

Exklusiv für
Mitglieder

Logbuch

AUSGABE 02/2026



WGMARIENEHE



IHR NEUSTART VON DER ENTSPANNTEN SEITE

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

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

BEHRENDT Umzüge GmbH
Reuterstraße 10 18211 Admannshagen-Bargeshagen
(0381) 1201606 www.behrendt-24.de

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

Mehr Input
gibt es hier:



Besuchen Sie uns auf www.wgmarienehe.de

VORWORT



Ralf Peine
nebenamtlich

Angie Wohlfeil
hauptamtlich

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

eine moderne Wohnungsgenossenschaft entwickelt nicht nur ihre Gebäude weiter. Sie übernimmt Verantwortung für ihre Mitglieder, fördert Gemeinschaft und schafft Perspektiven für die Zukunft.

Ein sichtbares Beispiel ist der begonnene Anbau von sechs Aufzügen in der Ehm-Welk-Straße 30–35. Nach einer langen Planungs- und Genehmigungsphase setzen wir damit ein anspruchsvolles Vorhaben um, dass den Wohnkomfort verbessert und vielen Mitgliedern ein möglichst langes, selbstständiges Leben in ihrem vertrauten Zuhause ermöglicht.

Zukunft zu gestalten bedeutet für uns zugleich, in Menschen zu investieren. Die erneute Auszeich-

nung als TOP Ausbildungsbetrieb bestätigt unser kontinuierliches Engagement für den beruflichen Nachwuchs. Ebenso unterstützen wir die junge Ruderin Finna und fördern damit Talent, Ausdauer und Zielstrebigkeit – Werte, die auch unsere genossenschaftliche Arbeit prägen.

Unser Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 macht schließlich deutlich, dass die WG Marienehe eG wirtschaftlich stabil aufgestellt ist und über gute Voraussetzungen verfügt, den Wohnungsbestand auch künftig verantwortungsvoll und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und einen schönen Sommer.

Herzlichst
Ihr Vorstand

VERTRETERWAHL

Die Vertreterwahl ist abgeschlossen. Die Liste der gewählten Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter wurde veröffentlicht und kann in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden.

DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT

In seiner konstituierenden Sitzung am 10.06.2026 wurde die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates wie folgt bestimmt:

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



INHALTSVERZEICHNIS

- 4 TOP Ausbildungsbetrieb
- 5 Sponsoring
- 6 Mehr Komfort für unsere Mitglieder
- 8 Betriebs- & Heizkosten 2026
Gewinner Mitgliederumfrage
- 9 Schwungvoll in den Tag
- 10 Flucht- und Rettungswege
- 11 Wildtiere in Wohnanlage
Die Grillsaison beginnt
- 12 Sauberes Trinkwasser
- 13 Malwettbewerb
- 14 Kreuzworträtsel
- 15 Thalasso
- 16 Rezept – gefüllte Tomaten
- 17 Lagebericht
- 26 Ansprechpartner

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG, Hellingstraße 10, 18057 Rostock
Aufsichtsratsvorsitzender: Gerhard Schröder
Redaktion: V.i.S.d.P. Angie Wohlfeil, Lars Schirmacher
Auflage: 3.500 Exemplare
Satz: TAURUS Werbeagentur, Steffenshäger Straße 23, 18209 Reddelich, www.taurus-werbeagentur.de
Bildquellen: MV-T/Gänsicke, Archiv WG Marienehe, AdobeStock, Ostseepark - pixel&korn, Tourismuszentrale/Birgit Döring



AUSZEICHNUNG ZUM TOP AUSBILDUNGS- BETRIEB

*Nachwuchs fördern.
Zukunft sichern.*

Eine gute Ausbildung ist mehr als die Vermittlung von Fachwissen. Sie bedeutet, junge Menschen auf ihrem Weg ins Berufsleben zu begleiten, ihnen Verantwortung zuzutrauen und sie Schritt für Schritt an die vielfältigen Aufgaben der Wohnungswirtschaft heranzuführen.

Umso mehr freuen wir uns, dass die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG erneut von der IHK zu Rostock als TOP Ausbildungsbetrieb ausgezeichnet wurde. Diese Ehrung ist für uns eine schöne Bestätigung dafür, dass wir Ausbildung mit Engagement, Verlässlichkeit und einem hohen Anspruch gestalten.

In unserer täglichen Arbeit erleben wir, wie wichtig gut ausgebildete Nachwuchskräfte für die Zukunft sind. Ob im direkten Kontakt mit unseren Mitgliedern, in der Verwaltung, in technischen Abläufen oder bei organisatorischen Aufgaben. Eine

Ausbildung in unserer Genossenschaft bietet viele Einblicke und zeigt, wie abwechslungsreich und verantwortungsvoll die Arbeit in der Wohnungswirtschaft ist.

Die Auszeichnung gilt dabei nicht nur unserer Genossenschaft als Ausbildungsbetrieb, sondern unserer Ausbilderin Frau Preuhs und auch allen Kolleginnen und Kollegen, die ihr Wissen weitergeben, Fragen beantworten, begleiten, erklären und unterstützen. Sie alle tragen dazu bei, dass Ausbildung bei uns nicht nebenbei geschieht, sondern als gemeinsame Aufgabe verstanden wird.

Wir sind stolz auf diese erneute Anerkennung und sehen sie zugleich als Ansporn, auch künftig jungen Menschen einen guten Start ins Berufsleben zu ermöglichen. Denn wer heute in Ausbildung investiert, stärkt nicht nur das eigene Team, sondern auch die Zukunft unserer Genossenschaft.



Mein Name ist Finna, ich bin 16 Jahre alt und besuche ab dem nächsten Schuljahr die Sportschule in Rostock. Ich lebe gemeinsam mit meinen Eltern und meinem Bruder in der Rostocker Südstadt. Schon früh habe ich meine Leidenschaft für den Sport entdeckt. Seit meinem 10. Lebensjahr gehört das Rudern fest zu meinem Leben und ist für mich weit mehr als nur ein Hobby – es ist meine größte Leidenschaft und ein wichtiger Teil meiner Persönlichkeit.

Ich trainiere beim Olympischen Ruderclub in Kessin, wo ich mehrmals pro Woche sowohl auf dem Wasser trainiere, als auch im Kraft- und Athletiktraining arbeite. Insgesamt trainiere ich sechs Mal pro Woche und versuche dabei stets mein Bestes zu geben.

Am Rudern begeistert mich besonders die Kombination aus Kraft, Ausdauer, Technik und vor allem Teamgeist. Im Boot zählt jede einzelne Person, und nur wenn alle im gleichen Rhythmus arbeiten und sich aufeinander verlassen können, entsteht echte Stärke und wir fliegen über das Wasser. Dieses gemeinsame Arbeiten auf ein Ziel hin motiviert mich jeden Tag aufs Neue und macht den Sport für mich so besonders.

Die Verbindung von Schule und Leistungssport erfordert viel Disziplin, Organisation und Durchhaltevermögen. Trotzdem nehme ich diese Herausforderung gerne an, weil ich weiß, dass sich der Einsatz langfristig auszahlt und mich sowohl sportlich als auch persönlich weiterbringt. Durch das regelmäßige Training habe ich viele wichtige Eigenschaften entwickelt. Ich bin ehrgeizig, zuverlässig und belastbar geworden und habe gelernt,

auch nach Rückschlägen nicht aufzugeben.

Rudern hat mir gezeigt, wie wichtig Disziplin, Zusammenhalt und Zielstrebigkeit sind. Gleichzeitig habe ich gelernt, Verantwortung zu übernehmen und immer an mich selbst zu glauben, auch wenn es einmal schwierig wird.

Mein bisher größter sportlicher Erfolg war der 1. Platz bei den internationalen Rudermeisterschaften in München mit meinem Team. Dieser Erfolg erfüllt mich mit großem Stolz und bestätigt mich in meinem Weg. Er zeigt mir, dass sich harte Arbeit, Ausdauer und Leidenschaft lohnen. Gleichzeitig motiviert er mich, weiterhin konsequent zu trainieren und neue Herausforderungen anzunehmen.

Ein besonderer Dank gilt der WG Marienehe, die mich auf meinem sportlichen Weg unterstützt. Diese Förderung ist für mich nicht selbstverständlich und bedeutet mir sehr viel. Sie gibt mir die Möglichkeit, mich voll auf Training und Wettkämpfe zu konzentrieren und motiviert mich zusätzlich, meine Ziele mit voller Entschlossenheit zu verfolgen.

Mein nächstes großes Ziel ist die Teilnahme und der erfolgreiche Start bei den Deutschen Juniorenmeisterschaften U17 2026 in Essen am Baldeneysee. Dafür arbeite ich jeden Tag mit voller Konzentration und großer Leidenschaft. Ich möchte mich stetig verbessern, meine Leistung weiter steigern und zeigen, was mit Einsatzbereitschaft und Teamgeist möglich ist.

Rudern ist für mich nicht nur ein Sport, sondern ein Lebensgefühl, das mich jeden Tag antreibt, mein Bestes zu geben.

MEHR KOMFORT FÜR UNSERE MITGLIEDER

AUFZUGSANBAU
IN DER EHM-WELK-
STRASSE 30-35
GESTARTET

In der Ehm-Welk-Straße 30-35 hat eines der umfangreichsten Modernisierungsprojekte der vergangenen Jahre begonnen. Insgesamt sechs Aufzüge werden künftig den Zugang zu den Wohnungen erleichtern und damit den Komfort sowie die Wohnqualität in der gesamten Wohnanlage deutlich erhöhen.



Dem Baustart ging eine lange und intensive Vorbereitungsphase voraus. Bereits im Zuge der Strangsanierung hatten wir angekündigt, die Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufzügen auszustatten. Anschließend waren umfangreiche planerische, technische und behördliche Abstimmungen erforderlich. Insbesondere das Genehmigungsverfahren nahm deutlich mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich erwartet. Rund vier Jahre nach Abschluss der Strangsanierung kann das Vorhaben nun endlich umgesetzt werden. Mit dem Anbau der Aufzüge schaffen wir bessere Voraussetzungen für ein komfortables und möglichst selbstbestimmtes Wohnen. Davon profitieren nicht nur ältere Menschen und Personen mit eingeschränkter Mobilität. Auch Familien mit kleinen Kindern sowie alle, die Einkäufe oder Kinderwagen transportieren müssen, erfahren künftig eine spürbare Erleichterung im Alltag. Eine Besonderheit des Projektes ist die gewählte bauliche Lösung. Bei vielen nachträglich errichteten Aufzügen bleiben zwischen den Haltepunkten und den Wohnungen noch einzelne Treppen-

stufen bestehen. In der Ehm-Welk-Straße gehen wir einen anderen Weg: Die Aufzüge werden künftig direkt auf den jeweiligen Wohnetagen halten und einen stufenlosen Zugang zu den Wohnungen ermöglichen.

Damit dies gelingt, muss das vorhandene Treppenhaus umfassend umgestaltet werden. Die bisherigen Treppenläufe werden zurückgebaut, gespiegelt und anschließend in einer veränderten Anordnung neu errichtet. Diese anspruchsvolle Bauweise erfordert eine besonders sorgfältige Planung und Ausführung. Der Aufwand lohnt sich jedoch, denn zusätzliche Treppenstufen zwischen Aufzug und Wohnung entfallen künftig vollständig.

Mit dieser Investition stärken wir die Zukunftsfähigkeit unserer Wohnungsbestände und schaffen einen langfristigen Mehrwert für unsere Mitglieder. Unser Ziel ist es, dass die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange selbstständig und komfortabel in ihrem vertrauten Zuhause leben können. Während der Bauarbeiten werden sich Beeinträchtigungen leider nicht vollständig vermeiden lassen. Wir danken daher allen Mitgliedern für ihr Verständnis und ihre Geduld. Am Ende der Bauzeit wird die Wohnanlage jedoch um ein deutliches Plus an Komfort, Erreichbarkeit und Lebensqualität reicher sein.



BETRIEBS- & HEIZKOSTEN 2026

Das sollten Sie wissen

Die Hansestadt Rostock hat den Hebesatz für die Grundsteuer B angepasst. Die Bürgerschaft beschloss am 22.04.2026 eine rückwirkende Erhöhung zum 1. Januar 2026 von 438 auf 488 Punkte. Ziel dieser Maßnahme ist es, die städtischen Finanzen zu stärken und zusätzliche Einnahmen für die Hansestadt zu erzielen. Nach Angaben der Stadt liegt die Anpassung im Vergleich zu anderen Städten weiterhin auf einem moderaten Niveau. Gleichzeitig gibt es aber auch eine erfreuliche Entwicklung: Die Strom- und Fernwärmepreise sinken ab 2026 wieder. Eine Kilowattstunde Strom kostet künftig nur noch 15,87 Cent (2025 = 17,82 ct), eine Kilowattstunde Fernwärme hingegen 9,645 Cent (2025 = 11,816 ct). Dadurch werden viele Haushalte spürbar entlastet. Besonders Familien sowie Haushalte mit höherem Energieverbrauch profitieren von den sinkenden Energiekosten. Darüber hinaus lassen sich im Alltag häufig weitere Einsparungen erzielen. Viele elektrische Geräte verbrauchen auch dann Strom, wenn sie nicht aktiv genutzt werden oder technisch veraltet sind.

TIPPS ZUM ENERGIESPAREN

- Trennen Sie elektrische Geräte vollständig vom Stromnetz – auch im Stand-by-Modus wird unnötig Energie verbraucht.
- Nutzen Sie Steckerleisten mit Kippschalter, um mehrere Geräte bequem komplett auszuschalten.
- Verwenden Sie beim Duschen einen Sparduschkopf, um Wasser und Energie zu sparen.
- Senken Sie Ihre Raumtemperatur um ein Grad – bereits dadurch kann der Heizenergieverbrauch deutlich reduziert werden.
- Nutzen Sie den Messgeräteverleih der Stadtwerke Rostock und kommen Sie so den Stromfressern auf die Schliche

Bitte beachten Sie außerdem Ihre unterjährige Verbrauchsinformation. Prüfen Sie diese sorgfältig und vergleichen Sie Ihren aktuellen Verbrauch. Sollten Ihnen Unstimmigkeiten auffallen, informieren Sie uns gerne – wir kümmern uns um Ihr Anliegen.

ÜBRIGENS

Falls Sie bisher noch postalisch informiert werden und künftig auf digitale Kommunikation umstellen möchten, rufen Sie uns gerne an oder senden Sie uns eine E-Mail an brandt@wgmarienehe.de. So sparen Sie Porto und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz.

MITGLIEDER UMFRAGE

DIE GEWINNER

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

Herzlichen Glückwunsch! Wir gratulieren den 3 Gewinnern: Sandra Below, Marianne Anderson und einem weiteren Mitglied



GEMEINSAM FÜR SAUBERES & SICHERES TRINKWASSER

Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel. Um die hohe Qualität des Wassers in unseren Wohngebäuden dauerhaft sicherzustellen, werden die Trinkwarmwasseranlagen gemäß Trinkwasserverordnung alle 3 Jahre auf Legionellen untersucht.

Legionellen sind Bakterien, die natürlicherweise im Wasser vorkommen können. Bei Wassertemperaturen zwischen 25°C und 50°C können sie sich stark vermehren und sind somit nur in zentralen Warmwasseranlagen möglich. Daher müssen diese Anlagen mit 60°C im Vorlauf (Warmwasserleitung) und 55°C im Rücklauf (Zirkulationsleitung) betrieben werden. Legionellen können ausschließlich beim Einatmen von feinsten Wassertropfchen, beispielsweise beim Duschen, gesundheitliche Beschwerden in der Lunge verursachen. Deshalb dienen die regelmäßigen Untersuchungen der Vorsorge und dem Schutz aller Bewohner. In Wasseranlagen mit einer dezentralen Warmwasserversorgung (z.B. Elektro- oder Gasdurchlauferhitzer) ist eine Untersuchung auf Legionellen nicht erforderlich. Die nächste Untersuchung

auf Legionellen findet in unserem Bestand (außer Südstadt, Rügener Str. 20-28 und Hellingstraße 3-6) im Herbst/Winter 2026 statt.

Auch Sie können dazu beitragen, eine Vermehrung von Legionellen zu verhindern. Besonders wichtig ist es, Wasserleitungen regelmäßig zu nutzen. Steht Wasser über längere Zeit in den Leitungen, können sich günstige Bedingungen für Bakterien (nicht nur Legionellen) entwickeln. Wer beispielsweise aus dem Urlaub zurückkehrt oder seine Wohnung über mehrere Tage nicht genutzt hat, sollte daher alle Wasserhähne kurz laufen lassen. Dabei empfiehlt es sich, das kalte und anschließend das warme Wasser fließen zu lassen, bis die jeweilige Temperatur konstant erreicht ist.

Grundsätzlich gilt: Der regelmäßige Wasseraustausch in den Leitungen trägt wesentlich dazu bei, die Trinkwasserqualität zu erhalten. Durch die Kombination aus fachgerechter Wartung der technischen Anlagen und dem bewussten Umgang mit Trinkwasser leisten wir gemeinsam einen wichtigen Beitrag für Hygiene und Gesundheit.

FREIE FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE KÖNNEN LEBEN RETTEN

Jeder kann unerwartet in eine Situation geraten, in der schnelle Hilfe erforderlich ist, sei es durch einen Unfall, einen medizinischen Notfall oder einen Brand. In solchen Momenten zählt oft jede Sekunde. Umso wichtiger ist es, dass Treppenhäuser, Flure und andere gemeinschaftlich genutzte Bereiche jederzeit frei von Hindernissen bleiben. Allein in Deutschland werden jedes Jahr mehrere zehntausend meldepflichtige Treppenunfälle registriert. Häufig sind Stolperfallen oder abgestellte Gegenstände wie Schuhe, Pflanzen, Möbelstücke, Kinderwagen oder Fahrräder die Ursache. Solche Hindernisse können nicht nur zu Unfällen führen, sondern im Notfall auch Flucht- und Rettungswege versperren und dadurch wertvolle Zeit kosten. Zusätzlich erhöhen abgestellte Gegenstände das Brandrisiko. Brennbar Materialien wie Dekorationen, Kerzen, Zeitungen oder Kartons können im Ernstfall schnell zur Gefahr werden. Sie begünstigen die Ausbreitung von Feuer und Rauch und können Fluchtwege blockieren.

Wichtig zu wissen: Werden Rettungs- oder Fluchtwege durch Bewohnerinnen und Bewohner beeinträchtigt, kann dies im Schadensfall auch Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben.

Freie Rettungs- und Fluchtwege sind daher nicht nur eine Frage von Ordnung und Sauberkeit, sondern eine wichtige Sicherheitsmaßnahme zum Schutz aller Hausbewohnerinnen und Hausbewohner.

Ebenso wichtig ist es, dass selbstschließende Brandschutztüren nicht durch Keile oder andere Gegenstände offengehalten werden. Kellertüren sollten grundsätzlich geschlossen bleiben, damit Brand- und Rauchabschnitte ihre Schutzfunktion im Ernstfall erfüllen können.

Ihre Sicherheit liegt uns am Herzen. Deshalb bitten wir Sie, gemeinsam mit uns darauf zu achten, dass in Treppenhäusern, Fluren und anderen Gemeinschaftsflächen keine Gegenstände abgestellt werden. So stellen wir sicher, dass Rettungswege jederzeit frei bleiben und im Notfall schnell und unkompliziert Hilfe geleistet werden kann.



WILDTIERE IN UNSERER WOHNANLAGE

Ob Tauben auf dem Balkon, Möwen oder kleine Singvögel in den Grünanlagen. Viele Menschen freuen sich über tierische Besucher in der Wohnanlage und möchten ihnen durch das Auslegen von Futter etwas Gutes tun. Leider bewirkt dies genau das Gegenteil.

Die Wildtiere finden in den meisten Fällen ausreichend Nahrung in ihrer natürlichen Umgebung. Werden sie regelmäßig gefüttert, gewöhnen sie sich schnell an bestimmte Plätze und kehren immer wieder zurück. Dadurch können größere Ansammlungen von Vögeln entstehen, die Balkone, Geh-

wege und Grünflächen stärker verschmutzen. Auch andere Tiere wie Ratten und Schädlinge können durch liegengebliebene Futterreste angelockt werden.

Damit unsere Wohnanlage für alle Mitglieder sauber und angenehm bleibt, bitten wir Sie, auf das Füttern von Vögeln und anderen Wildtieren zu verzichten. Damit leisten Sie einen wichtigen Beitrag zu einem gepflegten Wohnumfeld und unterstützen zugleich das natürliche Verhalten der Tiere. Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung.

DIE GRILLSAISON BEGINNT!

RÜCKSICHT SORGT FÜR GUTEN NACHBARSCHAFTSFRIEDEN

Mit den ersten warmen Tagen startet wieder die Grillsaison. Viele Mitglieder freuen sich darauf, gemeinsam mit Familie und Freunden Zeit auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten zu verbringen. Damit das Grillvergnügen für alle angenehm bleibt, sollten jedoch einige wichtige Regeln beachtet werden.

Besonders in Mehrfamilienhäusern kann Rauch- und Geruchsbelästigung schnell zu Konflikten führen. Aus diesem Grund ist in unserer Hausordnung festgelegt, dass das Grillen ausschließlich mit einem Elektrogrill erlaubt ist. Elektrogrills verursachen deutlich weniger Rauch als Holzkohle- oder Gasgrills und tragen dazu bei, die Nachbarschaft nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Bitte achten Sie außerdem darauf, ausreichend Abstand zu brennbaren Materialien wie Markisen, Balkonmöbeln oder Pflanzen zu halten. Lassen Sie den Grill während des Betriebs niemals unbeaufsichtigt und sorgen Sie dafür, dass Kinder keinen Zugang zu heißen Grillflächen haben.

Auch die Lautstärke sollte insbesondere in den Abendstunden im Blick behalten werden. Ein gemütlicher Grillabend macht allen mehr Freude, wenn auf die Bedürfnisse der Nachbarn Rücksicht genommen wird.

Wir wünschen allen Mitgliedern einen schönen Sommer und viele entspannte Stunden im Freien. Mit gegenseitiger Rücksichtnahme steht einer gelungenen Grillsaison nichts im Wege.

SCHWUNG- VOLL IN DEN TAG

MIT MORGEN- GYMNASTIK



Kennen Sie das? Der Wecker klingelt, aber der Körper fühlt sich noch schwer und die Gelenke etwas eingerostet an. Statt direkt zum Kaffee zu greifen, gibt es ein weitaus besseres Rezept für einen energiegeladenen Start in den Tag. Ein paar Minuten Morgengymnastik! Schon kurze, sanfte Bewegungen direkt nach dem Aufstehen kurbeln den Kreislauf an, lockern die Muskulatur und sorgen für gute Laune. Das Beste daran ist, Sie brauchen weder Sportkleidung noch Vorkenntnisse. Tun Sie Ihrem Körper etwas Gutes, Ihre Gesundheit wird es Ihnen danken!

KLEINE ANLEITUNG FÜR IHR MORGENDLICHES WOHLBEFINDEN

Nehmen Sie sich einfach 5 bis 10 Minuten Zeit. Führen Sie alle Übungen langsam und ohne großen Kraftaufwand aus. Atmen Sie dabei ruhig ein und aus.

1. Sanftes Recken und Strecken im Bett oder im Stehen

Strecken Sie die Arme lang nach oben und machen Sie sich ganz groß. Ziehen Sie abwechselnd den linken und den rechten Arm Richtung Decke, als würden Sie Äpfel pflücken. Das dehnt die Flanken und weckt die Wirbelsäule auf.

2. Schulterkreisen für Lockerheit

Stellen Sie sich hüftbreit hin. Lassen Sie die Arme locker hängen und kreisen Sie beide Schultern gleichzeitig oder abwechselnd von vorne nach

hinten. Das löst Verspannungen im Nackenbereich, die oft über Nacht entstehen.

3. Die Wirbelsäule mobilisieren

Legen Sie die Hände auf die Hüften und kreisen Sie sanft das Becken. Erst in die eine, dann in die andere Richtung. Stellen Sie sich vor, Sie würden einen großen Reifen um die Hüfte drehen.

4. Balance und Beinkraft aktivieren

Halten Sie sich bei Bedarf an einer Stuhllehne oder der Wand fest. Stellen Sie sich abwechselnd auf die Zehenspitzen und rollen Sie dann langsam wieder auf die Fersen ab. Das stärkt die Waden und fördert die Durchblutung in den Beinen.

5. Tief durchatmen

Zum Abschluss tief durch die Nase einatmen, die Arme dabei weit über die Seiten nach oben führen. Beim Ausatmen durch den Mund die Arme wieder sinken lassen. Dies sollten Sie 3-mal wiederholen.

Bitte achten Sie bei den Übungen darauf, die Sprünge wegzulassen und die Bewegungen fließend auszuführen. Wenn Sie gesundheitliche Einschränkungen oder Schmerzen haben, stimmen Sie neue Übungen bitte vorher mit Ihrem Arzt ab. So tun Sie nicht nur sich selbst etwas Gutes, sondern nehmen auch Rücksicht auf die Nachbarn unter Ihnen. Wir wünschen Ihnen einen schwungvollen und gesunden Start in den Tag!

Malwettbewerb

UNSERE WG KIDS HABEN GEMALT

Unter dem Motto „**Dein schönstes Urlaubserlebnis**“ waren die Kinder unserer Mitglieder eingeladen, ihre schönsten Ferienerinnerungen zu Papier zu bringen. Mit Fantasie, kräftigen Farben und viel Herz entstanden zahlreiche ganz unterschiedliche Kunstwerke. Die Auswahl der besten Bilder fiel uns daher alles andere als leicht. Am Ende konnten sich drei besonders gelungene Beiträge durchsetzen, deren junge Künstlerinnen und Künstler sich über eine kleine Auszeichnung freuen dürfen.

Wir bedanken uns bei allen Kindern, die an unserem Malwettbewerb teilgenommen haben. Jedes einzelne Bild hat gezeigt, wie bunt und vielfältig Urlaubserlebnisse sein können.



KREUZWORTRÄTSEL

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

Einsendeschluss ist der 30.09.2026

Winter-sport-lehr-gang

junger Pflanzentrieb

semit. Stammesangehöriger

erb-gleicher Nach-komme

Wäh-rungs-einheit in China

kleines Kriebstier

Rock-sängerin: ... Turner

klang-voll, voll-tönend

Wohnsitz dt. Kaiser u. Könige im MA.

Fischfett

Rätsel-freund

Europ. Weltraum-organisa-tion (Abk.)

großes Gewäs-ser

span. Fluss zum Duero

feiner Spott

irgend-jemand

Greif-vogel

mild, sanft

Säulen-halle im alten Athen

getrock-nete Or-chideen-knolle

Drama Frank Wede-kinds

nämlich

sehr großer Mann

kleiner Junge (ugs.)

Teil eines Wohn-raumes

satiri-sches Kaba-rettlied

Figur aus der „Sesam-strasse“

italie-nisch: Meer

Sports-kanone (ugs.)

veraltet: sogleich; kurz danach

würfeln; rätseln

die Un-wahrheit sagen

Zaren-erlass

nicht süß, säure-haltig

44. Prä-sident der USA (Barack)

Elek-tronik-messe in Berlin

heiliges altind. Schrift-werk

briti-scher Sagen-könig

Kartha-ger

griechi-sche Sieges-göttin

Auszeich-nung, Sieg-prämie

das Auf-nehmen e. Films (ugs.)

bestehen, existie-ren

franzö-sisch: Weih-nachten

abge-grenzt Gebiet

Sitz-bereich im Theater

Greif-vogel-nest

festes See-, Signal-zeichen

Kanal-wähler (Rund-funk)

jugosla-wischer Politiker (Josip)

Hafen-stadt in Kroatien

Gesichts-punkt

vege-tarisch, fleisch-los

norddt.: Heu-, Mist-gabel

in die Jahre kommen

Licht-spiel-theater

dt. Maler, Grafiker (Paul)

Nass-zelle, Feuch-raum

eine der Kleinen Sunda-inseln

Buchen-frucht

benach-bart, nicht weit

Anhän-glichkeit, Loyalität

Stadt in Nord-frank-reich

hellster Stern im Sternbild Adler

Zeitalter

Flugsteig auf Flug-hafen (engl.)

Schutz, fürsorg-liche Aufsicht

dänischer Physiker: ... Bohr

Einwoh-ner des antiken Italiens

ein Balte

Busen-freund, Ver-trauter

latei-nisch: Löwe

Fahrt mit einem Segel-boot

italie-nische Wein-stadt

Wind am Garda-see

Segel-baum

nieder-länd. Maler (Jan)

Kreuzes-inschrift

Disziplin beim Wurf-schießen

Reise-weg

heiß glänzen, schim-mern

Hebri-den-insel

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

UNTER ALLEN RICHTIGEN
EINSENDUNGEN VERLOSEN WIR:
**3x1 Gutschein für den
OstseePark Sievershagen**



Besuchen Sie uns auf www.wgmarienehe.de

WAS SPASS MACHT



Durchatmen, bewegen und die Ostsee genießen. Beim Thalasso Aktiv Tag erleben Gäste und Einheimische die wohltuende Kraft des Meeres bei zahlreichen kostenfreien Mitmachangeboten direkt am Warnemünder Strand.

THALASSO
ERLEBEN, DURCHATMEN
UND AKTIV GENIESSEN

25.09.2026
12:30–18:00 Uhr, Warnemünde,
Strandaufgänge 11 & 12

Ein Tag am Meer für Körper,
Geist und gute Laune

Den Spätsommer aktiv genießen, neue Angebote ausprobieren und dabei die gesundheitsfördernde Kraft des Meeres erleben – dazu lädt der Thalasso Aktiv Tag am Freitag, 25. September 2026, von 12.30 bis 18 Uhr an den Strandaufgängen 11 und 12 in Warnemünde ein. Einheimische und Gäste erwartet ein abwechslungsreiches Mitmachprogramm direkt am Strand – kostenfrei und größtenteils ohne Anmeldung. Thalasso nutzt die natürlichen Ressourcen des Meeres wie frische Seeluft, Wind, Sonne, Meerwasser und Sand, um Gesundheit und Wohlbefinden zu fördern. Genau diese Verbindung steht auch beim Thalasso Aktiv Tag im Mittelpunkt. Ob sportlich, achtsam oder entspannt – das Programm bietet für jedes Alter und jedes Fitnessniveau passende Angebote. Auf dem Programm stehen unter anderem Strandgymnastik, Atemübungen, Qigong, Pilates, Yoga, Brandungswandern, Flexibar-Training, HIIT-Workouts und eine Schnupper-Surfeinheit. Ergänzt wird das Angebot durch Resilienzimpulse am Meer, ein Sicherheitstraining für Frauen, Sandpeelings an der Wasserkante sowie einen Kreativkurs.

Besondere Erlebnisse versprechen die kleinen Freiwasserschwimmgruppen der Rostocker Seehunde. Zudem lädt die Strandsauna mit Blick auf die Ostsee zum Verweilen ein. Familien dürfen sich auf Spielangebote und eine Hüpfburg freuen. Für das leibliche Wohl sorgt die Strandversorgung „Wikinger gestrandet“ direkt am Meer.

Weitere Informationen zum
Programm gibt es unter:
www.rostock.de/thalasso-aktiv-tag



Einfach vorbeikommen, mitmachen und einen aktiven Tag am Meer genießen. Für das Freiwasserschwimmen, die Schnupper-Surfeinheit und den Kreativkurs empfiehlt sich eine Voranmeldung per Mail an gesundheitslotse@rostock.de



GEFÜLLTE TOMATEN

AUS DEM OFEN

Zutaten

für 4 Personen

- 1 Zwiebel
- 1 Knoblauchzehe
- 2 EL Öl
- 500 g gemischtes Hackfleisch oder eine vegetarische Alternative
- 8 mittelgroße Tomaten
- 1 TL Gemüsebrühe
- 1 EL Tomatenmark
- 100 g Gouda (gerieben)
- Gewürze: Salz, Pfeffer, Paprikapulver (edelsüß), Oregano

ZUBEREITUNG:

1. Die Zwiebel schälen und in kleine Würfel schneiden. Die Knoblauchzehe schälen und durch eine Knoblauchpresse drücken. Das Öl in einer Pfanne erhitzen. Hackfleisch bzw. Veggie-Hack zusammen mit den Zwiebelwürfeln bei starker Hitze etwa 3 Minuten anbraten. Mit Salz, Pfeffer, Paprikapulver und Oregano würzen und weitere 5 Minuten braten.
2. Die Tomaten waschen, den Deckel abschneiden und vorsichtig aushöhlen. Das Tomateninnere dabei aufbewahren! Die ausgehöhlten Tomaten nun in eine ofenfeste Form setzen und mit der Hackfleischmasse füllen. Anschließend den ge-

riebenen Käse darüberstreuen. Aus 500 ml kochendem Wasser, der Gemüsebrühe, dem Tomateninneren und dem darin eingerührten Tomatenmark, eine Brühe zubereiten und in die Auflaufform gießen.

3. Die gefüllten Tomaten im vorgeheizten Backofen bei 200 °C Ober-/Unterhitze bzw. 180 °C Umluft etwa 20 Minuten backen. Nach Belieben vor dem Servieren mit etwas Petersilie dekorieren.

Beilagen

Zu den gefüllten Tomaten passen Reis (z. B. Langkornreis oder Couscous) sowie Kartoffeln, beispielsweise Petersilienkartoffeln.



LAGEBERICHT 2025

1 GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG hat ihren Sitz in Rostock und verfügt über 3.146 eigene Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 186.664 m² (inkl. Nutzflächen 190.251 m²). Neben 21 gewerblich genutzten Einheiten, 1.230 Stellplätzen, 163 Tiefgaragenstellplätzen sowie 26 Garagen, bewirtschaftete die WG Marienehe eG weitere Räumlichkeiten, wie Freizeittreffs, Hauswartstellen und drei Gästewohnungen. Die Genossenschaft verwaltet zudem 121 Eigentumswohnungen, von denen sich 19 Wohneinheiten in fremdem Eigentum befinden. Die genossenschaftseigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder vermietet.

Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Geschäftsstrategie ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Das Gleichgewicht zwischen ökonomischer, sozialer und ökologischer Verantwortung zu finden, stellt für uns den Grundpfeiler unseres unternehmerischen Handelns dar.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Rostock ist das Wirtschaftszentrum in Mecklenburg-Vorpommern. In Rostock lebten am 31.12.2025 211.568 Einwohner (Quelle: www.rathaus.rostock.de - Melderegister der HRO). Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock war weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Gebiet der Hansestadt Rostock, aber auch im nahegelegenen Umland befindet sich auf einem weiterhin hohen Niveau. Der Standort Rostock bleibt trotz leicht rückläufiger Prognosen für die Anzahl an Einwohnern (Bevölkerungsprognose 2040) ein langfristig attraktiver und gefragter Wohnort.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich die bestehenden Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können

insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein. Außerdem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des weltweiten Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind. Nach wie vor arbeiten wir eng mit dem örtlichen Energieversorgern sowie einer Vielzahl von Rostocker Vermietern an Maßnahmen zur weiteren Einsparung von Energie. Aufgrund langfristig angelegter Wärmelieferverträge gab es bis 2025 kaum negative finanzielle Auswirkungen für die Mitglieder. Die Phase der extremen Preissteigerung konnten wir dadurch überbrücken. Ab 2025 waren auch wir mit steigenden Energiepreisen konfrontiert. Dennoch konnten wir aufgrund der engen Zusammenarbeit mit dem Energieversor-

ger für die Folgejahre wieder eine Preisreduzierung erreichen, sodass eine relative Preisstabilität gewährleistet werden kann. Für die Abrechnungsjahre 2025 und 2026 ist ein Anstieg der Fernwärmekosten unumgänglich. Jedoch ist bereits ab 2026 wieder eine leichte Reduzierung erkennbar.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Entwicklung der Genossenschaft wird in den folgenden Kennzahlen widergespiegelt.

	Plan 2025 in T€	Ist 2025 in T€	Ist 2024 in T€
Sollmieten	14.585,0	14.801,5	14.642,3
Instandhaltungsaufwendungen	6.730,0	4.776,3	4.464,3
Zinsaufwendungen	1.000,0	904,5	990,4
Jahresüberschuss	1.137,0	3.138,6	3.668,6

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahr 2025 erhöhten sich die Sollmieten durch die Neuvermietung, und Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Modernisierung sowie Anpassungen der Stellplatzmieten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag mit 6,36 €/m² (Vorjahr: 6,27 €/m²) weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Hansestadt Rostock (7,72 €/m² lt. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung – Erstellung des Mietspiegels der HRO für das Jahr 2026). Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2025 real bei 1,62 %. Da das Wohnhaus Groß-Kleiner-Allee 3 für den bevorstehenden Rückbau in 2026 leergezogen wurde, werden diese 30 Wohnungen in der Leerstandsquote berücksichtigt. Bereinigt liegt die Leerstandsquote bei 0,67 %. Die Fluktuationsrate (ohne Umsetzungen im Bestand) betrug 5,7 % (Vorjahr: 5,8 %) und fällt damit für das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock weiterhin gering aus. Die Reduzierung resultiert aus einer geringeren Kündigungsquote. Die Nachfrage nach Wohnraum war auch 2025 ungebrochen.

Zum Stichtag verfügte die Genossenschaft über 3.307 Mitglieder (Vorjahr: 3.350), die ein Geschäftsguthaben in Höhe von 4.213.375,00 € (Vorjahr: 4.221.000,00 €) aufbrachten.

Das Geschäftsjahr 2025 war maßgeblich von den Baumaßnahmen im Bestand sowie von der Vor-

Die Verhandlungen für die Fernwärmebeschaffung für 2027 und 2028 wurden noch vor der neuen Krisensituation in Nahost abgeschlossen. Auch hier ist eine weitere Senkung des Preises erreicht worden.

bereitung des Neubauvorhabens in der Groß-Kleiner-Allee 3 geprägt.

Mit den laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde die Erhaltung unserer Bestände sichergestellt sowie wohnwertverbessernde Maßnahmen realisiert. Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten im Bestand bildete die Sanierung der Versorgungsstränge in der Liegenschaft Kleiner Warnowdamm 23-25 und 29-30. Dort wurde außerdem eine Sanierung der Fassade und des Daches vorgenommen. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 25,56 €/m² (Vorjahr 24,19 €/m²). Zusätzlich wurden 477,3 T€ (Vorjahr 225,8 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Weiterhin war die Fassadensanierung in Reutershagen und Alt-Reutershagen sowie in der Schleswiger Straße einer der Arbeitsschwerpunkte.

Die qualitativ hochwertige Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und die geringe Fluktuationsrate lässt darauf schließen, dass wir einen hohen Zufriedenheitsgrad innerhalb der Mitglieder verzeichnen. Dieser Aspekt und die fortlaufende technische Werterhaltung bzw. -verbesserung sprechen für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Die sinkenden Zinsaufwendungen ergeben sich aus der Umschuldung von Darlehen zu günstigen Zinskonditionen sowie in den Vorjahren.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer

Genossenschaft positiv, da wir neben der Erweiterung des Wohnungsbestandes, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitgehend

planmäßig durchgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 Ertragslage

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	3.905,7	4.252,8	-347,1
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-372,7	-419,4	46,7
Verwaltungsbetreuung	-28,4	-61,4	33,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-247,4	-69,4	-178,0
Betriebsergebnis	3.257,2	3.702,6	-445,4
Neutrales Ergebnis	-42,0	0,1	-42,1
Ergebnis vor Steuern	3.215,2	3.702,7	-487,5
Steuern vom Einkommen & Ertrag	-76,6	-34,1	-42,5
Jahresüberschuss	3.138,6	3.668,6	530,0

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

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich bei höheren Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr ins-besondere durch höhere Instandhaltungskosten und höhere Verwaltungskosten (EDV-Kosten) vermindert.

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

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

2.3.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2025 in T€	%	31.12.2024 in T€	%	Veränderungen in T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	137.335,6	87,2	139.574,6	88,4	-2.239,0
Umlaufvermögen (langfristig)	482,5	0,3	439,9	0,3	42,6
Umlaufvermögen (kurzfristig)	19.708,5	12,5	17.819,0	11,3	1.889,5
Bilanzsumme	157.526,6	100,0	157.833,5	100,0	-306,9

	31.12.2025 in T €	%	31.12.2024 in T €	%	Veränderungen in T €
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	98.977,8	62,8	95.854,9	60,7	3.122,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.539,0	1,0	1.540,0	1,0	-1,0
langfristiges Fremdkapital (einschließlich langfristiger Rückstellungen)	49.206,6	31,2	52.641,0	33,4	-3.434,4
kurzfristiges Fremdkapital	7.803,2	5,0	7.797,6	4,9	5,6
Bilanzsumme	157.526,6	100,0	157.833,5	100,0	-306,9

Das langfristig gebundene Vermögen war zu 71,8 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Anlagevermögen be-

trägt 87,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 88,4 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 62,8 % (Vorjahr: 60,7 %) bei einer um 0,2 % geringere Bilanzsumme.

Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich wie folgt:

	T €
Jahresüberschuss 2025	3.138,6
Erhöhung der Geschäftsguthaben	62,8
	3.201,4

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

2.3.3 Finanzlage

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements ist es, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber den Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Um dieses Ziel zu erreichen, verfügt unsere Genossenschaft über eine strategische mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung. Die Erhebungen werden fortlaufend an das Geschäftsgeschehen angepasst. Dadurch ist die Genossenschaft stets in der Lage, die Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zahlungsströme werden so gestaltet, dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen. Da unsere Verbindlichkeiten ausschließlich aus Euro-Währungen bestehen, ergeben sich für uns keine Währungsrisiken. Bei dem langfristigen

Fremdkapital, das zur Finanzierung des Anlagevermögens herangezogen wird, handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittlichen Zinskonditionen für unsere Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrugen im Geschäftsjahr 2025 1,58 %. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet und ggf. auf Veränderungen reagiert. Der Cashflow nach DVFA/SG (6.284,5T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr ergebnisbedingt, insbesondere bei gestiegenen Einnahmen aus Sollmieten durch höhere Instandhaltungskosten verringert. Der Kapitaldienst (4.298,3 T€) ist vollständig durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6.348,4 T€) gedeckt. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen (1.050,5 T€) wurden vollständig aus eigenen finanziellen Mitteln finan-

ziert. Der Finanzmittelbestand hat sich unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen um 1.272,9 T€ auf 13.416,1 T€ erhöht. Bei einem Finanzmittelbestand von 13.416,1 T€ ergibt sich unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von 6.292,4 T€ sowie kurzfristiger Pas-

sivposten von 7.803,3 T€ eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von 11.905,2 T€. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 erstellt.

Kapitalflussrechnung	2025 in T€	2024 in T€
I. laufender Geschäftsbetrieb		
Jahresüberschuss	3.138,6	3.668,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.279,7	3.212,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-40,6	-14,0
Gewinn (Vorjahr: Verlust) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-93,2	0,7
Cashflow nach DVFA/SG	6.284,5	6.867,7
Zunahme (im Vorjahr Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	115,1	-147,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-704,9	-90,3
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	-88,0	557,7
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	750,3	809,9
Beteiligungserträge (-)	-31,8	0,0
Ertragssteueraufwand (+)	76,6	34,2
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-53,4	-130,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.348,4	7.900,6
II. Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	103,1	0,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.050,5	-1.428,1
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. §246 Abs. 2 Satz 2 HGB	0,0	0,0
erhaltene Zinsen	154,2	180,5
Beteiligungserträge	31,8	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-761,4	-1.247,4
III. Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	-15,8	60,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	0,0
Planmäßige Tilgungen	-3.393,8	-3.449,7
Rückzahlungen	0,0	-379,1
gezahlte Zinsen für Darlehen	-904,5	-990,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.272,9	1.894,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.143,2	10.248,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	13.416,1	12.143,2

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2025	2024
Eigenkapitalquote	62,8%	60,7%
Eigenkapitalrentabilität	3,2%	3,8%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,36 €/m²	6,27 €/m²
Fluktuationsquote (ohne Umsetzungen im Bestand)	5,7%	5,8%
Leerstandsquote	1,62%	0,95%
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwand einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	25,56 €/m²	24,19 €/m²

3 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Aufzugsanbau in der Ehm-Welk-Straße 30-35, Strangsanierung im Seelotsenring 22-23 und in der A.-Tischbein-Str. 35 und die Neubautätigkeit in der Groß-Kleiner-Allee 3 werden das Baugeschehen im Jahr 2026 vorrangig prägen. Der Anbau von sechs barrierefreien Aufzügen in der Ehm-Welk-Straße 30-35 kann nach nun erteilter Baugenehmigung erfolgen. Weiterhin wird die Fassadensanierung in Alt-Reutershagen als weiterer Schwerpunkt fortgeführt. Die weitere Instandsetzung des Bestandes wird die kommenden Jahre prägen.

Die Umnutzung des Grundstückes in der Groß-Kleiner-Allee 3 schreitet voran. Alle Mitglieder

3.2 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die WG Marienehe eG verfügt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, das ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist. Es wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert und den neuen Marktanforderungen angepasst. Ziel ist es, die vorhandenen Risiken systematisch zu erfassen und nach marktüblichen Kriterien (Entwicklung des Wohnungsmarktes, demografische Entwicklung und Entwicklung des Kapitalmarktes) zu beurteilen. Aufsichtsrat und Vorstand können mit Hilfe des

konnten im 3. Quartal mit neuem Wohnraum versorgt werden, sodass die Wirtschaftseinheit zum Stichtag als Leerstand bewertet wurde. Zum Berichtszeitpunkt befindet sich der Bauantrag in der Prüfung.

Die Beobachtung des Rostocker Wohnungsmarktes und die Auswertung der Gründe für einen Wohnungswechsel zeigen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sowie Wohnraum für Familien nach wie vor ungebrochen ist. Von daher gewährleistet die Umsetzung der geplanten Projekte zukünftig unser umfangreiches Vermietungsangebot.

internen und externen Kontrollsystems Risiken frühzeitig erkennen und bei Abweichungen von den definierten Unternehmenszielen angemessen reagieren. Die in unserem Unternehmen eingesetzte mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung gibt uns die Möglichkeit, unsere Unternehmensziele darzustellen und Risiken frühzeitig zu erkennen.

Das kontinuierlich durchgeführte interne Berichtswesen ermöglicht dem Führungsgremium der Genossenschaft, Rückschlüsse auf Tenden-

zen zu ziehen und Zusammenhänge frühzeitig zu erkennen. Im Laufe des Geschäftsjahres wird die Planung an aktuelle Entwicklungen angepasst, um Veränderungen unmittelbar wirtschaftlich abzubilden und für den Vorstand und Aufsichtsrat bewertbar zu machen. Zum Berichtszeitpunkt sind keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Weiterhin ist ein Anstieg des Zinsniveaus zu beobachten. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung aufgrund der aktuellen Lage weiter fortsetzt. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in derzeitig überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen, der Instandhaltung, der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die derzeit dynamisch steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und ein Projektcontrolling gesteuert. Die Finanzierung hängt auch von den Gegebenheiten der zukünftigen Förderlandschaft ab.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Der Einsatz von öffentlicher Förderung wird geprüft. Langfristig geschlossene Lieferverträge mit den Versorgern sowie der Transformationsplan des städtischen Versorgers mildern den Anstieg momentan ab.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Die genannten Aspekte wirken sich negativ auf die Entwicklung der Verbraucherpreise aus und stellen insbesondere mit der damit verbundenen Senkung der Realeinkünfte sowie die demografische Entwicklung ernstzunehmende Risiken für die Wohnungswirtschaft dar.

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

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Risiken wie Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen und Lieferengpässen bei Baumaterialien und dem Fachkräftemangel im Handwerk gefährden die geplanten Einnahmen und stellen die Genossenschaft vor Herausforderungen.

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

Im Rahmen des CO2-Monitorings ordnen sich unsere Liegenschaften wie folgt ein:

Energieeffizienzklasse	Anzahl der Wohnungen
A	133
B	1.138
C	1.579
D	250
E	46
	3.146

Das entspricht einem CO2-Austoß von 1.639,1 t/p.a (Scope 1,2). Im Jahr 2025 wurden systematisch Gasstationen auf Fernwärme umgerüstet. Dies betrifft insbesondere die Gebäude der Klasse E. Die Auswertung der aktuellen Werte kann erst mit der vollständigen Jahresabrechnung 2026 erfolgen. Aufbauend auf der durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen

und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

3.3 RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die zentralen Finanzinstrumente umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die angelegten Finanzmittel werden auf Geschäftsbanken und Sparkassen gestreut. Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt. Darlehen sind dinglich gesichert, darüber hinaus grundsätzlich mit langfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und Zinsanpassungen vorgenommen. Damit sollen die Zinsan-

passungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden. Im Zuge von Umfinanzierungen werden Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert, so dass die Genossenschaft über unbelastete Liegenschaften verfügt. Damit ist eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf gesichert. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft hat das Rating durch die kreditgebenden Banken weiterhin positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft.

4 PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren weltpolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Mit den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten sowie mit den globalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontationen verbundenen Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus.

Die Genossenschaft investiert seit vielen Jahren kontinuierlich in die energetische Sanierung des Bestandes (Wärmedämmung, Optimierung und Erneuerung der Heizungsanlagen). Der Bestand ist zu ca. 98 % an die Fernwärme angeschlossen. Gemeinsam mit dem kommunalen Wärmeversorger arbeiten wir gemeinsam an der Wärmeplanung bis zum Jahr 2045. Alle Wohngebäude der Genossenschaft sind nachträglich gedämmt worden oder verfügen über eine konstruktionsbedingte Wärmedämmung. Die hier erwähnten Aspekte sowie weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen sollen unseren Bestand vor zukünftigen Risiken, wie z. B. Leerstand sichern. Damit soll die Wirtschaftlichkeit unserer Objekte, ein dauerhafter Mittelrückfluss und die Erhaltung der Marktposition auch für die Zukunft gesichert werden.

Aufgrund eines systematisch aufgebauten Mahn- und Klagewesens, in Kombination mit dem Bereich Vermietung, Service & Soziales, ist davon auszugehen, dass das derzeitige niedrige Niveau der Erlösschmälerungen aufrechterhalten werden kann. Unter Beachtung der aktuellen Marktlage sowie der Entwicklung des regionalen Marktes sind keine bedeutenden Veränderungen der Leerstandsquote erkennbar.

Auf der Basis umfangreicher Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, einem gestiegenen Marktzinsniveau, leicht steigenden Nutzungsgebühren und der Beibehaltung der niedrigen Leerstandsquote rechnen wir für das Geschäftsjahr 2026 mit Sollmieten in Höhe von ca. 14.769 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 884 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von ca. 2.780 T€ mit einem Jahresüberschuss von 3.566 T€.

Insgesamt konnten im vergangenen Jahr wieder entscheidende Voraussetzungen für die weitere solide und erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft geschaffen werden. Dabei legen wir den Fokus auch auf die Einhaltung und Weiterentwicklung unserer genossenschaftlichen Grundsätze.

Rostock, 11.05.2026

gez. Angie Wohlfeil
Vorstand

gez. Ralf Peine
Vorstand



**LÜTTEN KLEIN,
EVERSHAGEN**
☎ 0381 7998832
📍 Osloer Straße 7a
18107 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Kristof Lyra
Mobil 0173 9713851
lyra@wgmarienehe.de



**REUTERSHAGEN,
WEG (MOZARTSTR.),
HAFENCITY,
SIEVERSHAGEN**
☎ 0381 8002654
📍 Oll-Daniel-Weg 9
18069 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Jörg Winter
Mobil 0173 9713854
winter@wgmarienehe.de



**GROSS KLEIN,
SCHMARL**
☎ 0381 1210736
📍 Kleiner Warnowdamm 30
18109 Rostock
🕒 Di 16 - 17 Uhr
Do 15 - 16 Uhr

Roland Mantei
Mobil 0173 9713856
mantei@wgmarienehe.de



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

Robert Klann
Mobil 0173 9713852
klann@wgmarienehe.de

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



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

Steffen Porsch
Mobil 0173 9713855
porsch@wgmarienehe.de



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

Rüdiger Harder
Mobil 0173 9713853
harder@wgmarienehe.de

NOTDIENSTE

BEI FERNSEH- UND RUNDFUNKSTÖRUNGEN
**URBANA TELEUNION ROSTOCK
GMBH & CO.**
Tel. 0381 448787

**WACH- UND SICHERUNGSDIENST
IN MECKLENBURG GMBH & CO. KG:**
Tel. 0381 83899826

Mo-Do von 16:00 bis 8:00 Uhr des Folgetages
Fr von 14:00 bis 8:00 Uhr des Folgetages
Sa-So von 8:00 bis 8:00 Uhr des Folgetages

BÜRO VORSTAND



Lars Schirmacher
Assistent des Vorstands
Tel. 24245-53



Heike Pistol
Sekretärin des Vorstands
Tel. 24245-57

VERMIETUNG



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



Sanja Mähl
Mitgliederwesen,
Wohnungsvermittlung
Tel. 24245-13



Maximilian Scherer
Wohnungsvermittlung,
Mitgliederwesen
Tel. 24245-16



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



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



Marina Todorović
Wohnungsvermittlung,
soziale Betreuung
Tel. 24245-10

AZUBI



Greta Karpaty
Auszubildende



Helene Hübner
Auszubildende

TECHNIK



Torsten Clauß
Fachbereichsleiter Technik
Tel. 24245-20



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



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



Anne Kießlich
Beschwerdemanagement,
Aufzugsanlagen
Tel. 24245-20



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

FINANZEN



Franziska Poltermann
Fachbereichsleiterin Finanzen
Tel. 24245-31



Dennis Steinig
Buchhaltung
Tel. 24245-32



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



Julia Brandt
Betriebskosten
Tel. 24245-30



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MARIENEHE eG

www.wgmarienehe.de