

Lagebericht

gemäß § 289 HGB



Zum Berichtszeitraum

01.01.2021 – 31.12.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Genossenschaft	3
2	Wirtschaftsbericht	3
2.1	Rahmenbedingungen	3
2.2	Geschäftsverlauf.....	4
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	6
2.3.1	Ertragslage	6
2.3.2	Vermögens- und Kapitalstruktur	7
2.3.3	Finanzlage.....	8
2.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	10
3	Chancen- und Risikobericht	10
3.1	Chancen der künftigen Entwicklung	10
3.2	Risiken der künftigen Entwicklung.....	10
3.3	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten.....	13
4	Prognosebericht	13



1 Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG hat ihren Sitz in Rostock und verfügt über 3.081 eigene Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 180.984 m². Neben 21 gewerblich genutzten Einheiten, 1.208 Stellplätzen, 97 Tiefgaragenstellplätzen sowie 34 Garagen, bewirtschaftete die WG Marienehe eG weitere Räumlichkeiten, wie Freizeittreffs, Hauswartstellen und drei Gästewohnungen. Die Genossenschaft verwaltet zudem 121 Eigentumswohnungen, von denen sich 34 Wohneinheiten in fremdem Eigentum befinden.

Im Jahr 2022 wird der Bau von 32 Wohnungen in direkter Innenstadtlage „Am Rosengarten“ sowie von 34 Wohnungen in der Gemeinde Lambrechtshagen, OT Sievershagen fertiggestellt. Wir rechnen mit Bezugsfertigkeit beider Objekte Ende 2022.

Die genossenschaftseigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Geschäftsstrategie ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Das Gleichgewicht zwischen ökonomischer, sozialer und ökologischer Verantwortung zu finden, stellt für uns den Grundpfeiler unseres unternehmerischen Handelns dar.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Rostock ist das Wirtschaftszentrum in Mecklenburg-Vorpommern. Die Einwohnerzahl bewegt sich seit 2020 auf gleichbleibenden Niveau (Quelle: Statista). Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie stabil. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Rostock, insbesondere in Innenstadtlage, aber auch im Umland ist weiterhin ungebrochen.

Die von der Hansestadt Rostock und dem Land Mecklenburg-Vorpommern erstellte Bevölkerungsentwicklungsprognose geht von einem langfristig anhaltenden Bevölkerungszuwachs aus. Es ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl zwischen 2020 und 2035 um ca. 3 % wachsen wird (Quelle: Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035). Obwohl die Region Mecklenburg-Vorpommern insgesamt Einwohner und Haushalte verlieren wird, wird Rostock auch langfristig ein attraktiver und gefragter Wohnstandort bleiben.

Auch 2021 hat die Corona-Pandemie starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften verursacht. In Deutschland haben die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen kamen bei uns nicht vor. Jedoch ist die Verzögerungen bei unseren Neubaumaßnahmen deutlich spürbar, auch wenn diese bisher durch eine vorausschauende Baustellenkoordination abgemildert werden konnten.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und



in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Entwicklung der Genossenschaft wird in den folgenden Kennzahlen widergespiegelt.

	Plan 2021 in T€	Ist 2021 in T€	Ist 2020 in T€
Sollmieten	13.516,0	13.502,6	13.396,3
Instandhaltungsaufwendungen	5.102,0	4.435,5	5.074,4
Zinsaufwendungen	1.380,0	1.302,4	1.379,9
Jahresüberschuss	2.111,0	3.203,6	2.078,7

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahr 2021 erhöhten sich die Sollmieten durch die Neuvermietung und Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Modernisierung. Das höhere Jahresergebnis ist insbesondere durch Abweichungen der Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten begründet.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen lag mit 5,99 €/m² (Vorjahr: 5,95 €/m²) deutlich unter dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock (6,25 €/m² und entspricht in der Regel dem Mittelwert des Qualifizierten Mietspiegels der Hansestadt Rostock 2021). Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2021, wie auch in den Vorjahren unter 1 %. Die Fluktuationsrate (ohne Umsetzungen im Bestand) betrug 7,1 % (Vorjahr: 6,7 %) und fällt damit für das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock gering aus. Die Erhöhung resultiert auch aus dem gezielten sanierungsbedingtem Freizug, gesundheits- oder altersbedingtem Umzug und auch vermehrt dem Erwerb von Eigentum. Die Nachfrage nach Wohnraum war auch 2021 ungebrochen.

Im Jahr 2021 verfügte die Genossenschaft über 3.367 Mitglieder (Vorjahr: 3.380), die ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3.955.800 € (Vorjahr: 3.933.150 €) aufbrachten. Der Anstieg des Geschäftsguthabens ist auch auf eine moderate Erhöhung der Geschäftsanteile bei Neuvermietung zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr 2021 war maßgeblich von den Baumaßnahmen im Bestand sowie unseren Neubauvorhaben in der August-Bebel-Straße und Lambrechtshagen, OT Sievershagen geprägt.

Mit den laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde die Erhaltung unserer Bestände sichergestellt sowie wohnwertverbessernde Maßnahmen realisiert. Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten im Bestand bildete die Sanierung der Versorgungsstränge in der Liegenschaft Zum Vogelnest 7 - 11. Außerdem wurde die Strangerneuerung in der Martin-Luther-King-Allee 12 realisiert. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 25,47 €/m² (Vorjahr 28,39 €/m²).



Zusätzlich wurden 275,4 T€ (Vorjahr 635,9 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen um 666,5 T€ unter dem geplanten Niveau (u.a. Plananpassungen und pandemiebedingte Verschiebungen). Die geplanten Bauvorhaben wurden weitergeführt.

Die qualitativ hochwertige Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und die Fluktuationsrate lässt darauf schließen, dass wir einen hohen Zufriedenheitsgrad innerhalb der Mitglieder verzeichnen. Dieser Aspekt und die fortlaufende technische Werterhaltung bzw. -verbesserung sprechen für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Die sinkenden Zinsaufwendungen ergeben sich aus der Umschuldung von Darlehen zu günstigen Zinskonditionen in den Vorjahren.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir neben der Erweiterung des Wohnungsbestandes, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitgehend planmäßig durchgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.



2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	3.665,0	2.804,3	860,7
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlage- vermögen	-426,9	-592,0	165,1
Verwaltungsbetreuung	-25,1	-42,3	17,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-81,1	-111,1	30,0
Betriebsergebnis	3.131,9	2.058,9	1.073,0
Neutrales Ergebnis	89,4	1,7	87,7
Ergebnis vor Steuern	3.221,3	2.060,6	1.160,7
Steuern vom Einkommen & Ertrag	-17,7	18,1	-35,8
Jahresüberschuss	3.203,6	2.078,7	1.124,9

Der ausgewiesene Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des gewinnwirtschaftlichen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch gestiegene Sollmieten infolge von **Neuvermietung und Modernisierung**, **gesunkenen Zinsaufwendungen**, geringeren Instandhaltungskosten und niedrigeren Verwaltungskosten erhöht.

Das Ergebnis der Bautätigkeit im Anlagevermögen beinhaltet im Wesentlichen verrechnete Personal- und Sachkosten.

Den Zins- und Beteiligungserträgen im Sonstigen Geschäftsbetrieb stehen im Wesentlichen verrechnete Kosten für das Sozialmanagement gegenüber.



2.3.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft dargestellt.

	31.12.2021 in T €	%	31.12.2020 in T €	%	Veränderungen in T €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	137.569,4	93,6	132.786,0	92,2	4.783,4
Umlaufvermögen (langfristig)	319,2	0,2	283,3	0,2	35,9
Umlaufvermögen (kurzfristig)	9.188,0	6,2	10.920,1	7,6	-1.732,1
Bilanzsumme	147.076,6	100,0	143.989,4	100,0	3.087,2

	31.12.2021 in T €	%	31.12.2020 in T €	%	Veränderungen in T €
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	84.880,4	57,7	81.602,8	56,7	3.277,6
Rückstellungen für Bauin- standhaltung	1.590,0	1,1	1.670,0	1,2	-80,0
langfristiges Fremdkapital (ein- schließlich langfristiger Rück- stellungen)	53.168,2	36,2	52.833,4	36,6	334,8
kurzfristiges Fremdkapital	7.438,0	5,0	7.883,2	5,5	-445,2
Bilanzsumme	147.076,6	100,0	143.989,4	100,0	3.087,2

Das langfristig gebundene Vermögen war zu 61,6 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Anlagevermögen beträgt 93,6 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 92,2 %). Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 57,7 % (Vorjahr: 56,7 %) bei einer um 2,1 % gestiegenen Bilanzsumme.

Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich wie folgt:

	T €
Jahresüberschuss	3.203,6
Erhöhung der Geschäftsguthaben	73,9
	3.277,5

Insgesamt ist die Vermögenslage der Genossenschaft geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur als solide zu beurteilen.



2.3.3 Finanzlage

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements ist es, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber den Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Um dieses Ziel zu erreichen, verfügt unsere Genossenschaft über eine strategische Wirtschafts- und Finanzplanung, die für einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt wird. Die Erhebungen werden fortlaufend an das Geschäftsgeschehen angepasst. Dadurch ist die Genossenschaft stets in der Lage, die Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen.

Zahlungsströme werden so gestaltet, dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Da unsere Verbindlichkeiten ausschließlich aus Euro-Währungen bestehen, ergeben sich für uns keine Währungsrisiken. Bei dem langfristigen Fremdkapital, das zur Finanzierung des Anlagevermögens herangezogen wird, handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittlichen Zinskonditionen für unsere Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen im Geschäftsjahr 2021 **2,46 %** (Vorjahr 2,60 %). Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet und ggf. auf die Veränderungen reagiert.

Der Cashflow nach DVFA/SG (6.030,4 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr ergebnisbedingt insbesondere durch gestiegene Einnahmen aus Sollmieten, infolge von **Neuvermietung und Modernisierung**, **gesunkenen** Zinsaufwendungen, geringeren Instandhaltungskosten und niedrigeren Verwaltungskosten erhöht. Der Kapitaldienst (3.820,6 T€) ist vollständig durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6.494,2 T€) gedeckt. Für die Investitionen in das Anlagevermögen (7.657,9 T€) wurden neben den verbleibenden finanziellen Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit Darlehen von 2.940,0 T€ valutiert, sodass sich der Finanzmittelbestand unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen um 1.954,6 T€ auf 4.000,9 T€ verringerte.

Bei einem Finanzmittelbestand von 4.000,9 T€ ergibt sich unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von 5.187,1 T€ sowie kurzfristiger Passivposten 7.438,0 T€ eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von 1.750,0 T€.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.



Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 erstellt.

Kapitalflussrechnung	2021 in T€	2020 in T€
I. laufender Geschäftsbetrieb		
Jahresüberschuss	3.203,6	2.078,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.874,5	2.742,0
Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung	-80,0	0,0
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	32,3	72,8
Cashflow nach DVFA/SG	6.030,4	4.893,5
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	215,2	72,7
Zunahme sonstiger Aktiva	-256,4	-117,4
Abnahme sonstiger Passiva	-659,7	-234,6
Zinsaufwendungen für Darlehen (+)	1.302,4	1.379,5
Beteiligungserträge (-)	-135,1	-128,8
Ertragssteueraufwand (+)	17,7	-18,1
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-20,3	-40,7
Entnahme IH-Rücklage aus unverkauften Wohnungen WEG (ab 2021 unter sonstige Aktiva)	0,0	44,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.494,2	5.850,7
II. Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.657,9	-5.928,5
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen (Altersteilzeit)	-28,9	-26,4
Beteiligungserträge	135,1	128,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.551,7	-5.826,1
III. Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	74,0	90,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschließlich aus Umschuldungen)	8.096,7	4.027,6
Planmäßige Tilgungen	-2.518,2	-2.395,1
Rückzahlungen (einschl. aus Umschuldungen)	-5.247,2	-1.827,6
gezahlte Zinsen für Darlehen	-1.302,4	-1.385,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-897,1	-1.490,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.954,6	-1.466,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.955,5	7.421,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.000,9	5.955,5



2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr:

	2021	2020
Eigenkapitalquote	57,7 %	56,7 %
Eigenkapitalrentabilität	3,8 %	2,6 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,99€/m ²	5,95 €/m ²
Fluktuationsquote (ohne Umsetzungen im Bestand)	7,1 %	6,7 %
Leerstandsquote	0,6 %	0,5 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	25,47 €/m ²	28,39€/m ²

3 Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Neubaumaßnahmen in der August-Bebel-Straße und in Sievershagen werden das Baugeschehen im Jahr 2022 vorrangig prägen. Diese sollen im 3. Quartal bezugsfertig sein. Neben den Neubauvorhaben ist für das Jahr 2022 die Erneuerung der Versorgungsstränge in Teterower Straße 4 – 5 sowie eine umfangreiche Trockenlegung in der Kurt-Tucholsky-Str. geplant. Für das Jahr 2023 wird die Komplexsanierung der Ehm-Welk-Straße 30-35 vorbereitet. Dort erfolgt neben der Sanierung der Versorgungsstränge zusätzlich ein Anbau von sechs Personenaufzügen, die den barrierearmen Zugang zu ca. 50 % der Wohneinheiten ermöglichen wird. Weiterhin wird geprüft, ob die Bebauung auf eigenen Grundstücken optimiert werden kann. Insbesondere soll die Umstrukturierung der Wirtschaftseinheit Groß Kleiner Allee 3 zu einem Wohnobjekt, in dem die Mitglieder barrierearmen Wohnraum in Zusammenhang mit Betreuungsangeboten in Anspruch nehmen können, vorangetrieben werden.

Die Beobachtung des Rostocker Wohnungsmarktes und die Auswertung der Gründe für einen Wohnungswechsel zeigen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum nach wie vor ungebrochen ist. Von daher gewährleistet die Umsetzung der geplanten Projekte zukünftig unser umfangreiches Vermietungsangebot.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die WG Marienehe eG verfügt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, das ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist. Es wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert und den neuen Marktanforderungen angepasst. Ziel ist es, die vorhandenen Risiken systematisch zu erfassen und nach marktüblichen Kriterien (Entwicklung des Wohnungsmarktes, demografische Entwicklung und Entwicklung des Kapitalmarktes) zu beurteilen. Aufsichtsrat und Vorstand können mit Hilfe des internen und externen Kontrollsystems Risiken frühzeitig erkennen und bei Abweichungen von den definierten Unternehmenszielen angemessen reagieren. Die in unserem Unternehmen eingesetzte Wirtschafts- und Finanzplanung (Betrachtungszeitraum 10 Jahre) gibt uns die Möglichkeit, unsere Unternehmensziele darzustellen und Risiken frühzeitig zu erkennen.



Das kontinuierlich durchgeführte interne Berichtswesen ermöglicht dem Führungsgremium der Genossenschaft, Rückschlüsse auf Tendenzen zu ziehen und Zusammenhänge frühzeitig zu erkennen. Im Laufe des Geschäftsjahres wird die Planung an aktuelle Entwicklungen angepasst, um Veränderungen unmittelbar wirtschaftlich abzubilden und für den Vorstand und Aufsichtsrat bewertbar zu machen. Zum Berichtszeitpunkt sind keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf noch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Jedoch ist ein Anstieg des Zinsniveaus zu beobachten. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung aufgrund der aktuellen Lage weiter fortsetzt. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen, der Instandhaltung, der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die derzeit dynamisch steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und ein Projektcontrolling gesteuert. Die Finanzierung hängt auch von den Gegebenheiten der zukünftigen Förderlandschaft ab.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wird fokussiert. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen. Jedoch herrscht weiter Ungewissheit über den weiteren Werdegang. Daher sind negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf nicht zuverlässig auszuschließen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter möglichen Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.



Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Risiken wie Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen stellen die Genossenschaft vor Herausforderungen.

Die genannten Aspekte wirken sich negativ auf die Entwicklung der Verbraucherpreise aus und stellen insbesondere mit der damit verbundenen Senkung der Realeinkünfte sowie die demografische Entwicklung ernstzunehmende Risiken für die Wohnungswirtschaft dar.



3.3 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die zentralen Finanzinstrumente umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die angelegten Finanzmittel werden auf Geschäftsbanken und Sparkassen gestreut.

Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt.

Darlehen sind dinglich gesichert, darüber hinaus grundsätzlich mit langfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und Zinsanpassungen vorgenommen. Damit sollen die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden. Im Zuge von Umfinanzierungen werden Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert, so dass die Genossenschaft über 29 (von 83) unbelastete Liegenschaften verfügt. Damit ist eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf gesichert.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft hat das Rating durch die kreditgebenden Banken weiterhin positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft bei einem insgesamt niedrigen Marktzinsniveau.

4 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen in Rahmen der Satzung beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Aufgrund der Marktsituation in Rostock und der Aufstellung der Genossenschaft sehen wir für den Vermietungsprozess nur geringe Risiken. Jedoch gehen wir von Preissteigerungen für Baumaßnahmen sowie einer möglichen Erhöhung der Erlösschmälerungen aus nicht gezahlter Miete aus. Die Arbeit der vergangenen Jahre stellt die Genossenschaft aber auf ein wirtschaftlich sicheres Fundament.

Die im Vorfeld erwähnten sowie weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen sollen unseren Bestand vor zukünftigen Risiken, wie z. B. Leerstand sichern. Damit soll die Wirtschaftlichkeit unserer Objekte, ein dauerhafter Mittelrückfluss und die Erhaltung der Marktposition auch für die Zukunft gesichert werden.



Aufgrund eines systematisch aufgebauten Mahn- und Klagewesens, in Kombination mit dem Bereich Service & Soziales, ist davon auszugehen, dass das derzeitige niedrige Niveau der Erlösschmälerungen aufrechterhalten werden kann. Unter Beachtung der aktuellen Marktlage sowie der Entwicklung des regionalen Marktes sind keine bedeutenden Veränderungen der Leerstandsquote erkennbar.

Auf der Basis umfangreicher Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, einem weiterhin niedrigen Zinsniveau, leicht steigenden Nutzungsgebühren und Beibehaltung der niedrigen Leerstandsquote rechnen wir für das Geschäftsjahr 2022 mit Sollmieten in Höhe von ca. 13.544 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 1.302 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von ca. 5.487 T€ mit einem Jahresüberschuss von 2.350 T€.

Insgesamt konnten im vergangenen Jahr wieder entscheidende Voraussetzungen für die weitere solide und erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft geschaffen werden. Dabei legen wir den Fokus auch auf die Einhaltung und Weiterentwicklung unserer genossenschaftlichen Grundsätze.

Rostock, den 28.04.2022

gez. Angie Wohlfeil
Vorstand

gez. Hans-Joachim Lüdemann
Vorstand

gez. Ralf Peine
Vorstand