

T€ vereinbarungsgemäß mit dem Auseinandersetzungsguthaben unserer Mitglieder verrechnet und 5,7 T€ mittels Ratenzahlungsvereinbarung beglichen. Schlussfolgernd hat die Corona-Pandemie auch im Jahr 2022 zu keinen wesentlichen wirtschaftlichen Nachteilen für die WG Süd geführt. Dennoch ist erkennbar, dass die Notwendigkeit nach einer Ratenzahlungsvereinbarung gestiegen ist.

Unsere Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG hat zu jeder Zeit den Schuldnern jegliche Hilfe und Unterstützung angeboten und gegeben.



Investitionen

Mit dem Anspruch, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, unseren Mitgliedern modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und so die Zufriedenheit der Mitglieder stetig zu erhöhen, hat die WG Süd im Geschäftsjahr 2022 11.705,4 T€ für Instandhaltung- und Instandsetzung, Modernisierung und Neubau investiert.

Die qualitativ hochwertige Modernisierung sowie Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes und die geringe Fluktuationsrate (9,29 %) lässt schlussfolgern, dass wir einen hohen Zufriedenheitsgrad innerhalb der Mitglieder haben. Es ist dadurch auch gelungen, jüngere Mitglieder für unsere Genossenschaft zu gewinnen. Dieser Aspekt und die fortlaufende technische Werterhaltung bzw. -steigerung sprechen für eine positive Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG.

Für diesen Erfolg hat unsere Wohnungsgenossenschaft in 2022 folgende Investitionen getätigt:

Im Rahmen der INSTANDHALTUNG wurden bei dem Objekt Knud-Rasmussen-Str. 1-3 im ersten Bauabschnitt die sanitären Steige- und Fallleitungen inklusive der Lüftungsanlage und der Elektrotechnik erneuert einschließlich der Errichtung zentraler Zählerplätze in den Wohngebäuden und der Neugestaltung der Treppenhäuser. Mit dieser Maßnahme, welche aus Eigenmitteln finanziert wurde, haben wir den schon seit mehreren Jahren andauernden Prozess der Gasablösung weiterverfolgt. Durch den Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock ist es unseren Mitgliedern nunmehr möglich, ohne Gas warmes Wasser zu beziehen und zu kochen. Der zweite Bauabschnitt der Knud-Rasmussen-Str. 4-6 wird im Geschäftsjahr 2023 fortgesetzt.

Weiterhin wurden 133 Leerwohnungen im Wert von 1.367,2 T€ im Zuge des Nutzerwechsels umfassend instandgesetzt und modernisiert, um unseren Mitgliedern qualitativ hochwertige Wohnungen anbieten zu können. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgte ebenfalls durch Eigenmittel der Genossenschaft.

Im Zuge umfangreicher MODERNISIERUNGS-MASSNAHMEN haben wir im Geschäftsjahr unser Wohngebäude in der Möllner Straße 1-2 in Lichtenhagen den Bedürfnissen unserer Mitglieder in Zeiten des demographischen Wandels angepasst. Dort

Mit dem Anspruch, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, unseren Mitgliedern modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und so die Zufriedenheit der Mitglieder stetig zu erhöhen, hat die WG Süd im Geschäftsjahr 2022 11.705,4 T€ für Instandhaltung- und Instandsetzung, Modernisierung und Neubau investiert.



wurden 1-Raum-Wohnungen mittels Grundrissänderungen zu barrierearmen 2-Raum-Wohnungen mit hohem Qualitätsstandard umgebaut und großzügige, verglaste Balkonanlagen angebracht. Mittels Montage von 2 innenliegenden Aufzugsanlagen und einer barrierefreien Zugangsmöglichkeit zum Haus ist es nun allen Bewohnern im Haus Nr. 1 möglich, barrierefrei in ihre Wohnungen zu gelangen. Zudem ließen wir in der gesamten Liegenschaft die Versorgungsleitungen erneuern und die Treppenhäuser modernisieren. Dieses Konzept wird auch in den nächsten Jahren fester Bestandteil unseres Investitionsplanes sein.

Mit einem weiteren Großprojekt in der Helsinkier Straße 48-54 in Lütten-Klein begannen wir im 2. Quartal 2022. Wesentlicher Bestandteil dieser Baumaßnahme, die Ende 2023 abgeschlossen werden soll, ist die Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas auf Fernwärme einschließlich der Erneuerung der sanitären Versorgungsleitungen, die Modernisierung der Badezimmer durch Grundrissänderung, die Neugestaltung der Treppenhäuser im gesamten Objekt sowie der Anbau von außenliegen-

den Aufzugsanlagen in den Hausnummern 51-54. Für diese Gebäudemodernisierung werden wir nach Abschluss der Baumaßnahme insgesamt ca. 8.600,0 T€ aus Eigen- und Fremdmitteln investiert haben.

Im September 2022 wurde der **NEUBAU** eines 6-geschossiges Wohnhauses mit 27 modern ausgestatteten Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben. Das Haus wurde im KfW-55-Standard errichtet, mit Smart Home Komponenten ausgestattet und bietet lichtdurchflutete 2 – 4 Raumwohnungen.

Für unser Zukunftsprojekt mit dem Titel "Wohnen am Kringelgrabenpark" wurde im Dezember 2022 nach langer Planungsphase nun endlich der Bauantrag eingereicht. Auf einer Gesamtfläche von ca. 3.000,00 m² beabsichtigen wir die Errichtung eines 5-geschossigen Wohnhauses mit 40 Wohneinheiten.

Unternehmensentwicklung

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 Neubau, gute Wohnlagen, ein ansprechendes Preisniveau und eine stetige Verbesserung unserer Dienstleistung sichern die Attraktivität des Wohnens bei der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG.

Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	31.12.2022	31.12.2021
Zahl der verbleibenden Mitglieder	2.900	2.850
Bestand an Wohnungen	2.175	2.158
Leerstandsquote	0,78 %	0,60 %
Fluktuationsrate	9,29 %	12,00 %
Eigenkapitalquote	57,77 %	61,18 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,82 €/m²	5,70 €/m²
Anteil Mietforderungen	0,59 %	0,28 %
Instandhaltungskosten ohne Modernisierung	16,12 €/m²	14,47 €/m²
Aufwandswirksame Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	31,37 €/m²	34,09 €/m²





/ WIRTSCHAFTLICHE LAGE **DER GENOSSENSCHAFT**

Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.	2021
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	72.900,1	86,93	66.662,3	85,42
Umlaufvermögen	10.964,0	13,07	11.379,6	14,58
Bilanzsumme	83.864,1	100,00	78.041,9	100,00
Eigenkapital	47.908,7	57,13	47.202,0	60,48
Sonderposten für Investitionszulage	532,8	0,64	547,5	0,70
Fremdkapital				
lang- u. mittelfristig	29.881,4	35,63	25.048,7	32,10
kurzfristig (inkl. kurzfristiger Rückstellungen)	5.541,2	6,60	5.243,7	6,72
Gesamtkapital	83.864,1	100,00	78.041,9	100,00

Damit beträgt das Anlagevermögen unserer Wohnungsgenossenschaft 86,93 % (Vorjahr 85,42 %) der Bilanzsumme und ist zu 100% langfristig durch Eigen- und Fremdkapital finanziert.

Das Bilanzvolumen hat sich um 5.822,2 T€ auf 83.864,1 T€ erhöht. Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen um 6.237,8 T€, resultierend aus dem Neubauvorhaben Ziolkowskistraße 10a sowie der Modernisierungsmaßnahmen Möllner Straße 1-2

Abschreibungen in einem Volumen von 1.730,5 T€. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 638,8 T€ sowie der Fremdkapitalaufnahme in Höhe von 6.240,0 T€. Die planmäßigen Tilgungen und Helsinkier Straße 48-54. Demgegenüber stehen im Geschäftsjahr betrugen 1.407,3 T€.

Finanzlage

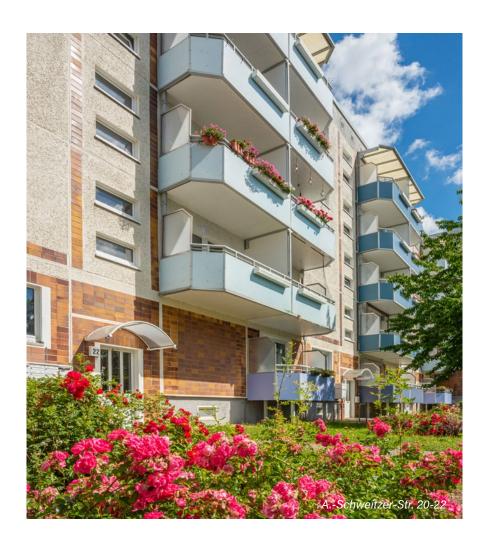
Im Ergebnis unseres Finanzmanagements sind wir sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, aus den erfolgten Investitionen sowie gegenüber den Banken termingerecht nachgekommen.

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.

Unter Berücksichtigung der Finanzierung der abgeschlossenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und der planmäßigen Tilgung zur Verminderung des langfristigen Fremdkapitals beträgt der Finanzmittelbestand 7.016,3 T€ (Vorjahr: 7.066,7 T€).

Auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 wurde unserer Genossenschaft seitens der Deutschen Bundesbank erneut die "Notenbankfähigkeit" bescheinigt.



Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung erfolgte im Berichtsjahr nach dem Rechnungslegungsstandard DRS 21.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	2021
	T€	T€
l Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	638,8	338,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.730,5	1.590,2
Auflösung des Sonderposten für Investzulage	-14,7	- 14,7
Gewinn aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen	0,0	-98,2
Verlust aus Korrektur Anlagevermögen	0,0	1,3
Cashflow nach DVFA/SG	2.354,6	1.817,5
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-56,2	-52,3
Veränderung sonst. kurzfristiger Aktiva	365,2	-261,0
Veränderung sonst. kurzfristiger Passiva	353,8	317,6
Zinsaufwand / Darlehen	434,0	463,1
Erträge aus Beteiligungen	-103,6	-104,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.347,8	2.180,3
II Investitionsbereich		
Neubau und Modernisierung	-7.923,0	-5.110,7
Immat. Vermögensgegenstände	-1,9	-4,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-43,5	-17,3
Erhaltene Ausschüttungen	103,6	104,6
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagevermögen	0,0	98,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.864,8	-4.929,2
III Finanzierungsbereich		
Tilgung von Darlehen	-1.407,3	-1.245,8
Zinszahlungen Darlehen	-434,0	-463,
Darlehensaufnahme	6.240,0	7.240,0
Veränderung Geschäftsguthaben	67,9	23,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.466,6	5.554,4
Zahlungswirks. Veränd. des Finanzmittelbestandes	-50,4	2.805,5
IV Finanzmittelfonds		
IV Finanzmittelfonds Zahlungswirks. Veränd. des Finanzmittelbestandes	-50,4	2.805,5
	-50,4 7.066,7	2.805,5 4.261,2

In der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein Cashflow über die Deckung der Zins- und Tilgungsleistungen hinaus erwirtschaftet.

Ertragslage

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 ist zu erkennen, dass unsere Genossenschaft ein positives Jahresergebnis erreicht hat, welches satzungsgemäß anteilig in die Gesetzliche Rücklage sowie in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt wurde.

Das positive Jahresergebnis resultiert aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung, welcher Umsatzerlöse in Höhe von 11.958,9 T€ (Vorjahr 11.420,5 T€) ausweist. Demgegenüber stehen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 6.953,3 T€ (Vorjahr 7.578,3 T€). Modernisierungsbedingte Leerstände

konnten durch höhere Sollmietenerlöse aufgrund der Neuvermietung bedingt durch die normale Fluktuation kompensiert werden.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Tilgungen und das geringere Zinsniveau bei Umschuldungen und Neuaufnahmen um 22,5 T€ gesenkt werden. Der durchschnittliche Zinssatz für langfristiges Fremdkapital beträgt in unserer Genossenschaft 1,59 %.

Die WG Süd erhielt im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 103,6 T€ (Vorjahr 104,6 T€).



CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Chancen

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Mittelzentrum von Mecklenburg-Vorpommern profitiert von den stetigen Unternehmensansiedlungen und dem damit verbundenen Zuzug von Menschen. Der Wohnraumbedarf ist nach wie vor hoch, sodass sich unsere Bestandsobjekte sowie die 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. Unser fertiggestelltes Neubauvorhaben in der Ziolkowskistraße 10a sowie die vorhandene Nachfrage bestätigt unsere Strategie, sodass wir mit Freude auf unser neues Vorhaben "Wohnen am Kringelgraben" schauen. Im Bestand planen wir eine umfassende Modernisierung unseres Objektes in der Leo-Tolstoi-Straße 1-2, in dem an einem Haus zwei außenliegende Fahrstühle angebaut sowie die Wohnungen barrierearmer gestaltet werden sollen.

Risiken

Das Risikomanagement ist in unserer Wohnungsgenossenschaft ein kontinuierlicher Bestandteil der Unternehmensführung zur exakten Bewertung der Unternehmenssituation. Es besteht aus einem monatlichen 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.

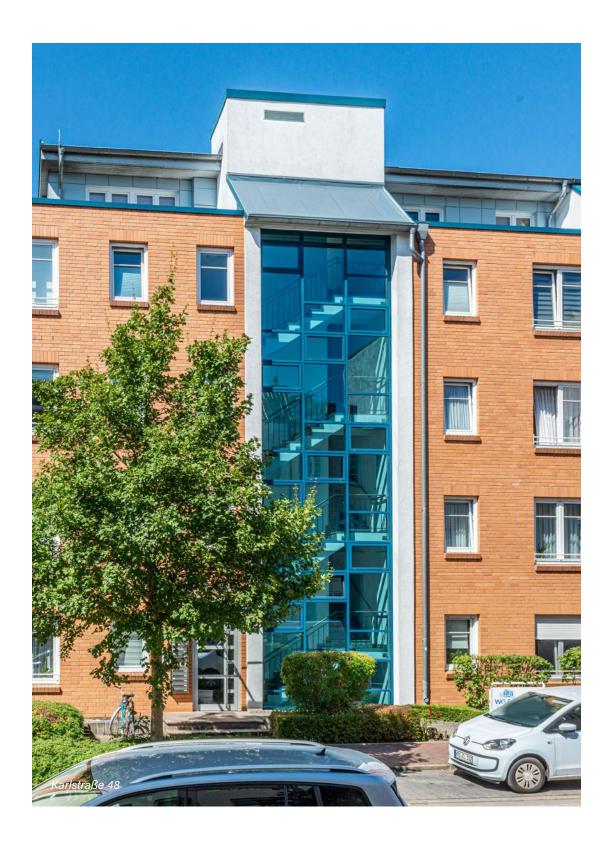
Aufgrund des vorausschauenden Handelns der WG Süd sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die Folgen des anhaltenden Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine mit den damit verbundenen Folgen für die gesamte Gesellschaft sowie die einzelnen Branchen für unsere Genossenschaft und seine Mitglieder händelbar. Mit der Stadtwerke Rostock AG bestehen mittelfristige Lieferverträge für Strom und Fernwärme, die feste Preise bis Ende 2024 beinhalten. Der Vorstand wird hinsichtlich der Preisverhandlung für die Lieferverträge ab 2025 frühzeitig mit der Stadtwerke Rostock AG ins Gespräch kommen, um für die Mitglieder ein akzeptables Preisniveau zu erreichen. Dennoch wird es 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 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.

Ferner besteht 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 sind in die Risikobetrachtung aufzunehmen, da der eigene Gebäudebestand hinsichtlich der CO2-Emissionen zu bewerten ist. Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Einordnung der Energieeffizienzklasse von Gebäuden haben zukünftig deutliche Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungen der WG Süd. Die WG Süd wird hierzu ab 2023 eine eigene Nachhaltigkeits- und Klimaschutzstrategie erarbeiten, sieht sich jedoch mit den bisher erfolgten Investitionen richtig aufgestellt.

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 müssen dagegen kritisch geprüft und bewertet werten, da das Zinsniveau deutlich angestiegen ist.

Zum Berichtszeitpunkt sind keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.



Prognose

Die anhaltenden Preissteigerungen, die steigende Inflation, die steigenden Lohn- und Gehaltsforderungen der Gewerkschaften, die Lieferkettenunterbrechungen sowie die volatile Preisentwicklung an der Energiebörse stellen die Gesellschaft sowie die WG Süd vor nicht definierbare Herausforderungen. Die Auswirkungen auf das Jahr 2023 sowie die Folgejahre werden aus Sicht des Vorstandes spürbar sein, jedoch sind Anpassungen der Wirtschaftsplanung aktuell noch nicht notwendig.

Die WG Süd plant für 2023 Sollmieten ohne Betriebskosten in Höhe von 8.528,0 T€ sowie Kosten für Modernisierung und Instandsetzung von 6.000,0 T€. Insbesondere soll die letzte Gasablösung des Bestandes der WG Süd, die Leo-Tolstoi-Straße 1-2, vorgezogen werden, wodurch die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten gegenüber 2022 um 2.000,0 T€ höher liegen. Das Geschäftsjahr 2023 soll planmäßig mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 90,0 T€ abschließen. Aktuell prüft unsere Genossenschaft, ob für die energetische Sanierung der Leo-Tolstoi-Straße 1-2 Fördermittel vom Landesförderinstitut in Anspruch genommen werden können.

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

Sofern Fremdkapital für die Modernisierungen und Neubauvorhaben benötigt werden, sehen wir das wachsende Risiko der finanziellen Belastung der WG Süd, bedingt durch gestiegene Zinsen. Jedes Vorhaben wird daher einer umfassenden Prüfung sowie Kalkulation unterzogen sowie dem Aufsichtsrat detailliert vorgestellt. Das oberste Ziel unserer Genossenschaft bleibt die Bereitstellung von gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder und die Entwicklung zum kundenorientierten Dienstleister.

Im Vermietungsprozess sehen wir aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine Risiken in der Vermarktung unseres Wohnungsbestandes. Aufgrund der stetig durchgeführten Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung 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 stetig weiter, um ein attraktiver, zuverlässiger und sicherer Partner für seine Mitglieder zu sein.

Rostock, 23. Mai 2023 Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

Anja Sawitzki Björn Rudolph

Chya but Bjön Kadolph

JAHRES-ABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäfts	Geschäftsjahr 2022	
Aktiva	€	€	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.163,00	20.227,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.207.686,56		63.161.411,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	114.096,88		118.377,88
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	140.799,00		131.857,00
4. Anlagen im Bau	0,00		2.706.747,27
5. Bauvorbereitungskosten	397.801,15	72.860.383,59	495.073,17
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		28.581,21	28.581,21
Anlagevermögen insgesamt		72.900.127,80	66.662.275,09
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.344.908,82	3.731.805,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50.157,68		22.739,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände	551.545,66	601.703,34	556.053,10
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.016.276,69	7.066.677,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.109,72	2.320,40
Bilanzsumme		83.864.126,37	78.041.870,54

Bilanz zum 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
Passiva	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	229.050,00		243.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.039.662,32		2.954.912,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 237,68 EUR	0,00	3.268.712,32	2.100,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 ABS.2 DMBilG		19.760.843,24	19.760.843,24
2. Gesetzliche Rücklage		2.869.000,00	2.805.000,00
dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 64.000,00 EUR			(34.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		22.010.184,73	21.435.391,59
574.793,14 EUR			(304.968,78)
III. Bilanzgewinn / -verlust			
1. Jahresüberschuss	638.793,14		338.968,78
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-638.793,14	0,00	-338.968,78
Eigenkapital insgesamt		47.908.740,29	47.201.997,15
B. Sonderposten für Investitionszulage		532.786,04	547.503,32
C. Rückstellungen			
I. Steuerrückstellungen	6.000,00		2.100,00
2. Sonstige Rückstellungen	118.735,06	124.735,06	178.807,44
D. Verbindlichkeiten			
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	25.996.427,91		25.048.668,27
2. Verb.gegenüber anderen Kreditgebern	3.946.906,34		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	3.909.983,02		3.683.846,08
4. Verb. aus Vermietung	47.933,65		52.881,79
5. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	1.306.430,11		1.240.858,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten dav. aus Steuern: 0,00 Euro	19.378,47	35.227.059,50	18.788,24 (0,00)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		70.805,48	66.420,08
Bilanzsumme		83.864.126,37	78.041.870,54

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		11.958.863,73	11.420.526,99
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		-386.896,66	259.623,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		283.335,59	351.422,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.953.272,02	7.578.287,87
Rohergebnis		4.902.030,64	4.453.285,35
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.126.594,66		1.186.873,60
 b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung 	231.516,16	1.358.110,82	232.188,80
dav. für Altersversorgung 8.022,00 €			(8.710,09 €)
6. Abschreibungen			
 a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 		1.730.585,33	1.590.228,59
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		618.904,50	520.602,14
8. Erträge aus Beteiligungen		103.600,92	104.619,62
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		262,59	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		440.631,45	463.092,18
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.998,02	25.442,44
12. Ergebnis nach Steuern		837.664,03	539.477,22
13. Sonstige Steuern		198.870,89	200.508,44
14. Jahresüberschuss		638.793,14	338.968,78
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-638.793,14	-338.968,78
Bilanzgewinn /-verlust		0,00	0,00





Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 31.12.2022 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 Bilanzierungsund 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: siehe Tabelle Seiten 40 und 41.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert aus den Investitionen im Rahmen unseres Neubaus in der Ziolkowskistraße 10a sowie aus den Zugängen in den Anschaffungs- und Herstellungskosten umfassender Modernisierungsmaßnahmen inklusive der Montage von innenliegenden Personenaufzügen als Bestandteil des altengerechten Wohnens in der Möllner Straße 1-2. Die Kosten für die Bauvorbereitungskosten betreffen insbesondere unsere in Planung befindliche Investitionsmaßnahme in der Majakowskistraße/Kringelgraben sowie die Modernisierungsprojekte unseres Hochhauses in der Ziolkowskistraße 11 sowie des Wohngebäudes in der Leo-Tolstoi-Straße 1-2.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Heizungs- und Warmwasseraufbereitungs- sowie andere Betriebskosten des Geschäftsjahres 2022. Den Umlagenansprüchen 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 in Höhe von 193,8 T€ für noch nicht ausgezahlte Investitionszuwendungen für altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen sowie für Renovierungskosten bzw. Schadenersatzleistungen nach Wohnungskündigungen in Höhe von 107,5 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 118,7 T€ sind u.a. Kosten der Hausbewirtschaftung mit 30,0 T€, Abschluss- und Prüfungskosten mit 24,0 T€ sowie Eigene Kosten für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 25,4 T€ enthalten.

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

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	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	25.996.427,91	1.493.489,34 (1.279.325,76)	5.639.938,78 (5.157.865,83)	18.862.999,79 (18.611.476,68)	25.950.459,41	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.946.906,34	148.797,79 (0,00)	551.966,13 (0,00)	3.246.142,42 (0,00)	3.930.905,42	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.909.983,02	3.909.983,02 (3.683.846,08)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.933,65	47.933,65 (52.881,79)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.306.430,11	1.306.430,11 (1.240.858,17)				
sonstige Verbindlichkeiten	19.378,47	19.378,47 (18.788,24)				
Gesamtbetrag	35.227.059,50	6.926.012,38	6.191.904,91	22.109.142,21	29.881.364,83	

 $\label{eq:continuous} \mbox{Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt.} \\ \mbox{GPR} = \mbox{brieflose Grundpfandrechte}$



Anlagevermögen zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Umbuchung (+/-) des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	153.313,55	1.932,08	0,00	155.245,63
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	100.119.876,40	7.858.685,16	2.868.304,07	110.846.865,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	666.069,88	0,00	0,00	666.069,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.102,08	43.536,02	0,00	512.638,10
Anlagen im Bau	2.706.747,27	0,00	-2.706.747,27	0,00
Bauvorbereitungskosten	495.073,17	64.284,78	-161.556,80	397.801,15
Sachanlagen gesamt	104.456.868,80	7.966.505,96	0,00	112.423.374,76
Finanzanlagen				
Beteiligungen	28.581,21	0,00	0,00	28.581,21
Finanzlagen gesamt	28.581,21	0,00	0,00	28.581,21
Anlagevermögen	104.638.763,56	7.968.438,04	0,00	112.607.201,60

_	Abschreibungen (kumuliert) zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert) zum 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	133.086,55	10.996,08	144.082,63	11.163,00	20.227,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	36.958.464,84	1.680.714,23	38.639.179,07	72.207.686,56	63.161.411,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	547.692,00	4.281,00	551.973,00	114.096,88	118.377,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.245,08	34.594,02	371.839,10	140.799,00	131.857,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	2.706.747,27
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	397.801,15	495.073,17
Sachanlagen gesamt	37.843.401,92	1.719.589,25	39.562.991,17	72.860.383,59	66.613.466,88
Finanzanlagen					
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	28.581,21	28.581,21
Finanzlagen gesamt	0,00	0,00	0,00	28.581,21	28.581,21
Anlagevermögen	37.976.488,47	1.730.585,33	39.707.073,80	72.900.127,80	66.662.275,09

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.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 11.958,9 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 69,2 T€, Erstattungen von Versicherungen und Krankenkassenumlagen in Höhe von 93,5 T€ sowie Erträge aus früheren Jahren mit 48,9 T€.

Von den 440,6 T€ Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen Zinsen in Höhe von 99,8 T€ für Altverbindlichkeiten.

D. Sonstige Angaben

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

Mitarbeiter kaufmännischer Bereich	8,25
Mitarbeiter technischer Bereich davon 3 Hauswarte	7,50
Gesamt:	15,75

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2022	2.850 Mitglieder
Zugänge 2022	300 Mitglieder
Abgänge 2022	250 Mitglieder
Stand 31.12.2022	2.900 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 84,8 T€ auf 3.039,7 T€.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich im Ergebnis der Mitgliederbewegung zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr um 30,0 T€ auf 1.740,0 T€ erhöht.

Zahlungsverpflichtungen von 157,7 T€ ergeben sich aus Leasingverträgen. Eine verbleibende Bauverpflichtung besteht für eine umfangreiche Modernisierungsinvestition in der Helsinkier Straße in Höhe von 6.368,4 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein Tangstedter Landstraße 83 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Anja Sawitzki

Technischer Vorstand Geschäftsführender und Technischer Vorstand ab 01.07.2022

Rüdiger Sokolowski

Geschäftsführender und Kaufmännischer Vorstand bis 30.06.2022 **Björn Rudolph**

Kaufmännischer Vorstand ab 01.06.2022

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernd Tilsner | Vorsitzender Anne-Kathleen Reichardt stellv. Vorsitzende Karl-Heinz Böhme | Schriftführer Rüdiger Wippler | bis 01.06.2022 Christian Ehrig Allgard Krämer Dirk Wolter | ab 01.06.2022

Nachtragsbericht

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

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 638.793,14 € ab. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.05.2023 wurden 64.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 574.793,14 € in die Andere Ergebnisrücklage eingestellt.

ana lan W Björn Rudolph

Rostock, 23. Mai 2023

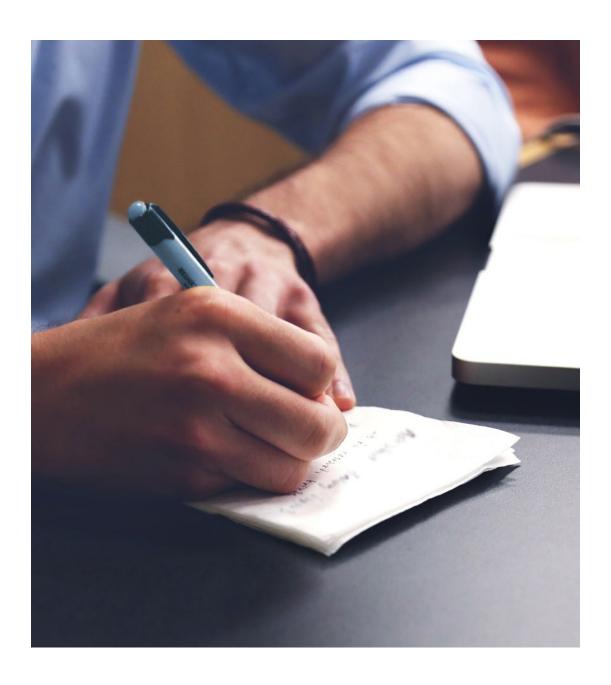
Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

Der Vorstand

Sawitzki

Rudolph

VERZEICHNIS DER VERTRETER



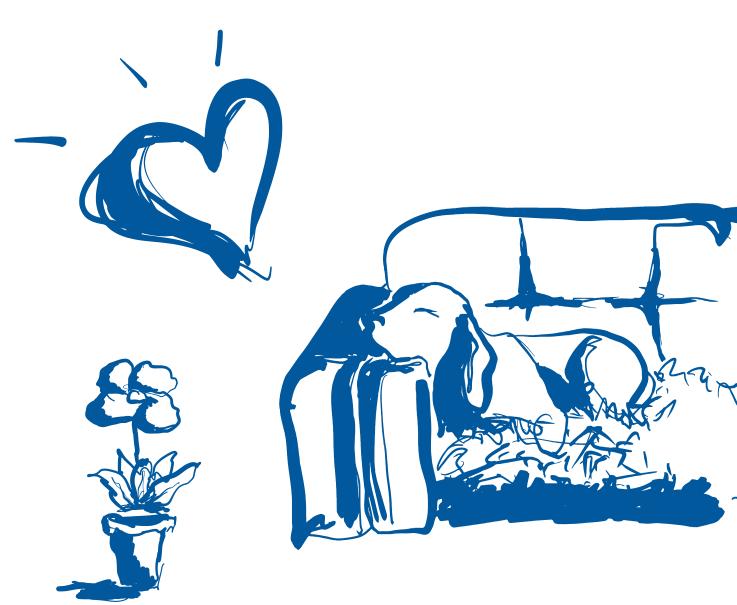
ORGANE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbezirk 1	Vorname, Name	Wohnanschrift	Mitglieds-Nr.
Südstadt/ Innenstadt	Sabine Grubert	Majakowskistraße 1	3498
	Julia Dabels	Nobelstraße 33	9889
	Siegrid Schubert	Lomonossowstraße 2	8472
	Gabriele Trieschmann	Nobelstraße 31	9007
	Alina-Sophie Seeger	Majakowskistraße 1	11662
	Jörg Kucera	Ziolkowskistraße 11/74	7279
	Hannelore Sadlowski	Majakowskistraße 1	8040
	Patrick Ahrens	Nobelstraße 32	9991
	Irina Trunzer	Nobelstraße 33	10449
	Manfred Leschke	Majakowskistraße 2	12109
	Karin Plieger	Max-Planck-Straße 10	6206
Wahlbezirk 2 Evershagen			
Ü	Oliver Nowak	Aleksis-Kivi-Straße 21	10251
	Norbert Kipf	Aleksis-Kivi-Straße 20	7476
	Rüdiger Gercken	Aleksis-Kivi-Straße 19	9254
	Brigitte Flohe	KRasmussen-Straße 3	1997
	Elke Stange	KRasmussen-Straße 4a	11500
	Daniela Awe	KRasmussen-Straße 1	8566
	Elvira Awe	KRasmussen-Straße 3	10513
Wahlbezirk 3 Lütten Klein			
	Lutz Schröter	Danziger Straße 46	8550
	Erich Garbe	Helsinkier Straße 50	904
	Mathias Müller	Danziger Straße 51	10281
	Uwe Klingenberg	Danziger Straße 54	4165
	Thomas Merchel	Helsinkier Straße 52	10536

Wahlbezirk 4 Lichtenhagen	Vorname, Name	Wohnanschrift	Mitglieds-Nr
	Elke Spangenberg	Flensburger Straße 28	6787
	Christine Hörster	Möllner Straße 2	8785
	Denis Marschke	Eutiner Straße 17	9634
	Manja Gröner	Flensburger Straße 28	8516
	Christian Bohlmann	Möllner Straße 2	10343
	Astrid Gahr	Malchiner Straße 5	689 ⁻
	Andrea Bloch	Neustrelitzer Straße 20	8918
	Eberhard Schreiter	Möllner Straße 1	1477
	Christine Hallmann	Neustrelitzer Straße 19	2325
	Annegret Wegner	Husumer Straße 5	11739
Schmarl	Wilfried Putzmann	ATischbein-Straße 8 Stlantzen-Bing 17	817
Groß Klein/	Wilfried Putzmann	Δ -Tischhain-Straßa 8	917′
	Clemens Hoppe	StJantzen-Ring 17	879
	Felix Berger	RAmundsen-Straße 10	11908
	Thorsten Stange	StJantzen-Ring 18	897
Wahlbezirk 6 Dierkow			
	Anja Lipinski	Dierkower Höhe 9	6716
	Monika Funk	Dierkower Höhe 9	2358
	Susanne Pfautsch	Dierkower Höhe 8	6522
	Jan Büttner	Dierkower Höhe 10	711
	Markus Liebenberg	Dierkower Höhe 6	8634
	Wolfgang Jäkel	Dierkower Höhe 7	354
	Johannes Bremer	Dierkower Höhe 8	960

Wahlbezirk 7 Toitenwinkel	Vorname, Name	Wohnanschrift	Mitglieds-Nr.
	Heidi Lindner	ASchweitzer-Straße 8	4110
	Christin Pannewitz	Zum Schäferteich 8	9141
	Sigrid Heublein	ASchweitzer-Straße 39	6353
	Oliver Piepenhagen	Zum Schäferteich 7	4488
	Ralf Reichel	ASchweitzer-Straße 22	11779
	Elke Adamski	Pablo-Picasso-Straße 11	8493
	Steffen Löhnert	ASchweitzer-Straße 22	8948
Wahlbezirk 8 Verwalteter			
Bestand/ Garagen/ Sonstige	Sabine Strübing	Majakowskistraße 4	8484
	Brigitte Jäger	Majakowskistraße 27	7047
	Doris Görth	Schwaaner Landstraße 14 b	8070
	Manuela Veckenstedt	Max-Planck-Straße 9	8230
	Simone Altmann	Lomonossowstraße 2	8375
	Walter Beckendorf	Majakowskistraße 4	4895
	Peter Rachow	Martin-Niemöller-Straße 28	8198
	Stephan Gehrke	Hans-Sachs-Allee 32	8460
	Michael Sobania	Am Vögenteich 29	9867
	Detlef Ohst	Erich-Weinert-Straße 42	12102
	Günter Utke	Schwaaner Landstraße 14 a	7013
	Wilfried Kühn	Segelmacherweg 11	1748
	Eveline Wanderey	Mecklenburger Allee 4	6394



IMPRESSUM

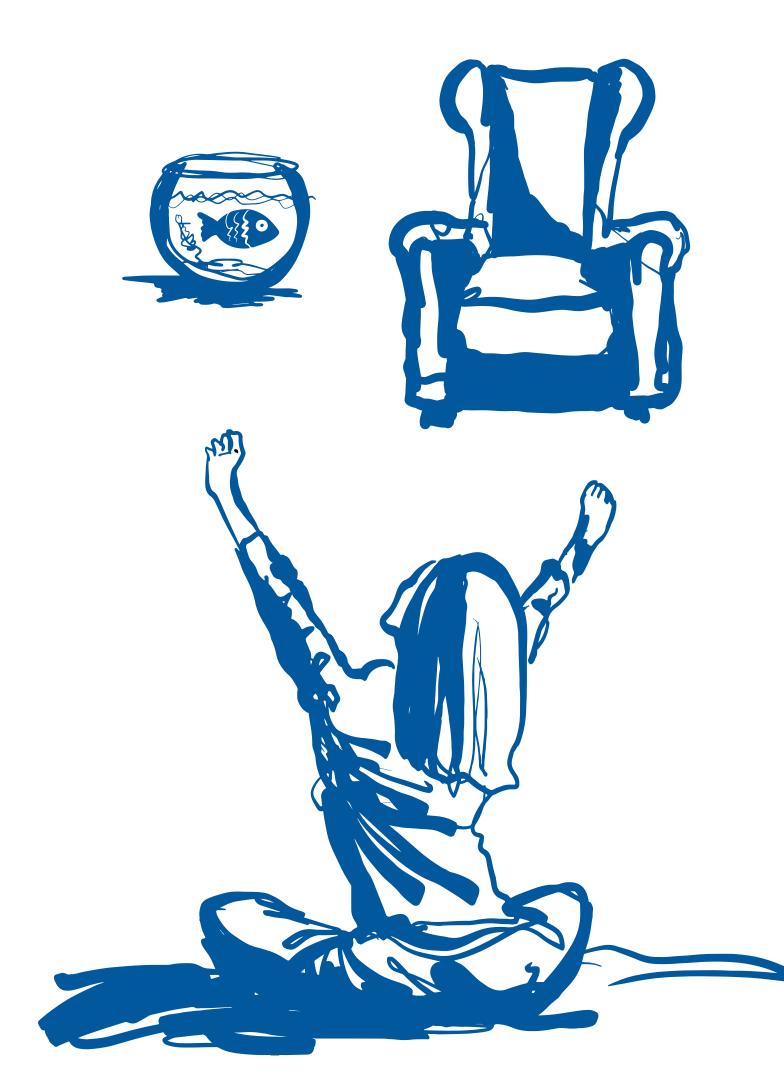
HerausgeberWohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG
Am Vögenteich 27
18055 Rostock
www.wg-sued.de

Satz & Illustrationen André Illing www.andre-illing.de

Fotos

Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG Adobe Stock · Pixabay







Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

Am Vögenteich 27 · 18055 Rostock info@wg-sued.de · www.wg-sued.de