

Exklusiv für
Mitglieder

Logbuch

AUSGABE 02/2025



WGMARIENEHE



IHR NEUSTART VON DER ENTSPANNNTEN SEITE

Wenn es um Ihren Umzug geht, sind wir die erste Adresse im Land. Seit über 30 Jahren meistern wir Neustarts von klein bis groß, von nah bis fern – und sorgen dafür, dass alles, was Ihnen wichtig ist, stressfrei und sicher ans Ziel gelangt.

Wir möchten, dass Sie beim Einzug in Ihre neue Wohnung allen Grund zur Freude haben. Dazu zählt auch, dass Ihr Umzug so einfach wie möglich abläuft. Das fängt mit den Kartons an, von denen wir Ihnen vor dem Umzug so viele, wie Sie brauchen, liefern. Oder mit unseren stabilen Geschirrkoffern sowie den praktischen Kleiderboxen. Auf Wunsch montieren wir auch Ihre Möbel von der Küche bis zum Kleiderschrank. Und geht es hoch hinaus, sorgt unser Lift für Leichtigkeit. Apropos: Auch unsere Umzugsfinanzierung macht es Ihnen leichter.

Kurz: Wir sind startklar, damit Ihrer Vorfreude nichts im Wege steht. Sprechen Sie uns einfach an – und los geht's.

**SICHERN SIE
SICH JETZT 10 %
RABATT AUF IHREN
UMZUG MIT UNS.
EINFACH ANZEIGE
VORLEGEN &
SPAREN.**

BEHRENDT Umzüge GmbH

Reuterstraße 10 18211 Admannshagen-Bargeshagen

☎ (0381) 1201606 📍 www.behrendt-24.de

Mehr Input
gibt es hier:





Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

der Sommer hat Einzug gehalten – mit seiner Leichtigkeit, seinen langen Abenden und dem besonderen Gefühl von Freiheit, das in der Luft liegt. Ob bei einem Spaziergang durch unsere lebendigen Stadtteile, mit einem Buch auf dem Balkon oder beim Baden an der Küste: Jetzt ist die Zeit, durchzuatmen und das Miteinander in vollen Zügen zu genießen.

Diese Ausgabe unseres Logbuchs bietet nicht nur sommerliche Einblicke, sondern auch einen Rückblick auf wichtige Ereignisse innerhalb unserer Genossenschaft. Besonders danken möch-

ten wir unseren engagierten Stadtteilvertreterinnen und -vertretern. Mit ihrem Einsatz tragen sie maßgeblich zur erfolgreichen Entwicklung der Genossenschaft bei. Der aktuelle Lagebericht (S. 174) zeigt: Unsere Genossenschaft ist finanziell stabil aufgestellt. Wir investieren weiter vorausschauend in unseren Bestand und bleiben ein starker Partner für alle Mitglieder – heute und in Zukunft.

Wir wünschen Ihnen einen erholsamen und sonnigen Sommer – ganz gleich, ob Sie ihn lieber am Meer, im Garten oder auf dem heimischen Balkon verbringen.

Sommerliche Grüße

Ihr Vorstand

DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT

In seiner konstituierenden Sitzung am 11.06.2025 wurde die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates wie folgt bestimmt:

- Gerhard Schröder (Vorsitzender)
- Hans-Jürgen Albrecht (stellv. Vorsitzender, Leiter Prüfungsausschuss)
- Hans-Heinrich Lewerenz
- Uwe Mathisik (Leiter Bauausschuss)
- Rainer Jasmund
- Norbert Hensel



INHALTSVERZEICHNIS

- 4 Genossenschaften bauen eine bessere Welt.
Mitgliederumfrage
- 5 Ein Mitglied mit Taktgefühl
Gewinner des Jubiläum-Gewinnspiel
- 6 Mühlenfest
- 8 Betriebskosten einfach erklärt
- 9 Zwei neue Mitarbeiter
- 10 Altkleider im Restmüll verboten
- 12 Ausflugstipps
- 14 Rezept: Cannelloni mit Ricotta und Spinat
- 16 Kreuzworträtsel
- 17 Thalasso Aktiv Tag 2025
- 18 Lagebericht 2024
- 26 Ansprechpartner

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG, Hellingstraße 10, 18057 Rostock

Aufsichtsratsvorsitzender: Gerhard Schröder

Redaktion: V.i.S.d.P. Angie Wohlfeil, Lars Schirmacher

Auflage: 3.500 Exemplare

Satz: TAURUS Werbeagentur, Steffenshäger Straße 23, 18209 Reddelich, www.taurus-werbeagentur.de

Bildquellen: Archiv WG Marienehe, AdobeStock, TAURUS Werbeagentur, Christian Pampuch, Fly MV GmbH, Elke Ehlers, Daniel Bürger, Adobe Stock, Wildpark-MV, Jugendkunstschule Bad Doberan

GENOSSEN- SCHAFTEN *bauen eine bessere Welt*

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Genossenschaften gelten weltweit als Vorbilder für wirtschaftliches Handeln mit sozialem Gewissen. Unter dem Motto „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“ würdigt die UN den Beitrag, den Genossenschaften weltweit zur Lösung großer Herausforderungen leisten: vom Klimaschutz bis zur Förderung von Teilhabe und Gerechtigkeit.

Dass dieses Modell funktioniert, zeigt auch ein Blick auf Deutschland: Hierzulande gibt es rund 7.800 eingetragene Genossenschaften mit über 22 Millionen Mitgliedern. Das bedeutet, jede vierte Person in Deutschland ist Teil einer Genossenschaft oft, ohne es bewusst zu merken. Ob bei der Bank, im Supermarkt, im Wohnviertel oder in der Landwirtschaft: Genossenschaften sind vielfältig, innovativ und näher an den Menschen als viele andere Organisationsformen.

Besonders stark ist der genossenschaftliche Gedanke im Bereich des Wohnens. In Deutschland wohnen etwa 5 Millionen Menschen in Wohnungen einer Wohnungsgenossenschaft. Auch die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG, leistet seit vielen Jahrzehnten einen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum, für ein gutes Miteinander und für langfristige Sicherheit unserer Mitglieder. Bei uns geht es nicht um Profitmaximierung, sondern darum, Werte zu schaffen, die bleiben – für Generationen.

Dass die Vereinten Nationen die Bedeutung von Genossenschaften auf die globale Bühne holen zeigt, unser Modell ist nicht nur traditionsreich, sondern hochaktuell. Überall dort, wo Menschen sich zusammenschließen, Verantwortung übernehmen und ihre Lebensumwelt selbst mitgestalten wollen, ist eine Genossenschaft oft die passende Antwort.

MITGLIEDER UMFRAGE

DIE GEWINNER

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 Gutschein von MediaMarkt in Höhe von 25 € freuen dürfen.

Herzlichen Glückwunsch!

Wir gratulieren den 3 Gewinnern: Doris Sulz, Constanze Knoll & einem weiteren Mitglied



EIN MITGLIED MIT TAKTGEFÜHL

CHRISTIAN PAMPUCH ALIAS DJ CHRIS PAM



Kontakt

✉ christian.pampuch@web.de

☎ 01525 3047192

Manche Menschen begegnen uns ganz klassisch im Treppenhaus, andere eher auf der Tanzfläche. Christian Pampuch gehört in gewisser Weise zu beiden Gruppen. Als langjähriges Mitglied unserer Genossenschaft ist er vielen als netter Nachbar bekannt. Was die meisten jedoch nicht wissen, er sorgt beruflich regelmäßig für volle Tanzflächen und gute Laune, denn Herr Pampuch ist DJ. Und das mit Leidenschaft. Musik war für ihn schon früh mehr als ein Hobby. Bereits als Jugendlicher begann er, sich für Licht- und Tontechnik zu interessieren, das erste Mischpult ließ nicht lange auf sich warten. Was mit Partys im Freundeskreis begann, entwickelte sich über die Jahre zu einer ernstzunehmenden Aufgabe. Heute ist Herr Pampuch unter dem Namen „DJ Chris Pam“ regelmäßig bei Hochzeiten,

Geburtstagen und Firmenfeiern im Einsatz, vor allem in Rostock und Umgebung.

Dabei ist er nicht der Typ, der einfach Play drückt. Christian Pampuch nimmt sich Zeit für Vorgespräche, für die Auswahl der Musik, für das richtige Gefühl. Jede Veranstaltung ist anders, genau wie die Menschen, die feiern. Vielleicht ist es diese Haltung, die ihn so sympathisch und gleichzeitig professionell macht. Wer mit ihm spricht, spürt schnell, dass hier jemand auflegt, der zuhört. Und das ist, gerade bei Musik, nicht selbstverständlich.

Wer wie Herr Pampuch Genossenschaftsmitglied ist, erhält bei ihm sogar 10 % „WG-Rabatt“. So belaufen sich die Kosten für eine Veranstaltung in Rostock von rund 6 Stunden auf ca. 720,00 Euro anstatt rund 800,00 Euro.

UND ABGEHO BEN! DER GEWINNER UNSERES JUBILÄUMS- GEWINNSPIELS STEHT FEST



In der letzten Ausgabe haben wir es bereits angekündigt, nun ist es endlich so weit: Der Hauptgewinn unseres großen Jubiläums-Gewinnspiels wurde gezogen. Über einen unvergesslichen Helikopterrundflug über Rostock mit der FLYMV – Erlebnis & Reisen GmbH darf sich Herr Laurenat aus Lütten Klein freuen. Wir gratulieren herzlich zu diesem besonderen Erlebnis in luftiger Höhe und bedanken uns bei allen Teilnehmenden für die zahlreichen Einsendungen und das große Interesse. Es hat uns sehr gefreut zu sehen, mit wie viel Begeisterung Sie unser 70-jähriges Bestehen begleitet haben.

Das Jubiläumsjahr mag vorüber sein, doch schöne Erinnerungen und tolle Momente bleiben.



OSTERFEUER, GEBÄRDEN- SINGEN & MÜHLENFEST

DIERKOWER MIT ELAN BEI
GEMEINSAMEN PROJEKTEN

Mit viel Elan startete der Rostocker Nordosten ins Jahr 2025. „Wir wollten den Schwung aus unserem Jubiläumsjahr auf jeden Fall mit ins erste Halbjahr nehmen“, sagt der Vorsitzende des Ortsbeirates Dierkow-Neu, Gernot Liebke. 2024 hatte Dierkow-Neu seinen 40. Geburtstag gefeiert. Es gab zahlreiche Veranstaltungen, mit denen sich langjährige Nachbarn an die Zeit zwischen 1984 und 1988 erinnerten, als an der Rövershäger Chaussee Rostocks erstes Plattenbauviertel östlich der Warnow entstand - mit knapp 7.000 Wohnungen für rund 21.000 Menschen.

MIETERFEST & OSTERFEUER

Gleich im ersten Quartal wurden tolle Projekte in Angriff genommen. So gab es im Februar ein Mieterfest auf der Dierkower Höhe, bei dem Fotos aus vier Jahrzehnten über eine Giebelwand flimmerten. Beim Osterfeuer auf der Zingelwiese kamen Einwohner aus Dierkow-Alt und Dierkow-Neu miteinander ins Gespräch. „Auf dem Piratenspielplatz im Grünraum Lorenzstraße wurde mit Unterstützung der Kita Wildblume und viel Engagement des Elternrates ein Spielplatzfest für unsere Jüngsten organisiert“, erinnert Quartiersmanager Christian Hanke an einen weiteren Höhepunkt.

GEBÄRDENCHOR

Etwas ganz Besonderes war im Mai das Gebärdenchorprojekt im Slüterhaus, zu dem die Gehörlosenseelsorge der evangelischen Kirche Menschen mit und ohne Gehör eingeladen hatte. „Wir haben gezeigt, dass Menschen zusammen musizieren können. Egal, ob sie hören können oder nicht“, meint dazu der Leiter des Slüterchores, Alexander Thomas. Das Ergebnis wurde bei einem öffentlichen Werkstattkonzert vorgestellt.

TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Beim „Tag der Städtebauförderung“ am 10. Mai verwandelte ein Netzwerk vieler Akteure aus dem Nordosten – darunter die Selbstverwaltete Jugendinitiative „Outsider“ aus Dierkow, der Bunte Frauentreff vom „Veermaster“-Hort Toitenwinkel und der Kindervilla Cords e.V. Gehlsdorf – die Grünanlage „Dierkower Graben“, die von Dierkow bis fast an die Warnow führt, in eine große Volksfest-Meile.

DARAUF KÖNNEN SIE SICH FREUEN

Und unter dem Motto "Wir sehen uns auf der Mühlenwiese!" können sich die Einwohner im Nordosten nun auch wieder auf das traditionelle Mühlenfest freuen. Vom 12. bis 14. September gibt es unweit der Dierkower Mühle auf der Festwiese zwischen Toitenwinkel und Dierkow-West drei Tage Spiel, Spaß, Sport und Musik. Für junge Leute wird extra ein Jugendzelt eingerichtet. Schlagerfreunde dürften Lust aufs Mitsingen bekommen, wenn das Roland-Kaiser-Double Hits des Altmeisters auf die Bühne bringt. Übrigens: „Auch Gäste aus anderen Stadtteilen sind willkommen“, betont SBZ-Chef Steffen Ohm.

Beitrag von: Elke Ehlers

SAVE THE DATE

21. Mühlenfest

12. - 14. September
freier Eintritt



BETRIEBS- KOSTEN

einfach erklärt

WARUM ZAHLEN SIE BETRIEBSKOSTEN?

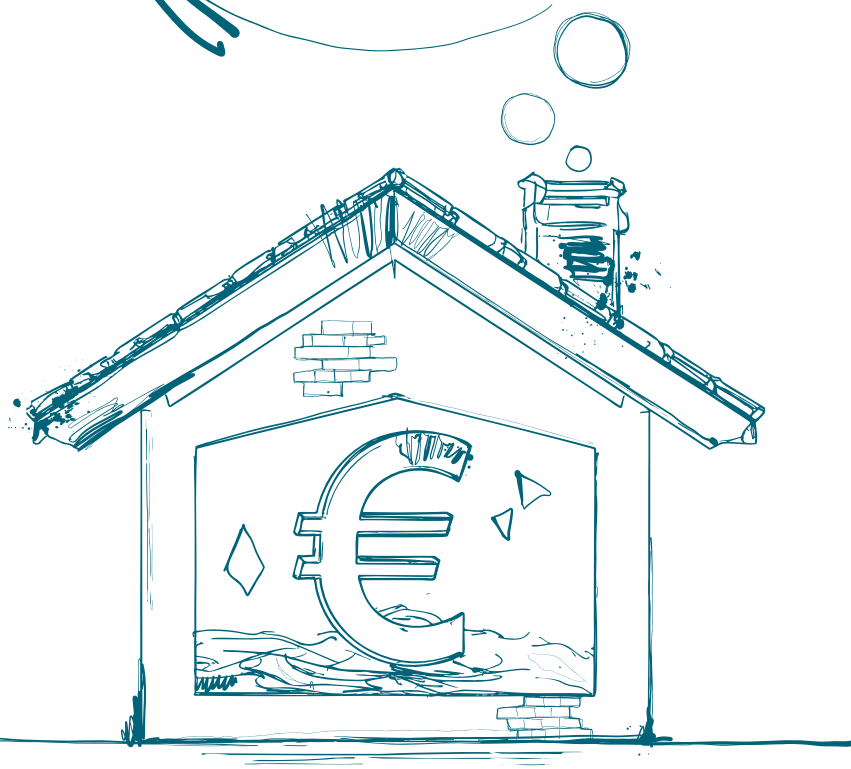
Als Mitglied nehmen Sie viele verschiedene Leistungen rund um Ihr Zuhause in Anspruch – Sie heizen, waschen, verbrauchen Strom und profitieren von Services wie der Müllabfuhr, der Gartenpflege oder der Reinigung des Treppenhauses. Um diese laufenden Kosten zu decken, leisten Sie neben der Grundmiete monatliche Vorauszahlungen für die Betriebskosten.

Diese Vorauszahlungen stellen sicher, dass alle regelmäßig anfallenden Ausgaben gedeckt werden können. Einmal im Jahr – zum Ende des Abrechnungszeitraums – wird geprüft, wie hoch die tatsächlichen Betriebskosten waren. Haben Sie mehr gezahlt als notwendig, erhalten Sie eine Rückerstattung. Waren Ihre Zahlungen zu niedrig, wird die Differenz nachgefordert. Auf diese Weise zahlt jeder nur für die Kosten, die tatsächlich angefallen sind.

Insbesondere bei Mitgliedern, die im Laufe des Abrechnungsjahres – etwa ab September – einziehen oder bis April ausziehen, kann es zu Nachzahlungen kommen. Der Grund: Die Heizkostenvorauszahlungen sind über das Jahr verteilt gleich hoch, unabhängig davon, wann tatsächlich geheizt wird. Wer also nur in den verbrauchsintensiven Monaten im Objekt war, hat möglicherweise zu wenig vorausgezahlt.

TIPP FÜR IHRE STEUERERKLÄRUNG:

Wenn Sie eine Einkommensteuererklärung abgeben, können Sie bestimmte Kosten aus Ihrer Betriebskostenabrechnung steuerlich geltend machen – etwa für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG. Verwenden Sie dazu unseren Nachweis über die begünstigten Lohn- und Fahrtkosten und tragen Sie die entsprechenden Beträge in die „Anlage Haushaltsnahe Aufwendungen“ ein. So können bis zu 20 % dieser Ausgaben direkt von Ihrer Steuerschuld abgezogen werden.



ALLES IN BEWEGUNG

UNSERE HAUSWARTE MIT NEUEN ZUSTÄNDIGKEITEN

Ab dem 01.10.2025 werden einige unserer Hauswarte neue Gebiete übernehmen. Der Wechsel bringt frische Impulse, neue Blickwinkel und schafft zugleich Raum für bewährte Abläufe an anderer Stelle. Die Neustrukturierung wird wie folgt umgesetzt:

Stadtteil	Hauswart
Lichtenhagen	Herr Klann
Groß Klein	Herr Mantei
Lütten Klein	Herr Lyra
Evershagen	Herr Lyra
Schmarl	Herr Mantei
Reutershagen	Herr Winter
Sievershagen	Herr Winter
Südstadt	Herr Porsch
Innenstadt (HafenCity)	Herr Winter
Innenstadt (Altstadt & Rosengarten)	Herr Porsch
Dierkow	Herr Klann
Toitenwinkel	Herr Klann

WILLKOMMEN AN BORD!

Seit dem 1. August dürfen wir zwei neue Kolleginnen in unserer Genossenschaft begrüßen.

Frau Anne Kießlich unterstützt den Fachbereich Technik als Teamassistentin und **Frau Marina Todorović** verstärkt unseren Empfangsbereich. Beide sind bereits gut im Arbeitsalltag angekommen und bereichern unser Team mit frischem Blick und viel Engagement.

Wer neugierig geworden ist, erfährt mehr in der nächsten Ausgabe des Logbuchs, dann stellen sich die beiden persönlich vor.



HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass wir die Durchwahlen im Fachbereich Technik angepasst haben. Die Liste mit den Telefonnummern können Sie der Mitarbeiterübersicht auf den letzten beiden Seiten entnehmen.



ALTKLEIDER IM RESTMÜLL VERBOTEN?

*Die neuen
EU-Vorgaben
im Überblick*

WAS HAT SICH GEÄNDERT?

Seit dem 1. Januar 2025 gilt in der Europäischen Union eine neue Regelung: Alte Kleidung und Textilien sollen nicht mehr über den Hausmüll entsorgt werden. Das sorgt für Diskussionen – zu Recht. Was die sogenannte Getrenntsammlungspflicht wirklich bedeutet und worauf Sie achten sollten, erfahren Sie hier.

WARUM EINE NEUE VORSCHRIFT NÖTIG WAR

Die Textilindustrie ist einer der größten Verursacher für Umweltschäden weltweit. Hoher Wasserverbrauch, CO₂-Emissionen, Chemikalien – ein einzelnes Kleidungsstück belastet Umwelt und Klima. Gleichzeitig landen jährlich Millionen Tonnen

Textilien im Müll. Die EU möchte das ändern: Mit der neuen Richtlinie soll mehr gesammelt, wiederverwendet und recycelt werden.

WAS DIE NEUE REGEL KONKRET VORSCHREIBT

Die neue Vorschrift verpflichtet alle Mitgliedstaaten dazu, Sammelsysteme für Alttextilien bereitzustellen. Bürgerinnen und Bürger sollen Kleidung künftig getrennt entsorgen, zum Beispiel über:

- Altkleidercontainer,
- Rücknahmestellen im Handel oder
- karitative Einrichtungen.

Ziel ist es, mehr gut erhaltene Kleidung im Kreislauf zu halten und defekte Textilien stofflich zu verwerten.

WAS GEHÖRT NICHT IN DEN CONTAINER?

Hier gibt es oft Missverständnisse: Laut Verband kommunaler Unternehmen (VKU) und der Organisation Fairwertung gilt:

- Gut erhaltene Kleidung bitte wie bisher in Sammelcontainer oder an Second-Hand-Läden geben.
- Stark verschmutzte, zerrissene oder unbrauchbare Kleidung darf weiterhin in den Restmüll.

Das liegt daran, dass diese Stoffe nicht sinnvoll verwertet werden können und die Sortierung erschweren.

WIRD IN DEUTSCHLAND ÜBERHAUPT ETWAS ANDERS?

Tatsächlich nicht viel – zumindest auf den ersten Blick. In Deutschland werden bereits heute über 64 % der Alttextilien getrennt gesammelt. Davon können rund 90 % wiederverwendet oder recycelt werden. Das bestehende System ist also gut etabliert, wird durch die neue EU-Vorgabe aber weiter gestärkt und ausgebaut.

WAS KÖNNT IHR KONKRET TUN?

- **Bewusst konsumieren:** Weniger kaufen, dafür länger nutzen.
- **Reparieren statt wegwerfen:** Kleine Schäden lassen sich oft leicht beheben.
- **Second-Hand nutzen oder tauschen:** Plattformen, Läden und Tauschbörsen boomen.
- **Richtig entsorgen:** Gut erhaltenes gehört in die Sammlung, unbrauchbares in den Restmüll

WARUM DAS GANZE?

Ein Blick auf die Umweltbilanz

Ein T-Shirt aus Baumwolle benötigt bis zu 2.700 Liter Wasser – das ist der tägliche Trinkwasserbedarf eines Menschen für 2,5 Jahre! Wird es nur wenige Male getragen und dann verbrannt, ist das eine massive Ressourcenverschwendung. Je länger ein Kleidungsstück genutzt wird, desto kleiner wird sein ökologischer Fußabdruck.

WAS TUT SICH BEI KOMMUNEN UND HANDEL?

Viele Städte, Gemeinden und auch Einzelhändler erweitern aktuell ihre Sammelinfrastruktur. Einige Supermärkte bieten bereits Rückgabeboxen für Textilien an. Kommunen informieren über Sammelstellen, und karitative Einrichtungen nehmen dankbar gut erhaltene Spenden entgegen.

HÄUFIGE FRAGEN – KURZ BEANTWORTET

- **Muss ich jetzt jede Socke extra sammeln?** Nein. Nur noch brauchbare oder recycelbare Kleidung gehört in den Container.
- **Drohen Strafen bei falscher Entsorgung?** Aktuell sind keine Bußgelder geplant – aber korrektes Verhalten wird erwartet.
- **Was passiert mit der gesammelten Kleidung?** Sie wird sortiert, als Second-Hand weiterverkauft oder stofflich verwertet (z. B. zu Dämmstoffen oder Putzlappen).

FAZIT: VERANTWORTUNG GEMEINSAM TRAGEN

Die neue EU-Vorgabe ist kein pauschales Verbot, sondern ein Aufruf: Was noch gut ist, gehört in den Kreislauf – nicht in die Tonne. Kleidung soll länger genutzt, sinnvoll weitergegeben und bewusst entsorgt werden. Jede und jeder von uns kann dazu beitragen – durch überlegten Konsum, gezielte Spenden und richtige Mülltrennung. Ein kleiner Schritt mit großer Wirkung



Unser Schülerpraktikant
Henning aus der 8. Klasse gibt
uns Tipps für den Sommer

SOMMER- FERIEN

AUSFLUGSORTE IN UND UM ROSTOCK

Die Sommerferien sind in vollem Gange. Deswegen tankt noch schnell etwas Sonne am Strand. Oder macht noch etwas Besonderes und schafft Erinnerungen. In Rostock gibt es jede Menge zu unternehmen. Hier gibt es sehr viele Sachen zu unternehmen.

1.

DER ALLSEITS ROSTOCKER ZOO

Der Zoo bietet über die Sommerferien viele Dinge an, z.B. Nachtwanderungen oder eine Barfußwanderung und vieles mehr. aber auch im allgemein gibt es viele Dinge, die man erfahren kann. Man kann dort viele Sachen lernen. Auch Erwachsene können noch was lernen.

2.

SPORT IN WARNEMÜNDE

Bis Ende September bietet der AOK Active Beach Warnemünde ganztägig aktive Erholung für die ganze Familie an. Von Beachvolleyball über Beachsoccer und YOGA ist die Auswahl groß.



3.

MALEN UND BASTELN IN BAD DOBERAN

In Bad Doberan gibt es für kleine und große Kinder in der Jugendkunstschule Mal- und Bastelangebote.

Mehr Infos online unter:
jugendkunstschule-doberan.de



5.

KREATIV- UND NATURANGEBOTE

Im Sommerferienkalender vom Lokalen Bündnis für Familie Rostock gibt's viele coole Sachen, die man machen kann. Für jede Woche gibt es einen Plan mit verschiedenen Aktivitäten, die echt Spaß machen. Und auch wenn man einfach nur nach Ideen sucht, lohnt es sich auf jeden Fall, mal reinzuschauen!

Mehr Infos online unter:
familie-in-rostock.de/freizeit/sommerferien-angebote/



4.

KINDERSTADT ROSTOCK

Das ist ein Dauerprogramm für Kinder von 6-13 Jahren, das zur demokratisch und wirtschaftlich-ökonomischen Bildung und zur Bespaßung der Kinder beiträgt.

Mehr Infos online unter:
rfz-rostock.com/kinderstadt-rostock



6.

NATUR- UND UMWELTPARK GÜSTROW (WILDPARK)

Im Wildpark Güstrow kann man sehr viele Tiere sehen, wenn man Glück hat. Aber es lohnt sich durchaus mal hinzufahren. Denn man kann nicht nur was über Wildtiere lernen, sondern auch über die Natur, in der sie leben.

Das waren meine Vorschläge für die Sommerferien.
Ich wünsche euch noch einen coolen Restsommer!

CANNELLONI MIT RICOTTA UND SPINAT

Zutaten

- 1 Paket ungekochte Cannelloni
- 600 g stückige Tomaten
- 450 g TK-Blattspinat
- 250 g Ricotta
- 20 g Pinienkerne
- 1 Ei
- 10 EL frisch geriebener Parmesan
- 2 Schalotten
- 2 Knoblauchzehen, gepresst
- Salz, Pfeffer, Muskat, Oregano
- 40 g Mehl
- 40 g Butter
- 500 ml Milch



ZUBEREITUNG:

1. Für die Füllung werden zunächst die Pinienkerne ohne Fett in einer Pfanne angeröstet, bis sie eine goldene Farbe annehmen. Anschließend den Ricotta mit dem Ei, drei Esslöffeln frisch geriebenem Parmesan sowie den gerösteten Pinienkernen verrühren und mit Salz und Pfeffer abschmecken. Parallel dazu eine Schalotte für die Tomatensauce fein hacken und in etwas Öl glasig dünsten, den gepressten Knoblauch kurz mitbraten und dann die stückigen Tomaten hinzufügen. Die Sauce mit Salz, Pfeffer und Oregano würzen und etwas einkochen lassen.
2. Für die Spinatfüllung eine weitere Schalotte fein würfeln und in Öl anschwitzen. Den Knoblauch ebenfalls kurz mitdünsten und dann den tiefgekühlten Blattspinat hinzufügen. Alles so lange köcheln lassen, bis ein Großteil der Flüssigkeit verdunstet ist. Auch hier sorgen Salz, Pfeffer und frisch geriebene Muskatnuss für Würze. Die Spinatmasse sollte anschließend etwas abkühlen, bevor sie mit der Ricottamischung kombiniert wird.
3. Währenddessen aus Butter, Mehl und Milch eine klassische Béchamelsauce zubereiten: Die Butter schmelzen, das Mehl darin anschwitzen, mit der Milch aufgießen und unter ständigem Rühren aufkochen lassen. Sobald die Sauce schön sämig ist, zwei Esslöffel Parmesan einrühren und mit Salz, Pfeffer und Muskat abschmecken.
4. Eine Auflaufform einfetten und den Boden mit der Hälfte der Tomatensauce bedecken. Die Cannelloni werden nun mit der Spinat-Ricotta-Mischung gefüllt, das geht am besten mit einem Spritzbeutel oder einem kleinen Löffel, und nebeneinander in die Form gelegt. Danach die restliche Tomatensauce über die gefüllten Röhren geben, die Béchamelsauce darüber verteilen und alles mit dem verbleibenden Parmesan bestreuen.
5. Im vorgeheizten Ofen bei 225 °C (Ober-/Unterhitze) zunächst 15 Minuten mit Alufolie abgedeckt backen. Dann die Folie entfernen und das Ganze weitere 10 Minuten offen backen, bis die Oberfläche eine appetitlich goldene Farbe bekommt.

KREUZWORTRÄTSEL

Ihre Lösung mit Angabe Ihres Namens, Adresse und der E-Mail Adresse senden Sie bitte an: office@wgmarienehe.de
Alternativ können Sie Ihre Lösung auch bei Ihrem Hauswart in einem verschlossenen Umschlag abgeben oder an die Geschäftsstelle senden.

Einsendeschluss ist der 30.09.2025

folkloristische Tonkunst der USA

unge-reinigte Ölsäure

Kanton der Schweiz

Blüte vor der Entfaltung

Mutter des Zeus

engl.-amerik. Längenmaß

australischer Lauf-vogel

jemand, der einen Computer benutzt

rechter Neben-fluss der Elbe

Kultbild der Ost-kirche

Seebad in Florida (USA)

Stadt u. Provinz in Nord-italien

Tier oder Pflanze a. fernen Ländern

Kfz-Z. Land-kreis Rostock

österr. Kompo-nist (Hanns)

eng-lische Prin-zessin

Haupt-stadt Weiß-russlands

Luft-reifen (Kurz-wort)

Schaum-wein

Rücken-flosse von Hai und Wal

Innen-stadt (engl.)

Land-streit-kräfte

ätzende Flüssig-keit

Hahnen-fuß-gewächs

Anste-ckungs-krank-heit

abschlie-ßender Höhe-punkt

Kapitän bei Jules Verne

aus-erlesen, aus-erwählt

Gebäude

nordischer Hirsch, Elch

Blut-gefäß

vordring-lich

Gerade, die eine Kurve schneidet

Fehllos bei der Lotterie

frühere Münze in Island

Internet-adresse (Abkür-zung)

Ver-ordnung, Erlass

Roll- und Eiskunst-lauffigur

Figur aus der Oper „Tief-land“

Aus-strah-lung

Ausruf des Miss-fallens

himmel-blau

innere Ange-legen-heiten

knabbern

Roman v. H. Mann: „Profes-sor ...“

deutscher Schau-spieler (Miroslav)

mittel-griechi-sches Gebirge

US-Künstler (Jeff)

franzö-sisch: Sommer

Vor-silbe: Luft (griech.)

3

7

8

9

4

5

6

UNTER ALLEN RICHTIGEN
EINSENDUNGEN VERLOSEN WIR:
3x Gutscheine für den Eintritt
im Zoo Rostock



1

2

3

4

5

6

7

8

9

26.09.2025

12.30–18.00 Uhr, Warnemünde,
Strandaufgänge 11 & 12

THALASSO AKTIV TAG 2025

GEMEINSAM IN BEWEGUNG AM MEER

Auch in diesem Jahr verwandelt sich der Strand von Warnemünde in eine Bühne für Bewegung, Entspannung und gemeinsames Erleben. Beim Thalasso Aktiv Tag 2025 sind alle eingeladen – ob Einheimische oder Gäste, sportlich aktiv oder einfach neugierig. Die Teilnahme ist kostenfrei und ohne Anmeldung möglich. Der Aktionstag findet dieses Jahr am Freitagnachmittag statt, um den Übergang ins Wochenende aktiv und gesundheitsfördernd zu gestalten.

Der Begriff „Thalasso“ stammt aus dem Griechischen und bedeutet „Meer“. Das Reizklima der Ostsee, die salzhaltige Luft und das Zusammenspiel von Bewegung, Wasser und Natur wirken wohltuend auf Körper, Geist und Seele. Der Thalasso Aktiv Tag bietet die Möglichkeit, diese Kraft direkt am Strand zu spüren – bei einem vielfältigen Kursprogramm mit qualifizierten Trainerinnen und Trainern.

AKTIV UND ENTSPANNT – EIN PROGRAMM FÜR DIE GANZE FAMILIE

Die Besucherinnen und Besucher können sich auf ein abwechslungsreiches Kursangebot, das Körper, Geist und Seele in Einklang bringt, direkt am Ostseestrand freuen. Ob aktiv, achtsam oder kreativ, jung oder älter: Für jeden ist etwas dabei.

Den Auftakt bildet eine belebende Einheit des Thalasso Warm-ups, die mit gezielten Übungen und der frischen Meeresbrise den Kreislauf in Schwung bringt. Sanfte Qigong-Formen unterstützen dabei, Körper und Atmung in Einklang zu bringen und die innere Balance zu fördern. Ergänzt wird das Aktivangebot durch den Kneippspaß im Meer, bei

dem das traditionelle Wassertreten auf moderne Weise erlebbar wird. Zur gezielten Kräftigung der Muskulatur stehen Pilates, das intensive HIIT Move sowie das Flexibar Training auf dem Programm. Impulse zur Stärkung der seelischen Widerstandskraft bieten begleitete Resilienzübungen am Strand. Atem- und Entspannungstechniken sowie geführte Meditationen – teilweise in stimmungsvoller Atmosphäre an der Beachlounge „Wikinger gestrandet“ – schaffen Raum für bewusste Erholung.

Ergänzt wird das Programm durch kreative und sinnliche Formate wie das gemeinsame Legen eines farbenfrohen Strandmandalas, ein natürliches Sandpeeling an der Wasserkante sowie Beauty Yoga, das Bewegung und Pflege harmonisch verbindet. Eine geführte Küstenwanderung eröffnet neue Perspektiven auf die umgebende Landschaft, während eine Schnuppereinheit mit den Profis der Supreme Surfschule an Land erste Einblicke in den Wassersport vermittelt.

Besondere Akzente setzen mehrere Highlights: Die Strandsauna auf Höhe des Rettungsturms 3 ermöglicht wohltuende Wärme mit Blick aufs Meer. Für Abenteuerlustige bieten die Rostocker Seehunde ein begleitetes Freiwasserschwimmen zur Boje – eine außergewöhnliche Erfahrung für Geübte und Mutige. Kulinarisch sorgt das Team von „Wikinger gestrandet“ für Genussmomente direkt am Wasser. So entsteht ein ganzheitliches Angebot, das Bewegung, Achtsamkeit und Genuss am Meer sowie die Teilnehmenden auf vielfältige Weise miteinander verbindet.

1 GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG hat ihren Sitz in Rostock und verfügt über 3.146 eigene Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 186.664 m² (inkl. Nutzflächen 190.251 m²). Neben 21 gewerblich genutzten Einheiten, 1.219 Stellplätzen, 163 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 35 Wohneinheiten in fremdem Eigentum befinden.

Auf der Vertreterversammlung wurde dem Verkauf von 8 Garagen im Garagenkomplex Goerdelerstraße zugestimmt. Der Verkauf erfolgte an eine andere Rostocker Genossenschaft, die bereits im Besitz der übrigen Garagen war. Der Ver-

kaufsvorgang wurde jedoch erst nach Ende des Berichtszeitraumes vollendet.

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. In Rostock lebten am 31.12.2024 bei 211.993 Einwohnern (Quelle: www.rathaus.rostock.de - Melderegister der HRO). Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock war aufgrund der weiteren Zuwanderung aus Drittstaaten weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Gebiet der Hansestadt Rostock, aber auch im nahegelegenen 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 bis 2035 um ca. 3 % wachsen wird (Quelle: Bevölkerungprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035). Obwohl die Region Mecklenburg-Vorpommern insgesamt Einwohner und Haushalte verliert, wird Rostock auch langfristig ein attraktiver und gefragter Wohnstandort bleiben.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden Ukrainekrieges belasten die kon-

junktuelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukrainekrieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Nach wie vor arbeiten wir eng mit dem örtlichen Energieversorgern sowie einer Vielzahl von Rostocker Vermietern an Maßnahmen zur weiteren Einsparung von Energie. Die Mitglieder wurden umfassend über mögliche Maßnahmen zur Ener-

ggeeinsparung informiert und sensibilisiert. Aufgrund langfristig angelegter Wärmelieferverträge gab es kaum negativen finanziellen Auswirkungen für die Mitglieder im Berichtszeitraum 2024. Die zugesagte Preisstabilität für das Jahr 2024 wurde weiterhin durch den örtlichen Energieversorger eingehalten. Für die Abrechnungsjahre 2025 und 2026 ist ein Anstieg der Fernwärmekosten unumgänglich. Jedoch ist bereits ab 2026 wieder eine leichte Verbesserung erkennbar. Die Verhandlungen für den Fernwärmebeschaffungspreis ab

2027 sind abgeschlossen. Auch hier ist eine leichte Senkung des Preises, im Vergleich zu 2026, erkennbar.

Zum Ende des Berichtszeitraum wurden in Deutschland Neuwahlen angekündigt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung befand sich die neue Bundesregierung noch in der Gründung. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht anschließend bewertet werden.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Entwicklung der Genossenschaft wird in den folgenden Kennzahlen widergespiegelt.

	Plan 2024 in T€	Ist 2024 in T€	Ist 2023 in T€
Sollmieten	14.470,0	14.642,3	14.393,7
Instandhaltungsaufwendungen	4.450,0	4.464,3	4.613,8
Zinsaufwendungen	1.352,0	990,4	1.092,4
Jahresüberschuss	3.404,0	3.668,6	3.375,4

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahr 2024 erhöhten sich die Sollmieten durch die Neuvermietung, Erstbezug und Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag mit 6,27 €/m² (Vorjahr: 6,19 €/m²) weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock (7,13 €/m² lt. Qualifizierten Mietspiegel der Hansestadt Rostock 2024). Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2024, wie auch in den Vorjahren unter 1 %. Die Fluktuationsrate (ohne Umsetzungen im Bestand) betrug 5,8 % (Vorjahr: 7,5 %) und fällt damit für das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock weiterhin gering aus. Die Reduzierung resultiert aus einer deutlich geringeren Kündigungsquote. Die Nachfrage nach Wohnraum war auch 2024 ungebrochen. Im Jahr 2024 verfügte die Genossenschaft über 3.350 Mitglieder (Vorjahr: 3.386), die ein Geschäftsguthaben in Höhe von 4.221.000 € (Vorjahr: 4.181.100,00 €) aufbrachten. Der Anstieg des Geschäftsguthabens ist auf eine moderate Erhöhung der Geschäftsanteile bei Neuvermietung zurückzuführen. Das Geschäfts-

jahr 2024 war maßgeblich von den Baumaßnahmen im Bestand sowie von der Vorbereitung des Neubauvorhabens in der Groß-Kleiner-Allee 3 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 Anton-Makarenko-Straße 17-18. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 24,19 €/m² (Vorjahr 24,25 €/m²). Zusätzlich wurden 225,8 T€ (Vorjahr 645,8 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Ebenso war die Fassadensanierung in Reutershagen und Alt-Reutershagen einer der Arbeitsschwerpunkte. Die qualitativ hochwertige Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und die geringe 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 Zinsaufwendun-

gen 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, Instand-

haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitgehend planmäßig durchgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 Ertragslage

	2024 in T €	2023 in T €	Veränderung in T €
Hausbewirtschaftung	4.252,80	3.858,40	394,4
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-419,4	-424,3	4,9
Verwaltungsbetreuung	-61,4	-53,6	-7,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-69,4	-108,7	39,3
Betriebsergebnis	3.702,60	3.271,8	430,8
Neutrales Ergebnis	0,1	166,3	-166,2
Ergebnis vor Steuern	3.702,7	3.483,1	219,6
Steuern vom Einkommen & Ertrag	-34,1	-62,7	28,6
Jahresüberschuss	3.668,6	3.375,4	293,2

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 höhere Instandhaltungskosten und geringe Zinsaufwendungen vermindert.

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

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

2.3.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2024 in T €	%	31.12.2023 in T €	%	Veränderungen in T €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	139.574,6	88,4	141.359,9	89,7	-1.785,3
Umlaufvermögen (langfristig)	439,9	0,3	398,9	0,3	41,0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	17.819,0	11,3	15.829,1	10,0	1.989,9
Bilanzsumme	157.833,5	100,0	157.587,9	100,0	245,6

	31.12.2024 in T €	%	31.12.2023 in T €	%	Veränderungen in T €
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	95.854,9	60,7	92.125,5	58,5	3.729,4
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.540,0	1,0	1.540,0	1,0	0,0
langfristiges Fremdkapital (einschließlich langfristiger Rückstellungen)	52.641,0	33,4	54.888,8	34,8	-2.206,9
kurzfristiges Fremdkapital	7.797,6	4,9	9.033,6	5,7	-1.236,0
Bilanzsumme	157.833,5	100,0	157.587,9	100,0	286,5

Das langfristig gebundene Vermögen war zu 68,7 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Anlagevermögen

beträgt 88,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 89,7 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 60,7 % (Vorjahr: 58,5 %) bei einer um 0,2 % gesunkenen Bilanzsumme.

Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich wie folgt:

	T €
Jahresüberschuss 2024	3.668,6
Erhöhung der Geschäftsguthaben	60,8
	3.729,4

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 mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung. 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 betrugen im Geschäftsjahr 2024 1,95 %. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet und ggf. auf Veränderungen reagiert.

Der Cashflow nach DVFA/SG (6.867,7 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr ergebnisbedingt, insbesondere durch gestiegene Einnahmen aus Solmieten, infolge von Neuvermietung und Modernisierung, weiterhin moderaten Zinsaufwendungen und höheren Instandhaltungskosten verringert. Der Kapitaldienst (4.439,8 T€) ist vollständig durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (7.900,6 T€) gedeckt. Für die Investitionen in das

Sachanlagevermögen (1.428,1 T€) wurden neben den verbleibenden finanziellen Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit Darlehen von 379,1 T€ (ohne Umschuldung) valuiert, sodass sich der Finanzmittelbestand unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen um 1.894,8 T€ auf 12.143,2 T€ erhöhte.

Bei einem Finanzmittelbestand von 12.143,2 T€ er-

gibt sich unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von 5.675,8 T€ sowie kurzfristiger Passivposten 7.797,6 T€ eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von 10.021,4 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	2024 in T€	2023 in T€
I. laufender Geschäftsbetrieb		
Jahresüberschuss	3.668,6	3.375,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.212,4	3.179,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-14,0	-62,5
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,7	163,0
Cashflow nach DVFA/SG	6.867,7	6.329,4
Abnahme (im Vorjahr Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-147,8	116,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-90,3	-469,6
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	557,7	-1.389,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	809,9	1.055,0
Beteiligungserträge (-)	0,0	-130,5
Ertragssteueraufwand (+)	34,2	62,7
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-130,8	51,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.900,6	5.522,4
II. Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,2	198,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.428,1	-1.509,0
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. §246 Abs. 2 Satz 2 HGB	0,0	-41,1
erhaltene Zinsen	180,5	37,4
Beteiligungserträge	0,0	130,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.247,4	-1.183,4
III. Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	60,8	112,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	900,0
Planmäßige Tilgungen	-3.449,7	-3.300,8
Rückzahlungen	-379,1	-576,0
gezahlte Zinsen für Darlehen	-990,4	-1.092,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.894,8	382,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	10.248,4	9.866,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.143,2	10.248,4

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2024	2023
Eigenkapitalquote	60,7 %	58,5 %
Eigenkapitalrentabilität	3,8 %	3,7 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,27 €/m ²	6,14 €/m ²
Fluktuationsquote (ohne Umsetzungen im Bestand)	5,8 %	7,5 %
Leerstandsquote	0,95 %	0,79 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwand einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	24,19 €/m ²	24,25 €/m ²

3 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Strangsanierung im Kleinen Warnowdamm 23-25 und 29-30 und die Vorbereitungen für den Neubau in der Groß-Kleiner-Allee 3 werden das Baugeschehen im Jahr 2025 vorrangig prägen.

Der Anbau von sechs barrierefreien Aufzügen in der Ehm-Welk-Straße 30-35 steht aufgrund fehlender Genehmigungen noch aus. Weiterhin wird die Fassadensanierung in Alt-Reutershagen und Reutershagen als weiterer Schwerpunkt fortgeführt. Die weitere Instandsetzung des Bestandes wird die kommenden Jahre prägen.

Die Umstrukturierung der Wirtschaftseinheit Groß

Kleiner Allee 3 wird weiterverfolgt. Zum Berichtszeitpunkt befindet sich der Bauantrag in der Prüfung. Der Freizug des Objektes ist im Gange und soll im 3. Quartal 2025 abgeschlossen werden.

Die Beobachtung des Rostocker Wohnungsmarktes und die Auswertung der Gründe für einen Wohnungswechsel zeigen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sowie Wohnraum für Familien 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 eingesetz-

te mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung 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. 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 derzeitig 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.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss.

Aufgrund der anhaltenden Konflikte in der Ukraine sowie die Handelskriege zwischen den USA und insbesondere China führen zu Unsicherheiten, die Einfluss auf das Einkommen und die Lebenshaltungskosten sowie Betriebs- und Energiekosten eines jeden Bewohners haben. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Der Einsatz von öffentlicher Förderung wird geprüft. Langfristig geschlossene Lieferverträge mit den Versorgern sowie der Transformationsplan des städtischen Versorgers mildern den Anstieg momentan ab. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen

voraussichtlich weiter anwachsen. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

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.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für zukünftige Vorhaben zu erkennen. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet. Nach mehreren Erhöhungen folgten nun mehrere Senkungen des Leitzinses der EZB. Dennoch sind die Finanzierungskosten immer noch hoch. Die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen bleibt damit weiterhin teuer. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Aufgrund langfristig angelegter Finanzierung sind die aktuell vorhandenen Darlehen der Genossenschaft kaum vom Zinsänderungsrisiko betroffen. Neuabschlüsse werden eingehend geprüft.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. 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 Lieferengpässen bei Baumaterialien und dem Fachkräftemangel im Handwerk gefährden die geplanten Einnahmen und stellen die Genossenschaft vor Herausforderungen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführ-

ten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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.

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.

men. 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 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.

4 PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus.

Die Genossenschaft investiert seit vielen Jahren kontinuierlich in die energetische Sanierung des Bestandes (Wärmedämmung, Optimierung und Erneuerung der Heizungsanlagen). Die hier erwähnten Aspekte 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

derzeitig 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 gestiegenen Marktzinsniveau, leicht steigenden Nutzungsgebühren und der Beibehaltung der niedrigen Leerstandsquote rechnen wir für das Geschäftsjahr 2025 mit Sollmieten in Höhe von ca. 14.585 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 990 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von ca. 2.939 T€ mit einem Jahresüberschuss von 1.137 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, 07.05.2025

gez. Angie Wohlfel
Vorstand

gez. Ralf Peine
Vorstand



LÜTTEN KLEIN, EVERSHAGEN

☎ 0381 7998832
📍 Osloer Straße 7a
18107 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Kristof Lyra

Mobil 0173 9713851
lyra@wgmarienehe.de



REUTERSHAGEN, WEG (MOZARTSTR.), HAFENCITY, SIEVERSHAGEN

☎ 0381 8002654
📍 Oll-Daniel-Weg 9
18069 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Jörg Winter

Mobil 0173 9713854
winter@wgmarienehe.de



GROSS KLEIN, SCHMARL

☎ 0381 1210736
📍 A.-Tischbein-Str. 45
18109 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Roland Mantei

Mobil 0173 9713856
mantei@wgmarienehe.de



LICHTENHAGEN

☎ 0381 7699156
📍 Lichtenhäger Brink 9
18109 Rostock
🕒 Do 15 - 16 Uhr

DIERKOW, TOITENWINKEL

☎ 0381 680212
📍 M.-Luther-King-Allee 9
18147 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr

Robert Klann

Mobil 0173 9713852
klann@wgmarienehe.de



SÜDSTADT, INNENSTADT

☎ 0381 448391
📍 Mendejewstr. 22 a
18059 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Steffen Porsch

Mobil 0173 9713855
porsch@wgmarienehe.de



RAUCHWARNMELDER- PRÜFUNG

☎ 0381 1202413
📍 Willem-Barents-Str. 15
18106 Rostock

Rüdiger Harder

Mobil 0173 9713853
harder@wgmarienehe.de

NOTDIENSTE

BEI FERNSEH- UND RUNDFUNKSTÖRUNGEN

**URBANA TELEUNION ROSTOCK
GMBH & CO.**

Tel. 0381 448787

WACH- UND SICHERUNGSDIENST IN MECKLENBURG GMBH & CO. KG:

Tel. 0381 83899826

Mo-Do von 16:00 bis 8:00 Uhr des Folgetages

Fr von 14:00 bis 8:00 Uhr des Folgetages

Sa-So von 8:00 bis 8:00 Uhr des Folgetages

VORSTAND



Angie Wohlfeil
hauptamtlich



Ralf Peine
nebenamtlich

BÜRO VORSTAND



Lars Schirmacher
Assistent des Vorstands
Tel. 24245-53



Heike Pistol
Sekretärin des Vorstands
Tel. 24245-57

VERMIETUNG



Mandy Malchow
Fachbereichsleiterin Vermietung,
Service und Soziales
Tel. 24245-11



Sanja Mähl
Mitgliederwesen,
Wohnungsvermittlung
Tel. 24245-13



Maximilian Scherer
Wohnungsvermittlung,
Mitgliederwesen
Tel. 24245-10



Tobias Adam
Wohnungsvermittlung,
-übergaben, -abnahmen
Tel. 24245-18



Nadine Preuhs
Wohnungsvermittlung, soziale Be-
treuung, Ausbildungsleiterin
Tel. 24245-12



Marina Todorović
Wohnungsvermittlung,
soziale Betreuung,
Tel. 24245-12

TECHNIK



Frank Lukow
Instandhaltung & -setzung, Umrüstung
von Gas/Elektro, Badmodernisierung
Tel. 24245-20



Torsten Clauß
Fachbereichsleiter für Technik
Tel. 24245-20



Jörg Gerstner
Einzelmodernisierung: Kaltverglä-
sung, Erneuerung Innentüren, Woh-
nungsmodernisierung, Wohnumfeld
Tel. 24245-20



Anne Kießlich
Beschwerdemanagement,
Aufzugsanlagen
Tel. 24245-20



Marco Brinkmann
Teamleiter Hauswarte, Grünland,
Treppenhausreinigung, Havarie- &
Versicherungsfälle
Tel. 24245-20

FINANZEN



Franziska Poltermann
Fachbereichsleiterin Finanzen
Tel. 24245-31



Bettina Strehle
Mietenbuchhaltung,
Mahn- und Klagewesen
Tel. 24245-33



Julia Brandt
Betriebskosten
Tel. 24245-30



Dennis Steinig
Buchhaltung
Tel. 24245-32

AZUBI



Greta Karpaty
Auszubildende



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MARIENEHE eG

Aufsichtsratsvorsitzender: Gerhard Schröder
Hellingstraße 10 | 18057 Rostock
Tel: 0381 24245-10 | Fax: 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
Do 09:00 – 12:00 Uhr & 13:00 – 16:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

www.wgmarienehe.de