

INFORMATIV, AKTUELL UND EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER

Logbuch

AUSGABE 02
2021

AN DER OSTSEE KENNT
DIE ZEIT KEINE EILE



Maximal Durchstarten

Nur für kurze Zeit: Maximale Geschwindigkeit zum maximal günstigen Preis. Holen Sie sich **Cable Max**, das schnellste Internet der Stadt, ohne Bereitstellungsentgelt und inklusive W-Lan Router!

Alles drum & drin!

www.infocity-rostock.de

infocity
ROSTOCK

Cable Max
mit

**1 GIGA
BIT/S**

**DAUERHAFT
GÜNSTIG**
39⁹⁹
EUR/Monat



Wir sind für Sie da!

0381 405 88 0
info@infocity-rostock.de

Alles drum & drin!

www.infocity-rostock.de

Infos in Ihren
infocity-Kundenzentren

Barnstorfer Weg 48/ Am Brink
Mo-Fr 9.30-18.00 Uhr, Sa 9.30-15.00 Uhr

Steinstraße 13/ Am Steintor
Mo-Do 9.30-18.00 Uhr, Fr 9.30-16.00 Uhr

* Vodafone Cable Max 1.000 39,99 € pro Monat. Max. Download 1.000 Mbit/s. Max. Upload 50 Mbit/s. Mindestlaufzeit 24 Monate. Vertragsverlängerung um je 12 Monate, wenn nicht 12 Wochen vor Ende des jeweiligen Verlängerungszeitraums in Textform gekündigt wurde. Sicherheitspaket in den ersten 2 Monaten gratis, ab dem 3. Monat 3,99 €/Monat; jederzeit in Textform kündbar mit einer 4-Wochen-Frist. Festnetz-Flatrate ins deutsche Festnetz. Sondernummern sind von der Festnetz-Flatrate ausgenommen. Telefonate in alle dt. Mobilfunknetze 19,9 Ct/Min, Telefonate ins Ausland ab 9,9 Ct/Min. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. Kostenfreier WLAN-Kabelrouter (Leihgerät) ist nach Vertragsende zurückzugeben. Im Rostocker Kabelnetz mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Das Angebot gilt nur bis zum 01.11.2021. Anbieter: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring.

Die infocity-Kundenzentren werden betrieben von URBANA TELEUNION Rostock GmbH & Co. KG, Nobelstr. 55, 18059 Rostock



Ahoi an alle
Mitglieder!
Das neue Logbuch ist da...

Allgemeines Neuwahlen der Vertreterversammlung Wahl zum Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung Gewinner Mitglieder-Umfrage Mitglieds-Jubiläum, WG-Babys	4 - 5
Was hier so passiert Richtfest, Die Suche nach dem passenden Auszubildenden, Herr Füssel geht von Bord Strangsanierung, Erlebnisse aus dem Alltag	6 - 8
Freizeittipp	9
Was wichtig ist Das 1x1 der guten Nachbarschaft - Teil 6 Hauswartänderungen Wir öffnen die Türen unserer Freizeittreffs Wie beugen Sie Wohnungseinbrüchen vor	10-11
Was Spaß macht Kreuzwörter mit Gewinnspiel Gewitter - ein faszinierendes Naturschauspiel	12 - 13
Lagebericht	14 - 21
Team der Geschäftsstelle Hauswarte Adressen und Öffnungszeiten	22 - 23

WOHNUNGSGEHOSENSCHAFT MARIENEHE eG

Aufsichtsratsvorsitzender: Gerhard Schröder
Hellingstraße 10 | 18057 Rostock
Telefon: 0381 24245-10 | Telefax: 0381 24245-40
E-Mail: office@wgmarienehe.de

Sprechzeiten:

Mo 09:00 - 12:00 Uhr & 13:00 - 16:00 Uhr
Di 09:00 - 12:00 Uhr & 13:00 - 18:00 Uhr
Mi 09:00 - 12:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr & 13:00 - 16:00 Uhr
Fr 09:00 - 12:00 Uhr



Lichtenhäger Brink 9
18109 Rostock



Mendelejewstr. 22 a
18059 Rostock



OLL-Daniel-Weg 9
18069 Rostock

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG,
Hellingstraße 10, 18057 Rostock **Aufsichtsratsvorsitzender:** Gerhard Schröder **Redaktion:** V.i.S.d.P. Angie
Wohlfeil, Hans-Joachim Lüdemann **Auflage:** 3.500 Exemplare **Satz:** TAURUS Werbeagentur, Steffenshäger
Straße 23, 18209 Reddelich, www.taurus-werbeagentur.de **Bildquellen:** Archiv WG Marienehe, Fotolia.com,
freepik.com, pixabay.de, TAURUS Werbeagentur, Babys - wurden von den Eltern gestellt.

ONLINE GEDRUCKT VON
SAXOPRINT

Der Umwelt zu Liebe wird unser
Logbuch auf nachhaltigem,
recyceltem Papier gedruckt.



VORWORT



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

nach den ersten schönen Sommermonaten freuen wir uns nun auf einen goldenen Herbst.

Die vergangenen Monate waren trotz aller Hürden für unsere Genossenschaft von Erfolg gekrönt.

Wir konnten unsere 31. Ordentliche Vertreterversammlung am 8. Juni 2021 in Präsenz durchführen und haben auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückgeblickt sowie alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Der Prüfdienst des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen hat uns erneut eine ordnungsgemäße Arbeitsweise bestätigt. Die gewählten Vertreter haben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand für ihre Arbeit im Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt. Die Ergebnisse können Sie unserem Lagebericht ab Seite 14 bis 21 entnehmen.

Wir haben die Vertreterwahl für die Amtszeit 2021 - 2026 durchgeführt und beglückwünschen 71 Vertreter sowie 9 Ersatzvertreter zu ihrem neuen Ehrenamt im Sinne der Genossenschaft.

Außerdem sind die Bauvorhaben „Am Rosengarten“ und „Am Erlenteich“ so weit vorangeschritten, dass wir für beide Objekte Richtfest feiern konnten. Bis zur Fertigstellung ist noch eine Menge Arbeit erforderlich. Die Ungewissheit durch Materialmangel und die damit verbundene Preissteigerung stellen uns vor neue Herausforderungen im Neubau aber auch in der Modernisierung des Bestandes. Nichtsdestotrotz schauen wir zuversichtlich in die Zukunft.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Logbuches.

Angie Wohlfeil
Vorstandsmitglied



NEUWAHLEN DER VERTRETERVERSAMMLUNG

In diesem Jahr fand die Neuwahl der Vertreter statt. Es waren 71 Vertreter und anteilmäßig Ersatzvertreter zu wählen. Ein Großteil der bisherigen Vertreter hatte sich für eine Wiederwahl bereit erklärt und auch einige neue Mitglieder konnten als Vertreter

gewonnen werden. Die neue Vertreterversammlung ist seit dem 01.07.2021 tätig. Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit in den kommenden 5 Jahren.

Nachfolgend die „neuen“ Vertreter und Ersatzvertreter:

Lichtenhagen		
Juliane	Niciejewski	Vertreter
Gundolf	Scholze	Vertreter
Ingrid	Becker	Vertreter
Harald	Gutknecht	Vertreter
Andreas	Schruhl	Vertreter
Andreas	Langner	Vertreter
Eckhard	Schulz	Vertreter
Gert	Witte	Vertreter
Tino	Maaß	Ersatzvertreter
Petra	Kurth	Ersatzvertreter
Karl	Schwarz	Ersatzvertreter
Groß Klein		
Petra	Dröse	Vertreter
Karin	Baas	Vertreter
Brigitte	Luthe	Vertreter
Helmut	Draber	Vertreter
Hans-Jürgen	Weiß	Vertreter
Klaus-Fritz	Darr	Vertreter
Gerd	Rahmig	Vertreter
Martin	Hopp	Vertreter
Lütten Klein		
Alexander	Maschke	Vertreter
Silvia	Klemmer	Vertreter
Katja	Mank	Vertreter
Sandra	Auris	Vertreter
Ingo	Nestler	Vertreter
Anke	Suderow	Vertreter
Jan	Sprafke	Vertreter
Lutz	Elmenthaler	Vertreter
Horst	Bonath	Vertreter
Günther	Siegfried	Vertreter
Norbert	Hochstaedter	Vertreter
Jutta	Hennig	Vertreter
Christa	Prey	Vertreter
Peter	Urban	Vertreter
Helga	Klafack	Ersatzvertreter
Dietmar	Lungwitz	Ersatzvertreter
Evershagen		
Steffi	Schatz	Vertreter
Christoph	Schwarz	Vertreter
Ines	Brümmer	Vertreter
Manfred	Weiselowski	Vertreter
Elke	Nürnberg	Vertreter
Rosemarie	Bröckl	Vertreter

Schmarl		
Jeanine	Meinke	Vertreter
Karl-Friedrich	Dr. Ortman	Vertreter
Jörg	Klenz	Vertreter
Reutershagen		
Julia	Besser	Vertreter
Bärbel	Quaiser-Kukla	Vertreter
Roland	Wieske	Vertreter
Edeltraut	Nimtz	Vertreter
Norbert	Pasinski	Vertreter
Klaus-Jürgen	Schmidt	Vertreter
Robert	Andzinski	Vertreter
Michael	Meyer	Vertreter
Jana	Preus	Vertreter
Südstadt		
Jörn	Pathenheimer	Vertreter
Andrea	Schlesinger	Vertreter
Willy	Schmidt	Vertreter
Martina	Köpcke	Vertreter
Christin	Behrend	Vertreter
Dirk	Schneider	Vertreter
Birte	Leverenz	Vertreter
Josephin	Schuster	Vertreter
Werner	Hammerlik	Vertreter
Olaf	Jurides	Vertreter
Anke	Dettmann	Vertreter
Gisela	Höffer	Ersatzvertreter
Roland	Gehrmann	Ersatzvertreter
Innenstadt		
Andreas	Matzke	Vertreter
Manfred	Kolsch	Vertreter
Hans-Detlef	Henkel	Vertreter
Wolfgang	Schnürl	Vertreter
Peter	Hümb's	Ersatzvertreter
Michael	Huber	Ersatzvertreter
Dierkow		
Anne	Wittwer	Vertreter
Christian	Lütke	Vertreter
Toitenwinkel		
Mario	Bötzer	Vertreter
Frank	Köbsel	Vertreter
Rageb	Alhmedi	Vertreter
Anke	Dietrich	Vertreter
Gerd	Kilias	Vertreter
Wolfram	Lingsminat	Vertreter

Der Aufsichtsrat informiert

Turnusgemäß stand die Wahl zum Aufsichtsrat auf der Tagesordnung der Vertreterversammlung. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Albrecht und Herr Jasmund kandidierten erneut für den Aufsichtsrat und wurden einstimmig wiedergewählt. Die personelle Besetzung des Aufsichtsrates bleibt unverändert.

Gewinner Mitglieder-Umfrage

Uns ist es sehr wichtig zu erfahren, wie unsere neuen Mitglieder die Phase der Einmietung empfunden haben und welche ersten Eindrücke über die Wohnung und unsere Genossenschaft gewonnen wurden. Aus allen Rücksendungen der Zufriedenheitsumfrage haben wir wieder drei Gewinner ermittelt, die sich über einen Media Markt-Gutschein in Höhe von 25 Euro freuen dürfen.

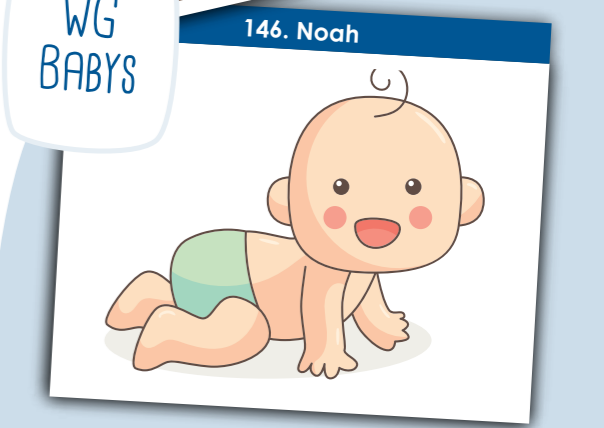
HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH! Wir gratulieren den 3 Gewinnern, unter anderem **Jürgen Flemming +2** zu jeweils einem 25€-Saturn Gutschein.

20 Jahre	
Christine Schüler	
Falko Serowitzki	
Aron Willms	
Walter Stövchase	
Henri Hoche	
Siegfried Buike	
Reiko Engel	
Renate Kriegler	
Maik Lieske	
Irmgard Kunde	
Ronald Taulien	
Helga Jaekel	
Angret Hannmann	
Frank Köbsel	
Horst Kattenberg	
Marc Haase	
Erich Migulla	
Regine Kurth	
Eckhardt Conrad	
Erich-Otto Wiemer	
Margrit Wolff	
Andrea Friedrich	
Ruth Zigan	
Andre Berndt	
Elke Karsten	
Gerhard Gernhöfer	
Roland Gehrmann	
Bernd Powels	
Ernst Lübke	
Marion Wunsch	
Monika Braatz	
Martina Plagemann	
Bianka Soyk	
Renate Müller	
Rudolf Przybilla	
30 Jahre	
Reiner Fiedler	
40 Jahre	
Peter Frahm	
Margrit Torbicki	
Norbert Hochstaedter	
Hans Arendt	
Uwe Baumgardt	
Ute Reppien	
Birgit Barkholz	
Claus-Dieter Kieckhäven	
Michail Nicolai	
Christel Anders	
André Pfeifer	
60 Jahre	
Kurt Müller	
Christine Babendererde	
Brigitte Schober	
Dieter Kracht	
Werner Rolf	
Horst Hauck	

Berücksichtigt wurde der Zeitraum vom 01.04. bis 31.07.2021



MITGLIEDS-JUBILÄUM DANKE FÜR IHRE TREUE





Drohnenflug über dem Gartenidyll



Der Richtnagel "Am Rosengarten" wird gesetzt.

Richtfest

WILLKOMMEN ZUM RICHTFEST, ALL IHR GÄSTE UND HANDWERKSLEUTE!

Am 23. und 30. Juli war es so weit. Die Rohbauten an den Projekten Rosengarten und Gartenidyll wurden abgeschlossen. Dies wurde mit dem traditionellen Richtfest gefeiert.

Ein Richtfest zu veranstalten, ist eine Tradition, die bis in das 14. Jahrhundert zurückreicht. Einst war es fester Bestandteil der Zinszahlung von Arbeitsleistungen. Die Feste zum Abschluss waren rechtsverbindliche Handlungen und hatten eine hohe Symbolkraft. Mit dieser Tradition wollten wir nicht brechen und haben zwei schöne Richtfeste mit und für die ausführende Gewerke feiern können.

Das Bauvorhaben "Am Rosengarten" ist durch die Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG besonders. In den Festreden der Vorstände, Frau Wohlfeil

(WGM) und Herr Blank (WGSH), wurde deutlich, dass solche Projekte gut in der Gemeinschaft funktionieren.

Nach dem Motto "Mit anderen zusammen, erreichen wir mehr als allein." (Dalai Lama) können wir gemeinsam mit allen Beteiligten, die Herausforderungen der aktuellen Zeit stemmen.

Das Richtfest in Sievershagens

"Gartenidyll" begingen wir bei bestem Wetter.

Wir danken allen Handwerkern für die gelungene Arbeit.

Durch die Fertigstellung des Rohbaus können nun die Folgegewerke ihre Arbeit aufnehmen.

Über den weiteren Baufortschritt informieren wir an dieser Stelle.

In Gedenken



WAS BLEIBT, WENN ALLES VERGÄNGLICHE GEHT, IST DIE LIEBE.

Roswitha Mai, Martina Fritzsche, Jutta Harms

Burghard Vahl, Siegfried Schreiber

Hulda Schmidt, Peter Kröger, Ursula Wacker

Jörg Pfeil, Doris Henke, Dieter Bergmann, Peter Näser



Die Suche nach dem passenden Auszubildenden

Unsere Genossenschaft ermöglicht seit nunmehr 23 Jahren jungen Menschen eine Ausbildung bzw. im Vorfeld ein berufsorientiertes Praktikum, um in das Berufsbild des Immobilienkaufmanns (m/w/d) hineinzuschnuppern. Wie werden junge Leute auf unser Unternehmen aufmerksam? Potenzielle Bewerber werden hauptsächlich durch unsere unterschiedlichsten Aktionen, wie Instagram-Auftritt, Website der WG Marienehe eG, der Kampagne „Durchstarten in MV“, Informationsveranstaltung an Schulen und unsere Werbestraßenbahn auf unsere Genossenschaft aufmerksam. Wir erhalten jedes Jahr mehr als ein Dutzend Bewerbungen und haben oft die Qual der Wahl, uns für ei-

nen entsprechenden Bewerber entscheiden zu müssen. In den Bewerbungsgesprächen achten wir nicht nur auf die Schulnoten oder die bereits vorhandenen Studienabschlüsse. Wir erwarten ein hohes Maß an Kommunikationsfähigkeit, Sozialkompetenz, Belastbarkeit und natürlich ein sicheres Auftreten. Unsere Genossenschaft bietet den zukünftigen Auszubildenden eine abwechslungsreiche Ausbildung, attraktive Arbeitsbedingungen und ein eigenes Büro, in dem sie ungestört arbeiten und lernen können. Das kommt nicht nur gut bei den Azubis gut an. Seit 14

Jahren in Folge sind ir TOP-Ausbildungsbetrieb der IHK zu Rostock! Am 01.09.2021 begrüßen wir unseren neuen Auszubildenden, der sich Ihnen gern in der nächsten Ausgabe vorstellen wird.

Bewirb dich für September 2022!

Einsendeschluss: 03.12.2021

Herr Füssel geht von Bord

DER VORSTAND SAGT DANKE

28 Jahre war unser Kollege Harald Füssel ein wichtiger Teil unserer Genossenschaft. Am 01.09.2021 beginnt für ihn ein neuer Lebensabschnitt – der wohlverdiente Ruhestand. In den 28 Jahren seiner Tätigkeit hat Herr Füssel viel erreicht. Als Hauswart hat er sich stets um die Mitglieder und seinen Stadtteil gekümmert. In seiner zeitweisen Funktion als Betriebsrat hat Herr

Füssel sich außerdem für die Belange der Mitarbeiter eingesetzt. Mit Herrn Füssel verlässt ein engagierter und loyaler Mitarbeiter unser Unternehmen. Für seine Verdienste für die Genossenschaft und ihre Mitglieder sowie die stets gute und vertrauenswürdige Zusammenarbeit bedan-



ken wir uns recht herzlich. Wir wünschen Herrn Füssel für den neuen Lebensabschnitt alles Gute, viel Gesundheit, Schaffenskraft und viel Zeit für die schönen Dinge des Lebens.



Strangsanierung

Martin-Luther-King-Allee 12

Die Wohnungsgenossenschaft Marienehe führte seit dem 5.7.2021 Arbeiten im Haus Nr. 12 in der Martin-Luther-King-Allee aus. Dabei handelt es sich um eine Strangsanierung für Wasser, Abwasser sowie der Elektroanlage. Es wurden sämtliche Leitungen ausgetauscht und erneuert. Mitglieder erhielten auf Wunsch ein komplett neues Bad. Diese Arbeiten haben bis zum 13.8.21 angedauert.

Wie bei jeder Strangsanierung waren wir jede Woche persönlich vor Ort, um die Mitglieder vor Ort zu unterstützen. Wir bedanken uns bei der Hausgemeinschaft der Martin-Luther-King-Allee 12 für Ihre Geduld und die gute Zusammenarbeit.

Zum Vogelnest 7-11

In diesem Jahr werden umfangreiche Arbeiten im Vogelnest 7-11 durchgeführt. Die Wohnungsgenossenschaft wird sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen austauschen lassen. Weiterhin werden die Hausanschlüsse für Elektro sowie deren Zähler und Steigleitungen erneuert. Die Wohnungen erhalten eine neue Unterverteilung. Auf Wunsch können sich die Mitglieder ihr Bad komplett erneuern lassen. Dabei steht eine entsprechende Auswahl an modernen Fliesen zur Verfügung. Im Außenbereich wird die Fassade überarbeitet und mit einem modernen, zeitlosen Anstrich versehen. Die Eingangspodeste zu den Eingängen werden erneuert. Weiterhin erhalten die Fußböden auf den Balkonen eine neue Beschichtung. Die Arbeiten werden zwischen 16.08.2021 und November ausgeführt. Für spezielle Fragen und Anliegen erfolgt jeden Dienstag zwischen 16:00 Uhr - 17:00 Uhr eine Sprechstunde im Hauswartbüro in der Martin-Luther-King-Allee Nr. 9.

Erlebnisse aus dem Alltag



TOBIAS ADAM BERICHTET

Mein Name ist Tobias Adam und ich habe das Team der WG Marienehe zum 01.10.2020 verstärkt. Als Mitglied des Teams für Service, Vermietung und Soziales sind die Termine vor Ort meine Hauptaufgabe. Hierzu zählen Vorabnahme, Endabnahme Übergaben, Wohnungsbesichtigungen, immer in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Technik. Mein Team hat es mir sehr leicht gemacht, mich in die Abläufe und den Arbeitsalltag einzufinden. Nun bin ich schon ca. 10 Monate bei der WG Marienehe an Board und mit vielen von Ihnen hatte ich schon telefonisch, schriftlich oder direkt vor Ort Kontakt.

Wie erwartet, sind meine Aufgaben sehr abwechslungsreich und ich erlebe viele Dinge im Alltag, auf die man so nicht immer vorbereitet ist. Hier gilt es zu improvisieren, um die Aufgaben zu meistern. Aber genau das macht Spaß. Da kann es schonmal passieren, dass sich der Wohnungszylinder der Eingangstür beim Wechseln weigert zu funktionieren. Dann muss man halt mit etwas Öl oder Werkzeug nachhelfen. Mit etwas handwerklichem Geschick ist der Zylinder dann schnell da, wo er hingehört. Erst kürzlich ist die ängstli-

che Katze eines unserer Mitglieder bei der Endabnahme durch die Sanitärklappe des Bades in den Versorgungsschacht gesprungen. Natürlich hatte die Katze nicht das Verlangen sofort wieder herauszukommen, sodass der Zeitplan der Besitzer, welche in ihre neue Wohnung in einem anderen Bundesland fahren wollten, völlig durcheinandergeraten ist. Gutes Zureden und Futter halfen da wenig, wenn die Katze nun mal nicht raus möchte. Und dass Katzen einen eigenen Willen haben, ist ja bekannt. Natürlich nahm dieses kleine außergewöhnliche Ereignis ein gutes Ende. Letztlich, wenn auch verspätet, hat die Katze sich dann doch dafür entschieden mit ihrem Frauchen und Herrchen zu gehen. Es sind diese kleinen unerwarteten Begebenheiten, die meinen Alltag abwechslungsreich und doch immer wieder schön gestalten. Diese unvorhergesehenen Ereignisse können den Terminplan schon mal durcheinanderbringen und für Verzögerungen beim Folgetermin sorgen. Es ist schön, dass Sie als Mitglieder dann mit Verständnis reagieren, wofür ich mich bei Ihnen auch bedanken möchte.



Ahoi Ihr Landratten

Der Förderverein Jugendschiff Likedeeler e.V. befindet sich am Schmarler Ufer der Warnow. Weit erkennbar ist das blaue Jugendschiff. Es liegt hier seit 1988 und ist fester Bestandteil der Kinder- und Jugendarbeit der Hansestadt Rostock.

Zweck und Aufgaben des Vereins sind die Unterstützung und Förderung der Jugendhilfe durch ein offenes maritimes Freizeitangebot, um so das maritime Erbe der Hansestadt Rostock zu erhalten und zu pflegen. Neben dem JS „Likedeeler“ und dem Außengelände haben wir auch eine gut ausgestattete Boots- und Segelflotte.

Unsere Aktivitäten

Das Jugendschiff beherbergt unser Schullandheim, in dem wir Kinder und Jugendliche aus allen Ecken unserer Republik empfangen. Sowohl auf dem Schiff als auch auf dem Außengelände und auf dem Wasser werden Aktivitäten angeboten.

Die Angebote des Fördervereins stellen eine Besonderheit dar, weil sie in ihrer Vielfalt und Breite von keinem weiteren Träger angeboten werden:

Offener Treff:

Klubraum, Kicker, Darts, Billard, Tischtennis, Brett- und Kartenspiele, Bücher, Musik, Spielwiese, Volleyball, Fußball, Grillplatz

Maritim:

Segeln lernen, nautische Navigation, seemännischer Gebrauchs- und Zierknoten, Kutterrudern, Motorkutterfahrten, Piratenfahrten und Schatzsuchen, Schiffsführungen, Basteln von Seezeichen, Leuchttürmen mit Programmierung der Blinkfolgen, Verkehrsregeln zu See, Arbeitsgemeinschaften, seemännische Arbeiten zur Berufsfrühorientierung

Umweltpädagogik:

Wunderwelt Wassertropfen, wissenschaftliche Arbeit mit Mikroskop, maritimes Ökosystem der Hansestadt, Rund um den Bernstein, Verknüpfung umweltpädagogischer Programme

Kreativwerkstatt:

maritime Schmuckwerkstatt, saisonales Basteln, Piraten- und Wikingerkostüme

Teambuilding:

Escape Ship, Escape Room, Förderung sozialer Kompetenzen, Problemlösestrategien, Outdoorrätsel und Schatzsuchen, Chaos Spiel, Geocaching

Unsere Angebote richten sich an alle Kinder und Jugendlichen unserer Stadt, insbesondere der angrenzenden Wohngebiete im Nordwesten. Wir arbeiten mit Stadtteilbüros, Jugendklubs sowie Schulen und Kitas zusammen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!
Ihr Likedeeler – Team





Das 1x1 der guten Nachbarschaft - Teil 6

IN DIESEM TEIL UNSERER SERIE STEHEN DIE BALKONE IM MITTELPUNKT

Gerade im Sommer, aber auch zu anderen Jahreszeiten, nach der Arbeit oder einfach nur so, nutzen viele Bewohner den Balkon als ihr zweites Wohnzimmer. Es werden Blumenkästen bepflanzt und alle freuen sich über die Blütenpracht. Mit Möbeln machen Sie es sich so richtig gemütlich, die Erholung kann beginnen. Hierbei sollten Sie einige Dinge im Sinne einer guten Nachbar-

schaft beachten: Wenn Sie die Blumen gießen, sorgen Sie bitte dafür, dass das Gießwasser nicht in die darunterliegenden Balkone läuft. Es ist ärgerlich, wenn die frisch geputzte Balkonverglasung oder die aufgestellte Wäsche wieder dreckig werden. Bitte stauben Sie auch nichts über die Brüstung aus. Wenn Sie Wäsche aufhängen, machen Sie es bitte so, dass diese un-

terhalb der Brüstung hängt. Und nutzen Sie Ihren Balkon nicht als Sperrmüllplatz oder Lager. Es versteht sich von selbst, dass wir bei der Nutzung der Balkone unsere Nachbarn nicht durch laute Gespräche, Telefonate oder Musik stören. Wenn alle Bewohner diese kleinen Hinweise einhalten, funktioniert es auch mit einer guten Nachbarschaft.



Wie beugen Sie Wohnungseinbrüche vor?

Niemand möchte es erleben, doch auch in Rostock geschieht es – Wohnungseinbrüche. Wir geben Ihnen Tipps, wie Sie diesen vorbeugen können.

- Ein sehr gutes Mittel gegen Einbrüche ist eine aufmerksame Nachbarschaft. Passen Sie aufeinander auf. Lassen Sie niemanden ins Haus, den Sie nicht kennen. Handwerker haben einen Auftrag von der WG Marienehe und kommen in der Regel nur mit Ankündigung. Sind Sie sich nicht sicher? Dann rufen Sie bei uns an. Wir prüfen dann, ob ein Arbeitsauftrag vorliegt.
- Achten Sie auf Markierungen an der Tür. Beispielsweise ein Stück Papier in der Tür. Ist dieses Stück Papier nach einiger Zeit noch da bedeutet das für den Einbrecher; "Keiner da, auf geht's!"
- Die sozialen Medien sind auch eine gute Masche, um zu erkennen, ob jemand sein Heim verlassen hat. Viele Menschen

schreiben wichtige Termine nicht mehr nur in einen Kalender, sondern posten diese auch auf Facebook, Twitter & Co. Da genügt den Einbrechern eine kleine Recherche und schon ist Ihr Urlaubsort, Ihr Geschäftstermin in einer anderen Stadt bekannt und die Wohnung ist unbewacht.

- Schließen Sie gerade im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beim Verlassen der Wohnung die Fenster. Ein angekipptes Fenster ist ein offenes Fenster!

Machen Sie es den Einbrechern nicht zu leicht.

Verschließen Sie beim Verlassen Ihre Wohnung, geben Sie Ihren Nachbarn Bescheid und lassen Sie keine Wertgegenstände offen herumliegen. Bei einem Einbruch tickt die Zeit für die Einbrecher und je schwerer Sie es ihnen machen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Einbruch abgebrochen wird. Auch alle Zwischentüren, wie zu den Kellern oder Fahrradräumen sollten stets

verschlossen sein. Circa ein Drittel der Einbrüche wird abgebrochen, wenn die Einbrecher auf erschwerte Bedingungen treffen. Was wenn alles nichts geholfen hat und sie trotzdem Opfer eines Einbruchs geworden sind? Wie können sie den Schaden so gering wie möglich halten? Wir zeigen Ihnen was Sie machen können.

- Melden Sie den Einbruch der Polizei!
- Um die Schadenregulierung mit der Versicherung zu vereinfachen, sollten Sie Bilder und Quittungen von Ihren Wertgegenständen machen und sammeln. Weiterhin sollten Sie regelmäßig und gerade nach teuren Anschaffungen Ihre Versicherungssumme überprüfen. Stimmt die Deckungshöhe noch oder sind Sie unterversichert?
- Ist Ihre Brieftasche entwendet worden, sollten Sie umgehend den zentralen Sperr-Notruf 116 116 wählen, um einen Missbrauch Ihrer EC-Karte oder Kreditkarte zu verhindern.

Ihre Hauswarte

NEUAUFTEILUNG DER STADTTEILE

Ab dem 01.09.2021 ändert sich aus betriebsorganisatorischen Gründen die Aufteilung der Stadtteile unter unseren Hauswarten, wie folgt:

- Groß Klein und Schmarl: Herr Lyra
- Lütten Klein und Evershagen: Herr Klann
- Lichtenhagen, Dierkow und Toitenwinkel: Herr Harder
- Reutershagen und die Hafen City: Herr Winter
- Südstadt und die Lastadie: Herr Porsch

Bitte achten Sie bezüglich der Sprechstunden auf die Aushänge an den Hauswartbüros.

Die Türen öffnen sich

Endlich ist es wieder soweit! Wir öffnen die Türen unserer Freizeittreffs und freuen uns, Sie wieder begrüßen zu dürfen. Die ersten privaten Veranstaltungen sind in Planung und einige Kurse finden bereits statt.

Aufgrund einer Umstrukturierung gibt es neue Ansprechpartner für unsere Freizeittreffs:

Ab sofort stehen Ihnen Frau Strehle 0381 – 24 24 533 und Frau Kreft 0381 – 24 24 531 für Fragen zur Anmietung und Organisation zur Verfügung. Bezüglich finanzieller Angelegenheiten, wie z.B. Kautions- und Mietzahlung, erreichen Sie Frau Poltermann unter der Telefonnummer 0381 - 24 24 532.

Die Veranstaltungen finden natürlich nur unter Einhaltung der aktuellen Corona-Regelungen statt, hierfür informieren Sie sich bitte eigenständig an offizieller Stelle.



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, 95 Tiefgaragenstellplätzen sowie 34 Garagen, bewirtschaftete die WG Marienehe eG weitere Räumlichkeiten, wie Freizeittreffs, Hauswartstellen und drei Gästewohnungen. Damit hat sich aufgrund der Fertigstellung des Wohnhauses „Warnoblick“ (Hellingstraße 7) und des Rückkaufs einer Wohnung aus dem WEG-Bestand in der Rügener Str. 20-28 die Anzahl der eigenen Wohnungen um 14 erhöht. Die Genossenschaft verwaltet zudem 121 Eigentumswohnungen, von denen sich 34 Wohneinheiten in fremdem Eigentum befinden.

Im Jahr 2021 wird der Bau von 32 Wohnungen in direkter Innenstadtlage „Am Rosengarten“ sowie von 34

Wohnungen in der Gemeinde Lambrechtshagen, OT Sievershagen fortgeführt. Wir rechnen mit der Fertigstellung beider Objekte im 3. Quartal 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 ist steigend und wuchs bis 2019 auf 209.191 Einwohner an (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: Bevölkerungprognose 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Genossenschaft kann bisher auf eine positive Bilanz zurückschauen. So gab es weder negative Auswirkungen wie Mietausfall noch Verzögerungen bei Baumaßnahmen im Bestand oder im Neubau.

Zum Schutz unserer Mitarbeiter und Mitglieder haben wir die Geschäftsstelle sowie die Hauswartbüros für den Besucherverkehr geschlossen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Entwicklung der Genossenschaft wird in den folgenden Kennzahlen widergespiegelt.

	Plan 2020 in T€	Ist 2020 in T€	Ist 2019 in T€
Sollmieten	13.327,0	13.396,3	12.645,3
Instandhaltungsaufwendungen	5.085,0	5.074,4	4.502,2
Zinsaufwendungen	1.565,0	1.379,9	1.557,6
Jahresüberschuss	1.956,0	2.078,7	2.260,1

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahr 2020 erhöhten sich die Sollmieten durch die Neuvermietung und Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Modernisierung. Ebenfalls konnten im Januar 2020 die letzten Wohneinheiten in der Hellingstraße 7 an die Mitglieder übergeben werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen lag mit 5,95 €/m² (Vorjahr: 5,77 €/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 2020, wie auch in den Vorjahren unter 1 %. Die Fluktuationsrate (ohne Umsetzungen im Bestand) betrug 6,7 % (Vorjahr: 5,7 %) und fällt damit für das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock gering aus. Die Erhöhung resultiert auch aus dem gezielten sanierungsbedingten Freizug. Die Nachfrage nach Wohnraum war auch 2020 ungebrochen.

Im Jahr 2020 verfügte die Genossenschaft über 3.380 Mitglieder (Vorjahr: 3.352), die ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3.933.150 € (Vorjahr: 3.869.100 €) aufbrachten. Der Anstieg des Geschäftsguthabens ist auch auf eine moderate Erhöhung der Geschäftsanteile bei Neuvermietung und Erstbezug zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr 2020 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 Be-

stände sichergestellt sowie wohnwertverbessernde Maßnahmen realisiert. Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten im Bestand bildete die Sanierung der Versorgungsstränge sowie die Nachrüstung eines innenliegenden Aufzuges im Objekt Kurt-Schumacher-Ring 132 - 134. Außerdem wurde die Stran-gerneuerung in der Alten Warnemünder Chaussee 36 - 37 realisiert. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,39 €/m² (Vorjahr 26,52 €/m²). Zusätzlich wurden 635,9 T€ (Vorjahr 916,8 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

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. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen fielen wie geplant aus. Das zeigt, dass trotz der Corona-Pandemie alle Bauvorhaben planmäßig durchgeführt werden konnten. Zusammengefasst hat sich unser Jahresergebnis im Vergleich zur Planung erhöht.

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



2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 ERTRAGSLAGE

	2020 in T €	2019 in T €	Veränderung in T €
Hausbewirtschaftung	2.804,3	2.732,0	72,3
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-592,0	-521,5	-70,5
Verwaltungsbetreuung	-42,3	-24,8	-17,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-111,1	-32,0	-79,1
Betriebsergebnis	2.058,9	2.153,7	-94,8
Neutrales Ergebnis	1,7	161,7	-160,0
Ergebnis vor Steuern	2.060,6	2.315,4	-254,8
Steuern vom Einkommen & Ertrag	18,1	-55,3	73,4
Jahresüberschuss	2.078,7	2.260,1	-181,4

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

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch gestiegene Sollmieten infolge von Erstvermietung bei gleichzeitig gesunkenen Zinsaufwendungen erhöht. Dem stehen höhere Instandhaltungskosten, planmäßige

Abschreibungen und Verwaltungskosten gegenüber.

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.

	31.12.2020 in T €	%	31.12.2019 in T €	%	Veränderungen in T €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	132.786,0	92,2	129.819,5	91,2	2.966,5
Umlaufvermögen (langfristig)	283,3	0,2	288,0	0,2	-4,7
Umlaufvermögen (kurzfristig)	10.920,1	7,6	12.291,7	8,6	-1.371,6
Bilanzsumme	143.989,4	100,0	142.399,2	100,0	1.590,2

	31.12.2020 in T €	%	31.12.2019 in T €	%	Veränderungen in T €
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	81.602,8	56,7	79.434,0	55,8	2.168,8
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.670,0	1,2	1.670,0	1,2	0,0

	31.12.2020 in T €	%	31.12.2019 in T €	%	Veränderungen in T €
langfristiges Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)	52.833,4	36,6	53.202,1	37,3	-368,7
kurzfristiges Fremdkapital	7.883,2	5,5	8.093,1	5,7	-209,9
Bilanzsumme	143.989,4	100,0	142.399,2	100,0	1.590,2

Das langfristig gebundene Vermögen war zu 61,3 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Anlagevermögen beträgt 92,2 % der

Bilanzsumme (Vorjahr: 91,2 %). Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 56,7 % (Vorjahr: 55,8 %) bei einer um 1,1 % gestiegenen Bilanzsumme.

DIE BETRAGSMÄSSIGE ERHÖHUNG DES EIGENKAPITALS ERGIBT SICH WIE FOLGT:

	T €
Jahresüberschuss	2.078,7
Erhöhung der Geschäftsguthaben	90,1
	2.168,8

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 2020 2,60 % (Vorjahr 3,05 %). Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet und ggf. auf die Veränderungen reagiert.

Der Cashflow nach DVFA/SG (4.893,5 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch gestiegene Einnahmen aus Sollmieten, denen höhere Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen gegenüberstanden, erhöht. Für den Kapitaldienst (3.780,8 T€) war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (5.850,7 T€) mehr als ausreichend. Für die Investitionen in das Anlagevermögen (5.928,5 T€) wurden neben den verbleibenden finanziellen Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit Darlehen von 2.200,0 T€ valutiert, sodass sich der Finanzmittelbestand unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen um 1.466,0 T€ auf 5.955,5 T€ verringerte.



Bei einem Finanzmittelbestand von 5.955,5 T€ ergibt sich unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von 4.964,6 T€ sowie kurzfristiger Passivposten 7.883,2 T€ eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von 3.036,9 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	2020 in T€	2019 in T€
I. laufender Geschäftsbetrieb		
Jahresüberschuss	2.078,7	2.260,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.742,0	2.571,0
Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,0	-161,1
Veränderung übriger langfristiger Rückstellungen	72,8	-0,3
Buchverlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,1
Cashflow nach DVFA/SG	4.893,5	4.671,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	72,7	-904,5
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-117,4	38,7
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-234,6	1.282,0
Zinsaufwendungen für Darlehen (+)	1.379,5	1.551,5
Beteiligungserträge (-)	-128,8	-131,6
Ertragssteueraufwand (+)	-18,1	57,2
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-40,7	-14,4
Entnahme IH-Rücklage aus unverkauften Wohnungen WEG	44,6	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.850,7	6.550,7
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	26,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.928,5	-8.089,8
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen (Altersteilzeit)	-26,4	0,0
Beteiligungserträge	128,8	131,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.826,1	-7.932,2
III. Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	90,2	358,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschließlich aus Umschuldungen)	4.027,6	7.244,2
Planmäßige Tilgungen	-2.395,1	-2.184,6
Rückzahlungen (einschl. aus Umschuldungen)	-1.827,6	-5.124,5
gezahlte Zinsen für Darlehen	-1.385,7	-1.551,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.490,6	-1.257,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.466,0	-2.639,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.421,5	10.060,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.955,5	7.421,5

3 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Neben der Fortführung der Neubauvorhaben „Am Rosengarten“ (August-Bebel-Str.) und Lambrechtshagen OT Sievershagen ist für das Jahr 2021 die Erneuerung der Versorgungsstränge in einzelnen Wohnhäusern, insbesondere im Nordosten der Hansestadt geplant. Die Neubaumaßnahmen in der August-Bebel-Straße und in Sievershagen werden das Baugeschehen in den Jahren bis 2022 vorrangig prägen.

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 stetig steigt. Um

eine erfolgreiche Vermietung weiterhin zu gewährleisten, nehmen die Nachrüstung von Aufzügen sowie der barrierearme Umbau von Wohneinheiten einen immer größeren Stellenwert ein. Um den Bestand langfristig attraktiv für die Mitglieder zu gestalten, ist geplant unser größtes Objekt, die Ehm-Welk-Straße 30-35 (126 WE), mit Aufzügen auszustatten. Durch den Anbau von 6 Aufzügen werden 50 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Die vorbereitenden Arbeiten sollen ab 2022 erfolgen. Die Umstrukturierung der Wirtschaftseinheit Groß Kleiner Allee 3 zu einem Wohnobjekt, in dem die Mitglieder Betreuungsangebote in Anspruch nehmen können, ist ein weiterer Punkt auf der Agenda.

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.

Die künftige Finanzierung der Investitionen und Ausgaben wird, wie auch in den Vorjahren, aufgrund der guten Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft in der Regel aus Eigenmitteln, aber durch das erhöhte Neubaaufkommen auch durch Fremdkapital erfolgen. Die zur Verfügung stehenden KfW-Förderprogramme oder Landesförderprogramme werden nach Möglichkeit in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der Neubau- und Modernisierungstätigkeit besteht in Folge begrenzter Baukapazitäten das Risiko steigender Baukosten. Das Risiko wird durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Neubauvorhaben gesteuert.

Zur Sicherung möglicher Zinsvorteile und der damit verbundenen Reduzierung von Zinsaufwendungen wird die Zinsentwicklung stetig beobachtet und nach Möglichkeit die Prolongationen einzelner Kredite zur Sicherung günstiger Konditionen veranlasst. Die Einsparungen werden im Allgemeinen zugunsten einer höheren Tilgung eingesetzt.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise, insbesondere die damit verbundene Senkung der Realeinkünfte sowie die demografische Entwicklung sind ernstzunehmende Risiken für die Wohnungswirtschaft.



Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nen-

nen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

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. Da-

mit 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

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. 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 sichern unseren Be-

stand vor zukünftigen Risiken, wie z. B. Leerstand. 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. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung des COVID-19-Virus sind derzeit noch nicht vollumfänglich erkennbar. 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 2021 mit Sollmieten in Höhe von ca. 13.516 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 1.380 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von ca. 5.102 T€ mit einem Jahresüberschuss von 2.111 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, 27.04.2021

Angie Wohlfeil
Vorstand

Hans-Joachim Lüdemann
Vorstand

Ralf Peine
Vorstand

Die Geschäftsstelle

Sie haben Fragen
Telefon:
0381 24245-10

VORSTAND



ANGIE WOHLFEIL
hauptamtlich



HANS-JOACHIM LÜDEMANN
nebenamtlich



RALF PEINE
nebenamtlich



LARS SCHIRRMACHER
Assistent des Vorstands
Tel. 24245-53



RENATE LEWERENZ
Sekretärin
Tel. 24245-0

BÜRO VORSTAND

TECHNIK



TORSTEN CLAUB
Fachbereichsleiter
für Technik
Tel. 24245-20



FRANK LUKOW
Instandhaltung, Instandsetzung,
Umrüstung von Gas/Elektro,
Badmodernisierung
Tel. 24245-22



JÖRG GERSTNER
Einzelmodernisierung:
Kaltverglasung, Erneuerung
Innentüren, Wohnungsmodernisierung,
Wohnumfeld
Tel. 24245-21



MARCO BRINKMANN
Teamleiter Hauswarte,
Grünland, Treppenhausreinigung,
Havarie- und Versicherungsfälle
Tel. 24245-20



KAY SOLAS
Bauingenieur,
Projektsteuerer
Tel. 24245-23

VERMIETUNG



ANDREA GOLDAMMER
Fachbereichsleiterin
Tel. 24245-11



NADINE PREUHS
Wohnungsvermittlung,
soziale Betreuung,
Ausbildungsleiterin
Tel. 24245-12 oder
0175 2424510



TOBIAS ADAM
Wohnungsvermittlung,
-übergaben, -abnahmen
Tel. 24245-18



SANJA MÄHL
Mitgliederwesen,
Wohnungsvermittlung
Tel. 24245-13



MAXIMILIAN SCHERER
2. Lehrjahr

FINANZEN



ELIN KREFT
Fachbereichsleiterin
Tel. 24245-31



FRANZISKA POLTERMANN
Finanzbuchhaltung
Tel. 24245-32



BETTINA STREHLE
Mietenbuchhaltung,
Mahn- und Klagewesen
Tel. 24245-33



AILEEN SCHWARZ
Betriebskosten
Tel. 24245-30



PIA SCHEFFLER
Betriebskosten
Tel. 24245-30

Hauswarte im Überblick



KRISTOF LYRA

GROSS KLEIN
Tel. 0381 1210736
Funk 0173 9713851
lyra@wgmarienehe.de
A.-Tischbein-Str. 45
18109 Rostock

Sprechzeiten:
Di 16:00 - 17:00 Uhr

SCHMARL
Tel. 0381 7699108
A.-Makarenko-Straße,
Ehm-Welk-Straße
18106 Rostock

Sprechzeiten:
Do 15:00 - 16:00 Uhr



JÖRG WINTER

REUTERSHAGEN & WEG (C.-BLENKLE-STR. 8-9, MOZART-STRASSE 26-28)
Tel. 0381 8002654
Funk 0173 9713854
winter@wgmarienehe.de

Oll-Daniel-Weg 9
18069 Rostock
Sprechzeiten:
Mo 09:00 - 10:00 Uhr
Do 15:00 - 16:00 Uhr

HAFEN CITY
Tel. 0381 2424514
Hellingstraße 10
18057 Rostock

Sprechzeiten:
Di 16:30 - 17:30 Uhr
Fr 09:00 - 10:00 Uhr



RÜDIGER HARDER

LICHTENHAGEN
Tel. 0381 7699156
Funk 0173 9713853
harder@wgmarienehe.de
Lichtenhäger Brink 9
18109 Rostock

Sprechzeiten:
Do 15:00 - 16:00 Uhr

DIERKOW & TOITENWINKEL
Tel. 0381 1202413
M.-Luther-King-Allee 9
18147 Rostock

Sprechzeiten :
Di 16:00 - 17:00 Uhr



STEFFEN PORSCH

SÜDSTADT UND NÖRD. ALTSTADT
Tel. 0381 448391
Funk 0173 9713855
porsch@wgmarienehe.de
Mendelejewstr. 22 a
18059 Rostock

Sprechzeiten:
Di 16:30 - 17:30 Uhr
Fr 09:00 - 10:00 Uhr



ROBERT KLANN

LÜTTEN KLEIN UND WEG (RÜG. STR. 20-28)
Tel. 0381 7998832
Funk 0173 9713852
klann@wgmarienehe.de

Osloer Straße 7a
18107 Rostock
Sprechzeiten:
Di 16:00 - 17:00 Uhr
Do 15:00 - 16:00 Uhr

ACHTUNG

Änderung der Zuständigkeiten
Ihrer Hauswarte!

**HILFE IN DER NOT
(HEIZUNG, ELEKTRO, SANITÄR)
TEL. 0381 83 89 98 26**

Mo - Do von 16:00 - 08:00 Uhr des Folgetages
Fr von 14:00 - 08:00 Uhr des Folgetages
Sa - So von 08:00 - 08:00 Uhr des Folgetages

**BEI FERNSEH- UND
RUNDFUNKSTÖRUNGEN**

URBANA Teleunion Rostock GmbH & Co.
TEL. 0381 44 87 87



**STADTWERKE
ROSTOCK**



Für Josefine. Für alle.
Für uns.

swrag.de