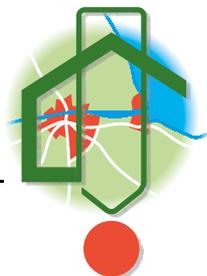


Konzerngeschäftsbericht 2020

WVG

GREIFSWALD



	2020	2019
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	6,8 %	5,3 %
Eigenkapitalquote	48,8 %	47,0 %
durchschnittliche Wohnungsmiete	5,37 €/m ²	5,27 €/m ²
Fluktuationsquote	9,7 %	10,8 %
Leerstandsquote zum Stichtag	4,9 %	5,1 %
durchschnittliche Instandhaltungskosten	13,58 €/m ²	16,57 €/m ²

Verwaltungseinheiten	2020	2019
WVG-eigene Wohnungen	8.844	8.987
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	5.315	5.306
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	157	157
sonstiges (inkl. Kleingärten)	337	337
Verwaltung Fremdwohnungen	2.545	2.397
sonstige fremdverwaltete Einheiten	563	557
Summe	17.990	18.010

	31.12.2019	31.12.2020	Durchschnittlich 2020
unbefristete Arbeitsverhältnisse	175	195	187,50
befristete Arbeitsverhältnisse	29	28	31,25
Auszubildende	9	10	9,50
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ/Elternteilzeit)	1	5	4,50
Summe der Angestellten	214	238	232,75

Seite

Konzernbilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Konzernanhang	8
Konzernanlagevermögen	22
Konzern-Verbindlichkeitspiegel	24
Konzern-Kapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapitalspiegel	26
Konzernlagebericht	28
Bericht des Aufsichtsrates	40
Impressum	43

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

4

Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	470.857,87	707.368,7
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	217.436.245,92	195.897.436,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.433.753,64	12.062.109,75
3. Grundstücke ohne Bauten	1.257.564,43	688.189,40
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Erbbaurechten Dritter	205.876,79	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	280,15	518,60
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.422,19	470.965,96
7. Anlagen im Bau	999.706,27	22.934.270,16
8. Bauvorbereitungskosten	427.690,98	306.704,52
9. geleistete Anzahlung	3.175,59	
	233.249.715,96	232.566.072,05
III. Finanzanlagen/ 1. Beteiligungen	4.284,25	4.284,25
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	64.148,10	28.349,25
2. unfertige Leistungen	12.838.832,08	13.791.808,63
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	30.296,30	8.690,53
	12.933.276,48	13.828.848,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	304.416,42	344.574,16
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	193.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	875,13	2.312,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.877,28	330.129,19
5. Forderungen gegen Gesellschafter	31.357,05	97.845,01
6. sonstige Vermögensgegenstände	3.875.669,49	4.274.617,45
	4.403.195,37	5.242.478,54
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.550.160,23	11.462.035,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.943,25	3.032,64
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	51.094,20	0,00
	264.664.527,61	264.539.384,95
Treuhandvermögen	24.838.908,92	23.096.284,26

Passiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.204.700,00	40.204.700,00
II. Bauerneuerungsrücklagen	11.064.070,38	11.064.070,38
III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
VI. Gewinnrücklagen	60.373.472,43	60.373.472,43
V. Bilanzgewinn	12.575.703,10	8.589.341,29
	132.877.915,80	128.891.553,99
B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen	308.406,28	324.638,19
C. Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung		
	21.691,95	21.691,95
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	419.780,00	406.800,00
2. Rückstellung für Steuern	284.009,05	95.600,00
3. sonstige Rückstellungen	1.936.969,60	1.735.896,93
	2.640.758,65	2.238.296,93
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.171.082,25	115.298.482,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	242.767,90	253.369,67
3. Erhaltene Anzahlungen	14.844.397,82	16.072.486,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.690,00	11.310,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	767.538,70	712.636,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	9.291,50	0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 126.075,08 (Vorjahr: TEUR 112))	128.090,13	112.729,07
	128.174.858,30	132.461.014,08
F. Rechnungsabgrenzungsposten		
	640.896,63	602.189,81
	264.664.527,61	264.539.384,95
Treuhandverbindlichkeiten	24.838.908,92	23.096.284,26

5

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.740.543,95	46.963.292,74
b) aus der Betreuungstätigkeit	932.306,57	933.321,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.251.932,50	1.160.720,79
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	6.317.774,50	3.857.377,00
	56.242.557,52	52.914.712,09
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-952.976,55	1.021.549,45
3. andere aktivierte Eigenleistungen	738.399,02	678.306,45
4. sonstige betriebliche Erträge	878.014,95	1.481.918,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	19.173.760,76	21.535.165,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.001.892,97	1.888.380,28
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	906.510,17	788.488,82
	23.082.163,90	24.212.034,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.286.365,07	7.558.887,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR -17.375,59 Vorjahr: TEUR 48,6)	1.653.348,42	1.618.881,74
	9.939.713,49	9.177.769,65
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.505.911,61	10.336.454,05
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.868.565,38	1.968.532,58
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.395,46	36.131,93
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.388.091,80	2.654.647,87
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.410.446,94	1.178.875,92
12. Konzernergebnis nach Steuern	8.755.497,28	6.604.303,82
13. sonstige Steuern	17.130,72	16.657,28
14. Konzernüberschuss	8.738.366,56	6.587.646,54
15. Gewinn-/Verlustvortrag	3.837.336,54	2.001.694,75
16. Konzernbilanzgewinn	12.575.703,10	8.589.341,29

1. allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) mit Sitz in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Einen Konzernabschluss stellte die Gesellschaft am 1. Januar 2007 erstmalig auf. In den Konzernabschluss wurden die nachfolgend genannten verbundenen Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Umsatzerlöse	Investitionen in Sachanlagen	Jahresergebnis vor erwerbung und rgebnisabführung	Mitarbeiter am 31.12.2020	Eigenkapital	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	55.054	12.650	8.738	81	132.515	
DLG	5.129	95	302	117	782	100
PGS	1.689	8	267	14	4.283	100
SoPHi	947	22	-178	26	290	100

Bei den Gesellschaften WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und SoPHi Greifswald GmbH handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zwar um kleine Kapitalgesellschaften, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen dürfen, da sie als kommunale Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 Kommunalverfassung M-V ihre Abschlüsse nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen haben.

Die WVG hält weiterhin eine Beteiligung an der ABS Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und im Landkreis Ostvorpommern mbH, Greifswald. Am Stammkapital der ABS ist die WVG mit 4,1 T€ (12,2 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2020 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgt im Bundesanzeiger.

Die Jahresabschlüsse der konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein.

Für die Kapitalkonsolidierung wird die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F.) angewendet. Die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wurde erstmalig zum 1. Januar 2007, die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH zum 1. April 2007 und die SoPHi Greifswald GmbH zum 1. Januar 2017 in den Konzernabschluss einbezogen. Die Kapitalkonsolidierung der SoPHi Greifswald GmbH erfolgte nach Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB).

Im Wege der Schulden- sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden konzerninterne Verflechtungen gemäß den §§ 303 ff. HGB eliminiert.

Eine Zwischenergebniskonsolidierung wurde aufgrund von untergeordneter Bedeutung gemäß § 304 Abs. 2 HGB nicht vorgenommen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der WVG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Der Konzernabschluss ist maßgeblich durch den Einzelabschluss der WVG geprägt.

BILANZ

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel - Anlage zum Anhang - verwiesen.

IMMATERIELLEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	40 - 50 Jahre
Geschäftsbauten	33 - 40 Jahre
Lagerhallen	14 Jahre
Garagen/Carports	16 - 20 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Parkplätze	19 Jahre
Fahrzeuge	3 - 11 Jahre
Handwerks-, Reinigungs und Gartengeräte	3 - 14 Jahre
Geschäftsausstattungen	3 - 25 Jahre

Zuschreibungen wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Durch Modernisierungsmaßnahmen anfallende aktivierungspflichtige Herstellungskosten werden handelsrechtlich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer (RND) des ursprünglichen Gebäudes abgeschrieben. Eine Neueinschätzung der RND mit einer eventuellen Verlängerung der Nutzungsdauer erfolgte nur insoweit, als aufgrund der durchgeführten Maßnahmen von einer nachhaltigen Verlängerung der RND auszugehen war.

Bei der Überprüfung des Wertansatzes von Gebäuden, die für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sind, wurden die allgemeinen Grundsätze der Bewertung im Anlagevermögen zugrunde gelegt. Ein Abwertungsbedarf, der sich im Einzelnen durch Vergleich der Buchwerte mit den auf den Bilanzstichtag ermittelten Ertragswerten ergibt, wurde berücksichtigt.

Auf Zugänge im Geschäftsjahr wurden lineare Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen.

Es wurden Investitionszuschüsse von 195,5 T€ vereinnahmt, die direkt von den Herstellungskosten der begünstigten Anlagegüter abgesetzt wurden. Im Anlagespiegel wurde in Höhe der Verrechnung der aktivierten Herstellungskosten ein Abgang der Anlagen im Bau ausgewiesen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Umlaufvermögen

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Einstandspreisen angesetzt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von 12.839 T€ beinhalten noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Zur

Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungs-risiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden beschrieben.

Forderungen gegen den Gesellschafter werden, soweit vorhanden, gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Ferner beinhalten die sonstigen Vermögensgegenstände Instandhaltungsrücklagen für den eigenen Wohnungsbestand im verwalteten Mischbestand, die zeitlich nicht befristet sind. Der Ausweis der Instandhaltungsrücklagen veränderte sich um 46 T€ (Vorjahr 24 T€).

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	304	295	9
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0	0	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1	1	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	191	191	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	31	31	
sonstige Vermögensgegenstände	3.876	1.636	2.240
Gesamtbetrag	4.403	2.154	2.249

Flüssige Mittel sind mit dem Nennwert bilanziert (§ 284 Abs. 2 Nr.1 HGB).

Für Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Pensionsverpflichtungen dienen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Für eine Pensionsverpflichtung ist eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die an den Berechtigten verpfändet

ist. Die Pensionsverpflichtungen wurden deshalb mit dem Deckungsvermögen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die in der Bilanz verrechneten Beträge (§ 285 Nr. 25 HGB):

Zeitwert Rückdeckungsversicherung	401 T€
Pensionsrückstellungen	770 T€
Differenz	369 T€

Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherung entspricht dem vom Versicherer nachgewiesenen Deckungskapital. Eine Saldierung erfolgte für jede einzelne Zusage getrennt, womit sich folgender Bilanzausweis ergibt:

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der	
Vermögensverrechnung	51 T€
Pensionsrückstellungen	420 T€

Entsprechend werden die zugehörigen Aufwendungen und Erträge aus der Abzinsung und aus dem zu verrechnenden Vermögen saldiert:

Erträge aus Rückdeckungsversicherungen	23 T€
Zinsaufwand aus der Abzinsung von Pensionsverpflichtungen	17 T€
Saldo	6 T€

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzposten bestehen bei den Bilanzposten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Anteile an verbundenen Unternehmen, Sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten, Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (aktive latente Steuern) und bei den Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten und Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (passive latente Steuern).

Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuererminderung genutzt werden können.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbesteuer von 30,7% mit insgesamt 16.302 T€ ermittelt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 8.616 T€ verrechnet wurden. Eine Aktivierung erfolgte nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB ausgeübt wird.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital des Konzerns stellt das Stammkapital der WVG von 40.205 T€ dar. Alleinige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Handsestadt Greifswald.

Konzernrücklagen

Die Entwicklung der Konzernrücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

Gewinnrücklagen	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	11.064	11.064
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	60.373	60.373
	80.097	80.097

Sonderposten für Investitionszulage

Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter um 16 T€ aufgelöst. Die in Vorjahren gewährten Investitionszulagen wurden passiviert.

Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung resultiert aus dem Anteilskauf der PGS mbH zum Zeitwert in Höhe von 3.308,05 € bei einem Eigenkapitalausweis von 25.000,00 €. Der Unterschiedsbetrag hat Fremdkapitalcharakter, da er auf Ertragsaussichten beruht, welche durch die Bewirtschaftung der Stadthalle negativ prognostiziert wurden.

Pensionsrückstellungen

Der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen lagen versicherungsmathematische Gutachten auf Basis der im Juli 2018 veröffentlichten Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Als Basis für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Rentensteigerung von 3 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 % zum 31.12.2020. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen gemäß § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 66 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beteiligung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Der Jubiläumsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Jubiläumsrückstellungen werden auf Basis der „Richttafeln Heubeck 2018 G“ und unter Berücksichtigung eines Rechnungszinses von 1,96% bewertet. Ferner wird eine Fluktuationswahrscheinlichkeit von 2,00% p.a. unterstellt.

Wesentlich sind folgende sonstige Rückstellungen:

- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 662 T€
- Rückstellung für nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von 377 T€
- Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 201 T€
- Rückstellung für Archivierung in Höhe von 145 T€
- Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 120 T€
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 115 T€
- Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 110 T€

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter sind gesondert in der Bilanz ausgewiesen. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel - Anlage zum Anhang - verwiesen.

Die Umschuldung des Darlehens zur Objektfinanzierung der Helmschäger Straße 5, führte zum erstmaligen Ausweis von Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, da die Allianz Versicherungs AG die Schuld von der Sparkasse Vorpommern übernommen hat. Die Prolongation ereignete sich bereits im Geschäftsjahr 2019. Die Vorjahreswerte wurden dementsprechend angepasst.

Die Erhaltenen Anzahlungen sind mit dem Nennwert bilanziert (§ 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Bilanzvermerk Aktivseite	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltertätigkeit	18.111.116,33 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.695,54 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	6.707.097,05 €
	24.838.908,92 €

b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	18.111.116,33 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.695,54 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	6.707.097,05 €
	24.838.908,92 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

- Erlöse aus der Hausbewirtschaftung
- Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken
- Erlöse aus Betreuungstätigkeit
- Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erwirtschaftet. (§ 285 Nr. 4 HGB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 878 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Erträge:

Erträge aus Schadensregulierung	111 T€
Erträge aus Zugängen im Anlagevermögen	82 T€
Erträge aus der Erstattung von Umlagen	79 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	48 T€
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	49 T€
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen im Umlaufvermögen	56 T€

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert als Davon-Vermerk unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.869 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Forderungen	118 T€
Spenden	66 T€
Sponsoring	28 T€

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 471 T€ außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor. Aus den zum Stichtag bereits erteilten Aufträgen besteht eine Investitionsverpflichtung von ca. 7.808 T€.

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte, die für die Beteiligung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Außerbilanzielle Geschäfte (§ 285 Nr. 3 HGB) mit Bedeutung für die Finanzlage bestanden im Geschäftsjahr 2020 nicht.

Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2019	31.12.2020	Durchschnitt 2020
unbefristete Arbeitsverhältnisse	175	195	187,50
befristete Arbeitsverhältnisse	29	28	31,25
Auszubildende	9	10	9,50
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	1	5	4,50
Summe der Arbeitsverhältnisse	214	238	232,75

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 152 T€. An den Aufsichtsrat wurden 6 T€ Sitzungsgelder gezahlt. Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen (Rückstellungen) in Höhe von 419 T€.

Wesentliche und nicht marktüblich zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt. Gegen Aufsichtsratsmitglieder und Geschäftsführer bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Abschlussprüfungshonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers für den Konzernabschluss beläuft sich auf 7 T€ (netto). Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Nachtragsbericht

IVorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Anhangs nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 12.576 T€ wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 4.000 T€
- Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 6.000 T€
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 2.576 T€.

Organe

Geschäftsführung

Klaus-Peter Adomeit	Diplom-Betriebswirt	Geschäftsführer
---------------------	---------------------	-----------------

Aufsichtsrat

Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	Aufsichtsratsvorsitzender
Bernd Lieschefscky	Diplom-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender
Bernd Wartenberg	Sozialpädagoge	Schriftführer
Birgit Socher	Lehrerin	
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	
Milos Rodatos	Politologe	
Johannes Barsch	Jurist	
Alexander Krüger	Immobilienverwalter	
Gamal Khalil	Rechtsanwalt	
Jörg-Uwe Krüger	Dipl.-Ing. Ökonom	
Sandy Preusche	Kauffrau im Einzelhandel	
Gerd-Martin Rappen	Dipl. Biochemiker	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmervertreter

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Bruttowerte					Abschreibungen							Buchwerte	
	1 AK/HK 01.01.2020	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2020	6 kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	12 Buchwert 31.12.2020	13 Buchwert 01.01.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.549.025,77	40.430,43	0,00	0,00	1.589.456,20	-841.657,07	-276.941,26	0,00	0,00	0,00	-1.118.598,33	470.857,87	707.368,70	
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	360.192.315,08	3.337.092,82	-6.658.997,53	29.191.385,07	386.061.795,44	-164.294.878,21	-8.419.553,69	4.088.882,38	0,00	0,00	-168.625.549,52	217.436.245,92	195.897.436,87	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.632.239,14	855.613,22	0,00	0,00	18.487.852,36	-5.570.129,39	-483.969,33	0,00	0,00	0,00	-6.054.098,72	12.433.753,64	12.062.109,75	
Grundstücke ohne Bauten	688.189,40	666.356,36	-96.981,33	0,00	1.257.564,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.257.564,43	688.189,40	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	0,00	0,00	0,00	205.876,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.876,79	205.876,79	
technische Anlagen und Maschinen	174.614,84	0,00	-40.255,55	0,00	134.359,29	-174.096,24	-238,45	40.255,55	0,00	0,00	-134.079,14	280,15	518,60	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.345.834,65	339.665,11	-285.377,55	0,00	1.400.122,21	-874.868,69	-325.208,88	285.377,55	0,00	0,00	-914.700,02	485.422,19	470.965,96	
Anlagen im Bau	22.934.270,16	6.645.549,58	-195.500,00	-28.384.613,47	999.706,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	999.706,27	22.934.270,16	
Bauvorbereitungskosten	306.704,52	927.758,06	0,00	-806.771,60	427.690,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	427.690,98	306.704,52	
geleistete Anzahlung	0,00	3.175,59	0,00	0,00	3.175,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.175,59	0,00	
Summe Sachanlagen	403.480.044,58	12.775.210,74	-7.277.111,96	0,00	408.978.143,36	-170.913.972,53	-9.228.970,35	4.414.515,48	0,00	0,00	-175.728.427,40	233.249.715,96	232.566.072,05	
Finanzanlagen														
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25	
Summe Finanzanlagen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25	
Anlagevermögen insgesamt	405.033.354,60	12.815.641,17	-7.277.111,96	0,00	410.571.883,81	-171.755.629,60	-9.505.911,61	4.414.515,48	0,00	0,00	-176.847.025,73	233.724.858,08	233.277.725,00	

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020 (in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit				Sicherung €	Art der Sicherung
		unter/gleich 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.171.082,25 €	7.728.471,13 €	104.442.611,12 €	29.477.951,32 €	74.964.659,80 €	86.579.252,31 €	(87.811 T€) *1
	(115.298 T€)	(7.181 T€)	(108.117 T€)	(30.183 T€)	(77.935 T€)	11.297.578,94 €	(12.604 T€) *2
						14.257.108,37 €	(14.845 T€) *3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	242.767,90 €	11.078,57 €	231.689,33 €	44.779,99 €	186.909,34 €	242.767,90 €	(253 T€) *1
	(253 T€)	(11 T€)	(242 T€)	(44 T€)	(198 T€)		
erhaltene Anzahlungen	14.844.397,82 €	14.844.397,82 €					
	(16.072 T€)	(16.072 T€)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.690,00 €	11.690,00 €					
	(11 T€)	(11 T€)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	767.538,70 €	608.262,33 €	159.276,37 €	159.276,37 €			
	(713 T€)	(593 T€)	(120 T€)	(120 T€)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	9.291,50 €	9.291,50 €					
sonstige Verbindlichkeiten	128.090,13 €	128.090,13 €					
	(113 T€)	(113 T€)					
Gesamtbetrag	128.174.858,30 €	23.341.281,48 €	104.833.576,82 €	29.682.007,68 €	75.151.569,14 €	112.376.707,52 €	
	(132.461 T€)	(23.981 T€)	(108.480 T€)	(30.346 T€)	(78.133 T€)	(115.513 T€)	

*1 Grundpfandrechte/Mietzessionen

*2 Kommunalbürgschaft

*3 kommunale Nachhaftung

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2020

	2020 in T €	2019 in T €	Veränderung T €
Konzernüberschuss	8.738	6.588	2.150
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.423	9.890	-467
Zunahme langfristiger Rückstellungen	111	46	65
Veränderung Sonderposten	-16	-16	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.895	-2.440	-1.455
Cashflow nach DVFA/SG	14.361	14.068	293
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	1.162	-1.081	1.250
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-1.134	1.209	-53
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	218	-88	-991
Zinsaufwendungen	2.364	2.627	-263
Ertragssteueraufwand	1.410	1.179	231
Ertragssteuerzahlungen	-1.303	-1.179	-124
Veränderungen der WEG-Instandhaltungsrücklage	247	24	223
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.325	16.759	566
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	6.951	4.350	2.601
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.659	-15.816	3.157
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.708	-11.466	5.758
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.214	9.152	-4.938
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-7.220	-6.998	-222
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-132	-620	488
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0	1.286	-1.286
Gezahlte Zinsen	-2.364	-2.636	272
Ausschüttungen	-4.752	-4.752	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.254	-4.568	-5.686
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.363	725	638
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.187	11.462	725
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.550	12.187	1.363

Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2020

	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital ¹	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2020	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	8.589.341,29	128.891.553,99
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.752.004,75	-4.752.004,75
Zuführungen gezeichneten Kapital/Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	8.738.366,56	8.738.366,56
31.12.2020	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	12.575.703,10	132.877.915,80
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2019	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	6.753.699,50	127.055.912,20
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.752.004,75	-4.752.004,75
Zuführungen gezeichneten Kapital/Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	6.587.646,54	6.587.646,54
31.12.2019	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	8.589.341,29	128.891.553,99

¹ Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beinhaltet die Bauerneuerungsrücklage sowie andere Rücklagen.

1. Grundlagen des Konzerns

Im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist der WVG-Konzern primär für die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zuständig. Weiterhin kann der Konzern alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Entwicklung der Infrastruktur übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Außerdem darf der Konzern städtebauliche Aufgaben erfüllen, insbesondere Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Ferner darf der Konzern alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte im Bereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHWG) betreiben.

Gesellschafterin aller in dem Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (Muttergesellschaft) mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Greifswald. Gesellschafterin der Muttergesellschaft ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft folgende Tochtergesellschaften:

- **WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG)**
Gegenstand der DLG ist die Erbringung von Serviceleistungen dienstleistungsorientierter Art, insbesondere für die WVG
- **Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS)**
Die PGS erbringt im Wesentlichen Planungsleistungen, Bautätigkeiten und technische Beratungsleistungen für die WVG.
- **SoPHi Greifswald GmbH (SoPHi)**
Die SoPHi hat die Aufgabe wohnbegleitende Dienstleistungen einschließlich Pflegedienstleistungen als ganzheitlicher Dienst am Mieter zu erbringen.

Die Beteiligungen an den Gesellschaften DLG, PGS und SoPHi werden nach § 290 ff. HGB im Konzernabschluss der WVG konsolidiert. Mit allen Tochtergesellschaften bestehen Ergebnisabführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge. Weiterhin hält der WVG-Konzern eine Beteiligung an der ABS Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung in der Hansestadt Greifswald und im Landkreis Ostvorpommern mbH, Greifswald. Am Stammkapital der ABS ist die WVG mit 4,1 T€ (12,2 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehnjährige Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Das Bruttoinlandsprodukt des Bundes betrug 2019 3.449 Mrd. Euro. Die vorläufige Zahl für das Jahr 2020 beträgt 3.329 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang zum Jahresende von 3,3 Prozent. Waren es für das erste Halbjahr 2020 noch 6,6 Prozent, fiel das Negativergebnis zum Ende des Jahres nicht ganz so fatal aus. Trotzdem ist festzustellen, dass die Wachstumsraten in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt bleiben und sich der Abstand vergrößert.

Das Bruttoinlandsprodukt von Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahre 2019 46,57 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 1,56 Mrd. Euro. Das ist im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin der drittletzte Platz. Aufgrund der ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im ersten Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahre 2019. Besonders betroffen von diesem Rückgang waren in Mecklenburg-Vorpommern alle Hauptbereiche der Wirtschaft, vor allem die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe.

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahr 2020 7,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7 Prozent. Die Auswirkungen von Corona sind auch auf dem Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern unübersehbar. Der stetige Rückgang der letzten Jahre wurde durch die Pandemie unterbrochen.

Die Nettokaltmieten sind gegenüber 2019 um 1 Prozent angestiegen. Auch die Wasserversorgung und andere Dienstleistungen erhöhten sich um 1,9 Prozent. Die höchste Steigerung gab es mit 4,1 Prozent bei den Müllgebühren, gefolgt von der Abwasserversorgung mit 2,2 Prozent. Die Kosten für Strom, Gas und Brennstoffe verringerten sich um 5 Prozent. Strom stieg hierbei um 1,3 Prozent. Gering und nur um 1,4 Prozent sanken die Preise für Gas. Feste Brennstoffe hingegen sanken um 12 Prozent und Fernwärme um 13,1 Prozent. Die größte Preissenkung gab es bei Heizöl. Diese fiel mit 22,3 Prozent doch erheblich gegenüber dem Vorjahr ins Gewicht. Insgesamt kann man das abgelaufene Jahr als nebenkosten- oder mieterfreundlich bezeichnen.

Das Bauhauptgewerbe in Mecklenburg-Vorpommern konnte den Umsatz fast auf Vorjahresniveau halten, dieser fiel um 0,1 Prozent. Dabei ist der Wohnungsbau in Mecklenburg-Vorpommern um 6,5 Prozent zurückgegangen.

2. Geschäftsverlauf

Die für die Konzernentwicklung wesentlichen Steuerungsgrößen fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 in TEUR	Ist 2020 in TEUR	Ist 2019 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	48.104	47.741	46.963
Instandhaltungsaufwendungen	10.082	7.151	7.890
Zinsaufwendungen	2.478	2.388	2.655
Jahresüberschuss	4.370	8.738	6.588

Die Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zum Wirtschaftsplan 2020 resultieren vorrangig aus höheren Leerständen und Mietminderungen im Zuge des Freizuges für Modernisierungs- und Neu- baumaßnahmen des Folgejahres.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Plan um 2.931 T€ geringer ausgefallen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 265 Wohnungen im Bestand saniert, dies ist eine Steigerung gegenüber 2019 von 12 Wohneinheiten. Die wesentlichen Abweichungen betreffen u.a. die nicht durchgeführten Abrissmaßnahmen an den Bestandsobjekten Roald-Amundsen-Str. 18 - 20, Ernst-Thälmann-Ring 44 -47 sowie nicht durchgeführte Sanierung von Einzelwohnungen und ebenfalls nicht durchgeführte Verbesserungen von Außenanlagen. Die Corona-Pandemie war ursächlich der Grund für die Abweichungen.

Die Abrissmaßnahmen wurden in das Geschäftsjahr 2021 verschoben, da behördliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt wurden. Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Gegenüber der Planung sind die Zinsaufwendungen um 90 T€ auf 2.388 T€ gesunken. Die Abweichungen sind begründet in dem

günstigen Abschluss von Darlehensverträgen bei Prolongationen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus. Insgesamt wird die Entwicklung des Konzerns positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

Der Konzern verfügt über folgenden Bestand:

Eigener Bestand

	2020	2019
Wohnungen	8.844	8.987
gewerblich genutzte Objekte	154	157
	8.998	9.144
Garagen/Stellplätze	5.315	5.306
Gärten	159	159
andere Einheiten	178	178
	5.652	5.643
	14.650	14.787

Im Wohnungsbestand sind 530 (Vorjahr: 635) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

Verwalteter Bestand

	2020		2019	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2.545	488	2.397	453
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	218	74	254	101
Objekte Sanierungs- sondervermögen	14	1	15	3
	2.777	563	2.666	557

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 81 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 81) am 31. Dezember 2020 verwaltet. Trotz der coronabedingten Beschränkungen konnten in nahezu sämtlichen durch die WVG mbH verwalteten Eigentümergemeinschaften die gesetzlich geregelten ordentlichen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2020 - stichtagsbezogen zum 31. Dezember 2020 - 5,41 EUR/m² nach 5,27 EUR/m² im Vorjahr. Die Steigerung zum Vorjahr wird durch verringerte Wohnflächen, durch Abriss und Verkauf sowie durch erhöhte Nettokaltmieten bei den Neubauobjekten erklärt.

Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 5,1 % auf 4,9 % per 31.12.2020 gesunken. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,5 %. Die Fluktuationsquote beträgt 9,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr stellt sich die Ertragsituation des WVG-Konzerns wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	10.351	8.515	1.836
Finanzergebnis	-4	-18	14
Ordentliches Ergebnis	10.347	8.497	1.850
Neutrales Ergebnis	-1.609	-1.909	300
Periodenergebnis	8.738	6.588	2.150

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im Wesentlichen wird das neutrale Ergebnis durch die außerplanmäßigen Abschreibungen und den Steuern vom Einkommen und Ertrag geprägt.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des WVG-Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	471	0,2	707	0,3	-236
Sachanlagen	233.250	88,1	232.566	87,9	684
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	233.725	88,3	233.277	88,2	448
langfristiges Umlaufvermögen	2.301	0,9	2.502	0,9	-201
	236.026	89,2	235.779	89,1	247
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	12.933	4,9	13.829	5,2	-896
kurzfristige Forderungen, RAP	2.156	0,8	2.744	1,0	-588
flüssige Mittel	13.550	5,1	12.187	4,6	1.363
	28.639	10,8	28.760	10,9	-121
Gesamtvermögen	264.665	100,0	264.539	100,0	126

	31.12.2020		31.12.2019		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	736	0,3	616	0,2	120
Dauerschulden	104.674	39,5	108.360	41,0	-3.686
Verbindlichkeiten	159	0,1	120	0,0	39
	105.569	39,9	109.096	41,2	-3.527
kurzfristiges Fremdkapital					
geplante Gewinnausschüttung	4.000	1,5	4.752	1,8	-752
andere kurzfristige Rückstellungen	1.905	0,7	1.622	0,6	283
Dauerschulden	7.740	2,9	7.192	2,8	548
erhaltene Anzahlungen	14.844	5,6	16.073	6,1	-1.229
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.398	0,5	1.318	0,5	80
	29.887	11,3	30.957	11,8	-1.070
Fremdkapital gesamt	135.456	51,2	140.052	53,0	-4.596
C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.205	15,2	40.205	15,2	0
Sonderrücklagen	8.660	3,3	8.660	3,3	0
andere Gewinnrücklagen *	71.438	27,0	71.438	27,0	0
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	8.576	3,2	3.837	1,4	4.739
Sonderposten für Investitionszulage	308	0,1	324	0,1	-16
Unterschiedsbetrag	22	0,0	22	0,0	0
	129.209	48,8	124.486	47,0	4.723
Gesamtkapital	264.665	100,0	264.539	100,0	126

*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage aus der Kapitalkonsolidierung

Das langfristige Vermögen beträgt 89,2 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage stiegen um 4.723 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten abzüglich der geplanten Gewinnausschüttung von 4.000 T€ beträgt bei um 0,05 % gestiegener Bilanzsumme 48,8 % (47,0 % Vorjahr).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Verände- rung
Jahresergebnis	8.738	6.588	2.150
Cashflow nach DVFA/SG	14.361	14.068	293
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.325	16.759	566
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.708	-11.466	5.758
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.254	-4.568	-5.686
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.187	11.462	725
Zahlungswirksame Veränderungen	1.363	725	638
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.550	12.187	1.363

Der Konzern konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 5.708 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 11.617 T€ zusätzlich der Neuaufnahme der Kredite von 4.214 T€ wurde um 14.468 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 4.752 T€ zu leisten. Der Finanzmittelfonds ist um 1.363 T€ gestiegen. Der Kapitaldienst in Höhe von 9.716 T€ konnte durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Die Finanzlage des WVG-Konzerns wird in den Folgejahren durch die geplanten Investitionen, den Kapitaldienst und die vorgesehenen Gewinnausschüttungen an die UHGW geprägt sein.

finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	48,8	47,0
Eigenkapitalrentabilität	%	6,8	5,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,34	5,27
Fluktuationsquote	%	9,7	10,8
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,9	5,1
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	13,58	16,57

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Wir werden auch im Geschäftsjahr 2021 unsere Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentrieren.

	Plan 2021 in TEUR	Ist 2020 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	48.627	47.741
Instandhaltungsaufwendungen	9.945	7.151
Zinsaufwendungen	2.226	2.388
Jahresüberschuss	4.210	8.738

Die Steigerung der geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in 2021 resultiert aus Annahmen zu den geplanten Einkäufen von Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2020. Durch geplante Erhöhungen steigen auch die Abrechnungsergebnisse in 2021.

Die Nettokaltmieten wurden in etwa gleicher Höhe wie im Vorjahr geplant. Zuwächse durch Neuvermietungen werden durch Mindereinnahmen aus Verkäufen von Eigentumswohnungen und Freizügen des Vorjahres kompensiert.

Die Erhöhung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen zum Vorjahr um 2.794 T€ basieren vor allem auf geplante Instandhaltungsprojekte im Bestand der WVG mbH Greifswald (Bauplan 2021). Aus Bauprojekten werden insgesamt ca. 6.000 T€ Instandhaltungsaufwendungen generiert. Hierzu gehören unter anderem die Sanierung maroder Leitungssysteme, die Erneuerung bzw. Umgestaltung von Außenanlagen sowie die komplexe Sanierung des Wohngebäudes Heinrich-Hertz-Straße 5 - 6.

Für die Instandsetzung von Bestandswohnungen sowie das Herrichten von Leerwohnungen zur Neuvermietung werden weitere 5.300 T€ aufgewendet.

Mit der Übergabe der Wohnungen in der Kuhstraße 1- 4 im Frühjahr 2021 wird das Großprojekt „HanseHof“ durch die WVG und die PGS erfolgreich abgeschlossen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Bereits im abgelaufenen Jahr wurde mit dem Bauprojekt „Neubau Stilower Wende 1 - 6“ begonnen. An diesem Standort baut die WVG insgesamt 86 Wohnungen neu, davon werden 48 WE mit Wohnberechtigungsschein im 1. und 2. Förderweg des Landes M-V errichtet. Die geplante Fertigstellung ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

Des Weiteren wird das Bestandsobjekt Ernst-Thälmann-Ring 44 - 47 komplett abgerissen und durch zwei Neubauten mit je 37 Wohnungen ersetzt. Ein Haus davon soll ebenfalls im 1. und 2. Förderweg mit Sozialwohnungen entstehen.

Die Projekte Neubau Stilower Wende 1 - 6 und Ernst-Thälmann-Ring 44 - 47 sind Teilmaßnahmen des Projektes „Zukunft des Wohnens – Mitten in Schönwalde I + II“ der UHGW.

Mit der Komplettsanierung des Bestandsgebäudes Heinrich-Hertz 5 - 6 wird ein weiteres Teilstück im „Quartier mit (H)ertz“ realisiert. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist für das II. Quartal 2023 vorgesehen.

In diesem Jahr startet nach einer 2,5 Jahren Entwicklungs- und Planungsphase die WVG und die PGS mit dem Großprojekt „Bebauungsplan 55 - Quartier 6“. Auf diesem Baufeld sollen insgesamt 99 Wohnungen ausschließlich im Marktsegment „Sozialwohnungen“ entstehen. Die Wohnungen sollen im 1. und 2. Förderweg Neubau Sozial Land M/V entstehen. Dieses Vorhaben soll die soziale Durchmischung des Gesamtwohngebietes erschließen.

Ein Risiko sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungsobjekten sind die steigenden Baukosten. Durch Vereinheitlichung der Bauprojekte und durch eine schnellere Ausschreibung, um die ausführenden Firmen zu binden, versucht die WVG dem Trend gegenzusteuern.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet.

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. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Gesellschaft in überschaubarem Rahmen.

Neben den Aktivitäten im Rahmen des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2030+ entwickeln die WVG mit den AGs Stadtumbau und Steuerungsgruppe Soziale Stadt die Wohnquartiere. Ziel ist es die Außenanlagen und die Innenhöfe ökonomisch und ökologisch zu planen und umzugestalten.

Die Außenanlagen in den Wohnquartieren gehören seit Jahren auch zu den Schwerpunkten der Bautätigkeiten in den Stadtgebieten. Mit der Umsetzung des städtischen Projektes „Zukunft Wohnen - Mitten in Schönwalde (I + II)“ werden in den kommenden Jahren gerade die Stadtgebiete Schönwalde I und II aufgewertet.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist auch weiterhin mit Mietausfällen zu rechnen.

Greifswald, 9. April 2021

Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres 2020 zu zwei planmäßigen Sitzungen zusammen. Des Weiteren fand im April ein schriftliches Verfahren statt. Er hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Erörterungsgegenstände seiner Sitzungen waren die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und der Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH, WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH und SoPHi Greifswald GmbH.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Frühzeitig wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit der Pandemie informiert.

Gerade für die Mitarbeiter/innen und Mieter/innen war ein frühzeitiges Notfall- und Sicherheitskonzept mit Einzelmaßnahmen notwendig und wurde erfolgreich im Geschäftsjahr 2020 umgesetzt. Durch das Notfallmanagement ist die Grundlage geschaffen worden, dass der Aufsichtsrat durch die regelmäßige Berichterstattung durch die Geschäftsführung seine Kontroll- und Steuerungsfunktion ordnungsgemäß wahrnehmen konnte.

Das Geschäftsjahr 2020 endet mit einem Bilanzgewinn von 12.575.703,10 €, was erneut unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald im Geschäftsjahr 2020 war ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität, das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Kapitaldienstfähigkeit gelegt wurde. Die WVG mbH Greifswald hat ihre Position als Immobiliendienstleisterin am Wohnstandort Greifswald durch die Investitionstätigkeiten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter gefestigt. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über die Projektentwicklungsstände informiert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden durch die DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Rostock, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch

die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 18. Juni 2021 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2020. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 ihrerseits festzustellen. Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 12.575.703,10 € sollen ein Teilbetrag in Höhe von 4.000.000,00 € im Juli 2021 an die Gesellschafterin ausgeschüttet, ein Teilbetrag in Höhe von 6.000.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt und der Restbetrag in Höhe von 2.575.703,10 € auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Greifswald, 18. Juni 2021

Thomas Mundt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 8040-399
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

WVG mbH Greifswald

Druck auf Recyclingpapier
STEFFEN MEDIA Usedom
Bahnhofstraße 63
17438 Wolgast
Telefon: 03836 2747-0
Telefax: 03836 2747-19

Auflage

100 Exemplare

—