

Lagebericht

gemäß § 289 HGB



Zum Berichtszeitraum

01.01.2018 – 31.12.2018



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf.....	3
2	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	6
2.1	Vermögens- und Kapitalstruktur.....	6
2.2	Finanzlage	7
2.3	Ertragslage	8
3	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	10



1 Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG hat ihren Sitz in Rostock und hat sich seit 1954 am Rostocker Wohnungsmarkt etabliert. Zum 31.12.2018 verfügte unsere Genossenschaft über 2.980 eigene Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 172.658 m². Die genossenschaftseigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Neben 20 gewerblich vermieteten Einheiten, 1.165 Stellplätzen, 34 Garagen, bewirtschaftete die WG Marienehe eG weitere Räumlichkeiten, wie Freizeittreffs, Hauswartstellen und drei Gästewohnungen. Die Erhöhung im Bereich der gewerblich vermieteten Einheiten und der Stellplätze resultiert aus der Fertigstellung des Gewerbeobjektes „Werftkristalle“. Die Geschäftsstelle befindet sich im genossenschaftseigenen Geschäftsgebäude in der Hellingstraße 10, 18057 Rostock.

Die Genossenschaft verwaltet zudem 121 Eigentumswohnungen von denen sich 35 Wohneinheiten in fremdem Eigentum befinden. Diese Eigentumseinheiten befinden sich in den Objekten Rügener Straße 20-28, Conrad-Blenkle-Straße 8-9 sowie in der Mozartstraße 26-28.

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.

Die von der Hansestadt Rostock und dem Land Mecklenburg-Vorpommern erstellte Bevölkerungsentwicklungsprognose geht von einem langfristig anhaltenden Bevölkerungszuwachs aus. Wesentlichen Einfluss darauf haben vor allem die Entwicklung des Arbeitsmarktes infolge der ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen sowie die hohe Nachfrage nach Studienplätzen in der Hansestadt und ihrem Einzugsgebiet. Nach wie vor ist die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Rostock, insbesondere in Innenstadtlage ungebrochen. Diese Entwicklung spiegelt sich wie folgt wider:

Im Jahr 2018 verfügte die Genossenschaft über 3.243 Mitglieder (Vorjahr: 3.235), die ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3.492.750 € (Vorjahr: 3.401.400 €) aufbrachten. Der Anstieg des Geschäftsguthabens ist auch auf eine moderate Erhöhung der Geschäftsanteile bei Neuvermietung zurückzuführen.

Die Leerstandsquote bewegte sich im Geschäftsjahr 2018, wie auch in den Vorjahren unter 1 % und lag zum 31.12.2018 bei 0,64 % (Vorjahr: 0,47 %). Die Fluktuationsrate betrug 6,24 % (Vorjahr: 5,64 %) und fällt damit für das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock gering aus. Die Nachfrage nach Wohnraum war auch 2018 ungebrochen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag mit 5,63 €/m² (Vorjahr: 5,60 €/m²) deutlich unter dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock (6,12 €/m² und entspricht in der Regel dem Mittelwert des Qualifizierten Mietspiegels der Hansestadt Rostock 2019). Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,60 €/m² auf 5,63 €/m² resultiert aus der Entwicklung der Grundnutzungsgebühr bei der Neuvermietung und Anpassung der Grundnutzungsgebühr für 198 Mit-



glieder mittels Mietenspiegel der Hansestadt Rostock (2017) sowie aus Modernisierungsmaßnahmen und Fertigstellung des Gewerbeobjektes.

Das Geschäftsjahr 2018 war maßgeblich von den Bautätigkeiten für die zwei Wohngebäude „Werftkristalle“ und „Warnowblick“ in der Hafen City Rostock geprägt. Der Bezug der Gewerbeeinheiten in den „Werftkristallen“ Haus 3 wurde im Herbst 2018 realisiert. Die Wohnungen in Haus 4 - 6 werden bis Mai 2019 an unsere Mitglieder übergeben. Der Rohbau des Gebäudes „Warnowblick“ wurde im Oktober 2018 fertiggestellt. Die Übergabe der Wohnungen an unsere künftigen Mitglieder ist für Anfang 2020 geplant.

Durch die Errichtung beider Wohnhäuser erweitert die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand um 119 Wohnungseinheiten an einem lukrativen Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

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 sowie die Nachrüstung von 2 Aufzügen im Objekt Willem-Barents-Straße 15 - 17.

Mit dem Erwerb eines Grundstückes in der Gemeinde Lambrechtshagen, Ortsteil Sievershagen, plant die Genossenschaft erstmals ein Bauvorhaben außerhalb der Stadtgrenzen Rostocks. Die unmittelbare Nähe zur Hansestadt und die gute Infrastruktur vor Ort machen diesen Standort ideal für genossenschaftliches Wohnen. Auf dem 3.820 m² großen Grundstück werden ca. 35 barrierefreie Wohnungen entstehen. Die Baumaßnahme wurde bei den zuständigen Behörden beantragt. Wir rechnen mit einem Baubeginn im 3. Quartal 2019.

Außerdem hat die Genossenschaft ein Grundstück in der August-Bebel-Straße in Rostock („Am Rosengarten“) erworben. Das Grundstück wird im Rahmen eines Gemeinschaftsprojektes mit der Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen eG, die auf dem benachbarten Grundstück drei Wohnhäuser errichten wird, bebaut. Auf dem 1.605 m² großen Grundstück unserer Genossenschaft werden wir ca. 33 Wohnungen in direkter Innenstadtlage errichten. Die Art der Bebauung wurde in einem gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen eG ausgerufenen Wettbewerb ermittelt. Ein Hamburger Architekturbüro, mit einschlägigen Erfahrungen in Rostock, hat den Zuschlag erhalten. Baubeginn ist für das 2. Quartal 2019 geplant.

Des Weiteren wurden die Pläne für das mögliche Bauvorhaben „Groter Pohl“ vorangetrieben. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat den Rostocker Genossenschaften angeboten an der Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Groter Pohl“ mitzuwirken. Die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG hat entschieden, sich an diesem Projekt zu beteiligen. Eine Arbeitsgruppe der beteiligten Genossenschaften tagt in regelmäßigen Abständen.



Die Entwicklung der Genossenschaft wird in den folgenden Kennzahlen widergespiegelt.

	Plan 2018 in T€	Ist 2018 in T€	Ist 2017 in T€
Sollmieten	11.743,0	11.841,2	11.654,8
Instandhaltungsaufwendungen	4.000,0	4.057,4	3.183,1
Zinsaufwendungen	2.151,0	1.626,3	1.679,6
Jahresüberschuss	1.305,0	2.231,8	2.757,0

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahr 2018 wurden höhere Sollmieten vor allem durch die Erhöhung der Grundnutzungsgebühr für 6,64 % (198 Verwaltungseinheiten), Mietanpassungen nach Modernisierung und bei Neuvermietung sowie die Vermietung der zum 31.08.2018 fertiggestellten Gewerbeeinheiten in der Hellingstraße 3 erzielt.

Die niedrigeren Zinsaufwendungen sind in der zeitlichen Verschiebung des Neubaus „Wertkristalle“ aus dem Berichtsjahr in das Jahr 2019 begründet. Daher ergibt sich eine niedrigere Valutierung von Darlehen im Berichtsjahr. Darüber hinaus konnten durch Prolongationen und Umschuldungen von Darlehen günstigere Konditionen vereinbart werden. Aus diesem Grund hat sich unser Jahresergebnis im Vergleich zur Planung erhöht.

Die qualitativ hochwertige Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes führt dazu, 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.



2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderungen
	in T €		in T €		in T €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	124.648,1	89,1	118.119,9	90,7	6.528,2
Umlaufvermögen (langfristig)	278,5	0,2	246,0	0,2	32,5
Umlaufvermögen (kurzfristig)	14.920,1	10,7	11.785,5	9,1	3.134,6
Bilanzsumme	139.846,7	100,0	130.151,4	100,0	9.695,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	76.815,3	54,9	74.500,4	57,2	2.314,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.831,1	1,3	2.141,6	1,6	-310,5
langfristiges Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)	53.267,3	38,1	45.959,4	35,4	7.307,9
kurzfristiges Fremdkapital	7.933,0	5,7	7.550,0	5,8	383,0
Bilanzsumme	139.846,7	100,0	130.151,4	100,0	9.695,3

Das langfristig gebundene Vermögen war zu 61,5 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Anlagevermögen beträgt 89,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 90,7 %). Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 54,9 % bei einer um 7,4 % gestiegenen Bilanzsumme. Der Fremdkapitalanteil nahm um 7.690,9 T€ zu. Die Fremdkapitalquote betrug 43,8 % (Vorjahr: 41,2 %).

Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich wie folgt:

	T€
Jahresüberschuss	2.231,8
Erhöhung der Geschäftsguthaben	83,1
	2.314,9

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



2.2 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 2018 3,38 %. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet und ggf. auf die Veränderungen reagiert.

Die Genossenschaft war jeder Zeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.



Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 erstellt.

Kapitalflussrechnung	2018 in T€	2017 in T€
I. laufender Geschäftsbetrieb		
Jahresüberschuss	2.231,8	2.757,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen (saldiert mit Zuschreibungen von 144,8 T€)	2.270,6	2.366,0
Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung	-310,5	-252,8
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	1,9	-6,6
Entnahme der IH-Rücklage	5,7	6,6
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	4.200,3	4.870,2
Abnahme (Vorjahr Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-136,3	242,1
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Aktiva	-325,1	139,2
Zunahme sonstiger Passiva	170,4	127,1
Zinsaufwendungen (+)	1.625,5	1.678,7
Zinserträge (-)	0,0	-1,4
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-123,6	-122,6
Ertragssteueraufwand (+)	22,6	24,2
Ertragssteuerzahlungen (-)	-22,5	-32,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.411,3	6.925,5
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	4,9	63,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.434,9	-7.466,0
Erhaltene Dividenden	123,6	122,6
Erhaltene Zinsen	0,0	1,4
Verwendung Bausparvertrag für Darlehen	0,0	176,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.306,4	-7.101,4
III. Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	83,1	18,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (davon 3.845,6 T€ für Umschuldungen; Vorjahr 958,3 T€)	13.180,9	6.043,3
Planmäßige Tilgungen	-2.029,3	-1.635,8
Darlehensrückzahlungen (Umschuldungen)	-3.845,6	-1.151,7
gezahlte Zinsen	-1.649,1	-1.656,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.740,0	1.618,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.844,9	1.442,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.215,9	5.773,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	10.060,8	7.215,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes		
	31.12.2018 in T€	31.12.2017 in T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.060,8	7.215,9
abzgl. verpfändetes Festgeld	0,0	0,0
	10.060,8	7.215,9

Der Cashflow nach DVFA/SG (4.200,3 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch gestiegene Instandhaltungskosten vermindert. Für den Kapitaldienst (3.678,4 T€) war



der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (5.411,3 T€) ausreichend. Für die Investition in das Anlagevermögen (8.434,9 T€) wurden Darlehen von 9.335,3 T€ valuiert, so dass sich der Finanzmittelbestand unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen um 2.844,9 T€ auf 10.060,8 T€ erhöhte.

Bei einem Finanzmittelbestand von 10.060,8 T€ ergibt sich unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von 4.859,3 T€ sowie kurzfristiger Passivposten 7.933,0 T€ eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von 6.987,1 T€.

2.3 Ertragslage

	2018 in T€	2017 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	2.380,5	3.205,5	-825,0
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-542,1	-571,5	29,4
Verwaltungsbetreuung	-25,4	-33,0	7,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-15,6	-76,3	60,7
Betriebsergebnis	1.797,4	2.524,7	-727,3
Neutrales Ergebnis	457,0	256,5	200,5
Ergebnis vor Steuern	2.254,4	2.781,2	-526,8
Steuern vom Einkommen & Ertrag	-22,6	-24,2	1,6
Jahresüberschuss	2.231,8	2.757,0	-525,2

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

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch gestiegene Sollmieten (+ 191,5 T€), bei gleichzeitig gestiegenen Erlösschmälerungen (+18,9 T€) sowie gestiegenen Instandhaltungskosten (+ 882,4 T€) und Zinsaufwendungen (+ 71,4 T€) vermindert.

Das Ergebnis der Bautätigkeit im Anlagevermögen beinhaltet im Wesentlichen verrechnete Kosten.

Den Zins- und Beteiligungserträgen (124,4 T€) im Sonstigen Geschäftsbetrieb stehen im Wesentlichen verrechnete Kosten für das Sozialmanagement (107,0 T€) gegenüber.

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet vor allem die Erträge aus der Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung (310,5 T€) sowie Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen (144,8 T€).



3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 wesentlichen 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 Neubaufkommen auch durch Fremdkapital erfolgen. Die zur Verfügung stehenden KfW-Förderprogramme oder Landesförderprogramme werden nach Möglichkeit in Anspruch genommen.

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 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 dieser Herausforderung nachzukommen, rüstet die Genossenschaft im Jahr 2019 zwei Aufzüge in der H.-Flach-Straße 3 - 6 nach. Im Rahmen der laufenden und geplanten Neubautätigkeiten in der Hafen City, Sievershagen und in der August-Bebel-Straße wird Wert auf größtmögliche Barrierefreiheit gelegt. Die nun anlaufenden Neubaumaßnahmen in Sievershagen und in der August-Bebel-Straße werden das Baugeschehen in den Jahren bis 2022 vorrangig prägen. Die Bemühungen zur Schaffung eines Bebauungsplanes für den „Groten Pohl“ werden fortgeführt.

Um unsere Bestandsbauten auch zukünftig attraktiv und wettbewerbsfähig zu halten, investieren wir jährlich in die Instandhaltung (2018: 24,69 €/m² Wohn- und Nutzfläche) unserer Wohnhäuser.



Besonderen Wert legen wir auf eine zeitgemäße und nachhaltige Ausstattung. In diesem Zuge ist es unser Ziel, nach Möglichkeit, Aufzüge nachzurüsten. Zurzeit sind 22,58 % (673 Wohneinheiten) unserer Wohnungen mit einem Aufzug erreichbar. Aufgrund der baulichen Besonderheiten in unserem älteren Bestand war es teilweise nur möglich, den Aufzug auf der halben Etage halten zu lassen. Für zukünftige Aufzugsnachrüstungen haben wir nun eine Möglichkeit gefunden, den Aufzug auf der Etage halten zu lassen.

Diese und weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen sichern unseren Bestand vor zukünftigen Risiken, wie z. B. Leerstand. Somit ist die Wirtschaftlichkeit unserer Objekte, ein dauerhafter Mittelrückfluss und die Erhaltung der Marktposition für die Zukunft gesichert.

In unserer sozialen Verantwortung als Genossenschaft betreiben wir für unsere Mitglieder ein vielfältiges Freizeitprogramm in den genossenschaftseigenen Freizeittreffs. Des Weiteren kümmert sich ein Mitarbeiter speziell um soziale Belange unserer Mitglieder.

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

Aufgrund eines systematisch aufgebauten Mahn- und Klagewesens, in Kombination mit dem Bereich Service & Soziales, ist davon auszugehen, dass das derzeitige niedrige Niveau der Erlöschmälerungen aufrechterhalten werden kann. Von einer weiteren Senkung kann nicht ausgegangen werden. 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 2019 mit Sollmieten um 12.938 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 1.649 T€ und Instandhaltungskosten von ca. 5.440 T€.

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklung gehen wir davon aus, dass für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von ca. 1.306 T€ zu rechnen ist.

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, 10.05.2019

gez. Hans-Joachim Lüdemann
Vorstand

gez. Ralf Peine
Vorstand