

# Lagebericht

gemäß § 289 HGB



Zum Berichtszeitraum

01.01.2020 – 31.12.2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Genossenschaft.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Wirtschaftsbericht .....</b>	<b>3</b>
2.1	Rahmenbedingungen.....	3
2.2	Geschäftsverlauf.....	4
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens.....	6
2.3.1	Ertragslage.....	6
2.3.2	Vermögens- und Kapitalstruktur .....	7
2.3.3	Finanzlage.....	7
<b>3</b>	<b>Chancen- und Risikobericht.....</b>	<b>10</b>
3.1	Chancen der künftigen Entwicklung .....	10
3.2	Risiken der künftigen Entwicklung.....	10
3.3	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	11
<b>4</b>	<b>Prognosebericht.....</b>	<b>11</b>



## 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 m<sup>2</sup>. 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 „Warnowblick“ (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: Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035). Obwohl die Region Mecklenburg-Vorpommern insgesamt Einwohner und Haushalte verlieren wird, wird Rostock auch langfristig ein attraktiver und gefragter Wohnstandort bleiben.

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€
<b>Sollmieten</b>	13.327,0	13.396,3	12.645,3
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	5.085,0	5.074,4	4.502,2
<b>Zinsaufwendungen</b>	1.565,0	1.379,9	1.557,6
<b>Jahresüberschuss</b>	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 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,77 €/m<sup>2</sup>) deutlich unter dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock (6,25 €/m<sup>2</sup> 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 Bestände 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 Strangerneuerung in der Alten Warnemünder Chaussee 36 – 37 realisiert. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,39 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 26,52 €/m<sup>2</sup>). 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 Anlage- vermögen	-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
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.078,7</b>	<b>2.260,1</b>	<b>-181,4</b>

Der ausgewiesene Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des gewerkschaftlichen 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 €
<b>Vermögensstruktur</b>					
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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>143.989,4</b>	<b>100,0</b>	<b>142.399,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.590,2</b>

	31.12.2020 in T €	%	31.12.2019 in T €	%	Veränderungen in T €
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	81.602,8	56,7	79.434,0	55,8	2.168,8
Rückstellungen für Bauin- standhaltung	1.670,0	1,2	1.670,0	1,2	0,0
langfristiges Fremdkapital (ein- schließlich langfristiger Rück- stellungen)	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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>143.989,4</b>	<b>100,0</b>	<b>142.399,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.590,2</b>

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 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.078,7</b>
<b>Erhöhung der Geschäftsguthaben</b>	<b>90,1</b>
	<b>2.168,8</b>

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€ valuiert, 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€
<b>I. laufender Geschäftsbetrieb</b>		
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
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.893,5</b>	<b>4.671,8</b>
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
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.850,7</b>	<b>6.550,7</b>
<b>II. Investitionstätigkeit</b>		
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
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.826,1</b>	<b>-7.932,2</b>
<b>III. Finanzierungstätigkeit</b>		
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
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.490,6</b>	<b>-1.257,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.466,0</b>	<b>-2.639,3</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.421,5	10.060,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>5.955,5</b>	<b>7.421,5</b>



### 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 Neubaufkommen 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 nennen 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. Damit sollen die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden. Im Zuge von Umfinanzierungen werden Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert, so dass die Genossenschaft über 29 (von 83) unbelastete Liegenschaften verfügt. Damit ist eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf gesichert.

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

## 4 Prognosebericht

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 Bestand 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, den 27.04.2021

Angie Wohlfeil  
Vorstand

Hans-Joachim Lüdemann  
Vorstand

Ralf Peine  
Vorstand