

GESCHÄFTSBERICHT 2025

WG WARNOW

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WARNOW
ROSTOCK – WARNEMÜNDE EG

UNSERE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

6,75 €/m²
DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE



100 Mio. €
EIGENKAPITAL

1,4 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS



34,40 €/m²
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb pro m² Wohnfläche

252 Mio. €
BILANZSUMME



10,6 Mio. €
INVESTITION IN NEUBAU & MODERNISIERUNG



128
BESCHÄFTIGTE



4.047
WOHNUNGEN IM BESTAND

5.068
MITGLIEDER

INHALT

04 VORWORT DES VORSTANDES

05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

08 SO HABEN WIR 2025 GEMEISTERT

26 ESG – UMWELT, SOZIALES UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG

LAGEBERICHT

34 GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

35 WIRTSCHAFTSBERICHT

A | Rahmenbedingungen
B | Geschäftsverlauf

38 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

A | Ertragslage
B | Finanzlage
C | Vermögenslage
D | Leistungsindikatoren

45 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

A | Risiken der künftigen Entwicklung
B | Chancen der künftigen Entwicklung

49 PROGNOSEBERICHT

50 BILANZ

52 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

53 ANHANG

58 ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN

60 VERBINDLICH-KEITENSPIEGEL

61 ORGANE

63 BETEILIGUNGEN & MITGLIEDSCHAFTEN

Vorwort DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

das Jahr 2025 war für uns ein Jahr voller besonderer Momente und Höhepunkte. Wir konnten als Genossenschaft wachsen. Einer dieser Höhepunkte war der Ankauf eines Wohnungsportfolios, welches es uns ermöglichte, unseren Wohnungsbestand um 312 Wohnungen zu erweitern. Diese Erweiterungen sind nicht nur ein Zeichen für das Wachstum unserer Genossenschaft, sondern auch eine Antwort auf die wachsende Nachfrage nach gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Es war ein Moment, der uns stolz gemacht hat und uns zugleich mit Zuversicht in die Zukunft blicken lässt. Zu Beginn des Jahres 2026 konnten wir dazu weitere zwölf Wohnungen im Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt erwerben.

Wir können für das vergangene Geschäftsjahr somit ein positives Gesamtergebnis vorlegen, das nicht nur von einer hohen Vermietungsquote und guten wirtschaftlichen Ergebnissen geprägt ist, sondern auch von Wachstum und erheblichen Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Besonders erfreulich ist, dass wir unsere Leerstandsquote weiterhin geringhalten konnten und zugleich den Wohnungsbestand erweitert haben. In einer Zeit, die von Veränderungen und Herausforderungen geprägt ist, konnten wir gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern und Partnern, das stabile genossenschaftliche Fundament weiter ausbauen und zukunftsweisende Projekte umsetzen bzw. anschieben.

Unsere Aktivitäten und Investitionen sind geprägt durch unser Ziel einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes in Richtung CO_2-Neutralität konnten wir durch die Anschlusswertreduzierung in mehreren Objekten positiv fördern. Die Fertigstellung des Glasfaserausbaus in dem Großteil unseres Objektbestandes schafft ein zukunftsfähiges und digitales zu Hause für unsere Mitglieder.

Die Rahmenbedingungen des Rostocker Wohnungsmarktes haben gute Entwicklungschancen geboten. Unsere genossenschaftliche Philosophie, die auf Vertrauen, Nachhaltigkeit und Verantwortung basiert, hat es uns ermöglicht, diesen Chancen gerecht zu werden. Es freut uns sehr, dass wir durch unsere Arbeit nicht nur wirtschaftlich erfolgreich sind, sondern auch das bestehende Vertrauen unserer Mitglieder weiter stärken konnten. Denn es ist der Zusammenhalt und das gemeinsame Ziel, den Menschen ein sicheres und vor allem lebenswertes zu Hause zu bieten, der uns antreibt. Mit voller Zuversicht und einem starken Gemeinschaftsgefühl blicken wir in die Zukunft. Wir wissen, dass wir gemeinsam noch viele Herausforderungen meistern und die Erfolgsgeschichte unserer Genossenschaft weiterschreiben werden. Lassen Sie uns die Perspektiven des Rostocker Wohnungsmarktes nutzen und für unsere Mitglieder ein Zuhause schaffen, das nicht nur in der Gegenwart, sondern auch in der Zukunft ein Ort des Wohlfühlens und der Geborgenheit bleibt.

Mit all diesen Erfolgen und Entwicklungen möchten wir aber auch vor allem den Menschen danken, die maßgeblich dazu beigetragen haben, dass wir dieses Ergebnis erreichen konnten. Unser aufrichtiger Dank gilt allen, die uns auf diesem Weg begleitet haben: unseren engagierten Mitarbeitenden, den ehrenamtlichen Vertretern, dem Aufsichtsrat sowie den Genossenschaftsmitgliedern und Geschäftspartnern. Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre Tatkraft haben es uns ermöglicht, diese Erfolge zu realisieren. Ohne Sie wären diese guten Ergebnisse nicht erreichbar gewesen.

Was in diesem Geschäftsjahr noch erreicht werden konnte, möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten gerne vorstellen.

© WGWARNOW

Susanne Ely
Vorständin

Hagen Hildebrandt
Vorstandsvorsitzender

Volker Schollenberg
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

Wir blicken stolz auf die Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Wir konnten den Bau des Wohn- und Geschäftshauses am Schröderplatz im Rostocker Stadtzentrum und der 6 Doppelhäuser im neuen Baugebiet der Gehlsdorfer-Eulenflucht fertigstellen und ein neues Zuhause für unsere Mitglieder schaffen. Außerdem konnten wir durch den Ankauf weiterer Wohnhäuser 321 neue Wohneinheiten in den Stadtteilen Stadtmitte, Schmarl, Dierkow, Hohe Düne und Lichtenhagen in unseren Bestand aufnehmen.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 4.047 Wohneinheiten und konnte erstmalig in ihrer Geschichte diesen Wert erreichen. Zudem wird der Ankauf des denkmalgeschützten Gebäudes Wismarsche Straße 8 in der Krö-peliner-Tor-Vorstadt durch den Aufsichtsrat positiv bewertet, da der Standort und die Gebäudequalität einmalig und nachhaltig bestandfördernd eingeordnet werden.

Ziel von Aufsichtsrat und Vorstand ist es, nach wie vor sicheres Wohnen zu gewährleisten und zufriedene Mitglieder im Wohnungsbestand zu betreuen. Dazu tragen alle 128 Beschäftigten der Genossenschaft bei. Eine besondere Rolle nimmt hierbei der Regiebetrieb und das Bestandsmanagement ein, dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am engsten mit den Mitgliedern zusammenarbeiten.

ZUR ARBEIT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr wurden neben der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fünf gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand durchgeführt. Diese gemeinsamen Beratungen sowie die jeweils zwei Beratungen der drei Fachausschüsse sichern eine umfassende Information der Aufsichtsratsmitglieder durch den Vorstand bzw. durch die beiden Prokuristen über alle wichtigen geschäftlichen Aktivitäten in der Genossenschaft. In den drei Arbeitsausschüssen werden aktuelle Themen umfassender behandelt als es in den Aufsichtsratsberatungen möglich ist. Im Bauausschuss geht es um die Kontrolle der Termineinhaltung und der Ausführungsqualität der Bau- und Instandhaltungsprojekte, parallel dazu werden im Finanzausschuss Kosten und Rentabilität der laufenden Projekte überprüft und bewertet. Diese Beratungen bieten sowohl ausreichende Möglichkeiten für einen umfassenden Gedankenaustausch als auch für die Einflussnahme bzw. Kontrolle des Vorstandes durch den Aufsichtsrat. Zudem werden die Vorstellungen der Aufsichtsratsmitglieder nicht nur dem Vorstand, sondern auch dem erweiterten Leitungskreis direkt zugänglich gemacht. Alle Beschlüsse werden größtenteils einstimmig gefasst. Das von der Vertreterversammlung beschlossene Budget für die Arbeit des Aufsichtsrates wurde 2025 mit 27.437,32 Euro zu 78,4 % in Anspruch genommen.

KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Die Treffen der Vertreter fanden, wie geplant im März und April 2025, statt. Sie dienen dem gemeinsamen Meinungsaustausch, zur Information von wichtigen Themen in der Genossenschaft sowie der Beantwortung von Fragen der Vertreterinnen und Vertreter in kleinerer Runde. An diesen Treffen nehmen Vertreter, Leitungs-, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder teil. Über die Jahre zeigt sich eine positive Resonanz zu diesen Treffen, bei denen die Nähe zu den Mitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft gestärkt wird.

Die Vertreterversammlung wurde wie geplant am 10. Juni 2025 im Veranstaltungsraum des Betriebslogistikzentrums in Evershagen durchgeführt und alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die entsprechenden Niederschriften und Protokolle wurden

zeitnah erstellt und archiviert. Für interessierte Vertreterinnen und Vertreter wurde Anfang Oktober 2025 die Möglichkeit angeboten, das angekaufte Gebäude Wismarsche Straße 8, Kröpeliner-Tor-Vorstadt, den Neubau Schröderplatz 4, KTV und ausgewählte Bestandsobjekte im Rahmen einer geführten Tour zu besichtigen. Die Resonanz der Vertreterinnen und Vertreter war positiv und konnte mit einem Testessen im neuen Restaurant Captains Schnitzel abgeschlossen werden.

Die Amtsperiode der amtierenden Vertreterversammlung endet satzungsgemäß im Jahr 2026. Für die anstehende Wahl für die Vertreter und Ersatzvertreter wurde satzungskonform ein Wahlvorstand bestellt, der mit seiner ersten Beratung am 04.11.2025 seine Arbeit aufgenommen hat. Für das Engagement aller Beteiligten dankt der Aufsichtsrat ausdrücklich.

DIE ENTWICKLUNG IM BLICK

Die derzeitig unsichere gesamtwirtschaftliche Ausgangslage hielt die Genossenschaft nicht davon ab, die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte erfolgreich zu beenden und auch neue Ziele festzulegen. Die Gesamtlage am Wohnungsmarkt wird durch den Vorstand aufmerksam beobachtet und Chancen sowie mögliche Risiken bewusst bewertet. Im Ergebnis werden gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand Entscheidungen getroffen, die den Fortbestand der Genossenschaft sicherstellen und eine qualitätvolle sowie wirtschaftlich tragbare Weiterentwicklung ermöglichen.

Eines der großen Ziele der vergangenen zwei Jahre war es, den Wohnungsbestand an das Glasfasernetz anzuschließen. Dieses Ziel konnten wir als Genossenschaft dank des unermüdlichen Einsatzes aller Beteiligten erreichen. Der Wohnungsbestand ist somit an das Hochleistungsnetz angeschlossen.

Mit der Einstellung eines Leiters für den Regiebetrieb konnte in Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Aufgabenerfüllung und Motivation der Beschäftigten im Regiebetrieb weiter gefördert und ausgebaut werden. Die WG WARNOW bleibt somit ein wichtiger Arbeitgeber in Rostock, der hervorragende Arbeitsbedingungen bietet und auf Wachstumskurs ist.

Neben dem kontinuierlichen Bestandswachstum durch Neubau und Zukauf wird der vorhandene Wohnungsbestand nicht vergessen. Das Programm zur Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wird einmal im Jahr gemeinsam beraten und beschlossen. Es dient als Arbeitsplan für den Geschäftsbetrieb.



Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat im Rahmen der Beratungen über alle geschäftlichen Aktivitäten und nach Klärung aller Fragen werden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und protokolliert. Das gemeinsam erstellte Zukunftskonzept 2030 ist dabei Handlungsmaxime und Wegweiser.

VNW ERTEILT UNEINGESCHRÄNKTEN PRÜFUNGSVERMERK FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS 2024

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein hat den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lageberichtes geprüft und mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. In der Beratung am 15.05.2025 wurden Aufsichtsrat und Vorstand vom leitenden VNW-Verbandsprüfer, Lothar Klein, mündlich über das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2024 informiert. Der Aufsichtsrat hat sich den Prüfungsergebnissen angeschlossen und keinen Anlass zu Einwendungen gesehen. In der Beratung am 25.09.2025 wurde der allen Mitgliedern des Aufsichtsrates mit der Einladung zur Verfügung gestellte schriftliche Prüfungsbericht des VNW-Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2024 besprochen. Darin werden die korrekte, einwandfreie und ordnungsgemäße Buchführung in der Genossenschaft sowie das bereits mündlich im Mai vorgetragene Ergebnis der Prüfung bestätigt.

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

Durch den Vorstand wurden die wirtschaftlichen Ergebnisse in Form des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2025, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschusses und des Bilanzgewinnes, wurde durch die Aufsichtsratsmitglieder im April 2026 geprüft. Dem Bericht wurde zugestimmt.

Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband im April 2026 wurde die vertrauensvolle Arbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand, bei der jährlichen Befragung des Aufsichtsrates, hervorgehoben. Im Vordergrund stand die erfolgreiche Weiterentwicklung und die weiterhin gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Die Ausschüttung der Dividende an unsere Mitglieder und die Aufstockung unserer Ergebnisrücklagen ist auch in diesem Jahr möglich.



IM ERGEBNIS EMPFIEHLT DER AUFSICHTSRAT DER VERTRETERVERSAMMLUNG:

- der Verwendung des Jahresüberschusses zur Einstellung in die Ergebnisrücklagen und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
- den Jahresabschluss 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang festzustellen,
- den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2025 anzunehmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat allen Beschäftigten in der Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde eG für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit seinen Dank aus und freut sich darauf, die positive genossenschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2026 weiter zu unterstützen.

Rostock, 09.04.2026
Reinhard Löffler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

SO HABEN *wir 2025 gemeistert*

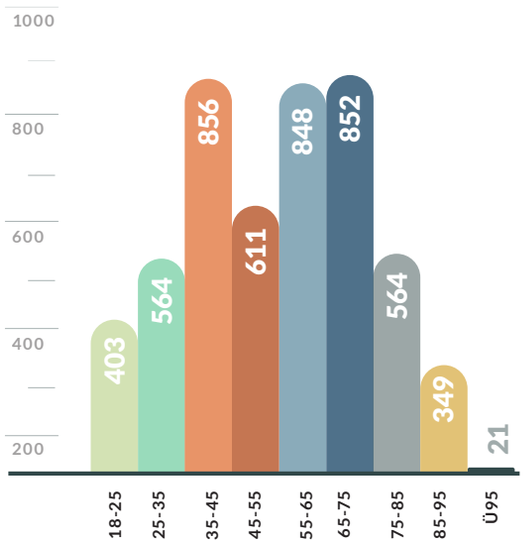
Auf den folgenden Seiten lesen Sie, was die Wohnungsgenossenschaft WARNOW auszeichnet, nicht nur im abgelaufenen Jahr 2025.

Neubauprojekte konnten zum Abschluss geführt werden, engagierte ehrenamtliche Vertreter haben sich in die genossenschaftliche Arbeit ebenso eingebracht, wie unsere Mitarbeitenden. Unseren Bestand pflegen und optimieren wir kontinuierlich weiter und vernachlässigen dabei nicht die aktive Mitgliederbetreuung und das soziale Engagement im Quartier. Das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 hat mit vielen weiteren Entwicklungen der WG WARNOW nachhaltig gezeigt: Wir gestalten Rostock.

Anwohner aus der Pablo-Neruda-Straße 14 – 21 spiegeln den gesunden Altersmix unter den Mitgliedern wider.



ALTERSSTRUKTUR UNSERER MITGLIEDER





856 MITGLIEDER



848 MITGLIEDER



852 MITGLIEDER



21 MITGLIEDER

Zum 31. Dezember 2025 zählt unsere Genossenschaft insgesamt 5.068 Mitglieder (Vorjahr: 4.666). Dieser deutliche Anstieg von 402 Mitgliedern zeichnet den höchsten Stand in der Geschichte der Genossenschaft nach der historischen Wende. Zum Jahresstart 2026 konnte unsere Genossenschaft die Fritz-Reuter-Straße 82 erwerben und in den Bestand übernehmen, was zeitgleich einen Zuwachs von zwölf Mitgliedern bedeutete.



Anzahl Mitglieder 2024

4.666

– 280 Austritte

+ 682 Beitritte

Anzahl Mitglieder 2025

5.068





Gute Laune und gemeinsame Momente bei unseren Mitgliederfesten.

Aktivitäten FÜR MITGLIEDER DER WG WARNOW



Frauentagsfeier



Ausflüge für Mitglieder



2025 konnten wir das Angebot an vielfältigen Aktivitäten und Veranstaltungen für unsere Mitglieder erweitern. Neben Festen und Informationsveranstaltungen bieten wir mit Kursen zur Sturzprävention individuelle Alltagshilfe. Diese und weitere Angebote, wie zum Beispiel Ausflüge nach Hamburg oder Dänemark wurden von unseren Mitgliedern dankend angenommen.

Warnemünde & Hohe Düne
190 Mitglieder
3 Vertreter

Lichtenhagen
869 | 13

Groß Klein
385 | 6

Lütten Klein
218 | 4

Schmarl
391 | 4

Evershagen
383 | 7

Reutershagen
212 | 4

Toitenwinkel
241 | 4

Gehlsdorf
12 | 0

Dierkow
317 | 5

KTV & Stadtmitte
316 | 11

Südstadt
370 | 6



Simone Thieme, Vertreterin aus Schmarl



Daniel Bürger, Vertreter aus Toitenwinkel



Wolfram Fritsche, Vertreter aus der Südstadt

© WGWARNOW

Unsere Vertreter

75 Vertreterinnen und Vertreter engagieren sich ehrenamtlich bei der WG WARNOW. Sie vertreten die Interessen der Mitglieder und kommen aus allen Quartieren der Stadt.



Fördermitglieder

Anzahl der Mitglieder: 1.085
Anzahl der Vertreter: 6

Groß Lüsewitz

79 | 2



Die Vertreterinnen und Vertreter sind das Bindeglied zwischen den Mitgliedern und den Mitarbeitern, dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat der Genossenschaft.

Sie tragen Verantwortung dafür, die Anliegen, Erwartungen und Ideen der Mitglieder einzubringen und gemeinsam mit den Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat und Vorstand weiterzuentwickeln. Diese vertrauensvolle Zusammenarbeit schafft eine starke Grundlage für unsere genossenschaftliche Gemeinschaft. Im Jahr 2025 fanden vier Vertretertreffen im März und April, die Vertreterversammlung im Juni 2025 und die Vertreterbereisung im Oktober 2025 wie geplant statt. Im Mittelpunkt dieses Austauschs stehen bei jedem Zusammenkommen die Entwicklungen und Herausforderungen der genossenschaftlichen Arbeit. Sie bieten Raum für persönlichen Dialog, transparente Information und gegenseitiges Verständnis und ermöglichen es, die Entwicklungen der Genossenschaft nicht nur aus Berichten heraus, sondern unmittelbar und vor Ort zu erleben sowie weiterzuentwickeln. So entsteht ein lebendiges Miteinander, das geprägt ist von Offenheit, Engagement und dem gemeinsamen Ziel, die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder kontinuierlich zu verbessern.

© WG WARNOW

Engagierte Vertreter







Einladung zur Vertreterversammlung

am 10.06.2025

75 Vertreter wurden eingeladen.

53 Vertreter waren anwesend.

Die Versammlung war beschlussfähig.

SO GESTALTEN WIR ROSTOCK

Die Qualität des Wohnungsbestandes der WG WARNOW konnte auch im Geschäftsjahr 2025 konsequent weiter verbessert werden.

Mit großem Engagement und hoher Fachkompetenz arbeiteten unsere Mitarbeitenden daran, den Bestand nicht nur zu erhalten, sondern kontinuierlich weiterzuentwickeln. Ein bedeutender Meilenstein war die vollständige Fertigstellung des Glasfaserausbaus im gesamten Objektestand. Damit konnten wir unseren Mitgliedern eine moderne, leistungsstarke Infrastruktur bereitstellen, die den Wohnkomfort langfristig steigert.

Auch der hauseigene Regiebetrieb trug maßgeblich zum positiven Ergebnis bei. Mit viel Einsatz wurden im Jahr 2025 insgesamt 29 Badumbauten realisiert – ein Angebot, das bei unseren Mitgliedern weiterhin sehr gefragt ist, um ihre Wohnbedingungen altersgerechter gestalten zu können oder ihre Wohnbedürfnisse einfach auf ein noch moderneres Ausstattungsniveau zu bringen. Zusätzlich wurden zahlreiche Wohnungsherrichtungen durch den WG WARNOW BAUHOF umgesetzt. Bei den 654 Kleinmaßnahmen, den 24 Teilherrichtungen und 75 Komplett-Herrichtungen unterstützten uns beauftragte Firmen mit einem Anteil von 34 %. Diese Maßnahmen spielen eine wesentliche Rolle, um die Attraktivität unserer Wohnungen zu erhöhen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder nachhaltig zu sichern sowie eine dauerhafte erfolgreiche Vermietung sicherzustellen.

Besondere Fortschritte erzielten wir zudem bei größeren Sanierungsprojekten: in der Strindbergstraße 15-18, Eversha-

gen konnten wir die anspruchsvolle General modernisierung erfolgreich abschließen und im Neptunweg 12, Hohe Düne wurde eine umfassende Komplettsanierung durchgeführt. Darüber hinaus wurden in der Neuen Werderstraße 51-55, Kröpeliner-Tor-Vorstadt die Außenanlagen und Mietterrassen überarbeitet, wodurch das Wohnumfeld aufgewertet und die Aufenthaltsqualität für unsere Mitglieder verbessert wurde. Ein weiterer erfreulicher Schritt war der planmäßige Einzug der Unimedizin Rostock in das ehemalige Geschäftsgebäude am Vogelsang 14, Stadtmitte, der im Frühjahr 2025 erfolgreich vollzogen wurde.

Das Geschäftsjahr 2025 war darüber hinaus geprägt von einem gezielten Wachstumsschub. Durch verschiedene Objektankäufe konnten wir unseren Bestand erweitern und damit unsere Quartiersbildung weiter vorantreiben. Diese Investitionen leisten einen bedeutenden Beitrag dazu, preiswerten Wohnraum in Rostock zu schaffen bzw. zu erhalten, die Modernisierung weiter zu betreiben und langfristig die Bewirtschaftungskosten in unseren Bewirtschaftungsquartieren zu optimieren. Gleichzeitig stärken sie die genossenschaftlichen Strukturen und fördern das gemeinschaftliche Wohnen auf Quartiersebene sowie lebenswerte Nachbarschaften. Neben den positiven Bestandsentwicklungen durch Zukäufe konnten auch Wohnhäuser im Neubaubereich fertiggestellt werden. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 35 Wohnungen fertiggestellt und an die Genossenschaftsmitglieder übergeben.



© WG WARNOW

Intelliboxen





Fahrradhäuser

Sichtbare Sanierung
IN DER STRINDBERGSTRASSE

Die Anzahl der Wohnungen und Stellplätze der WG WARNOW in einzelnen Stadtteilen in 2025.



	Wohnungen	Stellplätze
Hohe Düne	70	49
Warnemünde	113	93
Lichtenhagen	876	282
Groß Klein	383	109
Lütten Klein	222	82
Schmarl	427	61
Evershagen	385	180
Reutershagen	213	69
KTV	141	108
Südstadt	374	143
Innenstadt	175	126
Dierkow	332	116
Toitenwinkel	246	54
Gehlsdorf	12	0
Groß Lüsewitz	78	31

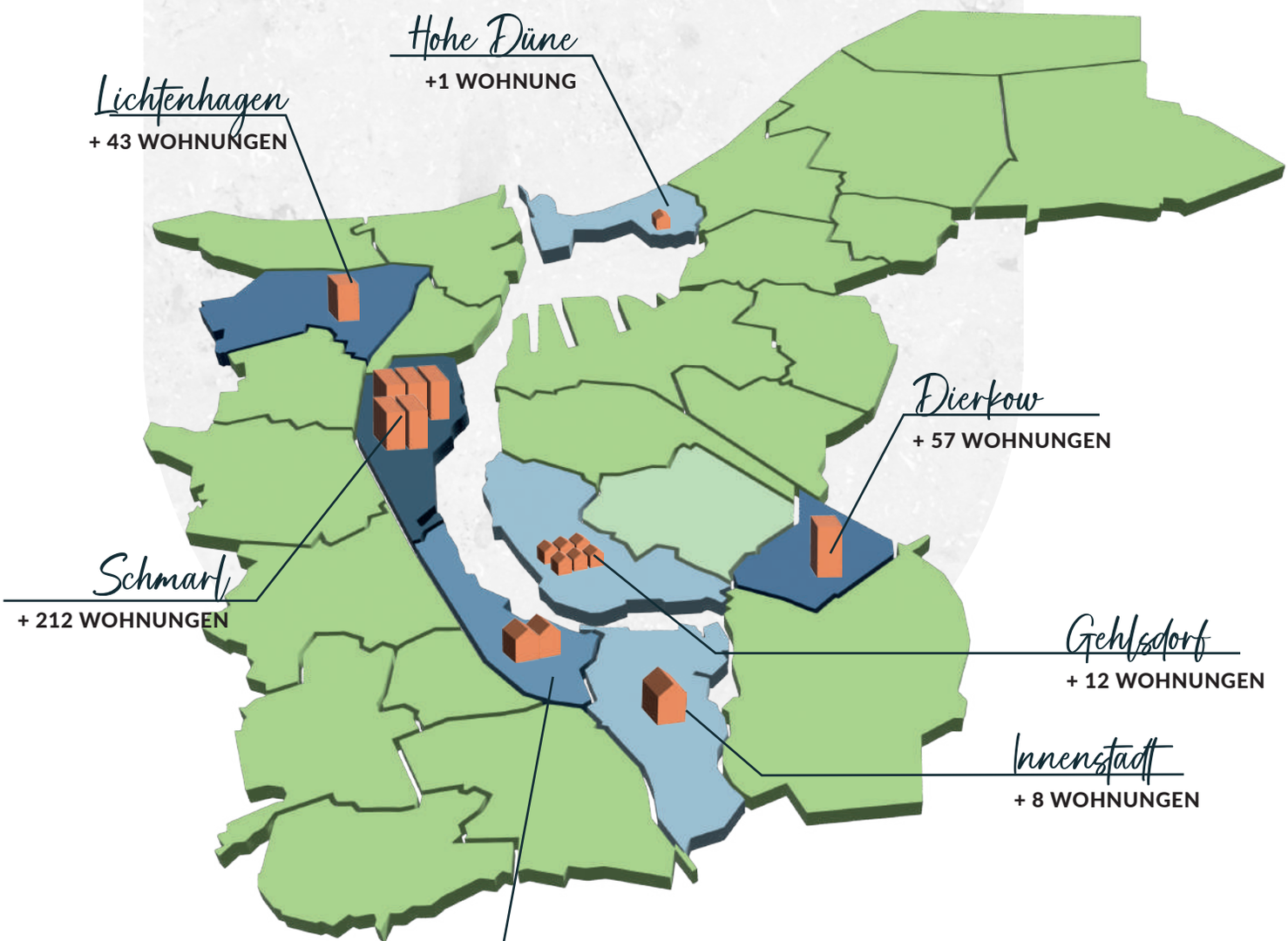
1.464
Stellplätze 2024

+39

1.503
Stellplätze 2025

© WG WARNOW

UNSER BESTANDSZUWACHS
2025



Wohnungen in 2025
4.047

+ 9,6 %

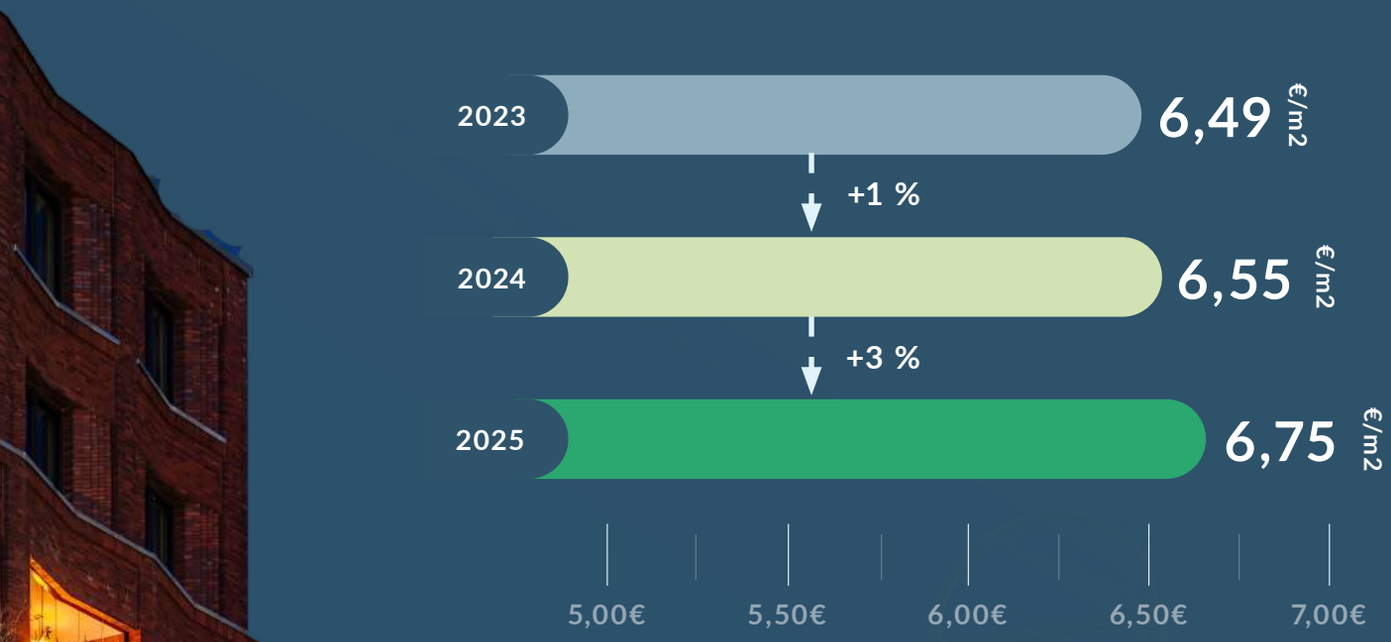
Wohnungen in 2024
3.692

Diese Objektankäufe und Projekte tragen dazu bei, den Wohnraum in Rostock weiter zu verbessern und den Bedarf an modernen, zukunftsfähigen Wohnungen zu decken. Zugleich versetzt es uns in die Lage, die Bewirtschaftungskosten in den Stadtquartieren weiter zu optimieren und die genossenschaftlichen Wohnstrukturen quartiersweise auszubauen.



Gastronomische Gewerbeeinheit am Schröderplatz bereichert seit 2025 die KTV

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE



0,22%
LEERSTAND 2025

6,84%
FLUKTUATION 2025

UNSERE GEWERBLICHEN NUTZER

08
Gewerbemieter 2024

11
Gewerbemieter 2025

Neubau

Mit der Realisierung von gleich zwei Neubauprojekten konnten wir im Geschäftsjahr 2025 die Hanse- und Universitätsstadt Rostock aktiv mitgestalten.



DIE Eulenflucht

Planmäßig wurde im Sommer 2025 das erste Neubauprojekt in der Gehlsdorfer Eulenflucht fertiggestellt. In zwölf Doppelhaushälften, zu denen je eine Terrasse mit Garten und zwei Stellplätze gehören, fanden unsere Mitglieder ein neues Zuhause. Durch ihre moderne Gestaltung, die nachhaltige Bauweise und die gute Einbindung in das Umfeld sind die Doppelhaushälften in der Vermietung sehr nachgefragt gewesen. Alle zwölf Einheiten konnten termingerecht vermietet werden. Zum Frühjahr 2026 startete zudem der Neubau weiterer Mehrfamilienhäuser im neuen Wohngebiet Eulenflucht. Insgesamt entstehen im nächsten Bauabschnitt 72 Wohnungen in sechs Mehrfamilienhäusern und zwei weitere Doppelhaushälften.

DER *Schröderplatz 4*

In der Kröpeliner-Tor-Vorstadt bauten wir ein Wohn- und Geschäftshaus mit 23 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen. Das Gebäude bietet neben seiner architektonischen Qualität zugleich neue Räume für Arbeiten, Wohnen und Begegnung im Zentrum der Stadt.



Familie Folz zählt zu den ersten Bewohnern am Schröderplatz 4





IT & DIGITALISIERUNG

Die IT als ein Schlüsselfaktor zur Unternehmensentwicklung und Umsetzung effizienter Arbeitsprozesse steht kontinuierlich im Fokus der Branche und so auch unserer Genossenschaft. Die digitale Transformation war und ist ein maßgeblicher Treiber im Prozessmanagement.

Zu Beginn des Geschäftsjahres führte die Genossenschaft ein digitales Rechnungsprogramm ein, das die digitale Verarbeitung von Eingangsrechnungen ermöglichte. Es können sowohl OCR-ausgelesene Papierrechnungen und pdf.-Rechnungen als auch die beiden maßgeblichen digitalen Rechnungsformate X-Rechnung und ZUGFeRD verarbeitet werden. Die komplette Rechnungsbearbeitung und Freigabe finden im Portal statt und anschließend werden die Rechnungen über eine Schnittstelle in das ERP-System Wodis Yuneo importiert. So wird die Abwicklung von Rechnungen transparenter, ortsunabhängig und schneller. Der im Rechnungssystem abgebildete Workflow, ermöglicht somit einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf. Das System vereinfacht vor allem die interne Zusammenarbeit der Genossenschaft. Wir sehen das erste Jahr mit diesem Pilotsystem als vollen Erfolg und schauen zuversichtlich in die Zukunft.

Die digitale Weiterentwicklung in der Mitgliederkommunikation setzte sich auch mit der Einführung des Updates der App „Meine WGW“ fort, das im April 2025 online geschaltet wurde. Mit dieser App können Mitglieder nicht nur Dokumente herunterladen und Formulare erstellen, sondern auch ihre Verbrauchsdaten einsehen und direkt mit uns über eine eingerichtete Chatfunktion kommunizieren. Zu den exklusiven Vorteilen zählen unter anderem die vereinfachte Schadensmeldung. In 2025 konnten wir erstmalig über 50% unserer Mitglieder als App-Nutzer zählen. Diese App stellt nicht nur eine ökologische, sondern auch eine ökonomische Entlastung dar, da sie den Papierverbrauch reduziert und den personellen Aufwand für die Dokumentenversendung verringert.

Ein weiteres Projekt des Geschäftsjahres 2025 war der Wechsel von Hansaluftbild zum Geoportal der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das Geoportal der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bietet eine große Informationsqualität für den Anwender, wie beispielsweise Inhalte zu den Themen Bauen und Stadtplanung oder Kataster und Liegenschaften und vieles mehr. Mit diesem Wechsel sind jetzt auch für unsere Mitarbeiter mit vorheriger Kennwortanmeldung alle Liegenschaften unserer Genossenschaft im Geoportal zuschaltbar.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer internen Klausurtagung zum Thema IT und Digitalisierung zukünftige Schwerpunkte herausgearbeitet und eine Zielplanung für die kommenden Jahre im Bereich IT festgelegt. Ein Bestandteil dieser Zielplanung war es, sich personell noch breiter in diesem Bereich aufzustellen. So konnten wir einen weiteren Mitarbeiter als IT-Systemtechniker einstellen und insbesondere die Planung, Installation und Instandhaltung unserer IT-Infrastruktur im Unternehmen auf eine neue Arbeitsebene bringen. Die Sicherheit der eigenen IT-Infrastruktur ist essenziell für die Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit des Geschäftsbetriebs.

© WGWARNOW

Engagiert IN DER STADT

Unsere Wohnungsgenossenschaft WARNOW leistet in vielerlei Hinsicht Unterstützung für Sportvereine, Initiativen, Stadtteil- und Begegnungszentren (SBZ) sowie lokale Gruppierungen. Dabei nehmen wir insbesondere die Kinder- und Jugendarbeit in den Fokus, ebenso wie ein unmittelbares Wirken in den Quartieren.

Zu Jahresbeginn 2025 wurden verschiedene Aufräumaktionen in der Stadt Rostock mit Müllgreifzangen unterstützt. Das gesellschaftliche Miteinander in den Quartieren konnten wir stärken und fördern, indem wir Stadtteilfeste sowie Kinder- und Familienfeste in Reutershagen, Dierkow und Toitenwinkel, Evershagen, Lichtenhagen, der Südstadt und im benachbarten Groß Lüsewitz finanziell unterstützt haben. Die Bereitstellung von Equipment für Feierlichkeiten in den Quartieren der WG WARNOW war zudem ein weiteres Element, bei der Förderung von Gemeinschaft und Nachbarschaft. Unsere Mitglieder erhalten diese Materialien für Hausgemeinschaftsfeste, Sommerfeste, Halloweenpartys und mehr. Der gesunde Mix aus Mitgliederpflege und Angebotsentwicklung im Quartier gelingt uns seit dem dritten Quartal 2025 durch den neu implementierten Kurs zur Sturzprävention. Diese Kurse finden in Evershagen sowie Lichtenhagen statt. Sie sind Teil vom Netzwerk Sturzprävention, in welchem die Genossenschaft das Einzige engagierte Unternehmen der Wohnungswirtschaft Rostocks ist.



Weiterhin engagierte sich unsere Genossenschaft am bundesweiten Tag des offenen Denkmals im September und begrüßte über 3.800 Interessierte im Stadtpalais in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Direkt im SBZ Rostock-Dierkow nahm die WG WARNOW an einer Berufsmesse teil und unterstützte diese, um Kindern der Klassenstufe 4-7 erste Einblicke in die Arbeits- und Berufswelt zu geben.

Klassisches Sponsoring setzt unsere Genossenschaft seit vielen Jahren auf lokaler Ebene um. Neben namhaften Vereinen wie dem F.C. Hansa Rostock unterstützen wir bewusst kleinere Vereine aus unterschiedlichen Sportsparten. Zu ihnen zählen der SV Warnemünde Fußball e.V., der FSV NordOst Rostock e.V., der Rostocker-Ruder-Club mit Sitz in Gehlsdorf, die Rugby-Abteilung des SV Dynamo Rostock e.V. sowie die Handballabteilung des SV Warnemünde e.V. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die Förderung der Nachwuchssportler sowie die Unterstützung bei der Ertüchtigung der Sportflächen und Aufenthaltsorte.

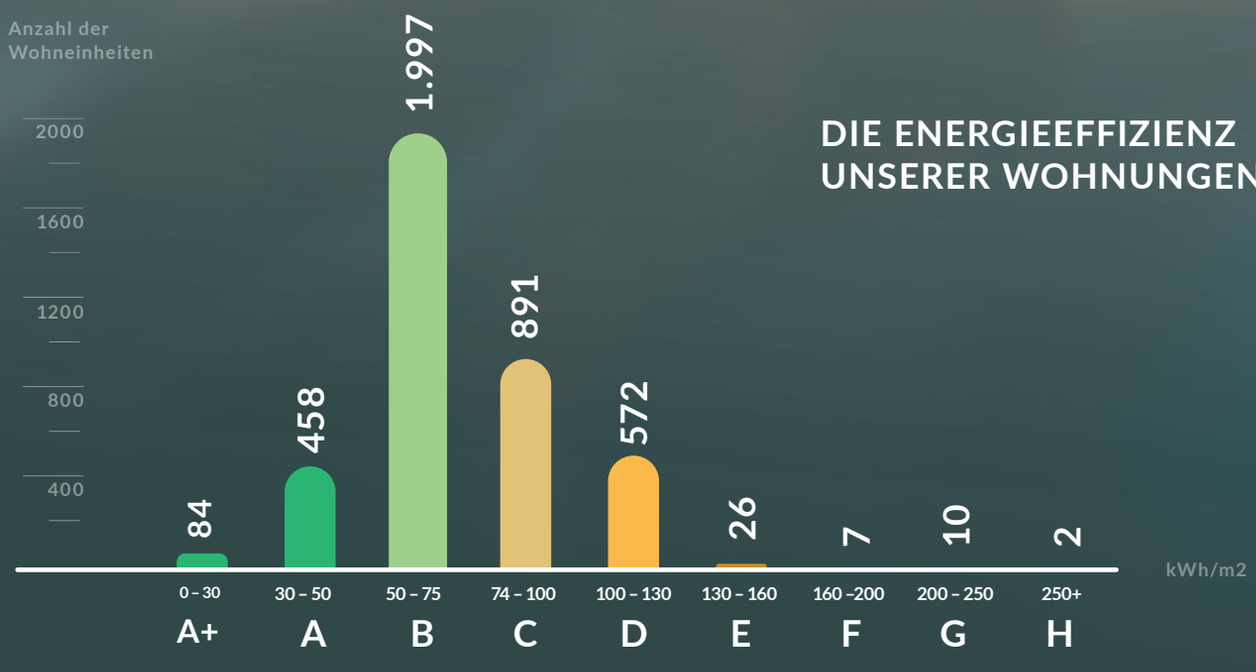
ESG

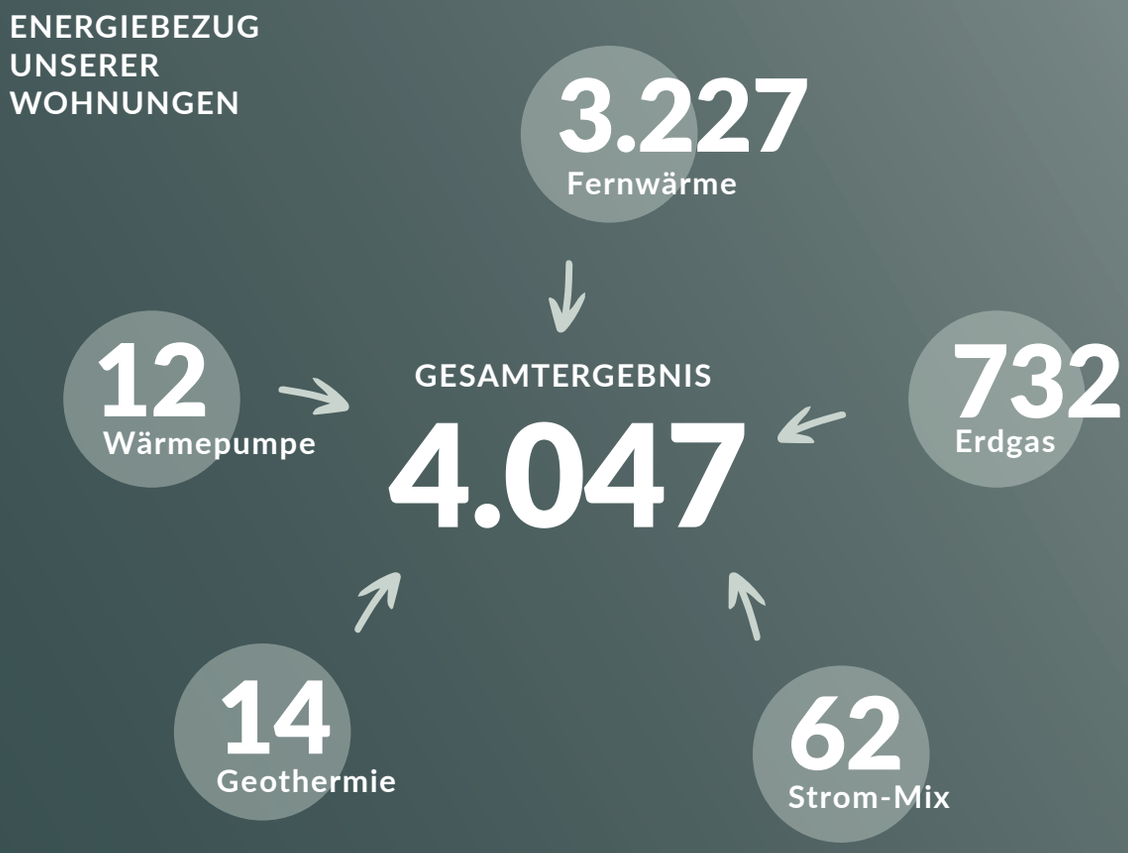
Umwelt, Soziales und Unternehmensführung

Unsere Genossenschaft setzt sich seit der Erscheinung im Oktober 2025 intensiv mit den GdW Standard ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen auseinander.

Wie empfohlen, konnten wir die daraus entstehenden Risiken in unserem Risikomanagement bewerten und differenzieren. Wir betrachten im Folgenden die Bereiche: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.

DIE ENERGIEEFFIZIENZ UNSERER WOHNUNGEN





UMWELT

Umweltbewusstes Wohnen in der Genossenschaft verbindet ökologische Ziele mit sozialer Verträglichkeit.

Werden Ressourcen geschont, bleibt Wohnraum langfristig bezahlbar und attraktiv. Dafür lohnt es sich, dass wir uns für eine klimafreundliche Zukunft engagieren. Umweltbewusstsein ist kein Modetrend, sondern tief in den genossenschaftlichen Werten wie Selbstverantwortung und langfristige Stabilität verwurzelt. Nachhaltiges Handeln sichert hier nicht nur die Lebensqualität heutiger Generationen, sondern schützt auch den Wert des gemeinschaftlichen Eigentums für die Zukunft.

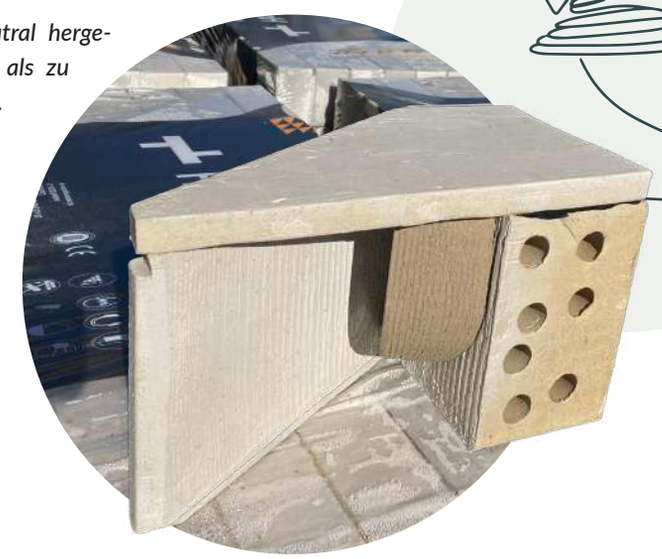
Die Investitionen im Geschäftsjahr 2025 zielten darauf ab, eine klimafreundliche Zukunft zu fördern. Wir minimierten durch vielfältige Maßnahmen die CO_2-Emissionen nachhaltig, wie z.B. durch die Anschlusswertreduzierung von Fernwärmeanlagen in mehreren Objekten, um ca. 15%. Unsere neu errichten 12 Doppelhaushälften in der Eulenflucht in Gehlsdorf werden mit regenerativen Energien bewirtschaftet, das ist für uns eine Selbstverständlichkeit.

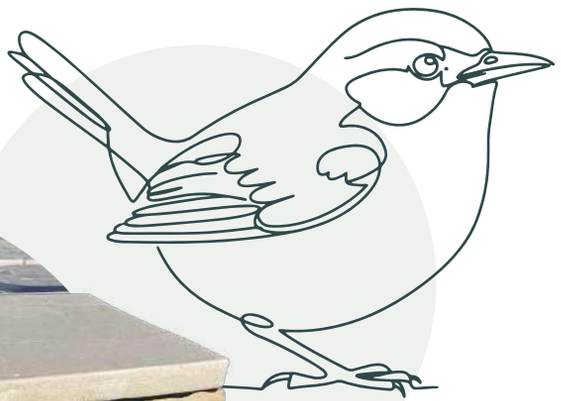
Die direkten finanziellen Auswirkungen des CO_2-Kostenaufteilungsgesetzes aus 2024 blieben weiterhin bestehen. Der auf die Genossenschaft entfallende CO_2-Kostenanteil belief sich im vergangenen Geschäftsjahr auf 23.996,17 EUR, während die von den Mitgliedern getragenen CO_2-Kosten 244.034,12 EUR betrugen. Der Wohnungsbestand befindet sich in einem energetisch mittleren bis sehr guten Bereich. Auf Grund dessen tragen unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder eine überschaubare Kostenlast. Trotzdem sieht die Genossenschaft ihre Aufgabe darin, weitere Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen zu tätigen und den Bestand kontinuierlich energetisch zu verbessern.

Im August 2025 durften 3 Auszubildende des 2. Lehrjahres im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an einem Klimacamp teilnehmen. Das erworbene Wissen präsentierten die Auszubildenden den Beschäftigten der Genossenschaft und inspirierten zu weiteren innovativen, energieeffizienten Lösungen. Die Genossenschaft plant einige Vorschläge in der Zukunft umzusetzen. Wesentliches Ziel ist es, die jungen Nachwuchskräfte frühzeitig für diese wichtigen Themen zu sensibilisieren.

moderne NISTKLINKER

Der Nistklinker wird CO_2 neutral hergestellt, deshalb haben wir ihn als zu Hause für die Vögel ausgesucht.

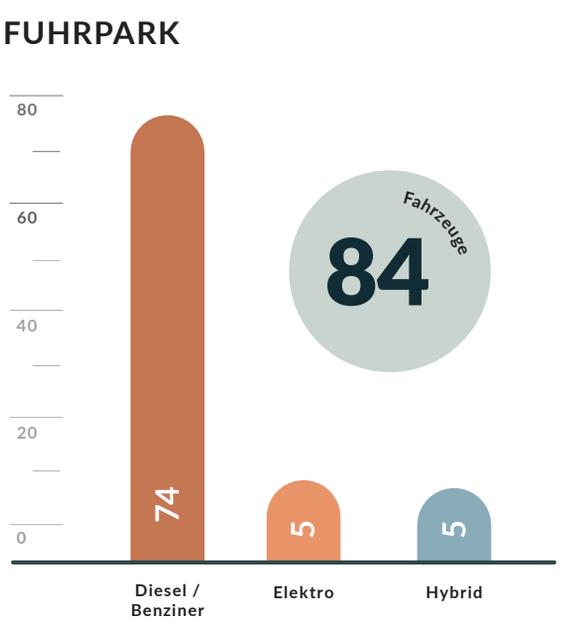




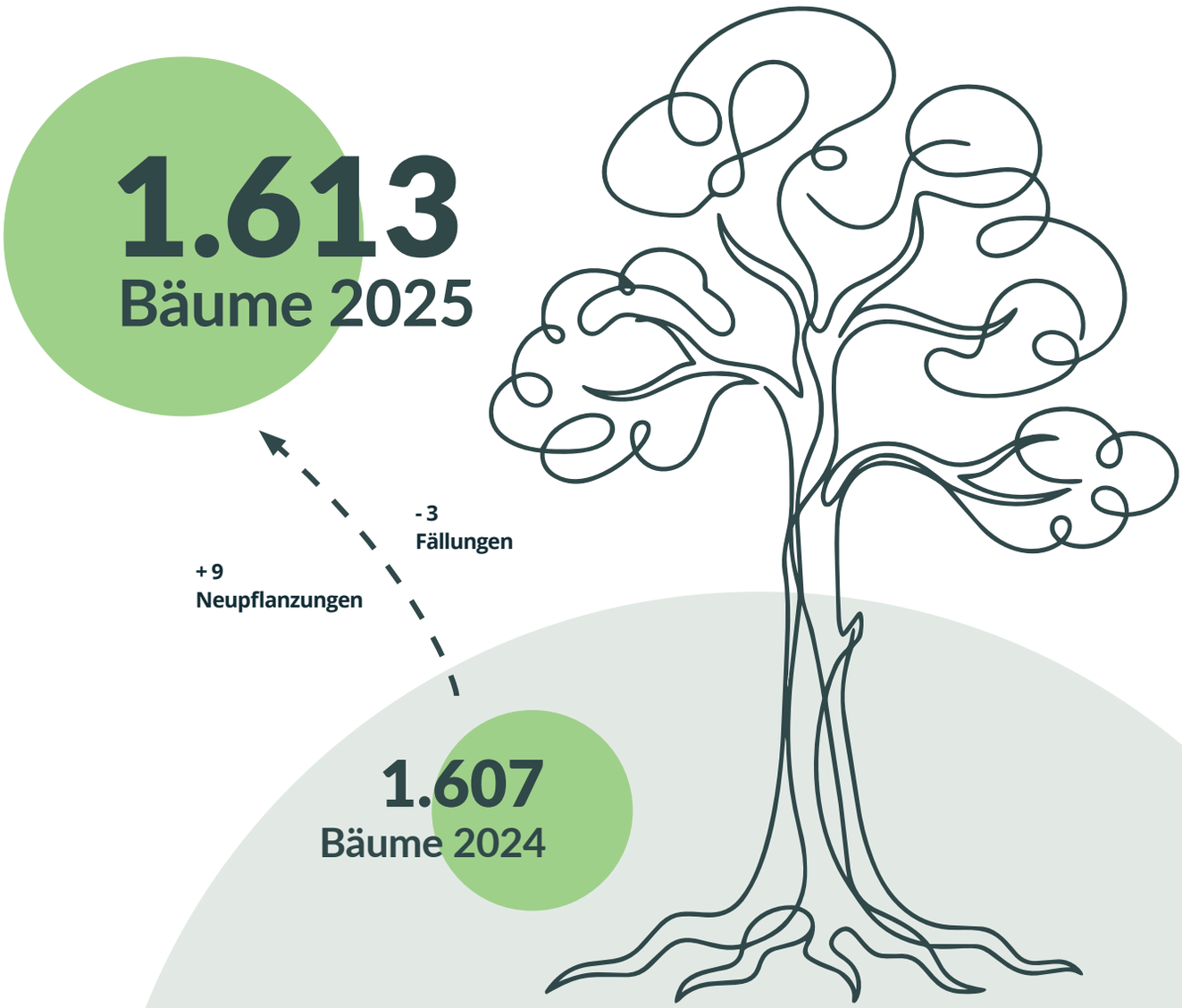
Unterstützung DURCH DEN FUHRPARK

Die Fahrzeuge des Fuhrparks sind essenziell für die Arbeiten unseres Regiebetriebes und der Verwaltung.

In der Vergangenheit setzten wir beim Aufbau des Regiebetriebes vor acht Jahren größtenteils auf Verbrennungsmotoren. Die fortlaufende Weiterentwicklung unseres Fuhrparks ist ein zentraler Bestandteil einer effizienten Unternehmensausrichtung. Weshalb die Verwaltung bereits mit elektrisch betriebenen Pkw ausgestattet ist. Technologische Innovationen und steigende regulatorische Anforderungen sowie die zunehmende Bedeutung ökologischer Nachhaltigkeit bedeuten für die Genossenschaft den Fuhrpark des Regiebetriebes systematisch zu modernisieren. Kontinuierliche Bedarfsanalysen und der gezielte Austausch von veralteten Fahrzeugen leisten einen enormen Beitrag zur zukünftigen Reduzierung von CO_2-Emissionen und der Erfüllung strategischer Nachhaltigkeitsziele.



© WGWARNOW



Auf den Grundstücken unserer Wohnungsgenossenschaft wachsen aktuell 1.613 Bäume, die mehr als 60 unterschiedliche Baumarten umfassen. Angesichts des umfangreichen Baumbestands wird dieser digital betreut. Aktuell setzen wir die technische Lösung Geoport HRO ein, die um unsere Datenbestände erweitert wurde und durch ein separates Zugangssystem geschützt ist. Dieses System ermöglicht es dem Baumkontrolleur, die Kontrollen digital durchzuführen und Pflegeaufträge direkt an unseren Gartenservice weiterzuleiten. Der Gartenservice übernimmt im Rahmen dessen die Baumpflege, entfernt Totholz oder führt notwendige Kronenschnitte durch. Des Weiteren bringt die Digitalisierung zahlreiche Vorteile für unser Bauprojektmanagement mit sich, da die Neupflanzungen und Fällungen in Zusammenarbeit nun effizienter und in enger Abstimmung mit der Stadt Rostock sowie dem Kontrolleur geplant werden können.



UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

In unserer Genossenschaft stehen für die Mitarbeiter moderne Arbeitsbedingungen, die soziale Verantwortung und eine transparente Unternehmensführung im Fokus.

Dabei sind uns das Wohlergehen und die Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wichtig.

Die transparente Kommunikation im Unternehmen sowie eine hohe Mitarbeiterbeteiligung und Compliance-Richtlinien tragen dazu bei, dass sich unsere Genossenschaft gut entwickeln kann. Dabei werden klare Ziele, Leistungskennzahlen und ansprechende Vergütungen vereinbart. Die WG WARNOW lebt von ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die jeden Tag vielfältige Aufgaben übernehmen und als Dienstleister für einen reibungslosen Ablauf sorgen. Vom Auszubildenden bis zum Vorstand arbeiten alle an gemeinsamen Zielen, um für die Genossenschaftsmitglieder eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung jederzeit sicherzustellen. Eingeteilt in 13 Abteilungen und Betriebsbereiche arbeiten der Regiebetrieb und die Verwaltung tatkräftig zusammen, um von der Instandhaltung bis zur Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes, alle Aufgaben zu erfüllen.

Immer mehr junge Menschen möchten ihre Ausbildung bei der WG WARNOW absolvieren. Im Jahr 2025 konnten drei weitere Auszubildende zum Immobilienkaufmann /-frau und ein Auszubildender zum Elektroniker ihren Berufsweg beginnen. Insgesamt beschäftigt die Genossenschaft im Jahr 2025 fünfzehn Auszubildende. Aus den Übernahmen von Auszubildenden der vergangenen Jahre ergibt sich eine Übernahmequote von 57 %, was doch beachtlich ist.

MODERNE ARBEITSPLÄTZE

Die WG WARNOW hat ein Arbeitsumfeld geschaffen, welches die berufliche und persönliche Zufriedenheit vereint und fördert.

Denn neben der Zufriedenheit unserer Mitglieder, steht die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden an oberster Stelle. Als Arbeitgeber bietet die WG WARNOW ihren Mitarbeitenden zur Unterstützung ihrer Gesundheit eine zusätzliche Krankenversicherung und zur finanziellen Unterstützung Weihnachts- sowie Urlaubsgeld. Unser Betriebslogistikzentrum vereint moderne Arbeitsbedingungen und Gesunderhaltung mit einem Effekt des Zusammenhalts und großer Motivation innerhalb des gesamten Teams. Ergonomisch ausgestattete Arbeitsplätze, die alle Anforderungen an modernste Arbeitsbedingungen erfüllen, sind für uns selbstverständlich.





UNSERE MITARBEITER

In 13 Abteilungen und Gewerken bieten wir abwechslungsreiche Tätigkeiten und eine krisensichere Beschäftigung.

38
Frauen

93
Männer

Die Anzahl unserer Beschäftigten zum 31. Dezember 2025.

EIN MITARBEITER FÜR ARBEITSSCHUTZ UND SICHERHEIT

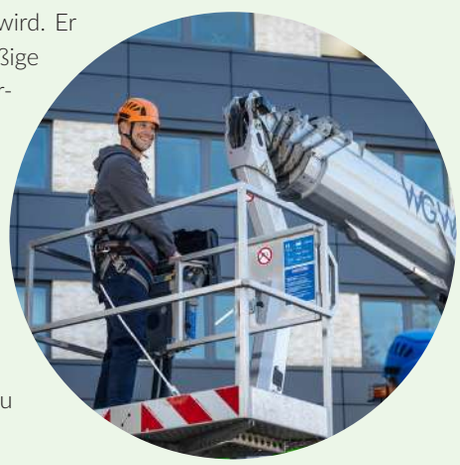


Im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2025 haben wir uns dazu entschieden, eine Fachkraft für Arbeitssicherheit und Gesundheitsfürsorge einzustellen. Wir sehen diese Stelle als großen Gewinn für die Genossenschaft. Der Aufgabenbereich umfasst die Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen, die Durchführung von Arbeitsschutzunterweisungen, die Unfallanalyse und das betriebliche Eingliederungsmanagement.

Bei einem nunmehr erreichten Beschäftigtenstand von 128 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mitsamt unserer Auszubildenden ein richtiger und konsequenter Schritt, um der vollzogenen Unternehmensentwicklung der letzten Jahre gerecht zu werden. Einen erfolgreichen Mitarbeiter für Arbeitsschutz, Sicherheit und Gesundheitsfürsorge macht die Kombination aus fachlicher Kompetenz, sozialer Stärke, überzeugender Kommunikation und strategischem Denken aus. In dem betrieblichen Eingliederungsmanagement nimmt er eine beratende Rolle für unsere Mitarbeitenden ein, bei welcher Empathie essenziell ist.

Der Bereich des Arbeitsschutzes und der Sicherheit ist geprägt von präventiven Maßnahmen zur Optimierung der Arbeitssituation und des Arbeitsplatzes. Bereits im letzten Quartal des Geschäftsjahres wurden z.B. nachfolgende Optimierungen vorgenommen, unsere Mitarbeiter sind nun ausgestattet mit schnittfesten Handschuhen, ergonomischen Reinigungsstielen und einer optimierten Absturzsicherung. Diese Veränderungen sind das Ergebnis einer engen Zusammenarbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untereinander. So wurden beispielsweise unterschiedliche Handschuhe und Reinigungsstiele im Voraus von den Mitarbeitern selbst getestet.

Die Komplexität des Berufsbildes liegt in den unterschiedlichen Gewerken, die der Bauhof der Genossenschaft aufweist. Künftig werden Risikoanalysen in allen Gewerken noch intensiver und professioneller durchgeführt, um die spezifischen Risiken bewerten zu können und Weisungsgrundlagen weiterzuentwickeln. Die Vorteile dieser Stelle sind die Schaffung von Struktur, Transparenz und Sicherheit an allen Schnittstellen der Gewerke. Die Verantwortlichkeiten sind klar definiert und unsere Fachkraft stellt eine verlässliche Ansprechperson dar, welche in die Baustellenabläufe eingebunden wird. Er wird proaktiv agieren und regelmäßige Baubegehungen durchführen. Hierbei liegt der Fokus auf dem Umgang mit Betriebsmitteln und Gefahrenstoffen.



Wir sehen das langfristige Ziel darin, den Arbeitsschutz als festen Bestandteil der Unternehmenskultur zu etablieren und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bestmögliche Arbeitsbedingungen zu bieten.

© WG WARNOW



Unfallanalyse 2025

Ein Drittel der Verletzungen betrifft die Hände

2x Quetschungen
2x Schnittverletzungen

Verletzungen an Bein und Fuß

1x Verbrennung an dem Oberschenkel
1x Verletzung des Sprunggelenks (umgeknickt)

Verletzungen am Kopf

1x Zusammenstoß mit der Stirn
1x Verletzung am Auge

Wegeunfälle
(Unfall auf dem Weg zur Arbeit)

3x Verkehrsunfälle (Auto, Fahrrad, Fußweg etc.)

GRUNDLAGEN DER WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde eG besteht seit dem Jahr 1954 und hat ihren Hauptsitz in Rostock. Der vorhandene Immobilienbestand befindet sich in Rostock und Groß Lüsewitz und wird fast ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung hat die Genossenschaft ihren Geschäftssitz in der Hans-Fallada-Straße 8, 18069 Rostock.

Zum 31. Dezember 2025 umfasste der Wohnungsbestand insgesamt 4.047 Wohneinheiten (Vorjahr: 3.692) mit einer Gesamtwohnfläche von 242.159,96 m² (Vorjahr: 219.126,05 m²), elf Gewerbeeinheiten (Vorjahr: acht) sowie 1.503 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.464). Darüber hinaus verfügte die Genossenschaft am Ende des Geschäftsjahres über zwei Hauswartbüros.

Zu Beginn des Jahres war der wirtschaftliche Übergang eines Mehrfamilienhauses in der Bleicherstraße 10, Rostock-Stadtmitte mit 8 Wohneinheiten. Im Laufe des Jahres konnten darüber hinaus zwei weitere Neubauprojekte fertiggestellt werden. Insgesamt wurden 6 Doppelhäuser mit 12 Wohneinheiten in Rostock-Gehlsdorf, Ferdinand-von Müller-Straße 4a-14 errichtet und 23 Wohneinheiten sowie 22 Tiefgaragenstellplätze im Schröderplatz 4, Rostock-Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

Des Weiteren wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand durch den Ankauf von 7 Wohngebäuden in den Stadtteilen Rostock-Dierkow, Rostock-Lichtenhagen und Rostock-Schmarl um 19.115,61 m² erweitert. Insgesamt konnte die Genossenschaft durch diesen Portfolioankauf 312 neue Wohneinheiten erwerben. Im Februar wurde der Bestand in Hohe Düne um ein Siedlungshaus im Neptunweg 12, Rostock-Hohe Düne mit 131,35 m² erweitert und die Beurkundung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und 839 m² Wohnfläche in der Fritz-Reuter-Straße 82, Rostock-Kröpeliner-Tor-Vorstadt vorgenommen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 01.01.2026.

Diese Objektankäufe tragen zur Bestandserweiterung in den jeweiligen Stadtteilen bei und sorgen dafür, dass wir unsere genossenschaftlichen Wohnquartiere weiter ausbauen und sowohl verwaltungstechnisch als auch bewirtschaftungstechnisch besser und effizienter aufgestellt sind. Der vorhandene Bestand an Garagen, Carports und Stellplätzen wurde um insgesamt 39 Parkmöglichkeiten erhöht. Zum 31. Dezember 2025 umfasste der Bestand somit 1.503 Parkplätze.

Der Zweck unserer Genossenschaft gemäß Satzung ist weiterhin die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen, vermitteln und veräußern. Sie kann alle Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn und möglichst hohe Mieten oder Nutzungsgebühren ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Zufriedenheit der Mitglieder, die einen sorgsamen Umgang mit dem Wohnungsbestand und gute Nachbarschaften pflegen. Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus einem hauptamtlichen Vorstand und zwei nebenamtlichen Vorständen.

Zum 31. Dezember 2025 waren insgesamt 118 Mitarbeiter sowie 10 Auszubildende beschäftigt.

An der URBANA TELEUNION Rostock GmbH & Co. KG besteht weiterhin eine Beteiligung in unveränderter Höhe. Einen umfassenden Überblick über die Mitgliedschaften beinhaltet der separate Bereich Beteiligungen und Mitgliedschaften der Genossenschaft.

Die formellen Anforderungen an den Unternehmensaufbau sind sichergestellt und werden kontinuierlich weiterentwickelt. Das eingerichtete Risikomanagementsystem ermöglicht es uns, alle organisatorischen und sicherheitsrelevanten Maßnahmen zu kontrollieren und bei Bedarf geeignete Schritte einzuleiten. Seit der Gründung des Bau- und Regiebetriebes liegt ein besonderes Augenmerk auf Arbeits- und Gesundheitsfürsorge, um langfristig zufriedene und gesunde Mitarbeitende im Unternehmen zu beschäftigen. Alle gesetzlich notwendigen und für unsere Unternehmensform bedeutsamen Grundlagen werden kontinuierlich beachtet und eingehalten.

© WG WARNOW

WIRTSCHAFTS-BERICHT

A | RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2025 prägte ein allmählicher konjunktureller Aufschwung die Wirtschaft in Deutschland.

Der Trend zur höheren Planungssicherheit setzte sich langsam fort und gleichzeitig stiegen die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und digitaler Transformation. Es gelang dem Bau- und Immobiliensektor, trotz anhaltender Herausforderungen, wie hohe Finanzierungskosten oder regulatorischen Anforderungen, seine Widerstandsfähigkeit unter Beweis zu stellen. In den vergangenen Jahren erschwerten hohe Baupreise und steigende Zinsen den Wohnungsbau. 2025 konnte der dramatische Rückgang an Baugenehmigungen des Vorjahres aufgehalten werden und stieg bundesweit auf 238.500 Wohnungen an. Im Gegensatz dazu sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen um 0,8% im Vergleich des Vorjahres. Projekte potenzieller Investoren werden weiterhin verschoben oder aufgegeben, auf Grund der anhaltenden hohen Materialkosten und steigenden Finanzierungskosten. Die Baupreise sind im Jahr 2025 um 3,8% gestiegen. Die Relevanz der Baustoffpreise als bedeutender Kostenfaktor im Wohnungsbau steigt mit Hinsicht auf den Zuwachs der Baugenehmigungen im Jahr 2025. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für Glas und Holz deutlich günstiger geworden, während die Preise für Zement, Asphalt und Bitumen weiterhin steigen. Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg um weitere 3,2%. (Basis 2021 = 100). Der Wohnungsbau gilt traditionell als Stütze des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung. Die Realisierung von Neubauprojekten wird weiterhin von steigenden Materialkosten, hohe Lohnkosten und den Fachkräftemangel erschwert.

Die Entwicklung der Energiepreise verlief gegensätzlich: im ersten Halbjahr sanken die Gaspreise um 1,2% und im zweiten Halbjahr stiegen sie um 4%. Die Strompreise stiegen insgesamt um 5,8%. Das Bestehen der allgemeinen Energiekriese ist der Indikator für Preisanpassungen an die Marktbedingungen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IN MECKLENBURG-VORPOMMERN UND ROSTOCK

In Mecklenburg-Vorpommern prägten wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen das Jahr 2025. Es war ein Jahr der Anpassung, Stabilisierung und strategischen Weiterentwicklung. Unsere Genossenschaft trug mit ihrem Engagement für bezahlbaren Wohnraum zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen – steigende Baukosten, hohe Zinsen und ein gedämpftes Investitionsklima – arbeiteten wir mit Stabilität und Verlässlichkeit.

Der anhaltende Anstieg der Mietpreise setzt das Land zunehmend unter Druck. Als Reaktion darauf wurde in den Städten Rostock und Greifswald die Mietpreisbremse zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bis zum 30. September 2028 verlängert.

In Rostock ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in den vergangenen Jahren auf 7,72 €/m² gestiegen. Gleichzeitig sind eine sinkende Leerstandsquote sowie ein rückläufiger Wohnungsneubau zu beobachten, was die Angebotsknappheit weiter verschärft.

Die Unsicherheiten der potenziellen Investoren und Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Wohnungsbauförderung des Landes sind berechtigt. Es bedarf einer vielfältigen Weiterentwicklung der Förderkonditionen in technischen Anforderungen und Verfahrensabläufen, so dass Verlässlichkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit und Praxistauglichkeit die Bauherren zu Investitionen überzeugen.

Nach vier Jahren rückläufiger Entwicklung zeigen sich in der Bauwirtschaft erstmals wieder Anzeichen einer Stabilisierung. Die aktuellen Prognosen für das Jahr 2026 gehen von einem moderaten realen Wachstum von etwa 2,5 % aus und deuten damit auf eine vorsichtige Trendwende hin – auf niedrigem Ausgangsniveau und ohne Dynamik.

Die Impulse stammen überwiegend aus staatlichen Infrastrukturinvestitionen. Im Wohnungsbau selbst ist weiterhin nur eine schrittweise Erholung zu erwarten; die Zahl der Fertigstellungen wird kurzfristig voraussichtlich weiter zurückgehen.

Insgesamt sprechen die Erwartungen für 2026 eher für eine verhaltene Erholung als für eine breit angelegte Aufwärtsbewegung. Für eine nachhaltige Belebung bleibt entscheidend, dass angekündigte öffentliche Mittel zügig in konkrete Planungen, Ausschreibungen und Bauaufträge überführt werden. Planungs- und Vergabeverfahren sind dabei eine zentrale Voraussetzung, damit Investitionsimpulse zeitnah Wirkung entfalten können.

B | GESCHÄFTSVERLAUF

Basierend auf vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr Planzahlen im Rahmen der Wirtschaftsplanung bezüglich der Aufwendungen und Erträge, der Bilanzstruktur und Kennzahlen erstellt.

Im Nachfolgenden werden die Abweichungen von diesen Planzahlen kurz erläutert: Die Umsatzerlöse aus Mieten betrugen 19.106 T€ und lagen damit über den ursprünglichen Planzahlen von 18.546 T€ gemäß unserer strategischen Wirtschafts- und Finanzplanung. Die Abweichung von 560 T€ ergab sich im Wesentlichen aus dem Ankauf von 8 Mehrfamilienhäusern und den daraus resultierenden Mehrmieteinnahmen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete blieb weiterhin deutlich unter dem Marktdurchschnitt von 7,72 €/m² Wohnfläche und stieg auf 6,75 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,55 €/m² Wohnfläche).

Zum 31. Dezember 2025 stiegen die Forderungen aus der Vermietung auf 122 T€ (Vorjahr: 83 T €), was einer Zunahme von 39 T€ entspricht. Der Anstieg um 39 T€ beruht im Wesentlichen auf rückständigen Mietzahlungen der angekauften Objektbestände.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen 207 T€ und stiegen um 67 T€ im Vergleich zum Vorjahr mit 140 T€. Die Wohnungsleerstände blieben mit lediglich 9 von 4.047 Wohnungen zum 31. Dezember 2025 nahezu unverändert (Vorjahr: 4 von 3.692 Wohnungen), was einer Leerstandsquote von 0,22 % entspricht (Vorjahr: 0,11 %). Die Mitgliederzahl erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres um 402 Mitglieder auf 5.068 Mitglieder.

Die Anzahl der Wohnungswechsel sank im Geschäftsjahr 2025 spürbar. Die Fluktuation betrug somit nur noch 6,84 % (Vorjahr: 7,41 %) und umfasste insgesamt 277 Wechsel (Vorjahr: 274). Eine detaillierte Untergliederung der Fluktuation in der Genossenschaft erfolgte nicht und umfasst alle Wohnungswechsel. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wobei insgesamt 7.756 T€ (Vorjahr: 6.953 T€) aufgewendet wurden, einschließlich der in der Betriebsabrechnung anrechenbaren Leistungen. Die maßgeblichen Aufwendungssteigerungen resultierten aus mehr benötigten Mitteln für die Herrichtung der Wohnungen bei Nutzer-/Mitgliederwechseln und der Durchführung komplexer Sanierungsmaßnahmen im Objektbestand. Die tatsächlichen Zinsaufwendungen lagen mit 2.597 T€ zum Jahresende über den geplanten von 2.384 T€. Die Abweichung von 213 T€ begründet sich mit der Aufnahme von ungeplanten Darlehensmitteln zum Erwerb neuer Wohngebäude und der daraus resultierenden Zinsverpflichtungen.

Der Jahresüberschuss von 1.444 T€ lag um 255 T€ über dem geplanten Ergebnis von 1.189 T€, was auf höhere Mieteinnahmen durch ungeplante Objektankäufe zurückzuführen ist. Mit Fertigstellung der Großsanierung Strindbergstraße 15-18 im Geschäftsjahr 2025 wurde planmäßig die Rückstellung für Bauinstandhaltung verbraucht. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft bei allen Herausforderun-

gen des Marktes, den umfangreichen Investitionen in Neubau, Bestand und Ankauf einen beachtlichen Jahresüberschuss, der es uns ermöglicht, erneut eine Dividende von 3 % an die Genossenschaftsmitglieder auszuschütten. Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir kontinuierlich den Wohnungsbestand qualitativ verbessern und durch Neubauvorhaben und Zukäufe an attraktiven Standorten erweitern sowie unseren Wohnungsbestand nachhaltig und wirtschaftlich entwickeln. Unsere Aktivitäten zur CO_2 Reduzierung seien hier ebenfalls erwähnt.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen zeigen eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft auf.

Das eingerichtete Risikomanagementsystem der Genossenschaft, basierend auf dem KonTraG, wird kontinuierlich weiterentwickelt, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Chancen zu nutzen. Dies stellt eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung sicher. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Erfolgsgrößen, welche für die Unternehmensentwicklung relevant waren:

	Plan 2025 in T€	Ist 2025 in T€	Ist 2024 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	18.546	19.106	17.071
Instandhaltungsaufwendungen	6.414	7.756	6.953
Zinsaufwendungen	2.384	2.597	2.029
Jahresüberschuss	**1.189**	**1.444**	**1.040**

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

A | ERTRAGSLAGE

Die Ergebnisse der nach Geschäftsfeldern gegliederten Erfolgsrechnung sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.443,2	1.680,5	-237,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-663,7	-641,8	-21,9
Betriebsergebnis	779,5	1.038,7	-259,2
Neutrales Ergebnis	708,3	76,4	631,9
Ergebnis vor Steuern	1.487,8	1.115,1	372,7
Steuern	-44,3	-75,1	30,8
Jahresüberschuss	**1.443,5**	**1.040,0**	**403,5**

Das Geschäftsjahr 2025 konnte erfolgreich mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.444 T€ abgeschlossen werden und lag damit 404 T€ über dem Jahresergebnis des Vorjahres.

Der höhere Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus deutlich höheren Mieteinnahmen durch Bestandszukäufe und die Fertigstellung von Neubauobjekten. Zudem wurde die letzte noch bestehende Bauinstandhaltungsrückstellung in Höhe von 629 T€ verbraucht.

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss ergibt sich maßgeblich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 237,3 T€ verringert. Im Wesentlichen begründet sich dies mit höheren Instandhaltungsaufwendungen für den Wohnungsbestand. So wurden 803 T€ mehr in den vorhandenen Wohnungsbestand investiert. Dazu stiegen die Zinsaufwendungen und ähnlichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 568 T€. Höhere Sollmieten von 1.399 T€ wirkten dem entgegen.

Das neutrale Ergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 632 T€, da im Geschäftsjahr 2025 die noch bestehende Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 629 T€ für das Wohngebäude Strindbergstraße 15-18 im Zuge der umfassenden Gebäudesanierung aufgelöst wurde.

Folgende wesentliche Veränderungen beinhaltet die Erfolgsrechnung in der Bewirtschaftungstätigkeit:

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit wurde durch eine positive Vermietungsentwicklung, die Fertigstellung neuer Wohngebäude und den Zukauf von mehreren Wohngebäuden positiv beeinflusst. Die Sollmieten stiegen damit einhergehend um 1.399 T€ an. Im Wesentlichen resultiert diese Steigerung aus der Vollauswirkung von Objektankäufen und Mietanpassungen des Vorjahres, der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses am Schröderplatz 4, der 12 Doppelhaushälften in Gehlsdorf, dem Ankauf

von einem Mehrfamilienhaus in Stadtmitte und dem Ankauf von 7 Mehrfamilienhäusern in Dierkow, Schmarl und Lichtenhagen. Weitere Mietsteigerungen ergaben sich durch Erhöhungen der Nutzungsgebühren gemäß § 558 BGB sowie der Anpassung von Neuvermietungspreisen im Rahmen der regulären Fluktuation. Die Erlösschmälerungen blieben 2025 erneut konstant niedrig und sorgten für stabile Einnahmen. Sie beliefen sich auf insgesamt 207 T€. Für die Folgejahre geht unsere Genossenschaft von ähnlich stabilen Sollmieten und Erlösschmälerungen aus. Für das Geschäftsjahr 2026 geht unsere Genossenschaft von erheblichen Steigerungen aus, da sich die getätigten Objektankäufe aus dem Geschäftsjahr 2025 dann voll auf die Ertragsseite auswirken werden.

Für die Verwaltung wurden insgesamt 2.502,3 T€ aufgewendet. Die Kosten lagen damit 47 T€ über dem Niveau des Vorjahres, wobei durch den höheren Immobilienbestand die Kosten pro Einheit merklich gesunken sind. Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Immobilienbestandes beliefen sich auf insgesamt 7.756 T€ und waren 803 T€ höher als im Vorjahr und wurden planmäßig umgesetzt. Steigerungen gegenüber der zuvor geplanten Vorausschau ergaben sich aus deutlich höheren Aufwendungen für die Herrichtung von gekündigten Wohnungen, die besonders langjährig vermietet waren. Im Wesentlichen beinhalteten die Aufwendungen für Instandhaltung somit die Kosten für die Wohnungsherrichtung, die Erneuerung von Treppenhäusern sowie die haustechnische Ertüchtigung des Objektbestandes. Hier wurden erneut Schwerpunkte bei der Sanierung und Reparatur von Steigleitungen und Versorgungseinrichtungen gesetzt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beliefen sich auf insgesamt 2.597 T€ und erhöhten sich um 568,3 T€. Dies begründet sich mit der Prolongation einiger Darlehen, die nicht mehr zu den gleich guten Konditionen wie noch vor einigen Jahren abgeschlossen werden konnten. Dazu kam die Neuaufnahme von Darlehen für Ankäufe und Neubauvorhaben unserer Genossenschaft, die sofort im Rahmen von Annuitätendarlehen Zinsverpflichtungen beinhalteten. Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einer erheblichen Steigerung der Zinsaufwendungen, da sich die umfangreichen Objektankäufe nicht nur auf die Ertragsseite, sondern auch auf die Aufwandsseite auswirken.

Der Wirtschaftlichkeit jeder einzelnen Projekt- und/oder Investitionsmaßnahme wird mit einer vollständigen Investitions- und Finanzplanung (VOFI) Rechnung getragen, die eine Vorausschau von 20 Jahren als Betrachtungszeitraum analysiert und bewertet. Nach den Einstellungen von 946,1 T€ in die Ergebnisrücklagen und unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 22,7 T€ wird ein Bilanzgewinn von 520 T€ ausgewiesen. Dieser ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 497 T€, die nach Beschlussfassung der Vertreterversammlung an die Genossenschaftsmitglieder ausgeschüttet werden soll.

Dividendenausschüttung - Verteilung Bilanzgewinn	
3 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	497.348,89 €
Vortrag auf neue Rechnung	22.651,11 €
Bilanzgewinn	**520.000,00 €**

GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Geschäftsguthaben in €	14.555.100,00	16.297.500,00	16.025.058,00	15.847.650,00	17.976.185,04
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	223.950,00	533.400,00	576.000,00	779.550,00	619.950,00
der verbleibenden Mitglieder	14.555.100,00	16.297.500,00	16.025.058,00	15.847.650,00	17.976.185,04
aus gekündigten Geschäftsanteilen (Teilkündigungen)	139.200,00	115.650,00	135.900,00	134.250,00	241.650,00
	14.918.250,00	**16.946.550,00**	**16.736.958,00**	**16.761.450,00**	**18.837.785,04**

B | FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach dem DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.*

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2025

I. laufender Geschäftsbetrieb	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	1.443,5	1.040,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.312,0	5.120,3
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-1.424,0	-915,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-632,9	-104,8
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-60,2	-6,1
Cashflow nach DVFA/SG	**4.638,4**	**5.134,0**
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	23,6	25,8
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Aktiva	105,6	1.181,8
Zunahme sonstiger Passiva	2.364,1	854,4
Zinsaufwendungen(+)/Zinserträge(-)	2.595,5	2.027,5
Sonstige Beteiligungserträge	-34,9	0,0
Ertragssteueraufwand	44,3	75,1
Ertragssteuerzahlungen	-80,0	-67,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.656,6**	**9.230,8**
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immatrielle Anlagevermögen	-23,2	-72,0
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagenvermögen	77,5	13,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38.688,2	-13.898,0
Erhaltene Dividenden	34,9	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-38.599,0**	**-13.956,7**
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	2.093,3	38,5
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	40.121,1	22.210,4
planmäßige Tilgung	-5.316,6	-5.290,4
Rückzahlung von Darlehen (einschließlich Umschuldung)	-2.622,6	-9.180,4
Gezahlte Zinsen	-2.512,1	-2.027,5
gezahlte Dividende	-487,3	-492,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**31.275,7**	**5.258,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**2.333,3**	**5.258,5**
Finanzmittelfonds		
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**2.333,3**	**532,6**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.501,0	3.968,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**6.834,3**	**4.501,0**

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Entwicklungsbetrachtung kommt der Bewertung von Darlehensportfoliostrategien und Finanzierungsrisiken eine besondere Bedeutung zu. Risiken im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Kapitalmarktmitteln auszuschließen und attraktive, zuverlässige Finanzierungsmöglichkeiten zu finden, ist angesichts des Finanzbedarfs der Wohnungswirtschaft eine zentrale Aufgabe von Wohnungsunternehmen, so auch unserer Genossenschaft.

Über viele Jahre konnte unsere Genossenschaft Kapitalmarktmittel zu sehr geringen Zinskonditionen, teilweise für deutlich unter 1 %, einwerben. Diese Phase des niedrigen Zinsniveaus ist seit einiger Zeit vorbei. Auch wenn die Zinsen im Jahr 2025 insgesamt mit 3,2 bis 4 % relativ stabil geblieben sind, haben die steigende Inflation, geopolitische Unsicherheiten und die Zinsentscheidungen der Europäischen Zentralbank den Finanzmarkt weiterhin geprägt. Diese Entwicklung sorgt dafür, dass anstehende Prolongationen noch genauer bewertet werden müssen. Ist die Entschuldung und Rückzahlung einzelner Darlehen im Zuge von anstehenden Prolongationen sinnvoll oder sind vertretbare Zinskonditionen zu bekommen. Dies sind unternehmerisch wichtige Fragen, die es anhand der jeweiligen Darlehenssituation zu bewerten gilt. In den kommenden 2 Jahren stehen lediglich Prolongationen mit einem Volumen von 1,75 Mio. € an, die seitens unserer Genossenschaft gut bewältigt werden können. Für das Geschäftsjahr 2026 sind keine Darlehensprolongationen mehr vorzunehmen.

Die beabsichtigten Neubauaktivitäten und das damit einhergehende Finanzierungsvolumen werden ebenfalls genauestens bewertet. Hohe Baukosten und hohe Fremdkapitalkosten sind ein Mix, der es schwierig macht, Neubauten zu vertretbaren genossenschaftlichen Nutzungsgebühren zu errichten. Unsere Neubauvorhaben am Schröderplatz 4, KTV und der Bau von insgesamt 12 Doppelhaushälften in Gehlsdorf konnte durch die Bereitstellung von Eigenmitteln, die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln und die Hereinnahme von KfW-Fördermitteln wirtschaftlich rentabel errichtet werden. Dies trotz der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 nutzte unsere Genossenschaft die Möglichkeit, attraktive Finanzierungskonditionen im KfW-Bereich für den Bau von Mehrfamilienhäusern im Wohngebiet Eulenflucht sowie weitere Kapitalmarktmittel mit Gläubigern verbindlich zu vereinbaren. Mit den abgeschlossenen Konditionen und Darlehensverträgen ist es unter Hinzunahme von Eigenmitteln möglich, den Bau von weiteren 74 Wohnungen in dem Wohngebiet zum Frühjahr 2026 zu beginnen. Zum Berichtszeitpunkt wurde mit den Erdarbeiten für die neuen Wohnhäuser begonnen.

Als langjähriger, genossenschaftlicher Bestandshalter stehen kurzfristige Gewinne für uns nicht im Vordergrund, sondern eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung. Der Neubau von Genossenschaftswohnungen wird durch uns aktiv betrieben, sofern er wirtschaftlich realisierbar ist und um unsere Verpflichtungen aus dem Bündnis für Wohnen zu erfüllen sowie den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Unsere Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde eG konnte aufgrund ihrer weitsichtigen und eher strategischen Geschäftspolitik ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Soweit möglich, wurden Rechnungen mit Skontoabzug beglichen und Bonus- sowie Rabattierungsoptionen genutzt. Die kontinuierliche Verbesserung von betriebswirtschaftlichen Vorgängen im Zusammenhang mit der Materialwirtschaft des genossenschaftseigenen Regiebetriebs und die Optimierung von Einkaufskonditionen stärken die Finanzlage und Marktposition unserer Genossenschaft zunehmend. So konnten wir erneut sehr gute Bonifizierungsvereinbarungen mit Herstellern und dem Großhandel 2025 aushandeln und Rückvergütungen von einem Großteil unserer Handelspartner zu Beginn des Geschäftsjahres 2026 erhalten, obwohl auch der Großhandel mit immensen Belastungen auf der Kostenseite zu kämpfen hatte.

Der gepflegte und regelmäßig instandgehaltene, genossenschaftliche Wohnungsbestand bildet die Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Vermietung. Stabile Nutzungsgebühren, ansprechende Wohngebäude sowie eine hohe Nachfrage tragen dazu bei, die Finanzanlagen nachhaltig zu sichern.

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem funktioniert und beinhaltet eine umfassende Betrachtung der Finanzlage sowie die strategische Beobachtung der Finanzmärkte und Bewertung von Darlehensgebern. Im Rahmen des Finanzmanagements wird vor-

DER FINANZMITTELBESTAND SETZT SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

Finanzmittelbestand	2025 €	2024 €
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.834.315,52	4.500.977,65
Finanzmittelbestand zum 31.12	6.834.315,52	4.500.977,65

rangig darauf geachtet, dauerhaft sämtlichen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr nachzukommen. Hierzu verfügt unsere Genossenschaft über eine kurzfristige Liquiditätsplanung und eine strategische Wirtschafts- und Finanzplanung (WIFIP). Der Planungszeitraum umfasst 10 Jahre. Die Kalkulationen werden kontinuierlich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Geschäftsentwicklung angepasst. Es handelt sich somit um eine dynamische Wirtschaftsplanung. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken in Bewertung der aktuellen europäischen Gesamtlage kontinuierlich beobachtet werden. Gewonnene Erkenntnisse werden in der Unternehmensentwicklung berücksichtigt und notwendige Handlungsmaßnahmen eingeleitet. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht in Anspruch genommen.

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Die Fremdkapitalzinsen liegen im geförderten Bereich zwischen 0,55 % und 0,9 % sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 0,49 % und 4,14 %. Der Gesamtdurchschnittszins zum Ende des Geschäftsjahres liegt bei 2,1 %.

Die Gläubigerstruktur beschränkt sich zum Berichtszeitpunkt auf 8 Gläubiger, sowohl aus dem Bankensektor als auch aus der Versicherungswirtschaft. Das Darlehensportfolio umfasst ein Gesamtvolumen von 139,5 Mio. €. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen und Förderdarlehen der KfW Bankengruppe mit Tilgungszuschüssen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Gesamtbetrachtung werden regelmäßig aussagekräftige Prolongationsübersichten erstellt und Optimierungspotenziale ermittelt. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelbestand belief sich zum Jahresende auf 6,8 Mio. €.

Der Cashflow nach DVFA/SG verringerte sich von 5.134,0 T€ im Vorjahr auf 4.638,4 T€ im Geschäftsjahr 2025. Im Wesentlichen begründet sich dies durch die gestiegenen sonstigen wesentlichen zahlungsunwirksamen Erträge, die die aktivierten Leistungen des Regiebetriebes und der technischen Mitarbeiter sowie den Verbrauch der Bauinstandhaltungsrücklage beinhaltet. Die Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde eG verfügt über eine sehr gute Liquidität. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten bzw. Nutzungsgebühren wird die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft künftig gesichert sein.

C | VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2025 folgendes Bild:

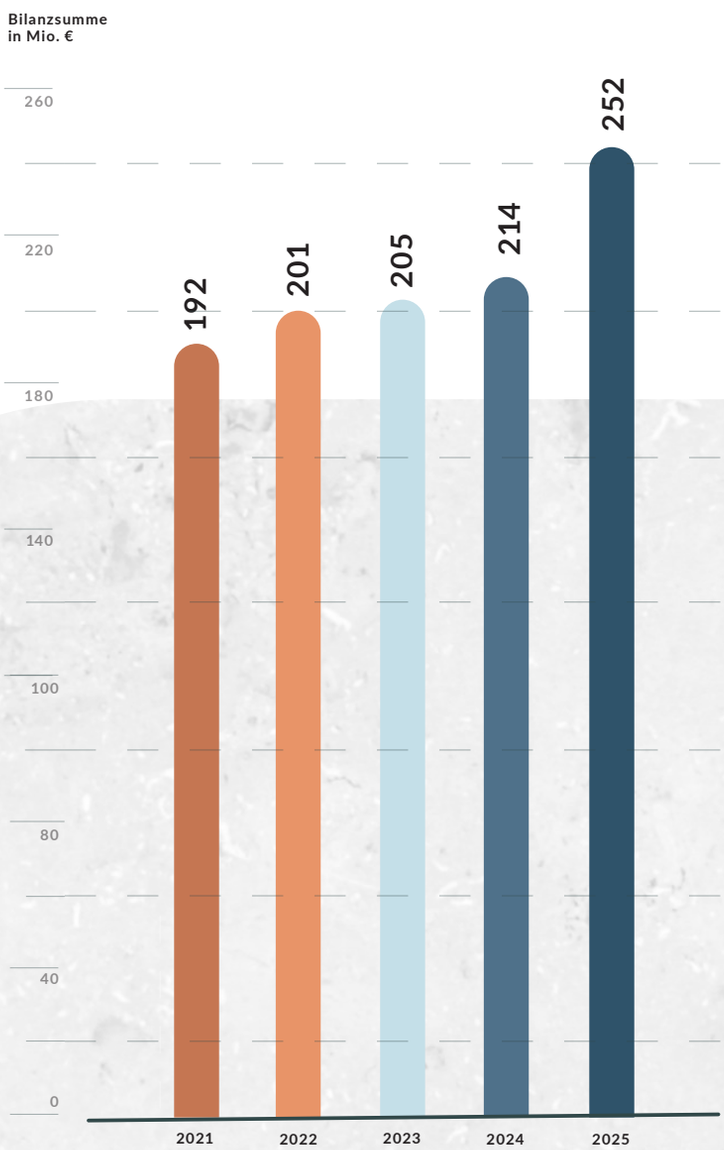
VERMÖGENSSTRUKTUR

Aktiva	**31.12.25**	**%**	**31.12.24**	**%**	**Veränderung T€**
Anlagevermögen	235.827.200	93,76	202.445.100	94,40	33.382.100
Umlaufvermögen (inkl. RAP)	15.695.400	6,24	12.007.900	5,60	3.687.400
Bilanzsumme	**251.522.600**	**100,00**	**214.453.000**	**100,00**	**37.069.600**
Passiva					
Eigenkapital	99.548.000	39,58	96.498.500	45,00	3.049.500
Rückstellg. f. Bauinstandhaltg.	0	0,00	629.000	0,29	-629.000
Fremdkapital langfristige Verbindlichkeiten	139.549.700	55,48	107.367.800	50,07	32.181.900
kurzfristige Fremdmittel (einschl kurzfrist. Rückstellungen und RAP)	12.424.900	4,94	9.957.700	4,64	2.467.200
Bilanzsumme	**251.522.600**	**100,00**	**214.453.000**	**100,00**	**37.069.600**

© WG WARNOW

Das Anlagevermögen beträgt 93,76 % der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und lang- sowie mittelfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses und weitere Zeichnungen von Genossenschaftsanteilen um 3 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 17,29 % gestiegenen Bilanzsumme 39,58 % (Vorjahr 45,00 %). Das langfristige Fremdkapital nahm um 32,2 Mio. € zu, da im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Schaffung neuen Wohnraums, die Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie den Ankauf von mehreren Wohngebäuden weitere Kapitalmarktmittel aufgenommen wurden. Die Fremdkapitalquote für mittel und langfristige Finanzmittel beträgt insgesamt 55,48 % (Vorjahr 50,07 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur weiterhin solide.

Unsere vorhandene starke Kapitalstruktur und das gelebte Grundbuch- und Sicherheitenmanagement versetzen uns in die Lage, Investitionen und Erweiterungen des Wohnungsbestandes auch in der Zukunft umzusetzen. Aufgrund dieser weitsichtigen Geschäftspolitik ist unsere Genossenschaft weiter in der Lage, die geplanten Projekt- und Investitionsmaßnahmen durchzuführen, sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Projektmaßnahmen, insbesondere im Neubau und Ankauf von Wohngebäuden dies zulassen. Das erarbeitete und aktuell gelebte Zukunftskonzept 2030 ist dabei Leitfaden und Handlungsmaxime zu gleich.



D | LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	2025	2024
Bilanzssumme (Mio. €)	251,5	214,5
Anlagevermögen (Mio. €)	235,8	202,4
Eigenkapital (Mio. €)	99,6	96,5
Eigenkapitalquote in Prozent (%)	39,6	45,0
Eigenkapitalrentabilität (%)	1,45	1,08
Jahresüberschuss (Mio. €)	1,4	1,0
Finanzmittelbestand (Mio. €)	6,8	4,5
Durchschnittliche Nettokaltmiete (€/m²)	6,75	6,55
Leerstand (%)	0,22	0,11
Fluktuation (%)	6,84	7,41
Mitglieder (Anzahl)	5.068	4.666
Wohnungen (Anzahl)	4.047	3.692
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	11	8
Garagen-Carports-Stellplätze (Anzahl)	1.503	1.464
Wohn- und Gewerbefläche (m²)	244.697,26	220.046

Zur Veränderung bzw. Entwicklung der Kennzahlen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter den Abschnitten Geschäftsverlauf und Finanz-, Ertrags- sowie Vermögenslage.

Im Vergleich zum Jahr 2024 zeigen sich bei den aufgeführten Leistungsindikatoren verschiedene Veränderungen. Das abgelaufene Geschäftsjahr konnte unsere Wohnungsgenossenschaft mit einem erheblichen Bestandszuwachs abschließen. Dies zeigt sich insbesondere bei der gestiegenen Bilanzsumme und dem erhöhten Anlagevermögen. Die ablesbare Steigerung ist durch den Ankauf mehrerer Wohngebäude und die Fertigstellung von größeren Neubaumaßnahmen, die unseren Wohnungsbestand um 355 Wohnungen ergänzten, zu erklären. Vor allem eine niedrige Leerstandsquote ist als Signal für eine sehr gute Vermietungssituation und stabile Einnahmen bei den Nutzungsgebühren zu bewerten.

Darüber hinaus bieten weitere Kennzahlen gute Einblicke in das Tagesgeschäft der Genossenschaft. Die Anzahl der Mitglieder stieg erneut, was unter anderem auf eine gute Mitgliederbetreuung und auch auf den Bestandszuwachs zurückzuführen ist. Die gestiegene Anzahl der Wohnungen sowie die gegenüber dem Vorjahr höhere Wohnfläche wurde insbesondere durch die benannten Ankäufe von mehreren Wohnobjekten erreicht. Der Anstieg der Gewerbeeinheiten von 8 auf 11 Einheiten begründet sich mit der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses am Schröderplatz, welches 2 Geschäftseinheiten beinhaltet. Die eine weitere Einheit resultiert aus der Umnutzung des ehemaligen Verwaltungssitzes der Genossenschaft am Vogelsang 14 in eine langfristige, gewerbliche Vermietung.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ist gegenüber 2024 um lediglich 0,20 € gestiegen, was einer Erhöhung von knapp 2,97 % entspricht. Die durchschnittliche Marktmiete auf dem Rostocker Wohnungsmarkt beläuft sich im Vergleich zu unserer Genossenschaft auf 7,72 €/m² Wohnfläche, was gegenüber 2024 einen Anstieg um 8,27 % bedeutet (Datenbasis Mietspiegel 2026).

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,44 Mio. € liegt über dem Vorjahresniveau und zeigt eine positive genossenschaftliche Entwicklung.

RISIKO & CHANCENBERICHT

A | RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft verfügt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, bestehend aus dem internen Kontrollsystem, dem Controlling und regelmäßigen internen Berichterstattungen. Es wird laufend aktualisiert und neuen Marktanforderungen angepasst. Unsere eingerichtete interne Revision untersucht und kontrolliert schwerpunktmäßig organisatorische Abläufe im Unternehmen und zeigt daraus resultierend, mögliche Handlungsempfehlungen bzw. Optimierungsmöglichkeiten für die Fachbereiche der Genossenschaft auf. Diese Instrumente versetzen unsere Genossenschaft in die Lage, Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung bzw. Vermeidung einzuleiten.

Auch die Nachbetrachtung von Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Ankaufsobjekten erfolgt kontinuierlich und über einen längeren Zeitraum hinaus, um sicherzustellen, dass langfristige Investitionen auch wirtschaftlich sinnvoll sind und entsprechend der Ursprungsplanung verlaufen.

Die im Unternehmen eingesetzte dynamische Wirtschafts- und Finanzplanung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren. Sie versetzt uns in die Lage, anhand von Planbilanzen und Kennzahlenentwicklungen die unternehmerischen Zielsetzungen darzustellen und hier Risiken frühzeitig zu erkennen. Im Laufe des Geschäftsjahres wird diese Planung unterjährig den Entwicklungen angepasst, sodass Veränderungen unmittelbar wirtschaftlich abgebildet und durch die Geschäftsführung bewertet werden können. In regelmäßigen Abständen erfolgen unterjährig Abstimmungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Der im Aufsichtsrat eingerichtete Finanzausschuss ist hierbei ein gutes Mittel, um Aufgabeninhalte detailliert bewerten zu können. Neben dem Finanz- und Bauausschuss gibt es im Aufsichtsrat den Ausschuss für IT- und Organisation. So ist die Genossenschaft in der Lage, auch im Aufsichtsrat das Thema Digitalisierung aktiv zu begleiten.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft werden kontinuierlich beobachtet und in die unternehmenseigene Klimastrategie einbezogen.

Aufbauend auf kontinuierlichen Objektanalysen zur Ermittlung der aktuellen CO_2-Emissionen verfolgen wir eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Notwendigkeiten.

Durch die enge Abstimmung innerhalb der Genossenschaft und die klare Ausrichtung auf langfristige Ziele sind wir gut aufgestellt, um auf Herausforderungen des Marktes rechtzeitig zu reagieren. Ein solcher Faktor wäre zum Beispiel die Energiepreisentwicklung, die sich im Jahr 2025 auf hohem Niveau stabilisiert hat. Dabei betrachtet werden u.a. steigende CO_2-Kosten mit leichten Entlastungen bei der Stromversorgung. Gleichzeitig bleibt die langfristige Entwicklung der Energiepreise aufgrund geopolitischer Unsicherheiten und regulatorischer Vorgaben schwer vorhersehbar, was die Planbarkeit zusätzlich erschwert. Dank langfristiger Versorgungsverträge und gezielter Investitionen in die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestandes waren wir in der Lage, den steigenden Kostenentwicklungen entgegenzuwirken.

Der deutlich spürbare Anstieg der Fernwärmekosten im Geschäftsjahr 2025 verstärkte die Bedeutung der Reduzierung der Anschlusswerte und der Anlagenoptimierung. Aus diesem Grund senkten wir in mehreren Objekten die Anschlusswerte um 15 %. Außerdem investierten wir in die Optimierung und den Austausch bestehender Versorgungsanlagen.
Die künftige Preisentwicklung der Rostocker Fernwärme ist besonders zu beobachten und wo möglich, weitere Optimierungsmöglichkeiten umzusetzen. Es ist unser geschäftliches Bestreben, den teilweise stark steigenden Fernwärmekosten aktiv zu begegnen.

Um unseren Wohnungsbestand für die Zukunft attraktiv, modernisiert und marktfähig zu halten, setzen wir weiterhin auf gezielte Investitionen in die Modernisierung und energetische Sanierung der Gebäude. Stetiges Ziel ist auch dabei, den Energieverbrauch zu senken und die Betriebs-/Heizkosten langfristig zu reduzieren bzw. stabil zu halten.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft dar. Unsere Genossenschaft verfolgt eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, die sich an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben orientiert. Im Rahmen dieser Strategie haben wir bereits konkrete Schritte unternommen. Neue Hybridautos wurden in die Fahrzeugflotte integriert und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage auf unserem Betriebsgelände unterstützt die Eigenstromversorgung. Rund 63 % unserer Wohnung gehören den Effizienzklassen A+ bis B an, was den guten energetischen Gebäude- und Versorgungsstand widerspiegelt. Zudem wird mittlerweile circa 88% unseres Objektbestandes umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt.

Im Rahmen unseres Risikomanagements beobachten wir laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung.

Neben der Gebäudesubstanz haben wir die Finanzmärkte im Blick, um bei Bedarf entsprechende Kapitalmarktmittel zu guten bis sehr guten Konditionen für Investitionsmaßnahmen und Prolongationen in Anspruch nehmen zu können.

Obwohl die Zinssätze im Jahr 2025 für unsere Genossenschaft mit ca. 3,2 bis 4,0 % weitestgehend konstant blieben, wurde der Finanzmarkt weiterhin von der wachsenden Inflation, internationalen Krisen und den geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank beeinflusst. Vor allem für Unternehmen und Privatpersonen erschwert dies verlässliche und wirtschaftlich sinnvolle Finanzentscheidungen.

Der Durchschnittszinssatz unseres Kreditportfolios belief sich zum Ende des Geschäftsjahres 2025 auf 2,1 %. Im Geschäftsjahr 2026 stehen keine Prolongationen an und im Geschäftsjahr 2027 sind Prolongationen in Höhe von 1,75 Mio. € vorzunehmen. Die unserer Genossenschaft kontinuierlich vorgelegten Ratingergebnisse lassen trotz eines erhöhten Zinsniveaus attraktive Konditionen im Marktvergleich erwarten. Darüber hinaus sind zum Berichtszeitpunkt keine weiteren Risiken aus der Finanzierungstätigkeit erkennbar.

Die Kriege in der Ukraine und der zum Beginn des Geschäftsjahres 2026 begonnene Krieg im Iran haben maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftigkeit unserer Genossenschaft. Massiv wirken sich die Teuerungen bei Kraftstoffen und Materialbeschaffungen aus. Auch der Anstieg der Bauzinsen ist spürbar auf den Beginn des Krieges zurückzuführen. Die Entwicklungen werden aufmerksam beobachtet, um aus den gewonnenen Erkenntnissen die unternehmerischen Entscheidungen für unsere Genossenschaft abzuleiten und Risiken zu vermeiden.

Durch Vorstand, Aufsichtsrat und erweitere Geschäftsführung wurde das Zukunftskonzept 2030 erarbeitet, welches die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft widerspiegelt. Es bildet seit einigen Jahren die Grundlage für die genossenschaftliche Entwicklung und ist Leitfaden für die tägliche Arbeit. Darüber hinaus schafft es Transparenz in der Unternehmensentwicklung und ermöglicht eine vertrauensvolle genossenschaftliche Zusammenarbeit.

Der Rostocker Wohnungsmarkt war im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt von einer sehr hohen Wohnraumnachfrage, was ebenfalls aus dem aktuellen Leerstand von 0,22 % zu erkennen ist. Zeitweilig ist unsere Genossenschaft nicht in der Lage gewesen, Wohnungsangebote auf ihrer Webseite zu präsentieren, da die Nachfrage das Angebot deutlich überstieg. Die Entwicklung für die kommenden Jahre bleibt abzuwarten und muss kontinuierlich beobachtet werden. Für die überschaubare Zukunft geht der Vorstand davon aus, dass sich der Markt ähnlich wie im Geschäftsjahr 2025 präsentieren wird.

Im Vergleich zu den vorherigen Jahren ist die Verfügbarkeit von Fachbetrieben der Bauwirtschaft aufgrund deutlich geringerer Bauaktivität auf dem Wohnungsmarkt und rückläufigen Baugenehmigungszahlen attraktiver für unsere Genossenschaft. Für jede Baumaßnahme gibt es wieder eine Vielzahl an interessierten Baufirmen. Ein spürbarer Rückgang der Baupreise konnte hierbei aber in der Breite noch nicht festgestellt werden. Die Preisentwicklung wird durch uns kontinuierlich beobachtet und Ausschreibungen sowie Wettbewerbsverfahren zur Erlangung attraktiver Angebote durchgeführt.

Im Ergebnis bleibt das Wohnraumangebot in Rostock begrenzt, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch ist. Im Umkehrschluss führt dies zu einer steigenden Zahl von Wohnungssuchenden, die sich an unsere Genossenschaft wenden. Unter dem Aspekt der Vollvermietung und solider wirtschaftlicher Einnahmen kann diese Entwicklung rein wirtschaftlich betrachtet durchaus positiv für unsere Genossenschaft bewertet werden. Durch den hauseigenen Bauhof, mit seinen vielseitigen Gewerken, können die meisten handwerklichen Tätigkeiten in der Gebäudebewirtschaftung und bei Wohnungssanierungen selbst übernommen werden, was die Genossenschaft unabhängiger macht und wodurch die wirtschaftliche Stabilität zusätzlich gestärkt wird.

Der weiterhin konstant hohe Anstieg der Wohnraumnachfrage forderte erneut die Leistungsbereitschaft unserer Genossenschaft, um die Weiterentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu begleiten. Im Zuge dessen gelang uns im Geschäftsjahr 2025 die Fertigstellung von gleich zwei Neubauprojekten, die Ferdinand-von-Müller-Straße 4a -14 mit sechs Doppelhäusern und der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses am Schröderplatz 4. Insgesamt sind beide Projekte fertiggestellt und voll vermietet.

Die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen werden ebenfalls kontinuierlich beobachtet und das Nachfrageverhalten analysiert. Chancen und Risiken können somit als Wettbewerbsvorteile für unsere Genossenschaft genutzt werden. Wichtige Erkenntnisse zur aktuellen Lage und Entwicklungsperspektiven liefern uns hierbei Berichte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die Mitarbeit in Arbeitskreisen sowie Arbeitsgemeinschaften, sowohl regional als auch überregional.

© WGWARNOW

B | CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die nächsten Jahre erwarten wir einen stabilen Wohnungsmarkt und eine nahezu Vollvermietung des eigenen Wohnungsbestandes. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Mietniveau weiterhin steigt.

Der durchschnittliche Mietpreis im qualifizierten Mietspiegel 2026 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt bei 7,72 €/m² Wohnfläche und hat sich im Vergleich zum Mietspiegel 2024 um 0,59 €/m² Wohnfläche erhöht.

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 wurde am 17.04.2024 von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock anerkannt, an dessen Erstellung wir als Genossenschaft mitgewirkt haben. Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und Stadtquartieren für jede Lebensphase werden auch für die Zukunft das gemeinsame Ziel von Kommunalpolitik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sein.

Unsere Genossenschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 eine Kalt-Durchschnittsmiete von 6,75 €/m² Wohnfläche aus und ist somit in der Gesamtbetrachtung weiterhin deutlich unter dem Marktdurchschnitt.

Aufgrund der Attraktivität unseres Immobilienbestandes und der dynamisch positiven Entwicklung der Region Rostock rechnen wir für die kommenden Geschäftsjahre mit einer geringen Leerstandsquote von deutlich unter 2 %. Zum Ende des Geschäftsjahres belief sich der genossenschaftseigene Leerstand auf nur 0,22 %. Die Fluktuationsquote reduzierte sich auf 6,84 %.

Unter Bezugnahme auf das Zukunftskonzept 2030 und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, kann auch im Geschäftsjahr 2026 mit einer positiven Gesamtentwicklung der Genossenschaft gerechnet werden. Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern aus dem genossenschaftseigenen Wohnungsbestand ist nicht vorgesehen.

Für die effiziente Durchführung von Bau- und Wartungsarbeiten hat sich unsere Genossenschaft in den vergangenen Jahren auf den Aufbau eines leistungsstarken Bauhofs konzentriert. Der Bauhof umfasst heute ein umfangreiches Sortiment an Materialien und Ausstattungen, um alle notwendigen Aufgaben zuverlässig und effizient zu erfüllen. Rund 118.000 Euro brutto wurden im Geschäftsjahr 2025 für den Einkauf von Arbeitsmaterialien wie Werkzeugen und Hilfsmitteln aufgebracht, während für Baumaterialien von Bäumen bis zu Beton etwa 1,1 Mio. € brutto aufgewendet wurden. Die Lagerinventur ergab insgesamt rund 1.850 verschiedene Produkte, darunter Bau- und Verbrauchsmaterialien sowie Werkzeuge und Hilfsmittel. Der Bauhof ist zudem mit einem umfassenden Fuhrpark ausgestattet, der insgesamt 84 Fahrzeuge und mobile Arbeitsgeräte umfasst, darunter Arbeitsmaschinen, Anhänger und Bauwagen. Diese ermöglichen eine schnelle und flexible Durchführung von Arbeiten vor Ort. In Bezug auf den Wareneingang haben wir rund 3.240 Bestellungen im Jahr 2025 vorgenommen, was eine kontinuierliche Logistik und sorgfältige Planung erfordertet. So stellen wir sicher, dass unsere Bauvorhaben stets reibungslos und nach möglichst hohen Qualitätsstandards ausgeführt werden können.

Das Betriebslogistikzentrum am Standort Hans-Fallada-Straße 8 in Evershagen wurde entwickelt, um eine moderne und vielseitige Infrastruktur für unsere Genossenschaft zu schaffen. Hier vereinen sich Verwaltung, der wohnungswirtschaftliche Geschäftsbetrieb sowie der handwerkliche Bereich unter einem Dach. Neben modernen Arbeitsplätzen bietet das Zentrum zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag aller Beschäftigten und Gäste bereichern.

Ein besonderer Mehrwert für unsere Mitarbeiter ist der Gesunderhaltungsbereich im Betriebslogistikzentrum, der mit Duschen, Umkleiden und modernen Sportgeräten ausgestattet ist und die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter

fördert. Zudem steht die Warnow Lounge, ein Veranstaltungsraum für bis zu 40 Personen, zur Verfügung, der von Mitgliedern und Externen für private oder auch geschäftliche Veranstaltungen gebucht werden kann. Im Jahr 2025 wurde dieser Raum insgesamt 37-mal für verschiedene Events angemietet. Für Gäste bietet das Betriebslogistikzentrum zudem komfortable Gästewohnungen, die 2025 insgesamt 178-mal gebucht wurden. Verschiedene Investitionen in das Marketing der Gästewohnungen zeigten sich als nutzungsfördernd und trugen zu einem Anteil von 44% der Buchungen bei. Diese vielseitigen Angebote schaffen ein attraktives und flexibles Arbeitsumfeld für unsere Mitarbeiter und Gäste.

Für das Geschäftsjahr 2026 gehen wir davon aus, dass die Einnahmen für die Gästewohnungen und die Warnow Lounge nochmal steigen werden, da wir die Marketing- und Werbemaßnahmen weiter intensivieren werden.

Die Zinsentwicklung wird durch uns wie bereits im Risikobereich beschrieben kontinuierlich beobachtet und unsere Unternehmensstrategie flexibel an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Trotz der Herausforderungen verfolgen wir eine angepasste Markthaltung, wobei die Generierung von Zinsvorteilen weiterhin im Fokus steht. Dabei ist unsere Vorgehensweise stets davon abhängig, inwiefern sich die geplanten Projekte im Ankauf, Neubau und bei der Sanierung wirtschaftlich darstellen lassen.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und einer guten Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Der Gesamtdurchschnittszins zum Ende des Geschäftsjahres belief sich auf 2,1 % und lag damit deutlich unter dem branchenüblichen Durchschnittszins.

Es ist unser Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Die vorausschauende Liquiditätsplanung der Genossenschaft stellt eine Zahlungsfähigkeit jederzeit sicher. Der Finanzmittelbstand wird so geführt, dass eine ausreichende Liquidität für die erforderlichen Geschäftsprozesse gegeben ist.

Auch Marktanforderungen und Mitgliederbedürfnisse werden kontinuierlich analysiert und tragen somit auf diesem Sektor zu einer Minimierung eventueller Risiken bei. Unter diesen Voraussetzungen sieht sich unsere Genossenschaft für künftige Vorhaben gut gerüstet.

Durch den Anstieg der Anforderungen an Gebäudeeigentümer insbesondere im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung der Objektbestände und dem aktuellen Zinsniveau ist die Verkaufsbereitschaft privater Investoren in den letzten Jahren spürbar angestiegen. Dies merkt man an der Menge der angebotenen Immobilien auf dem Markt und in den gängigen Immobilienportalen. Im Geschäftsjahr 2025 gelang es uns unsere genossenschaftlichen Wohnquartiere auszubauen und Nachbarschaften zu stabilisieren. Der Ankauf eines Wohnungsportfolios von mehr als 19.000,00 m² Wohnfläche ermöglichte es uns 312 Wohnungen als lebenswerte Wohnräume anzukaufen und zukünftig zu entwickeln. In der Zukunft sieht unsere Genossenschaft Ihre Chance darin, diese Quartiere sichtbar zu optimieren. Des Weiteren bleibt das Ziel bestehen, Mehrfamilienhäuser und Siedlungshäuser zu guten Konditionen zu erwerben. Wirtschaftlich wirken sich Ankäufe auch positiv auf die Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten unserer Genossenschaft aus. Sofern sich Möglichkeiten beim Ankauf von Grundstücken für zukünftige Bebauungen ergeben, wird sich die Geschäftsleitung aktiv damit auseinandersetzen und bei positiver Bewertung zusätzliche Ankäufe zur Bevorratung und Realisierung vornehmen.

PROGNOSE-BERICHT

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich aktuell weiterhin positiv, was unsere Jahresergebnisse auch eindrucksvoll belegen.

Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die geopolitischen Umstände entwickeln und welchen Einfluss sie auf die Zinsentwicklung haben werden. Bis zum Berichtszeitpunkt gehen wir nicht von größeren Krisen oder Risiken aus, die zu nennenswertem Leerstand oder umfangreicheren Ertragsausfällen führen könnten.

Wir werden weiterhin unseren Wohnungsbestand optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Bautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen weitere Emissionen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand gemindert werden. Für das Geschäftsjahr 2026 sind in der Planung sechs Gebäude für CO_2-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Diese befinden sich in Warnemünde und Groß Lüsewitz. Bezüglich der CO_2-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen: der Anteil der Genossenschaft liegt bei 8,9% nach der CO_2-Umlage. Diese positiven Ergebnisse zeigen unseren Einsatz für die Nachhaltigkeit deutlich. Für das nächste Jahr plant unsere Genossenschaft mit einer Belastung von 22 T€. Bei auch zukünftig stabilen und leicht steigenden Mieten bzw. Nutzungsgebühren, bei einem steigenden Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2026 mit Mieterträgen von 21.398 T€, Zinsaufwendungen von 3.503 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 6.775 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.582 T€. Damit wird unsere Genossenschaft auch 2026 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung von Vorhaben zur Verfügung stehen.

	Plan 2026 T€	Ist 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	21.398	19.106
Instandhaltungsaufwendungen	6.775	7.756
Zinsaufwendungen	3.503	2.597
Jahresüberschuss	**1.582**	**1.444**

Der Genossenschaftsgedanke wird durch eine aktive Mitgliederarbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft gefördert sowie die Grundsätze des genossenschaftlichen Handelns jederzeit bewahrt und weiterentwickelt.

Rostock, 09.04.2026

Hagen Hildebrandt
Vorstandsvorsitzender

Susanne Ely
Vorständin

Volker Schollenberg
Vorstand

BILANZ

AKTIVSEITE

A. ANLAGEVERMÖGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	67.001,14	91.218,12
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	203.720.180,21	159.246.504,14
2. Grundst. u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	18.847.636,88	19.329.994,63
3. Grundstücke ohne Bauten	6.770.176,75	6.770.176,75
4. Technische Anlagen und Maschinen	100.811,07	126.131,47
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.880.310,77	2.015.513,43
6. Anlagen im Bau	0,00	11.368.042,24
7. Bauvorbereitungskosten	2.427.904,41	2.128.441,82
8. Geleistete Anzahlungen	1.972.648,01	1.328.538,52
	235.719.668,10	**202.313.343,00**
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	40.545,45	40.545,45
Anlagevermögen insgesamt	**235.827.214,69**	**202.445.106,57**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.717.178,78	6.395.644,47
2. andere Vorräte	314.431,57	478.610,83
	8.031.610,35	**6.874.255,30**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	122.451,93	82.890,65
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.610,30	40.843,35
3. sonstige Vermögensgegenstände	586.556,85	495.923,05
	819.619,08	**619.657,05**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.834.315,52	4.500.977,65
	6.834.315,52	**4.500.977,65**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	9.803,97	13.039,22
Bilanzsumme	**251.522.563,61**	**214.453.035,79**

PASSIVSEITE

A. EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	619.950,00	779.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.976.185,04	15.847.650,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	241.650,00	134.250,00
	18.837.785,04	**16.761.450,00**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	**23.214,96**	**3.750,00**
II. Kapitalrücklage	267.704,18	250.754,18
III. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG.	30.728.409,73	30.728.409,73
2. Gesetzliche Rücklage	5.673.200,02	5.528.200,02
3. Andere Ergebnisrücklagen	43.520.873,95	42.719.731,10
	79.922.483,70	**78.976.340,85**
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	22.651,11	17.913,42
2. Jahresüberschuss	1.443.491,74	1.039.985,29
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	946.142,85	547.898,71
	520.000,00	**510.000,00**
Eigenkapital insgesamt	**99.547.972,92**	**96.498.545,03**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellung	9.309,00	9.309,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	629.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	226.628,21	206.917,94
	235.937,21	**845.226,94**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.845.848,69	98.419.130,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.980.202,97	9.141.830,58
3. erhaltene Anzahlungen	8.724.466,52	7.622.849,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
4a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.022,42	45.728,16
4b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.987.371,51	1.790.017,23
5. Sonstige Verbindlichkeiten	88.959,36	30.855,34
	151.667.871,47	**117.050.410,78**
davon aus Steuern	15.542,03	0,6
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €		130,00
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	70.782,01	58.853,04
Bilanzsumme	**251.522.563,61**	**214.453.035,79**

GEWINN- & VERLUST-RECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025

1. Umsatzerlöse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	25.415.892,59	24.020.502,98
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.870,75	106.959,20
	25.560.763,34	**24.127.462,18**
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.321.534,31	35.771,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.423.972,79	915.389,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	991.807,41	325.646,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.885.722,44	8.417.372,02
b. für andere Lieferungen und Leistungen	59.229,98	14.605,86
	10.944.952,42	**8.431.977,88**
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	5.815.973,76	5.451.809,05
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.226.759,88	1.098.331,89
	7.042.733,64	**6.550.140,94**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.312.111,15	5.120.277,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.510.503,87	1.773.232,12
9. Erträge aus Beteiligungen	34.928,21	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.585,53	31.697,87
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen (177,36 €)		0,00
	55.513,74	**31.697,87**
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.596.984,76	2.028.739,81
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	44.268,59	75.060,39
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.902.037,16	1.456.537,99
14. Sonstige Steuern	458.545,42	416.552,70
15. Jahresüberschuss	1.443.491,74	1.039.985,29
16. Gewinnvortrag	22.651,11	17.913,42
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	946.142,85	547.898,71
18. Bilanzgewinn	**520.000,00**	**510.000,00**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

A | ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde eG hat ihren Sitz in Rostock und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Rostock (GnR 118).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

B | BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet. Immaterielle Vermögensgegenstände, vermindert um planmäßige Abschreibungen, wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibungsdauer beträgt 1-6 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen und Zuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Handwerker- und Technikerleistungen wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2025 in Höhe von 1.424,0 T€ einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Die Nutzungsdauer bei zugekauften modernisierten Objekten beträgt 50 Jahre, für Geschäfts- und andere Bauten 1-50 Jahre, für Außenanlagen 10-19 Jahre, für Parkplätze 1-19 Jahre, für Hof- und Wegebefestigungen 10 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 2-20 Jahre, sowie für technische Anlagen und Maschinen 5 - 10 Jahre.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250 € bis zu 800 € netto wurden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagegitter als Abgang dargestellt. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Die Betriebskosten auf Leerstände wurden in Höhe von 26,9 T€ berücksichtigt.

Die Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen aus Vermietung wurde erkennbaren Risiken durch Bildung von Einzelwertberichtigungen und direkten Abschreibungen Rechnung getragen. Die in den Vorjahren objektbezogen gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden in 2026 nach Abschluss der Modernisierung des Wohngebäudes Strindbergstraße 15-18 bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Archivierungsrückstellungen. Hier wurde gemäß dem „Vierten Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie“ und der damit verbundenen Verkürzung der Aufbewahrungsfristen ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20% auf die Gesamtkosten in Ansatz gebracht. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C | ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Entwicklung des Anlagevermögens) dargestellt.

Die Zugänge und Umbuchungen beim Posten Grundstücke mit Wohnbauten zeigen Kosten für den Ankauf eines Siedlungshauses sowie die Vollmodernisierung zweier Siedlungshäuser inklusive Außenanlagen in Hohe Düne sowie die nunmehr abgeschlossene Investition in ein umfassend modernisiertes Gebäude mit 84 Wohneinheiten in Evershagen. Ebenso zeigen sich in diesem Posten weitere Investitionen in unser Hochhaus in Lichtenhagen, in ein Wohngebäude in der Innenstadt gemäß Sanierungsplan sowie in diverse Außenanlagen und zusätzliche Fahrradhäuser, Stell- und Spielplätze. Ein Portfolioankauf von sieben Wohngebäuden in Schmarl, Dierkow und Lichtenhagen findet sich ebenfalls in diesem Posten. Weiterhin ist der Zugang eines historischen Gebäudes hier abgebildet, welches in den kommenden Jahren ertüchtigt und als Wohngebäude genutzt werden soll. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden in diesem Posten Doppelhäuser in Gehlsdorf und ein Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt mittels Zugängen und Umbuchungen aus den Anlagen im Bau dargestellt.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten entfallen auf das Betriebslogistikzentrum und einem Bruchteilseigentum an einem Parkplatz in der Eutiner Straße 12 - 13 in Rostock-Lichtenhagen. Ebenfalls wird hier ein Abgang von Anschaffungs- und Herstellungskosten gezeigt, welcher aus einem BAFA-Zuschuss für die Wärmepumpe resultiert. Aus den geleisteten Anzahlungen wurde durch Umbuchung die Aufnahme einer Garage in Warnemünde in diesem Posten dargestellt.

Der Posten Anlagen im Bau reduziert sich nach Umbuchungen auf 0,00 €, da die dort dargestellten Bauvorhaben der Doppelhäuser in Gehlsdorf sowie eines Wohn- und Geschäftshauses in der Innenstadt abgeschlossen wurden.

Die Zugänge bei technischen Anlagen beinhalten die Anschaffungen einer Wallbox sowie von drei Mährobotern für den Bestand.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen insgesamt sechs Objekte. Aus den Bauvorbereitungskosten wurden Planungskosten in Höhe von 2,0 T€ außerplanmäßig abgeschrieben. Eine Umbuchung von Bauvorbereitungskosten auf Wohngebäude erfolgte nach der abgeschlossenen Generalsanierung eines Wohngebäudes in Evershagen sowie dem Bau von sieben Parkplätzen in Groß Lüsewitz.

In den geleisteten Anzahlungen werden Zahlungen für den Ankauf eines Mehrfamilienhauses in der KTV und der Ankauf von Bruchteilseigentum an einem Parkplatz gezeigt.

Die Position unfertige Leistungen von 7.717,2 T€ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus

DIE RÜCKLAGEN HABEN SICH WIE FOLGT ENTWICKELT:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	250.754,18	16.950,00	0,0	267.704,18

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus d. Jahresüberschuss d. Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
Sonderrücklage	30.728.409,73	0,0	0,0	0,0	30.728.409,73
(1) Gesetzliche Rücklage	5.528.200,02	0,0	145.000,00	0,0	5.673.200,02
(2) Andere Ergebnisrücklagen	42.719.731,10	0,0	801.142,85	0,0	43.520.873,95

dem Geschäftsjahr 2025. Diesen stehen in der Position erhaltene Anzahlungen die Vorauszahlungen in Höhe von 8.724,5 T€ gegenüber.

In Vorräte werden vornehmlich die Materialvorräte des genossenschaftseigenen Bauhofs gemäß Inventur ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Position sonstige Vermögensgegenstände enthält Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 434 T€.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde in Höhe von 629,0 T€ vollständig aufgelöst. In den sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen im Zusammenhang mit der Jahresabschlusserstellung und –prüfung sowie Steuerberatung von 109,9 T€, aus Personalaufwendungen von 43,7 T€ sowie aus dem Hausbewirtschaftungsbereich mit 37,2 T€ enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre dingliche Sicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel (Fristigkeiten der Verbindlichkeiten) dargestellt. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

D | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 6.380,2 T€ abgerechnete Nebenkosten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Posten größeren Umfangs enthalten:

Erträge aus Auflösung Bauinstandhaltungsrückstellung	629,0	T€
Erträge aus Schadensbeseitigung (vornehmlich Versicherung)	128,6	T€
Erträge aus Renovierungen	81,1	T€
Erträge aus Anlageverkäufen	60,9	T€
Erstattung von Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen	25,3	T€
Erträge aus früheren Jahren	21,3	T€

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 4.676,3 T€ Instandhaltungsaufwendungen. Es werden 59,2 T€ Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die Zunahme im Posten Personalaufwand, Löhne und Gehälter mit 492,6 T€ begründet sich im Wesentlichen durch Gehaltsanpassungen, welche sich an die Erhöhungen im Tarifwerk der Wohnungswirtschaft anlehnten, sowie einer leicht erhöhten Mitarbeiteranzahl.

E | SONSTIGE ANGABEN

Im Anlagevermögen der Genossenschaft befindet sich eine Beteiligung an der URBANA TELEUNION Rostock GmbH & Co. KG, Rostock.

Der Anteil am Eigenkapital beträgt 1,56 %. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt 16.012,8 T€ und der Jahresüberschuss ergibt sich in Höhe von 4.984,0 T€.

Des Weiteren ist die Genossenschaft an der Verwaltung URBANA TELEUNION Rostock GmbH, Rostock, mit 2,6% beteiligt. Die Gesellschaft hat ein Eigenkapital in Höhe von 73,1 T€ und der Jahresüberschuss beträgt 4,1 T€.

Weitere finanzielle, in der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden aus Bauverträgen am Bilanzstichtag in Höhe von 5.670,1 T€.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr betrug:

	Vollzeit	**Teilzeit geringfügig**
Kaufmännische Mitarbeiter	19	6
Technische Mitarbeiter	8	0
Hauswarte	4	1
Bauhof kaufmännisch	3	0
Gartenservice	9	2
Gartenlandschaftsbau	3	0
Gebäudereiniger	16	3
Maler/Bodenleger	15	1
Fliesenleger	4	0
Elektriker	4	0
Tischler/Bauhelfer	10	2
Sanitär- u. Heizungsinstallateure	6	1
Gesamt	**101**	**16**

© WG WARNOW

Außerdem bilden wir sieben Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, einen Anlagemechaniker für Sanitär-, Heizung- und Klimatechnik und zwei Elektriker aus.

Die Mitgliederbewegung 2025 stellt sich wie folgt dar:

Stand 01. Januar 2025	4.666
Zugang	682
Abgang	280
Stand 31. Dezember 2025	5.068

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich planmäßig um 2.128,5 T€ erhöht.

F | VERWALTUNGSORGANE

Mitglieder des Vorstandes:
Hagen Hildebrandt, Vorsitzender
Susanne Ely, Vorständin (nebenamtlich)
Volker Schollenberg (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Reinhard Löffler, Vorsitzender (ab 10.06.2025)
Dr. Werner Stopperka (bis 09.06.2025 Vorsitzender)
- ausgeschieden zum 30.06.2025
Heike Hartmann, stellvertretende Vorsitzende
Astrid Kämpke, Schriftführerin
Thorsten Krellenberg
Henrik Boye
Hartmut Kressin

Der gesetzliche Prüfungsverband:
Tangstedter Landstraße 83,
22415 Hamburg

Nachtragsbericht:
Der andauernde militärische Konflikt zwischen Israel, den USA und dem Iran kann unter anderem Auswirkungen auf Energiepreise, Lieferketten sowie auf die Entwicklung von Güter- und Finanzmärkten haben. Die geopolitischen Entwicklungen lösen aber keine unmittelbaren bilanziellen Anpassungen für den Jahresabschluss 2025 aus.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 09. April 2026 wurden 145.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 801.142,85 € in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt, damit verbleibt ein Bilanzgewinn von 520.000,00 €. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn zur Dividendenauszahlung zu verwenden.

Rostock, den 9. April 2026

Susanne Ely Vorständin	Hagen Hildebrandt Vorstandsvorsitzender	Volker Schollenberg Vorstand

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN

	A/Hkosten € 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung (+/-)	A/Hkosten € 31.12.2025
Immaterielle Vermögensgegenstände	**605.697,94**	**23.235,25**	**86.209,29**	**0,00**	**542.723,90**
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	243.084.718,10	35.863.390,88	0,00	12.819.158,43	291.767.267,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.286.216,69	68.934,74	5.077,33	1.251,00	21.351.325,10
Grundstücke ohne Bauten	6.770.176,75	0,00	0,00	0,00	6.770.176,75
Technische Anlagen und Maschinen	212.242,84	7.714,74	0,00	0,00	219.957,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.048.251,93	374.131,31	163.271,32	0,00	5.259.111,92
Anlagen im Bau	11.391.842,24	0,00	0,00	-11.391.842,24	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.147.107,24	400.239,87	20.664,03	-98.778,67	2.427.904,41
geleistete Anzahlungen	1.328.538,52	1.973.898,01	0,00	-1.329.788,52	1.972.648,01
gesamt Sachanlagen	**291.269.094,31**	**38.688.309,55**	**189.012,68**	**0,00**	**329.768.391,18**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	40.545,45	0,00	0,00	0,00	40.545,45
gesamt Finanzanlagen	40.545,45	0,00	0,00	0,00	40.545,45
Gesamtsumme	**291.915.337,70**	**38.711.544,80**	**275.221,97**	**0,00**	**330.351.660,53**

© WGWARNOW

ABSCHREIBUNGEN	01.01.2025 €	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchung	31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögens-gegenstände	**514.479,82**	**47.421,12**	**86.178,18**	**0,00**	**475.722,76**	**67.001,14**
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	83.838.213,96	4.185.073,24	0,00	23.800,00	88.047.087,20	203.720.180,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.956.222,06	547.466,16	0,00	0,00	2.503.688,22	18.847.636,88
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.770.176,75
Technische Anlagen und Maschinen	86.111,37	33.035,14	0,00	0,00	119.146,51	100.811,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.032.738,50	497.116,88	151.054,23	0,00	3.378.801,15	1.880.310,77
Anlagen im Bau	23.800,00	0,00	0,00	-23.800,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	18.665,42	1.998,61	20.664,03	0,00	0,00	2.427.904,41
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.972.648,01
gesamt Sachanlagen	**88.955.751,31**	**5.264.690,03**	**171.718,26**	**0,00**	**94.048.723,08**	**235.719.668,10**
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.545,45
gesamt Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.545,45
Gesamtsumme	**89.470.231,13**	**5.312.111,15**	**257.896,44**	**0,00**	**94.524.445,84**	**235.827.214,69**

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlich-keiten	Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert
Vorjahr	(98.419.130,14)	(4.786.716,31)	(17.869.882,05)	(75.762.531,78)	(98.419.130,14)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.845.848,69	5.239.368,53	18.932.688,49	107.673.791,67	131.845.848,69
Vorjahr	(9.141.830,58)	(703.379,33)	(2.811.770,93)	(5.626.680,32)	(9.141.830,58)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeben	7.980.202,97	606.608,95	2.513.811,21	4.859.782,81	7.980.202,97
Vorjahr	(7.622.849,33)	(7.622.849,33)			
Erhaltene Anzahlungen	8.724.466,52	8.724.466,52			
Vorjahr	(45.728,16)	(45.728,16)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.022,42	41.022,42			
Vorjahr	(1.790.017,23)	(1.790.017,23)			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.987.371,51	2.987.371,51			
Vorjahr	(30.855,34)	(30.855,34)			
Sonstige Verbindlichkeiten	88.959,36	88.959,36			
Vorjahr	**(117.050.410,78)**	**(14.979.545,70)**	**(20.681.652,98)**	**(81.389.212,10)**	**(107.560.960,72)**
Gesamtbetrag	**151.611.448,62**	**17.631.374,44**	**21.446.499,70**	**112.533.574,48**	**139.826.051,66**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 2.622,6 T€ prolongiert.

ORGANE

VERWALTUNGSORGANE

Aufsichtsrat:
Reinhard Löffler, Vorsitzender (ab 10.06.2025)
Dr. Werner Stopperka, (bis 09.06.2025 Vorsitzender) - ausgeschieden zum 30.06.2025
Heike Hartmann, Stellvertretende Vorsitzende
Astrid Kämpke, Schriftführerin
Hartmut Kressin, Stellvertretender Schriftführer
Henrik Boye
Thorsten Krellenberg

Bauausschuss des Aufsichtsrates:
Hartmut Kressin, Vorsitzender
Henrik Boye

Finanzausschuss des Aufsichtsrates:
Thorsten Krellenberg, Vorsitzender
Heike Hartmann

Ausschuss für IT und Organisation des Aufsichtsrate:
Henrik Boye, Vorsitzender
Heike Hartmann
Astrid Kämpke

Vorstand:
Hagen Hildebrandt, Vorsitzender
Susanne Ely, nebenamtliche Vorständin
Volker Schollenberg, nebenamtlicher Vorstand

Gesamtprokura:
Christian Mahnke
Michael Klaschik

VERTRETERINNEN & VERTRETER DER WG WARNOW

Name	Vorname	Stadtteil
Jawinski	Martina	Dierkow
Luther	Martina	Dierkow
Prigge	Petra	Dierkow
Buck	Andreas	Dierkow
Ribbecke	Peter	Dierkow
Dau	Annemarie	Evershagen
Bahls	Marion	Evershagen
Brock	Regina	Evershagen
Berndt	Gerd	Evershagen
Bünning	Helmuth	Evershagen
Geron	Stefanie	Evershagen
Picha	Hans-Joachim	Evershagen
Jannsen	Uta	Fördermitglied
Schmarbeck	Bernd	Fördermitglied
Koslowsky	Ingrid	Fördermitglied
Lesch	Mathias	Fördermitglied
Ruff	Rainer	Fördermitglied
Fürtig	Gabriele	Groß Klein
Bastian	Marget	Groß Klein
Müller	Heidrun	Groß Klein
Stüwe	Dr. Simone	Groß Klein
Wessel	Norbert	Groß Klein
Lauckner	Lothar	Groß Klein
Hartwig	Hilmar	Groß Lüsewitz
Horn	Kordula	Groß Lüsewitz
Malmström	Gunnar	Innenstadt
Quandt	Christine	Innenstadt
Dix	Dr. Joachim	Innenstadt
Trepte	Katharina	Innenstadt
Lembke	Mario	Innenstadt
Bock	Thomas	Innenstadt
Faustmann	Thomas	KTV
Höft	Sabine	KTV
Wagner	Siegfried	KTV
Suhr	Steffi	KTV
Schaufel	Peter	KTV

Name	Vorname	Stadtteil
Käkenmeister	Bernd	Lichtenhagen
Rose	Helga	Lichtenhagen
Langer	Hans-Georg	Lichtenhagen
Gutt	Anna-Maria	Lichtenhagen
Philippi	Kornel	Lichtenhagen
Witt	Gerhard	Lichtenhagen
Rabe	Joachim	Lichtenhagen
Schmidt	Karin	Lichtenhagen
Großmann	Tobias	Lichtenhagen
Neumann	Brigitte	Lichtenhagen
Milz	Gerhard	Lichtenhagen
Bentzien	Gerda	Lichtenhagen
Buchta	Antje	Lichtenhagen
Swodenk	Susanne	Lütten Klein
Ziemann	Clara	Lütten Klein
Bonin	Katja	Lütten Klein
Lehmann	Nadja	Lütten Klein
Kluge	Katja	Reutershagen
Feichtinger	Torsten	Reutershagen
Berger	Manfred Gerhard	Reutershagen
Dreißiger	Andrea	Reutershagen
Thieme	Simone	Schmarl
Sauer	Günter	Schmarl
Demko	Beate	Schmarl
Schubert	Ralf	Schmarl
Krull	Birgitt	Südstadt
Müller	Karin	Südstadt
Fritsche	Wolfram	Südstadt
Lüthke	Sebastian	Südstadt
Noerenberg	Fritz	Südstadt
Schuster	Christian	Südstadt
Karstädt	Barbara	Toitenwinkel
Geitmann	Hans-Jürgen	Toitenwinkel
Bürger	Daniel	Toitenwinkel
Liedtke	Bernd	Toitenwinkel
Marx	Kerstin	Warnemünde
Sohn	Jürgen	Warnemünde
Schäfer	Brigitte	Warnemünde

Satzung:
Grundlage unseres genossenschaftlichen Handelns ist die Satzung. Sie wurde zuletzt durch die Vertreterversammlung vom 13.06.2023 geändert und beschlossen. Die Neufassung der Satzung wurde am 31.07.2023 beim Amtsgericht Rostock eingetragen. Sie kann auf unserer Website www.wg-warnow.de eingesehen werden.

BETEILIGUNGEN & MITGLIED-SCHAFTEN

Beteiligungen
URBANA TELEUNION Rostock GmbH & Co. KG
Nobelstraße 55, 18059 Rostock

Verwaltung URBANA TELEUNION Rostock GmbH
Nobelstraße 55, 18059 Rostock

Mitgliedschaften & Betreuungsverhältnisse
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Graf-Schack-Allee 10 a, 19053 Schwerin

Creditreform Mecklenburg-Vorpommern von der Decken KG
Ernst-Barlach-Straße 12, 18055 Rostock

Verwaltungs-Berufsgenossenschaft, Körperschaft
des öffentlichen Rechts
Deelbögenkamp 4, 22281 Hamburg

Industrie- und Handelskammer zu Rostock
Ernst-Barlach-Straße 1-3, 18055 Rostock

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaft Deutschland e.V.
c/o Gilde Heimbau Wohnungsbau GmbH
Knobeldorffstraße 96, 14050 Berlin



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WARNOW
ROSTOCK – WARNEMÜNDE EG

Hans-Fallada-Str. 8 . 18069 Rostock
Tel. 0381 12333 – www.wg-warnow.de