



# WIE DEFINIEREN WIR NACHHALTIG?

mit Geschäftsbericht  
1. Januar bis 31. Dezember 2022

## UNTERNEHMENSVERBUND WVG

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

SoPHi Greifswald GmbH





# Vorwort

**Liebe Mieterinnen,  
liebe Mieter,  
Geschäftspartner  
und Freunde,**

Greifswald gehört zu den schönsten Städten im Norden Deutschlands - das sagen die meisten Greifswalder von ihrer Stadt. Auch wir finden das und sind stolz, dass wir als Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und Mutter unserer Töchter - der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG), der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) und der SoPHi Greifswald GmbH - bereits auf eine so lange Tradition zurückblicken können.

Das positive Ergebnis ist für uns der Beweis, dass der Versuch, neue Geschäftsfelder in den Bereichen der Bau- und Projektentwicklung, der Wohnungseigentumsverwaltung und des Immobilienverkaufs - einschließlich der Bewirtschaftung von Objekten und Gebäuden - erschließen zu können und der Etablierung eines eigenen Sozial- und Pflegedienstes, geglückt ist. Wir nutzen damit die Chance, den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und den Bemühungen unserer Mitbewerber immer ein Stück weit voraus zu sein.

„MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN“, das ist seit über drei Jahrzehnten unser Motto. Mittlerweile wollen wir, dass bei uns „aus WOHNEN LEBEN wird“. Wir sind uns sicher, dass es wichtig ist, die weichen Rahmenbedingungen im Auge zu behalten.

Es ist mit einer sozialverträglichen Miete nicht mehr getan. Die Menschen in unseren Quartieren brauchen soziale Angebote, Unterhaltung, Bildung, ein funktionierendes Netzwerk und Lebensbedingungen, in denen sie sich wohl und sicher fühlen. Dafür sind heute auch Wohnungsgesellschaften verantwortlich.

Dennoch oder gerade deshalb sind wir stolz auf das positive Ergebnis des turbulenten Geschäftsjahres. Marktorientierung, Zukunftsfähigkeit und personelles Know-how machen uns auch überregional zu einer starken und attraktiven Partnerin. Denn wir haben die Produktpalette unseres Unternehmens ganz bewusst in Richtung eines umfassenden Immobilienmanagements profiliert und wollen diesen Weg auch in Zukunft weiter beschreiten.

Ihr

Klaus-Peter Adomeit  
Geschäftsführer





**1.233**  
aktive Mietgesuche

**82**  
Mitarbeiter arbeiten  
bei der WVG

**8.801**  
Wohnungen gehören  
zu unserem Bestand

**18.145**  
Verwaltungseinheiten  
gehören zum Bestand

**842**  
Kündigungen sind  
eingegangen -  
daraus ergibt sich eine  
Fluktuationsrate von

**9,6 %**

Investition der kleinen Instandhaltung 2022  
**4.953.291 €**

**94**  
Wohnungseigentümer-  
gemeinschaften mit

**3.230**  
Wohnungen  
werden betreut

**10.647**  
Mietvertragspartner gibt es

**13.314**  
Instandhaltungsaufträge  
wurden vergeben

**146**  
Gewerbeeinheiten

Investitionen innerhalb  
der Baumaßnahmen 2022  
**22.364 T€**



# SCHUTZ VON KLIMA, NATUR UND ARTEN



Der Klima- und Umweltschutz in unserer Stadt nimmt eine immer größer werdene Rolle ein. Die Bemühungen der WVG und der Tochtergesellschaften wurden in Sachen Klimaschutz 2022 und 2023 in zwei Richtungen erweitert.

1. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen, um den Mietern den Zugang zu günstigerem Strom zu ermöglichen.
2. Das Einrichten von Ladeinfrastruktur und das Umstellen des Fuhrparks auf batterieelektrische Fahrzeuge.

So wurden oft Photovoltaik und Elektrofahrzeuge nicht in Isolation, sondern als kombinierte Maßnahme geprüft, wie im Beispiel der Solargarage an der WVG-Geschäftsstelle und der Solarcarport in der Heinrich-Hertz-Straße zur Versorgung der Elektroautos des Tochterunternehmens SoPHi.

Das Jahr 2022 war schon stark geprägt von Klimathemen und starken Preiserhöhungen auf dem Energiesektor, die Lage hat sich auch 2023 noch nicht entspannt. Vielmehr sind weitere Themen und Gesetzesregelungen dazugekommen, mit deren Problembewältigung sich die WVG in den kommenden Jahren beschäftigen muss.

Neben den akuten und nicht vorhersehbaren Problemen arbeiten wir seit Jahren an der Erfüllung und Umstellung unserer eigenen Klimaziele.

In 2022 wurden viele Photovoltaikanlagen auf die Dächer von WVG-Gebäuden gebracht. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses ist in der Lage etwa 30 % des Jahresenergieverbrauchs aller Miet- und Geschäftseinheiten im Hause zu decken, dabei wird wesentlich weniger Photovoltaikleistung pro Person benötigt als in einem typischen Einfamilienhaus.



# Maßnahmen zur nachhaltigen Sanierung

## MIETERSTROM

Im April 2022 konnte die erste Mieterstromanlage von Greifswald angeschlossen werden, bei der die WVG die Investition getragen hat und die Stadtwerke Greifswald als Vertriebspartner agiert. Der nötige Messaufbau, der sich komplexer darstellt als bei Anlagen zum Eigenverbrauch sowie die informationstechnischen und rechtlichen Hürden, konnten erfolgreich gemeistert werden. Diese Anlage stellt den Grundstein dar, um schon bald mehreren tausend Mietern der WVG den Zugang zu bezahlbarem Strom zu ermöglichen. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung beläuft sich hier auf etwa 48,4 t/a.

Das Pilotprojekt hat von April bis Dezember konkret 34,4 % Autarkiegrad erreicht. Auf das volle Jahr gerechnet entspricht das etwa 32 % Autarkie d. h. der jährliche Energiebedarf kann mit 32 % durch die auf dem Objekt generierte Energie gedeckt werden. Der prognostizierte Autarkiegrad ist nach wie vor bei etwa 30 % für die meisten Objekte.

Weitere 7 Mieterstromobjekte wurden in 2022 installiert, diese Projekte umfassen 184 kWp für 245 Wohneinheiten. Die Emissionsvermeidung beläuft sich auf 138,5 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Jahr.

Im Detail:

Neubau Stilower Wender 1 - 6	3 separate PV-Anlagen; 87 WE mit 74 kWp
Gaußstraße 5, 6	2 separate PV-Anlagen zusammen 49 WE mit 38 kWp
Ernsthofer Wende 4	67 WE mit 43 kWp
Lomonossowallee 33/34	42 WE mit 29 kWp

Mit über 42 für den Bau ausgewählten Objekten für den Mieterstromausbau bis 2026 setzt die WVG massiv auf die Nutzung von Photovoltaik. Das Ergebnis für die Mieter ist die Möglichkeit, günstigeren Strom als im Grundtarif zu beziehen und die Sicherheit zu haben, dass der restliche benötigte Strom ebenfalls aus erneuerbaren Energien stammt.

Die Objekten im Ausbauplan Photovoltaik umfassen knapp mehr als 1.959 Wohneinheiten, die Ende 2026 von Mieterstrom profitieren können. Die Stadtwerke Greifswald sind für die Umsetzung von Mieterstromprojekten ein wichtiger Partner. Die Abrechnung gegenüber den Mietern und der Messstellenbetrieb für alle nötigen Zähler im Haus, fällt in den Aufgabenbereich der Stadtwerke.



## NACHHALTIGES BAUEN UND SANIEREN BEI DER WVG

Am Neubau Stilower Wende kommen Gründächer zum Einsatz, die Wasser aktiv zurückhalten und vor allem die oberste Etage mit Verdunstungsenergie kühlen. In Zukunft soll diese Art der passiven Kühlung in Greifswald breitere Anwendung finden. Bei allen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen der WVG werden die gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten und umgesetzt. Allein

## SANIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Große Energieeinsparpotenziale liegen in unserem Gebäudebestand. Ca. drei Viertel unseres Wohnungsbestandes wurde vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet. Nur wenige dieser Gebäude sind noch unsaniert und daher in einem energetisch schlechten Zustand.

mit diesen Auflagen ist nachhaltiges Bauen und die Sanierung unseres Wohnungsbestandes gewährleistet. Bei allen neu begonnenen Projekten werden diese Bestimmungen übertroffen. Hierzu werden bereits in der Planungsphase weitere ökologische Möglichkeiten auf Machbarkeit geprüft, die die Standardanforderungen übertreffen und mindestens eine davon umgesetzt. Mit der Fortschreibung der EnEV werden die energetischen Vorgaben bei Neubau und Sanierung weiter verschärft. Es wird noch mehr Wert auf Dämmung und andere Heizflächen (z.B. Fußboden- bzw. Deckenheizung) gelegt. Am Geschäftssitz in der Hans-Beimler-Straße wird sukzessive an der energetischen Sanierung des Gebäudes gearbeitet.





# Die SONNE machts

Die WVG mbH Greifswald verwaltet 8.801 eigene Wohnungen in 330 Gebäuden. Davon sind bis heute 269 Gebäude nach modernen umweltspezifischen Aspekten modernisiert oder saniert worden. Dies entspricht einem Sanierungsstand von 74 Prozent.

- 269 Objekte mit Gebäudedämmung mit WDVS = 74,0 %
- 19 Objekte mit Giebel- und Hofdämmung = 7,3 %
- 42 Objekte ohne Nachrüstung eines Dämmsystems = 18,7 %

Um weitere Potenziale zu erschließen, bedarf es einer energetischen Optimierung unserer älteren Gebäude.

**Hierzu setzen wir seit mehr als 15 Jahren insbesondere folgende Maßnahmen um:**

- Wärmedämmung an Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster,
- Einbau von Lüftungsanlagen,
- Austausch der Heizung einschließlich Einbau von Umwälzpumpen der Energieeffizienzklasse A und gegebenenfalls einer hoch effizienten Zirkulationspumpe

**Unsere Maßnahmen für nachhaltiges Sanieren in 2022 waren im Einzelnen:**

- Errichtung Neubauten nach EnEV
- Einbau von Dreischeiben-Verbundglas,
- Einsatz von Heizflächen wie Fußbodenheizung zur Minderung der Heiztemperatur
- Fassadensanierung im Bestand
- Erneuerung von Außenanlagen, dort z. B. Neuanpflanzungen, Reduzierung der versiegelten Flächen, Beleuchtung LED
- Erneuerung von Elektro-Leitungen verbunden mit Erneuerung der allgemeinen Beleuchtung auf LED
- Erneuerung von Gassammel- und Einzelheizungen



## REGENERATIVE FERNWÄRME

Die Stadtwerke Greifswald haben im Jahr 2022 das Fernwärmenetz mit der größten Solarthermieanlage Deutschlands ergänzt (18.700 m<sup>2</sup>). Diese Investition wirkt sich positiv an allen angeschlossenen Objekten aus. Bei der Einweihung im September 2022 gab der Geschäftsführer der Stadtwerke Greifswald, Herr Prauße, bekannt, dass ab 2024 35% der Fernwärme regenerativ ist, inklusive Bio-Methan.

## ENERGIEGEWINNUNG

Am Geschäftssitz der WVG wurde auf den bestehenden Garagen eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese wird den Energiebedarf des Gebäudes teilweise decken und einen sehr hohen Anteil des hier erzeugten Stroms lokal nutzen. Zusätzlich werden in zwei Garagen Ladepunkte installiert, die auch die Energie vom Garagendach beziehen.

## MIETERSTROM UND LIEFERKETTENMODELL

Die rechtlichen und regulatorischen Hürden für eine erfolgreiche Umsetzung von Mieterstrom sind enorm. Es bedarf eines verlässlichen Partners für die Kommunikation und Abrechnung von Strom mit den Mietern. Diesen Partner hat die WVG mit den Stadtwerken Greifswald gefunden, die mit Sachverstand und langer Erfahrung als Lieferkettenpartner bereitstehen.





Regelmäßig stellen sich die WVG und die Töchter einem externen Energieaudit. Analysiert werden hierbei die Gebäude, der Stromverbrauch, der Fernwärmeverbrauch, der Benzin- und Dieserverbrauch der vier Unternehmen. Die daraus empfohlenen Handlungsfelder werden geprüft und es werden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz anhand eines Energieaktionsplanes umgesetzt. Weiterhin ist die WVG Bündnispartnerin im Klimaschutzbund Greifswald.

## NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen in Bestandsbauten, sofern die Fassadenbereiche mitbetroffen sind, werden grundsätzlich die notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu werden bspw. verlorene Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze am Wohnblock geschaffen oder neue Vogelersatznistplätze angebracht. Bei diesen Maßnahmen wird eng mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises VG zusammengearbeitet. Eine ökologische Baubegleitung sowie Erfolgskontrolle schließt dieses mit ein.

### Maßnahmen des Jahres 2022 dazu waren:

Bei der Errichtung der Außenanlagen im Neubauprojekt in der Stilower Wende wurden folgende Neupflanzungen vorgenommen:

- 20 neue Bäume
- 285 lfd. m Hainbuchenhecke
- 144 m<sup>2</sup> neue Staudenflächen, inkl. Frühblüher
- 160 Stück Gräser als Unterpflanzung
- 175 Stück Gehölze als Unterpflanzung

## FUHRPARK ELEKTRIFIZIERUNG

Nachdem die Tochterunternehmen PGS, DLG und die SoPHi über eine eigene Ladeinfrastruktur verfügen soll dies auch für die WVG im Jahr 2023 realisiert werden. Eingeplant sind 2 Ladepunkte. In 2022 wurden bei der DLG 10 Ladepunkte installiert, eine Grundlage die der weitgehenden Elektrifizierung des Fuhrparks dienen kann. Damit erhöht sich die gesamte Zahl der Ladepunkte auf 12 und deckt langfristig den Bedarf der DLG ab. Die PGS verfügt über zwei ausreichende Ladepunkte. Eine Erweiterung der Ladeinfrastruktur ist bei der SoPHi geplant. Etwa 45 % der von den Autos gebrauchten Energie wurde durch die Solarcarportanlage produziert, die mit ihren Glas-Glas-Modulen gleichzeitig als Unterstand dient. Die Verteilung der Ladevorgänge ist hervorragend geeignet, um den Verbrauch mit der solaren Energieerzeugung zusammenzubringen (Sektorkopplung). In 2022 lag der solare Anteil der geladenen Energie bei 40 %. Aufgrund dieser Erfahrung und einem vermehrtem Ladebedarf der SoPHi werden in Kürze sechs neue Ladepunkte geschaffen, die auf einen Teil der Dachanlage auf dem Gebäude zurückgreifen (24 kWp), um die Solarleistung zu verdoppeln.

# KLIMA: Maßnahmen und Ziele

### Maßnahmen der WVG

- 2 neue Elektroautos in 12/2022
- Bau von Fahrradunterständen für Mobility Scooter
- Erhöhung von Personalressourcen, um steigende Anforderungen zu erfüllen
- Erneuerung von Gassammelheizung auf Hybridanlage für 55 WE (mit Wärmepumpe), Fertigstellung in 2023
- 57 elektrisch gefahrene Kilometer

### Klimaziel der WVG 2023

- Realisierung von mehreren Photovoltaikprojekten als Mieterstromobjekte
- Bau eines Solarcarports für 6 Plätze mit etwa 15 kWp Leistung und 2 Ladepunkten für die WVG-Mitarbeiter
- Ausbau 14 Ladepunkte für Mieter
- 3 neue Fahrradunterstände
- 4 x Ersetzen der Gassammelheizungen durch Hybridsysteme mit Wärmepumpe

### Maßnahmen der DLG

- 3 Elektroautos Bestand + 2 Neuanschaffungen + 2 Hybridantriebe
- Bau eines Regenauffangeiches für den Bewässerungsbedarf der DLG
- Neuer Hallenbau wurde fertig gestellt und wird mit Wärmepumpe beheizt
- teilweise Erneuerung der Bürobeleuchtung durch LED
- 15.004 elektrisch gefahrene Kilometer: 7 %

### Klimaziel der DLG 2023

- Anschaffung von weiteren Elektrofahrzeugen

### Maßnahmen der PGS

- Erweiterung des bestehenden Ausbauplans für Mieterstromprojekte mit geeigneten Dächern, umfasst mittlerweile fast 2.000 WE
- Betreuung des Baus von 6 Photovoltaikanlagen mit insgesamt 222 kWp, (208 WE haben dadurch bald Zugang zum Mieterstromtarif)
- bis 2026 umfasst Photovoltaik-Leistung über 1,7 MW
- Koordination mit den Stadtwerken Greifswald als Partner im Mieterstrommodell für Abrechnung und Messstellenbetrieb
- teilweise Erneuerung der Bürobeleuchtung durch LED
- 4.511 elektrisch gefahrene Kilometer: 33 %

### Klimaziel der PGS 2023

- teilweise Erneuerung der Bürobeleuchtung durch LED

### Maßnahmen der SOPHI

- 48.823 elektrisch gefahrene Kilometer: 49 %

### Klimaziel der SoPHi 2023

- Anschaffung weiterer Elektrofahrzeuge
- Bau von 6 weiteren Ladepunkten in Verbindung mit der PV-Dachanlage des angrenzenden Aufgangs (24 kWp)



In den vergangenen Jahren haben wir auch erfolgreich beim Stadtradeln teilgenommen und waren aktiv bei der Müllsammelaktion „Greifswald räumt auf“ dabei.



# Wir sind ein TOP-Ausbildungsbetrieb



*Gesine Rabinowitsch  
Prokuristin und Leiterin Personalwesen/Recht*

*Das Thema Ausbildung rückt in vielen Betrieben immer mehr in den Fokus, da das Fachpersonal immer schwieriger zu bekommen ist.*

*Auch Sie verleihen der Ausbildung eine hohe Priorität. Wie setzen Sie das in der Praxis um?*

Seit mehreren Jahren bilden wir jährlich ein bis zwei Immobilienkaufleute aus. Zwar können auch wir keine Garantie zur Übernahme aller Auszubildenden in ein festes Beschäftigungsverhältnis geben, streben dies aber immer an. Schon jetzt besteht unsere Belegschaft unter anderem aus 31 eigenen Azubis der letzten Jahre. Allein in den vergangenen 13 Jahren haben wir 30 Azubis ausgebildet und 23 von ihnen im Unternehmen eingesetzt. Gleichzeitig geben wir den Auszubildenden die Möglichkeit, nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung und gleichzeitig zum Beginn ihres Berufslebens Erfahrungen zu sammeln.

## Berufliche Perspektiven

***Und wie erreichen Sie die jungen Leute beziehungsweise wie ist die Resonanz auf Ihre Aufforderungen zur Abgabe einer Bewerbung als Azubi bei uns?***

Wir wollen jungen Nachwuchskräften, die bei uns eine Ausbildung beginnen, eine berufliche Perspektive geben. Bereits bei der Gewinnung von Auszubildenden legen wir Wert auf eine frühzeitige Kommunikation der verschiedenen zu besetzenden Ausbildungsstellen nach außen.



# Mit Ausbildung dem Fachkräftemangel entgegenwirken

## TOP-Ausbildungsbetrieb

Im Jahr 2015 erhielten wir das erste Mal die Auszeichnung als „TOP-Ausbildungsbetrieb“ von der Industrie- und Handelskammer. In den folgenden Jahren konnten wir den geforderten Standard erneut bestätigen und uns über den Titel freuen, den wir bis heute tragen dürfen. Ich glaube, das ist eine Bestätigung unserer Arbeit und beweist, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Ich finde, wir können mit Recht stolz auf unsere Auszeichnungen als TOP-Ausbildungsbetrieb sein.

Trotzdem betrachten wir diese Ehrungen als eine Momentaufnahme, die es stets neu zu erringen gilt. Ich möchte auch diese Möglichkeit nutzen, Berufseinsteiger zu einer Bewerbung bei uns zu motivieren. Wir bieten eben nicht nur eine Standardausbildung, sondern nehmen unseren Ausbildungsauftrag über die Anforderungen hinaus wahr. Nicht zuletzt deshalb erreichen unsere Azubis sehr gute Ergebnisse im Landesvergleich und wir werden von unabhängigen Institutionen für unsere Arbeit auf diesem Gebiet ausgezeichnet.

**Ausbildung ist das eine, Weiterbildung eine weitere tragende Säule im Personalmanagement. Was unternehmen Sie in dieser Hinsicht?**

Die Weiterentwicklung unseres Personals betrachten wir als ein entscheidendes Wettbewerbskriterium. Um weiterhin zu den Besten in Greifswald und Vorpommern gehören zu wollen, müssen wir über die besten Leute für diesen Job verfügen.

## Investition in die Qualifikation

Deshalb investieren wir jährlich in Fort- und Weiterbildung unserer Belegschaft und unterstützen unsere Mitarbeiter bei der Erreichung von Weiter- bzw. Zusatzqualifikationen. So haben mehrere Mitarbeiter eine Weiterbildung zum Betriebswirt, eine Qualifikation zum Immobilienfachwirt oder eine Weiterbildung zum Immobilienökonom absolviert. In einem Fall unterstützten wir den Mitarbeiter bei einem berufs begleitenden Studium mit Bachelorabschluss. Wir sind bestrebt, durch flächendeckend geschaffene Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten die Mitarbeiterbindung zu stärken und damit unser Humankapital zu erhöhen.



Erneut wurde die WVG als TOP-Ausbildungsbetrieb von der IHK ausgezeichnet. IHK-Vizepräsident Frank Benischke, Ausbildungsbeauftragter Marco Adam, Leiterin Personalwesen/Recht der WVG Gesine Rabinowitsch, Auszubildende Gina Sturzebecher, WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit, IHK-Präsident Dr. Wolfgang Blank und Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Reinhard Meyer präsentierten sich den Gästen in Neubrandenburg. (v. l. n. r.)

**In einigen Kennzahlen lassen sich zukünftige Probleme bereits erahnen. Stichwort: Altersdurchschnitt der Mitarbeiter.**

Die Kennzahlen sind wichtige Indikatoren, die von uns ständig beobachtet werden. Im Unternehmensverbund arbeiten mittlerweile ca. 260 Mitarbeiter, bei der WVG sind es derzeit 82 Mitarbeiter/-innen. Die Frauenquote liegt bei 64 Prozent, der Altersdurchschnitt bei 42,53 Jahren. Eigentlich noch nicht besorgniserregend.

## Wir verlieren unsere Fachkompetenz

Aber es stimmt, in den kommenden Jahren werden uns viele Mitarbeiter verlassen und in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Viele Abteilungen im Unternehmen sind davon betroffen. Noch eindrucksvoller ist die Zahl, dass über 40 Prozent aller Mitarbeiter/-innen bereits seit über 20 Jahren bei uns arbeiten. Wir verlieren also in den kommenden Jahren eine geballte Fachkompetenz, die es aufzufangen gilt.



Die Azubis werden in allen Bereichen des Wohnungsunternehmens ausgebildet. Auch ein Einblick in unsere Tochterunternehmen - DLG und PGS - steht auf dem Ausbildungsplan. Bereits jetzt besteht die Belegschaft der WVG aus über 30 ehemaligen Azubis. Derzeit in der Ausbildung: Melina Triphahn, Felix Winkler, Joelina Radisch, Liza Fröhlke, Max Malte Rawe, Jonas Baake und Julia Lommatzsch (v. l. n. r.)



# ENTWICKELN UND GESTALTEN



Alexander Schönert  
Leiter Wohnungswirtschaft

Die moderne Wohnungswirtschaft ist nicht mehr nur reiner Bestandsverwalter der eigenen Immobilien, sondern rückt immer mehr den Kunden als Mensch mit individuellen Bedürfnissen in den Fokus. Wohnen heißt Leben, Privatsphäre, Entspannung, Freizeitgestaltung - es bedeutet ein Leben in der Nachbarschaft im Haus, in der Straße im Quartier. Auf dieser Ebene - dem Quartier in dem die Menschen Wohnen und Leben - liegt der Fokus der gestalterischen Arbeit in der Wohnungswirtschaft.

## Veränderungen erkennen

Die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, die Erfahrungen aus den aktuellen und vergangenen Krisen, aber nicht zuletzt der eigene Antrieb sorgen dafür, dass die Quartiersentwicklung ein essentieller Bestandteil der Wohnungswirtschaft geworden ist. Im Quartier begegnet man sich, tauscht sich aus, nutzt Kultur- und Freizeitangebote und bedient sich der Nahversorgung und Infrastruktur. All diese Belange müssen bei der Entwicklung des Bestandes und beim Neuschaffung von Wohnraum zusammengeführt werden. Unterschiedliche Altersgruppen, unterschiedliche Familieneinkommen und immer mehr auch unterschiedliche Herkunft trifft im Quartier aufeinander.

Hinzu kommen Vorgaben aus Kommune und Politik - der städtebauliche Rahmenplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald oder aber die Bestimmungen zur energetischen Sanierung sind an dieser Stelle nur beispielhaft genannt.



Ein nicht zu vernachlässigender Effekt der Quartiersentwicklung und Modernisierung ist die Verschönerung des Stadtbildes bei. Bei diesem Punkt werden wir auch zukünftig mehr Augenmerk auf den Bestand legen müssen, um nicht nur an exponierter Stelle, sondern in allen Quartieren die Lebens- und Wohnqualität auch durch optische Verschönerungen, wie zum Beispiel Fassadenanstriche, Hausflurerneuerungen etc. zu steigern.

Ein sehr gelungenes und auch überregional ausgezeichnetes Projekt der Quartiersentwicklung ist das Ostseeviertel-Parkseite. Anfang der 2010er Jahre wurde hier nicht nur der Bestand umfangreich modernisiert und technisch, sowie optisch sehr stark aufgewertet, sondern auch 7 neue Häuser mit insgesamt 111 Wohnungen errichtet. Die Gestaltung der Zwischenflächen, die Entwicklung der Infrastruktur und die moderne und freundliche Fassadengestaltung haben die Lebensqualität enorm gesteigert. Junge Familien haben sich wieder in den ehemaligen Problemvierteln angesiedelt und Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren wurden geschaffen. Eine gelungene Durchmischung von Alters-, Einkommens- und Herkunftsstrukturen hat stattgefunden und es ist ein sehr lebenswerter Stadtteil geworden.

**An diesen Er-**



**folg wollen wir im  
Ostseeviertel-Ryckseite anknüpfen!**



Während das alte Ostseeviertel die erste Großwohnsiedlung Greifswalds war und bereits in den 1950er Jahren entstand, ist die Ryckseite erst 1987 dazugekommen. Seit den 1990er Jahren wurde die Plattenbausiedlung durch kleinere Reihen- und Mehrfamilienhäuser ergänzt und mittlerweile ist es an der Zeit, die in die Jahre gekommenen Bauten zu modernisieren und umzugestalten.

Mit den ersten Abrissmaßnahmen in der Roald-Amundsen-Straße hat der Neuanfang im Prinzip bereits in 2014 und Anfang 2023 begonnen. Die Hofseitig eingeschobenen Elemente im Süd- und später im Nordquartier wurden entfernt, um auf der entstandenen Fläche etwas Neues entwickeln zu können. Angesichts der Bausubstanz und der Mieterstruktur wurde das Nordquartier priorisiert und so werden im Herbst 2023 bereits die Abriss- und Entkernungsmaßnahmen in der Roald-Amundsen-Straße 13 - 14 und der Vitus-Bering-Straße 16 - 21.

Grundlage für die umfangreiche Modernisierung der Ryckseite ist das Strategiepapier der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zum Stadtumbau, welches am 8. November 2021 einstimmig von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Für den Planungszeit-



Auszug aus dem Strategiepapier der UHGW



Aktueller Stand - dunkle Dachflächen: WVG Gebäude

raum 2021 bis 2040 wurden hier Zielstellungen für die Wohnungsbestandsentwicklung der WGG eG und der WVG mbH sowie für die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet durch die Stadt Greifswald festgelegt. Die Planungen aus dem Strategiepapier werden nun realisiert. Die



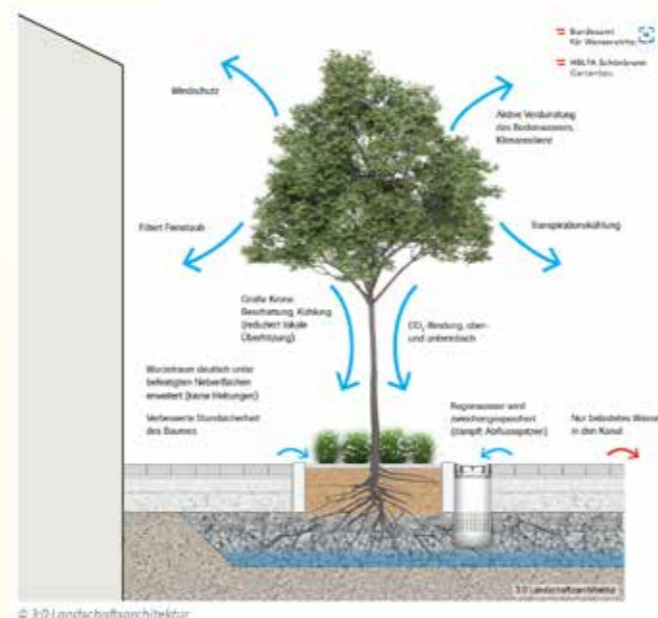
WVG wird Ihren Bereich dementsprechend im Nordquartier beginnend modern gestalten. Der Neubau im Innenhof wird mit einer für alle WVG Mieter zugänglichen Tiefgarage und insgesamt 27 modern, hell und freundlich geschnittenen Wohneinheiten ausgestattet sein. Auch die Grundrisse der Bestandsgebäude werden modernen und marktauglichen Ansprüchen gemäß verändert. Die zu setzenden Schnitte in den Bestandsgebäuden müssen jedoch aufgrund statischer und bautechnischer Gegebenheiten anders ausgeführt werden als in der Abbildung aus dem Strategiepapier - so dass sich das Nordquartier wie in der folgenden Abbildung neuformiert:





Die roten Linien markieren dabei die Grenzen des Grundstücks der WVG. Für die Flächen zwischen den Gebäuden und den anliegenden Straßen wurde ein Planungsvorschlag mitentwickelt, um einerseits den komplett neu gestalteten Innenhof zu öffnen und die Bereiche verschwimmen zu lassen und andererseits einen Übergang zum Südquartier zu schaffen, welches sich an dieses große Projekt anschließen wird. Diese gehören jedoch der Stadt und liegen vorerst unter Planungsvorbehalt.

Der Innenhof des Quartiers wird vollständig überarbeitet. Umfangreiche Erdarbeiten - bedingt durch den Bau der Tiefgarage - bieten die Chance, eine kleine Oase mit neuer Oberflächenstruktur zu schaffen. Die Hauseingänge der Bestandsgebäude erhalten dadurch ein anderes Niveau und ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden wird gewährleistet. Die Oase wird durch ein Mulden-Rigolen-System und die Bepflanzung im Sinne des Schwammstadt-Prinzips zu einer Kleinklimazone, die auch bei heißen und trockenen Sommertagen für angenehme Temperaturen und ein neues Wohlbefinden sorgt.



Auch die geplante Verwendung alternativer Dämmstoffe aus Paludikulturen trägt zur nachhaltigen und gesunden Atmosphäre bei. Die WVG ist bislang einziger Partner aus der praktischen Umsetzung (Bauträger, Bauplaner, etc.) bei der „Allianz für Nachhaltiges Bauen in MV“. Diese wurde durch die IHK zu Schwerin im Oktober 2022 ins Leben gerufen, hat vor allem Universitäten, Hochschulen, Kammern und anderen Organisationen als Mitglieder und betrachtet die Nachhaltigkeit beim Bauen als Ganzes. Dieser Ansatz - und eben nicht nur die Konzentration auf Energieträger und -verbraucher - hat unser Interesse daran geweckt. Erste Projektideen sind bereits entstanden und werden durch die Wohnungswirtschaft eng begleitet in die Umsetzung gebracht. Auf unterschiedlichen Ebenen begegnet die WVG bereits seit einiger Zeit diesem Thema.

Neben den alternativen Dämmstoffen setzt die WVG bei der Wärmeversorgung auf Ihren langjährigen und starken Partner - die Stadtwerke Greifswald GmbH (SWG). Die Dekarbonisierungsstrategie der SWG für die Fernwärme hilft auch der WVG die ambitionierten CO2 Einsparziele der Bundesregierung umzusetzen. Wir setzen auch im Ostseeviertel weiter auf die Fernwärme zur Wärmeversorgung.

Im Bereich der Stromversorgung werden wir auch hier das sehr erfolgreiche Mieterstrommodell umsetzen. 2022 sind nach dem Pilotprojekt zum Mieterstrom in der Heinrich-Hertz-Straße 20/21 auch die Gaußstraße 5/6, die Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3, die Ernsthofen Wende 4 und die Lomonossowallee 33/34 mit Solarmodulen auf den Dächern bestückt. Die enge Kooperation mit der SWG erweist sich auch hier als starke Partnerschaft und bringt viele Vorteile. Ersten Hochrechnungen zufolge erfahren die Mieter eine jährliche Ersparnis zwischen 200 und 350 € (verbrauchsabhängig) und neben der Einspeisung ins Netz können auch Ladesäulen für E-Mobilität auf den erzeugten Strom zurückgreifen. Ladepunkte wird es in der Tiefgarage sowohl für PKW's, als auch für E-Bikes geben.



Mit den insgesamt geschätzten Gesamtinvestitionen von 20 Millionen Euro wird das Nordquartier des Ostseeviertels-Ryckseite zu einem modernen, nachhaltigen und lebenswerten Ort. Die Aufenthaltsqualität in den Wohnungen und im Außenbereich wird enorm gesteigert und die damit erste Umsetzung einer Maßnahme des Strategiepapiers wird Beispielgebend für die komplette Ryckseite sein.



# VERMIETUNG FÜR FLÜCHTLINGE



Skadi Schaepe  
Teamleiterin  
Vermietungsservice

Nachdem sich die Vermietung bereits in den Jahren 2015/2016 der großen Flüchtlingswelle aus u. a. Syrien erfolgreich stellte, sehen wir uns aktuell vor der Herausforderung, die aus der Ukraine einreisenden Flüchtlinge zu versorgen. Die Ausgangslage ist zwar heute eine andere - es kommen weniger Menschen und es gibt andere gesetzliche Grundlagen. Dennoch stehen wir vor einer Aufgabe, welche mit großen Herausforderungen einhergeht.

Seit Beginn des Krieges sind in der WVG fast 134 Mietverträge mit ukrainischen Menschen geschlossen. So konnten 275 Personen versorgt werden. Weitere 69 Wohnungswünsche liegen vor. Für 23 der 69 Wohnungswünsche konnten bereits Angebote erstellt werden. Zu 5 der 69 Wohnungswünsche gibt es für 9 Personen Zusagen. Die Nachfrage reißt jedoch nicht ab. Es gehen täglich neue Anfragen von Wohnungssuchenden ein. Dieser Umstand bedeutet eine erhebliche Mehrbelastung für die Vermietung. Es kann zwar nicht allen Anfragen entsprochen werden. Dennoch wollen diese bearbeitet, beantwortet und regelmäßig betreut werden.

Die Wohnungssuche ist so vielfältig - wie die Menschen und ihre persönlichen Verhältnisse selbst. Von jungen Müttern mit Kindern über große generationsübergreifende Familien bis hin zu teils hochbetagten Senioren wird kleiner, großer, ebenerdiger oder auf bestimmte gesundheitliche Bedürfnisse angepasster Wohnraum dringend gesucht. Dem gegenüber steht der nur begrenzte zeitnah verfügbare Wohnraum. Diesem Folge leistend wurde bereits im März für acht Wohnungen eine zügige Sanierung angestrebt. Sieben weitere Wohnungen folgten und wurden saniert und vergeben.

Um auch im Jahr 2023 weitere Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete zu schaffen, plant die WVG die Sanierung des Objektes in der Friedrich-Loeffler-Straße 44/ 44 a. Hier entstehen elf Wohnungen mit zwei bis sieben Zimmern. Ziel ist es, das Objekt komplett an den Landkreis zu vermieten. Parallel hierzu wurden bis 31.12.2022 weitere 24 Mietverträge mit Bewohnern der Gemeinschaftsunterkünfte geschlossen. 63 Personen konnten so eigenen Wohnraum beziehen. Die Mieter kamen u. a. aus Syrien, Afghanistan, Iran und Ghana.

Es besteht kontinuierlich ein intensiver Austausch mit dem Integrationslotsen des Landkreises, um die Aufnahme weiterer Personen in den Interessentenpool vorzubereiten und nach geeignetem Wohnraum zu suchen.

Die WVG leistet hier auch ihren Beitrag durch enge Verbindungen im Netzwerk Migration sowie der Teilnahme an verschiedenen Vernetzungstreffen der UHGW, in welchen ein breites Band der in der Flüchtlingshilfe aktiven Partner vertreten ist. So bestehen enge Strukturen und kurze Wege in der Kommunikation und Zusammenarbeit.

Mit diesem produktiven Background stellen wir uns auch dieser neuen Aufgabe erfolgreich.



# QUALITÄT BESIEGELT

Das Qualitätsmanagementsystem (QM) des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG wurde durch eine unabhängige Kommission zertifiziert. Jährlich stellt sich die WVG gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen - PGS und DLG - dieser unabhängigen Prüfung der ICG nach DIN EN ISO 9001:2015. Die Ergebnisse der durchgeführten Audits waren durchweg positiv.

„Mit der ständigen Weiterentwicklung unseres QM-Systems bekunden wir unseren Mietern und Partnern, dass Kundenzufriedenheit das Fundament unserer Unternehmenspolitik ist. Erhalt und Verbesserung der Qualität unserer Dienstleistungen sind untrennbar mit unserem Handeln verknüpft.“, weshalb sich Klaus-Peter Adomeit, Geschäftsführer des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG, besonders über das gute Ergebnis des diesjährigen Audits freut.

15 Jahre nach der Einführung eines zertifizierten Managementsystems, bei dem die Qualität und Kundenzufriedenheit besondere Bedeutung haben, gilt die WVG weiterhin als Vorreiterin auf diesem Gebiet in Norddeutschland. In der Wohnungswirtschaft gilt die Prüfung durch eine unabhängige Zertifizierungsstelle nach wie vor als Besonderheit.

Service und Kundenorientierung sind neben unseren gängigen Produkten die wesentlichen Bausteine für erfolgreiches Wirken auf dem Greifswalder Immobilienmarkt. Das ist einer der Gründe, aus denen heraus der UNTERNEHMENSVERBUND WVG seit dem Jahr 2008 jährlich seine Prozesse einem Audit zur Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001 unterzieht.

Vorteile durch die Zertifizierung sieht die WVG nicht ausschließlich bei der Wirkung nach außen, beispielsweise durch die Darstellung von transparenten und nachvollziehbaren Geschäftsprozessen für den Kunden und Mieter. Auch betriebsintern helfe das System, in Zeiten von Kostendruck und Einsparungen, die Qualität der Dienstleistungen nicht zu vernachlässigen. Denn auch die WVG mit ihren mittlerweile 3 Tochterunternehmen müsse verantwortungsvoll und kostenbewusst arbeiten und mehr Leistungen mit dem gleichen Budget erbringen und das, ohne dabei die Qualität zu mindern.

„Vordenken und vorausschauend arbeiten“ lautet die Devise unserer DLG; Probleme auf kurzem Wege beheben und frühzeitig dort eingreifen, wo Unterstützung benötigt wird. Dabei kommt es auf das Gespür der Hauswarte für ihr Wohnquartier und das Fingerspitzengefühl im Umgang mit den Mietern an. „Im Sinne erstklassiger und ganzheitlicher Immobiliendienstleistung ist die DLG für alle WVG-Mieter täglich in Sachen Hauswarservice, Gebäudereinigung und Grünpflege unterwegs. Umfassender Kundenservice, persönlicher Mieterkontakt und vor allem zeitnahes Handeln zeichnen die DLG dabei aus.“, erläutert der Betriebsleiter der DLG Thomas Scheel. Seit 2009 ist auch die DLG nach der DIN EN ISO 9001:2015 zertifiziert. Jährlich wird dieses Qualitätssiegel von externen Auditoren auf den Prüfstand gestellt. Voller Stolz kann betont werden, dass die DLG bis zum heutigen Tag im Besitz der Urkunde ist und sich zertifiziertes Unternehmen nennen darf.

„Wir haben uns verpflichtet, ständig nach Möglichkeiten der Verbesserung zu suchen und diese auch umzusetzen. Die Erfahrungen der letzten Jahre bestätigen uns, dass dies der richtige Weg ist, um uns von Mitbewerbern abzuheben.“, betont auch der Betriebsleiter der PGS Frank Sens. Der Aufbau und die Aufrechterhaltung eines QM-Systems kostet Energie, bedeutet Aufwand und erfordert Kreativität. Dagegen steht aber der hohe Nutzen des Systems, durch das wir



Foto: Voller Stolz präsentieren WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit, Leiter Wohnungswirtschaft Alexander Schönert, PGS-Betriebsleiter Frank Sens, DLG-Betriebsleiter Thomas Scheel und der Qualitätsbeauftragter Lars Kampf die Zertifikate vor der neuen Halle der DLG. (v. l. n. r.)

Fehler vermeiden, Kosten senken, unternehmensinterne Abläufe für alle transparenter gestalten und eine höhere Kundenzufriedenheit erreichen.

Mangelnde Qualität verursache Kosten; ein Grund für Unzufriedenheit der Mieter und kann für die individuelle Lebenssituation von Betroffenen sogar bedrohlich werden. „Deshalb arbeiten wir kontinuierlich an der Weiterentwicklung von reibungslosen und kundenorientierten Abläufen. Umso die Fehler und Verluste zu minimieren, den Prüfaufwand geringer zu halten und damit effizienter zu werden“, erklärt der Leiter der Wohnungswirtschaft der WVG Alexander Schönert das Prinzip hinter dem Qualitätsmanagement.

„Unsere Mieter erwarten ein Produkt, das erschwinglich und verlässlich ist. Unser QM-System hilft uns bei der Erfüllung dieser Erwartungen ungemein. Deshalb schauen wir auch ein wenig stolz auf den erfolgreichen Weg von 2008 bis heute zurück“, unterstreicht der Beauftragte für das Qualitätsmanagement des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG Lars Kampf und ergänzt: „Unsere Managementsysteme sollen weiterhin Begleiter auf unserem Weg zur besten Immobiliendienstleisterin Vorpommerns sein und dabei Beständigkeit und Zuverlässigkeit unserer Dienstleistungen und Produkte gewährleisten.“

Unter anderem aus diesen Gründen plane die WVG für das Jahr 2023 eine Mieterbefragung, die weiteres Verbesserungspotential aufzeigen soll. Die Rückmeldungen der Mieter sollen analysiert und weitere Möglichkeiten zur Verbesserung unserer Prozesse und Dienstleistungen aufzeigen. Auf den stetigen Wandel in Gesellschaft und Technik will die WVG gut vorbereitet sein.



# Für einen attraktiven Wohnstandort müssen wir einiges tun ...



Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat mehr Aufgaben, als nur den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für unsere Mieter gehört zum guten Wohnen heute weit mehr als nur die eigenen vier Wände. Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, kulturelle Angebote und vieles mehr. Zahlreiche Parameter müssen wir als gegeben hinnehmen; können nicht eingreifen. Dennoch wäre einiges ohne uns schwieriger. Denkt man allein an die jährliche finanzielle Unterstützung durch die Gewinnausschüttung an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. In den vergangenen Jahren waren es immerhin fast 69 Mio Euro, die die Stadt von uns erhalten hat. Gelder, die für die Entwicklung der Stadt dringend benötigt werden.

Doch an einigen kleinen Stellschrauben können wir drehen. Zum Beispiel können wir das kulturelle und sportliche Angebot in der Stadt erweitern, indem wir Vereine und Verbände finanziell unterstützen, sei es in Form von Spenden- oder Sponsoringgeldern oder bei der direkten Unterstützung innerhalb der Vereinsarbeit oder der Organisation von Veranstaltungen. Die personelle und finanzielle Unterstützung ist ein wichtiger Punkt auf dem Weg zum attraktiven Wohnstandort Greifswald.

Es wird in den Vereinen eine sehr gute Arbeit geleistet. Auch unsere Mieter können davon profitieren und sich bei Problemen helfen lassen oder das abwechslungsreiche Freizeitangebot nutzen und für ein harmonisches Miteinander sorgen. Deshalb unterstützen wir seit Jahren nicht nur einzelne Projekte, sondern setzen uns auch aktiv für die Jugendarbeit und die Prävention ein.

## 80.000,00 Euro für Vereine

Im Jahr 2022 stand ein Budget von knapp 80.000,00 Euro zur Verfügung. Davon stehen dem Präventionsverein der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem Sportförderverein jeweils 5.000,00 Euro und dem Sportbund 2.500,00 Euro zur Verfügung. Alle Spendenanfragen, die in dieses Tätigkeitsfeld passen, werden dort entschieden. Für das Jahr 2023 stehen den Vereinen und Verbänden 55.000,00 Euro zur Verfügung.

**Zum guten Wohnen gehört heute mehr als nur vier sanierte Wände. Ein funktionierendes Quartier mit einer belebten Nachbarschaft ist eben so wichtig für eine gute Kundenbindung.**

Marketingexperten sind der Meinung, dass es wesentlich schwieriger und finanziell aufwendiger ist, einen Kunden zu halten, als einen neuen Kunden/Mieter zu akquirieren. Genau dies ist unser Ziel. Das funktioniert allerdings nur, wenn sich der Kunde und Mieter in seinem Wohnumfeld und bei seiner Wohnungsgesellschaft wohlfühlt.



# Warum wollen wir mit unseren Mietern gemeinsam feiern?



Kleine Geschenke erhalten die Freundschaft und kleine Geschenke gehören zu einer vertrauensvollen Partnerschaft. Wir beschenken unsere Mieter mit regelmäßigen Veranstaltungen und Events innerhalb ihres Quartiers. Das fördert die nachbarschaftliche Gemeinschaft und schafft eine lockere Atmosphäre für die Kommunikation untereinander. Dadurch hat sich unsere Wahrnehmung in der Öffentlichkeit in den vergangenen Jahren deutlich verbessert. Die Mieter haben das Engagement rund um die zahlreichen Events positiv wahrgenommen und mit einer regen Teilnahme honoriert.

Am 14. April wurden alle kleinen und großen Mieter zum Osterfest eingeladen. Der Osterhase hatte über 200 Eier auf dem

Grundstück versteckt. Die Kinder sollten diese suchen und finden und bekamen dafür ein tolles Geschenk. Das beliebte WVG-Glücksrad sorgte zusätzlich für viel Spaß bei den Besuchern.

Die WVG hat 2022 gemeinsam mit der WGG und den Stadtwerken Greifswald drei Quartiersfeste in SWI, SWII und im Ostsee-Viertel-Ryckseite organisiert und durchgeführt. Die Kosten für die Veranstaltungen wurden gedrittelt. Durch das Einbringen von finanziellen Mitteln, Personal und Know-How wurden die Feste ein voller Erfolg mit zahlreichen Besuchern.



Fünf Quartierskonzerte sind 2022 von der Greifswald Marketing GmbH im Auftrag der WVG organisiert und durchgeführt worden. Drei Quartierskonzerte wurden alleinstehend als Konzert geplant, zwei weitere Quartierskonzerte sind in die Quartiersfeste integriert worden. Die GMG wurde jeweils mit der kompletten Organisation, Genehmigungsphase, Künstlerbooking, Marketing und Pressearbeit, Realisierung und die personelle Betreuung vor Ort mittels Agenturvereinbarung beauftragt. Die Resonanz der Zuschauer war bei den Konzerten noch nicht ausreichend. Die Integration in das Quartiersfest hat sich hingegen als sehr positiv und sinnvoll herausgestellt und soll im kommenden Jahr weiter fortgesetzt werden.





# Mieterbindung ist Bestandteil der Marketingstrategie



Mit über 1.988 Besucher, darunter über 70 Kinder, kann man von einem Besucherrekord beim Frühlingsfest am 7. Mai 2022 im Tierpark Greifswald sprechen. Neben einem Quiz gab es eine Bastelstraße, Goldwäsche, das WVG-Glücksrad mit vielen schönen Gewinnen und natürlich die beiden Maskottchen Mietpiet und Mietlienchen.

Zum Internationalen Kindertag am 1. Juni wurden alle Kinder zum Eiseessen vor das WVG-Gebäude eingeladen. Zusätzlich zu den leckeren Kugeln gab es das begehrte WVG-Glücksrad mit vielen attraktiven Geschenken und es wurde eine Hüpfburg zum Toben aufgebaut. Mietpiet und Mietlienchen waren natürlich auch dabei.

Am 19.06.2022 konnte die seit 2020 geplante Beachparty gefeiert werden. Als Stargast stand Peter Wackel auf der Bühne. Weit über 600 Gäste nutzten das kostenfreie Konzert hinter der WVG. Auch das verschobene Mieterfest konnte am 25.06.2022 endlich gefeiert werden. Als Stargast konnte Ross Antony verpflichtet werden. Sabine & Martin sorgten zusätzlich für den musikalischen Rahmen. Zahlreiche Aktivitäten für Kinder wurden angeboten. In der Zeit zwischen 13:00 und 17:00 Uhr wurden die Mieter und Gäste vor und hinter dem Verwaltungsgebäude empfangen. Aber auch fernab der Bühne gab es viel zu entdecken. Spielstationen, das beliebte Bungeetrampolin, Ponyreiten, Bastelstraße, Schminkstation, Mietpiet und Mietlienchen, ein Streichelzoo und vieles mehr begeisterten vor allem die kleinen Mieter.



An der Berufs- und Ausbildungsmesse „Karriere kompakt“ am 09.09.2022 in der Greifswalder Stadthalle hat auch die WVG mit einem Beratungs- und Informationsstand teilgenommen. Auf der größten Berufsmesse der Agentur für Arbeit Greifswald und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald präsentierten sich zahlreiche Unternehmen der Region.

Am 16.09.2022 wurde ein Tag der offenen Baustelle für das Neubauprojekt in der Stilower Wende 1 - 6 organisiert. Zu diesem Tag konnten sich alle Interessierten die fast fertiggestellten Wohnungen anschauen. Die Mitarbeiter der WVG standen für die Fragen der Besucher bereit. Diese Art der medienwirksamen Präsentation von Neubau- oder Sanierungsprojekten ist in der Vergangenheit immer sehr gut angenommen worden und soll auch weiterhin fester Bestandteil der Marketingstrategie bleiben.

Knapp 1.900 Besucher, darunter 504 Kinder, kamen am 17. September 2022 zum Herbstfest in den Tierpark. Neben Mietpiet und Mietlienchen gab es einen herbstlichen Basteltisch, eine Goldwäsche, das WVG-Glücksrad mit vielen schönen Gewinnen, Eis, Popcorn und Zuckerwatte. Auch ein Kinderquiz mit vielen Fragen zu den Bewohnern des Tierparks wurde von der WVG erfolgreich durchgeführt.



Am 06.11.2022 stieg zum 2. Mal das Greifswalder Drachenfest auf der Deponie. Im Vorfeld wurden Drachensets zum Basteln und Bemalen an die städtischen Kitas verteilt. Die WVG ist einer der Hauptsponsoren dieser Veranstaltung und war bei der Übergabe der Drachen dabei.

In der Adventszeit vor Weihnachten wollte die WVG noch einmal mit allen Mietern, Eigentümern und Greifswaldern feiern. In einer besinnlichen Atmosphäre mit Glühweinduft, heißem Kakao, Zuckerwatte, Popcorn oder Würstchen und weihnachtlicher Live-Musik von Sabine und Martin, wollte sich das Unternehmen bedanken und lud am 8. Dezember 2022 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr zum Weihnachtsmarkt ein. Neben einem winterlichen Basteltisch in der warmen Stube für Kinder gab es für die Kleinen und für die Eltern eine Tombola mit vielen tollen Preisen. Natürlich war auch der Weihnachtsmann vor Ort, der die Kinder begrüßte und Geschenke verteilte. Die Kinder konnten sich außerdem über zwei historische Karussells freuen. Und da Weihnachten immer die Zeit des Schenkens ist, werden alle Einnahmen gespendet.



# Impressum

**Herausgeber**

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

Telefon: 03834 8040-0  
Telefax: 03834 8040-299  
post@wvg-greifswald.de  
www.wvg-greifswald.de

**Stand**

Mai 2023

**Layout/Redaktion/Satz**

WVG mbH Greifswald

**Bildnachweis**

WVG mbH Greifswald  
Cordula Feck: Seite 2, 4, 15, 19, 27  
Adobe Stock: Titel, Seite 14, 27, 28  
Falcon Crest: Seite 20, 21



Das Zahlenwerk des

# **UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG**

mit dem Jahresabschluss 2022



# Konzerngeschäftsbericht 2022

---

**WVG**  
GREIFSWALD





	2022	2021
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	5,5 %	4,6 %
Eigenkapitalquote	48,6 %	49,4 %
durchschnittliche Wohnungsmiete	5,44 €/m <sup>2</sup>	5,42 €/m <sup>2</sup>
Fluktuationsquote	9,6 %	8,9 %
Leerstandsquote zum Stichtag	4,4 %	4,2 %
durchschnittliche Instandhaltungskosten	15,03 €/m <sup>2</sup>	13,38 €/m <sup>2</sup>
<b>Verwaltungseinheiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
WVG-eigene Wohnungen	8.801	8.828
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	5.261	5.288
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	154	153
sonstiges (inkl. Kleingärten)	337	334
Verwaltung Fremdwohnungen	2.775	2.598
sonstige fremdverwaltete Einheiten	450	560

	31.12.2021	31.12.2022	Durchschnittlich 2022
unbefristete Arbeitsverhältnisse	200	210	209,50
befristete Arbeitsverhältnisse	33	32	31,50
geringfügig Beschäftigte	5	0	1,50
Auszubildende	8	12	9,50
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ/Elternteilzeit)	1	2	1,50
<b>Summe der Angestellten</b>	<b>247</b>	<b>256</b>	<b>253,50</b>

Seite

Konzernbilanz .....	4
Gewinn- und Verlustrechnung .....	6
Konzernanhang .....	8
Konzernanlagevermögen .....	22
Konzern-Verbindlichkeitspiegel .....	24
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	25
Konzerneigenkapitalspiegel .....	26
Konzernlagebericht .....	28
Bericht des Aufsichtsrates .....	43
Impressum .....	46



## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

4

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	234.004,29	231.683,99
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	202.837.323,30	209.234.488,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.881.019,61	12.716.518,98
3. Grundstücke ohne Bauten	517.608,51	517.608,51
4. Grundstücke mit Erbauerrechten Dritter	205.876,79	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	400.142,62	115,71
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	859.115,25	564.841,11
7. Anlagen im Bau	23.854.501,92	8.225.272,46
8. Bauvorbereitungskosten	1.120.527,43	1.103.212,08
9. geleistete Anzahlung	5.997,78	14.987,97
	<b>244.682.113,21</b>	<b>232.582.922,51</b>
III. Finanzanlagen/ 1. Beteiligungen	4.284,25	4.284,25
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	86.657,58	43.809,02
2. unfertige Leistungen	17.875.442,91	13.523.651,64
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00	26.045,58
	<b>17.962.100,49</b>	<b>13.593.506,24</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	441.650,92	213.700,95
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	145.865,36	308.500,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	874,44	467,06
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	284.996,47	280.022,75
5. Forderungen gegen Gesellschafter	4.272,67	176.278,17
6. sonstige Vermögensgegenstände	5.239.474,53	4.310.637,92
	<b>6.117.134,39</b>	<b>5.289.606,85</b>
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.368.026,06	13.507.418,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	49.817,07	12.587,99
<b>C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		
	66.843,00	40.288,16
	<b>278.484.322,76</b>	<b>265.262.298,16</b>
Treuhandvermögen	28.074.048,03	26.880.289,37

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	40.204.700,00	40.204.700,00
<b>II. Bauerneuerungsrücklagen</b>	21.064.070,38	17.064.070,38
<b>III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG</b>	8.659.969,89	8.659.969,89
<b>VI. Gewinnrücklagen</b>	60.405.164,38	60.373.472,43
<b>V. Bilanzgewinn</b>	7.993.127,58	8.976.187,97
	<b>138.327.032,23</b>	<b>135.278.400,67</b>
<b>B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen</b>	275.942,45	292.174,36
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	437.131,11	439.140,00
2. Rückstellung für Steuern	339.900,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	3.835.023,96	2.862.200,86
	<b>4.612.055,07</b>	<b>3.301.340,86</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.727.558,66	109.590.543,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	221.052,25	231.996,32
3. erhaltene Anzahlungen	19.411.393,42	15.097.842,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.960,00	13.110,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.911,17	1.507,77
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.671,43	710.842,93
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	2.537,00	30,00
8. sonstige Verbindlichkeiten ( <i>davon aus Steuern: EUR 91.091,53 (Vorjahr: TEUR 109)</i> )	101.063,30	110.903,56
	<b>134.514.147,23</b>	<b>125.756.776,48</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	753.145,78	633.605,79
	<b>278.484.322,76</b>	<b>265.262.298,16</b>
Treuhandverbindlichkeiten	28.074.048,03	26.880.289,37

5



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.632.779,70	47.663.704,60
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.024.504,06	936.643,03
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.609.352,79	1.605.228,02
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.995.805,00	2.349.716,08
	<b>56.262.441,55</b>	<b>52.555.291,73</b>
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	4.351.791,27	684.819,56
3. andere aktivierte Eigenleistungen	869.043,89	802.791,29
4. sonstige betriebliche Erträge	968.676,22	635.709,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	25.481.671,40	21.129.588,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.121.115,49	801.682,60
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	1.129.919,98	1.154.196,52
	<b>27.732.706,87</b>	<b>23.085.467,27</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.491.950,65	8.698.651,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 18.248,49 (Vorjahr: TEUR 45))	2.119.653,00	1.863.792,38
	<b>11.611.603,65</b>	<b>10.562.444,18</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.920.254,46	9.596.269,20
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.555.450,84	2.040.598,88
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.851,61	57.725,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.738.229,58	1.983.751,91
11. Konsolidierungsdifferenz	0,00	24.397,93
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.471.097,84	1.074.166,91
13. Konzernergebnis nach Steuern	7.466.461,30	6.418.037,21
14. sonstige Steuern	17.829,74	17.552,34
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>7.448.631,56</b>	<b>6.400.484,87</b>
16. Gewinn-/Verlustvortrag	544.496,02	2.575.703,10
<b>17. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>7.993.127,58</b>	<b>8.976.187,97</b>



# Konzernanhang

## 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 erwendung und rgebnisabführung	Mitarbeiter am 31.12.2022	Eigenkapital	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	54.722	22.544	7.442	82	137.926	
DLG	5.696	1.719	-355	129	1.882	100
PGS	1.766	8	179	15	4.283	100
SoPHi	1.442	16	28	30	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 2022 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 aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2022 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 Anlage-spiegel – Anlage zum Anhang – verwiesen.

#### IMMATERIELLEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs-kosten 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 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Parkplätze	19 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Geschäftsausstattungen	3 - 13 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 erfolgt 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 1.532,2 T€ vereinnahmt, die direkt von den Herstellungskosten der begünstigten Anlagegüter abgesetzt wurden. Im Anlagespiegel wurde in Höhe der Verrechnung der aktivierten Herstellungskosten ein Abgang bei den Anlagen im Bau ausgewiesen.

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

### Finanzlagen

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 17.875 T€ beinhalten noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrisiken 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 52 T€ (Vorjahr 126 T€).

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	442	432	10
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	146	146	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1	1	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	285	285	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	4	4	
sonstige Vermögensgegenstände	5.239	2.821	2.418
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.117</b>	<b>3.689</b>	<b>2.428</b>

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. Für die kongruenten Teile von RDV und Pensionsverpflichtung wurde erstmals in 2022 ein faktorbasiertes

Verfahren nach IDW RH FAB 1.021 sowie dem Ergebnisbericht DAV vom 26.04.2022 angewendet. Es galt das Primat der Aktivseite.

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

Zeitwert Rückdeckungsversicherung	383 T€
Pensionsrückstellungen	753 T€
Differenz	370 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	67 T€
Pensionsrückstellungen	437 T€

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

Erträge aus Rückdeckungsversicherungen	18 T€
Zinsaufwand aus der Abzinsung von Pensionsverpflichtungen	23 T€
Saldo	5 T€

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Latente Steuern

Latente Steuern resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und Steuerbilanz. Differenzen in Höhe von 739 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, Finanzanlagen, bei den sonstigen Vermögensgegenständen, den Rückstellungen und bei den Verbindlichkeiten führen zu aktiven latenten Steuern. Differenzen in Höhe von 23.777 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, bei dem aktiven Unterschiedsbetrag und den Rückstellungen führen zu passiven latenten Steuern, wovon 17 T€ auf Konsolidierungsmaßnahmen beruhen.



Die latenten Steuern werden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbesteuer von 30,7 % ermittelt. Aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können, wurden aktive latente Steuern in Höhe von 9.870 T€ ermittelt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 7.073 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 Hansestadt Greifswald.

### Konzernrücklagen

Die Entwicklung der Konzernrücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

Gewinnrücklagen	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	21.064	17.064
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	60.405	60.373
	<b>90.129</b>	<b>86.097</b>

### 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.

### 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 für einen der Begünstigten eine Rentensteigerung von 3 % ange-

setzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % zum 31.12.2022.

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 19 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

### 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 „Richttafel Heubeck 2018 G“ und unter Berücksichtigung eines Rechnungszinses von 1,44% bewertet. Ferner wird eine Fluktuationswahrscheinlichkeit von 2,00% p.a. unterstellt.

Wesentlich sind folgende sonstige Rückstellungen:

- Rückstellung für ungew. Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Bauleistungen in Höhe von 1.915 T€
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 600 T€
- Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 307 T€
- Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 293 T€
- Rückstellung für Archivierung in Höhe von 212 T€
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 122 T€
- Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 115 T€
- Rückstellung für ausstehende Gehälter und Sozialabgaben 81 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 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	21.062.886,24 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.414,37 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	6.990.747,42 €
	<b>28.074.048,03 €</b>

b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	21.062.886,24 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.414,37 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	6.990.747,42 €
	<b>28.074.048,03 €</b>

## 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 636 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Erträge:

Erträge aus Schadensregulierung	266 T€
Erträge aus sonstigen Zuschüssen	122 T€
Erträge aus der Erstattung von Lohnkosten	58 T€
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	53 T€
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	42 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. In den Personalaufwendungen sind 128 T€ neutrale Aufwendungen für die Zahlungen der Inflationsausgleichsprämie an die Belegschaft enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2.041 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Forderungen	105 T€
Spenden	87 T€
Sponsoring	46 T€

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 732 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. 14.994 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 2022 nicht.

### Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2021	31.12.2022	Durchschnitt 2022
unbefristete Arbeitsverhältnisse	200	210	209,50
befristete Arbeitsverhältnisse	33	32	31,50
geringfügig Beschäftigte	5	0	1,50
Auszubildende	8	12	9,50
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	1	2	1,50
<b>Summe der Arbeitsverhältnisse</b>	<b>247</b>	<b>256</b>	<b>253,50</b>

### Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 154 T€. Vorschüsse wurden in Höhe von 2 T€ gewährt. An den Aufsichtsrat wurden 11 T€ Sitzungsgelder gezahlt.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen (Rückstellungen) in Höhe von 437 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 beläuft sich auf 8 T€ (netto). Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer in Höhe von 14 T€ (netto) erbracht.

### Nachtragsbericht

Vorgänge 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 7.993 T€ wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 3.000 T€
- Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 4.400 T€
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 593 T€.



## Organe

Geschäftsführung		
Klaus-Peter Adomeit	Diplom-Betriebswirt	Geschäftsführer
Aufsichtsrat		
Alexander Krüger	Immobilienverwalter	Aufsichtsratsvorsitzender
Bernd Lieschefsky	Diplom-Ingenieur	
Bernd Wartenberg	Sozialpädagoge	
Birgit Socher	Lehrerin	
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	
Johannes Barsch	Jurist	Schriftführer
Jörg-Uwe Krüger	Dipl.-Ing. Ökonom	
Gerd-Martin Rappen	Dipl. Biochemiker	Stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kerath	Richter	
Dr. Ullrich Bittner	IT-Leiter	Berufen zum 20.01.2022
Jürgen Liedtke	Diplom-Ingenieur	Berufen zum 20.01.2022
Anja Hübner	politische Arbeit	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Abberufen zum 01.06.2022 Arbeitnehmervertreter
Skadi Schaepe		Berufen zum 02.06.2022 Arbeitnehmervertreter

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Bruttowerte						Abschreibungen						Buchwerte	
	1	2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2022		kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 01.01.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.614.294,56</b>	<b>135.492,92</b>	<b>-151.391,64</b>	<b>0,00</b>	<b>1.598.395,84</b>		<b>-1.382.610,57</b>	<b>-133.172,62</b>	<b>151.391,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.364.391,55</b>	<b>234.004,29</b>	<b>231.683,99</b>
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke mit Wohnbauten	381.929.529,86	621.021,55	-1.902.451,19	2.683.942,88	383.332.043,10		-172.695.040,96	-8.837.854,39	1.038.175,55	0,00	0,00	-180.494.719,80	202.837.323,30	209.234.488,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.290.252,54	314.736,78	-4.517,84	2.413.147,23	22.013.618,71		-6.573.733,56	-558.865,54	0,00	0,00	0,00	-7.132.599,10	14.881.019,61	12.716.518,98
Grundstücke ohne Bauten	517.608,51	0,00	0,00	0,00	517.608,51		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517.608,51	517.608,51
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	131.800,79	406.303,69	-24.389,05	0,00	513.715,43		-131.685,08	-6.276,78	24.389,05	0,00	0,00	-113.572,81	400.142,62	115,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.521.156,21	550.867,57	-144.162,14	0,00	1.927.861,64		-956.315,10	-256.593,43	144.162,14	0,00	0,00	-1.068.746,39	859.115,25	564.841,11
Anlagen im Bau	8.918.812,06	21.272.002,02	-1.786.309,40	-3.983.081,03	24.421.423,65		-693.539,60	-127.491,70	254.109,57	0,00	0,00	-566.921,73	23.854.501,92	8.225.272,46
Bauvorbereitungskosten	1.103.212,08	1.117.134,76	0,00	-1.099.819,41	1.120.527,43		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120.527,43	1.103.212,08
geleistete Anzahlung	14.987,97	5.199,48	0,00	-14.189,67	5.997,78		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.997,78	14.987,97
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>413.633.236,81</b>	<b>24.287.265,85</b>	<b>-3.861.829,62</b>	<b>0,00</b>	<b>434.058.673,04</b>		<b>-181.050.314,30</b>	<b>-9.787.081,84</b>	<b>1.460.836,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-189.376.559,83</b>	<b>244.682.113,21</b>	<b>232.582.922,51</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
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
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>4.284,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.284,25</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.284,25</b>	<b>4.284,25</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>415.251.815,62</b>	<b>24.422.758,77</b>	<b>-4.013.221,26</b>	<b>0,00</b>	<b>435.661.353,13</b>		<b>-182.432.924,87</b>	<b>-9.920.254,46</b>	<b>1.612.227,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-190.740.951,38</b>	<b>244.920.401,75</b>	<b>232.818.890,75</b>



## Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022 (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	113.727.558,66 €	8.053.554,06 €	105.674.004,60 €	31.458.334,86 €	74.215.669,74 €	92.758.369,75 €	(86.222 T€)	*1
	(109.591 T€)	(8.278 T€)	(101.312 T€)	(30.831 T€)	(70.481 T€)	8.550.493,50 €	(9.947 T€)	*2
						12.389.123,77 €	(13.395 T€)	*3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	221.052,25 €	11.397,17 €	209.655,08 €	46.225,92 €	163.429,16 €	221.052,25 €	(232 T€)	*1
	(232 T€)	(11 T€)	(221 T€)	(45 T€)	(175 T€)			*2
erhaltene Anzahlungen	19.411.393,42 €	19.411.393,42 €						
	(15.098 T€)	(15.098 T€)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.960,00 €	12.960,00 €						
	(13 T€)	(13 T€)						
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.911,17 €	2.911,17 €						
	(2 T€)	(2 T€)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.671,43 €	808.925,76 €	225.745,67 €	216.745,67 €	9.000,00 €			
	(711 T€)	(468 T€)	(243 T€)	(243 T€)	( T€)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.537,00 €	2.537,00 €						*1
	(9 T€)	(9 T€)						
sonstige Verbindlichkeiten	101.063,30 €	101.063,30 €						
	(111 T€)	(111 T€)						
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>134.514.147,23 €</b>	<b>28.404.741,88 €</b>	<b>106.109.405,35 €</b>	<b>31.721.306,45 €</b>	<b>74.388.098,90 €</b>	<b>113.919.039,27 €</b>		
	(125.757 T€)	(23.981 T€)	(101.775 T€)	(31.119 T€)	(70.657 T€)	(109.795 T€)		

\*1 Grundpfandrechte/Mietzessionen

\*2 Kommunalbürgschaft

\*3 kommunale Nachhaftung

## Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2022

	2022 in T €	2021 in T€	Veränderung T€
Konzernüberschuss	7.449	6.400	1.049
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.920	9.597	323
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	64	20	44
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-16	-34	18
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.157	-1.726	-1.431
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>14.260</b>	<b>14.257</b>	<b>3</b>
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-6.071	-636	-5.435
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	4.753	209	4.544
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-381	777	-1.158
Zinsaufwendungen	1.713	1.963	-250
Ertragssteueraufwand	1.471	1.074	397
Ertragssteuerzahlungen	-1.259	-1.303	44
Veränderung der WEG-Instandhaltungsrücklage	-52	-126	74
Veränderung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0	-22	22
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.434</b>	<b>16.193</b>	<b>-1.759</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>			
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4.183	2.046	2.137
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-22.794	-10.340	-12.454
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18.611</b>	<b>-8.294</b>	<b>-10.317</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.512	5.850	6.662
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-8.208	-8.018	-190
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-195	-422	227
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.025	610	1.415
Gezahlte Zinsen	-1.697	-1.962	265
Ausschüttungen	-4.400	-4.000	-400
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>37</b>	<b>-7.942</b>	<b>7.979</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-4.140</b>	<b>-43</b>	<b>-4.097</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.507	13.550	-43
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>9.367</b>	<b>13.507</b>	<b>-4.140</b>

## Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2022

26

	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital <sup>1</sup>	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2022	40.204.700,00	8.659.969,89	77.437.542,81	8.976.187,97	135.278.400,67
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.400.000,00	-4.400.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital/Rücklagen	0,00	0,00	4.031.691,95	-4.031.691,95	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	7.448.631,56	7.448.631,56
<b>31.12.2022</b>	<b>40.204.700,00</b>	<b>8.659.969,89</b>	<b>81.469.234,76</b>	<b>7.993.127,58</b>	<b>138.327.032,23</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2021	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	12.575.703,10	132.877.915,80
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.000.000,00	-4.000.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital/Rücklagen	0,00	0,00	6.000.000,00	-6.000.000,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	6.400.484,87	6.400.484,87
<b>31.12.2021</b>	<b>40.204.700,00</b>	<b>8.659.969,89</b>	<b>77.437.542,81</b>	<b>8.976.187,97</b>	<b>135.278.400,67</b>

<sup>1</sup> Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beinhaltet die Bauerneuerungsrücklage sowie die Anderen Gewinnrücklagen



## Lagebericht

### 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 (UHGW) 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.

## Wirtschaftsbericht

### 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten.

Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an.

Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werde die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach einem Rückgang in 2021 deutlich auf 49.461 Mill. Euro gestiegen. Im Vergleich zu 2020 konnte eine Steigerung von 3.000 Mio. Euro erzielt werden. Weiterhin rangiert Mecklenburg-Vorpommern mit diesem Ergebnis auf dem drittletzten Platz.

Im Vergleich des Bruttoinlandsproduktes pro Kopf liegt MV sogar auf dem letzten Platz. Seit 1991 konnte das Bruttoinlandsprodukt in MV um mehr als 200 % gesteigert werden.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war.

Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Von Januar 2022 bis Dezember 2022 erreichte die Inflationsrate in Deutschland Höchstwerte und schwächte zum Jahresende ab. Von 4,9 % im Januar wurde der durchschnittliche deutschlandweite Höchststand mit 10,4 % im Oktober erreicht.

Hintergrund für die Entwicklung der Inflationsrate auf Rekordniveau sind „unter anderem Basiseffekte, die auf die coronabedingte Senkung der Mehrwertsteuer in der zweiten Jahreshälfte 2020 und den damit einhergehenden sinkenden Preisen bei vielen Gütern zurückzuführen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr sind zudem die Preise für Mineralölprodukte und andere energieerzeugende Rohstoffe stark gestiegen, diese Entwicklung wird durch den Krieg in der Ukraine weiter verstärkt.“ (Statista Research Department)

In MV lag die Inflationsquote im November 2022 bei 10,6 % und somit über dem bundesweiten Durchschnitt. Der Rückgang der Inflationsrate im Dezember 2022 ist weiterhin mit der Dezember-Soforthilfe zu begründen. Laut führender Wirtschaftsinstitute wird für 2023 mit einer anhaltend hohen Inflationsrate von 8,8 % gerechnet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen.

Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht.

256.768 Wohnungen wurden zum Jahresende am 31.12.2021 durch die Mitgliedunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern bewirtschaftet. Im Durchschnitt aller Verbandsunternehmen beträgt die Nettokaltmiete 2021 5,44 €/m<sup>2</sup>. Die kalten Betriebskosten liegen bei 1,43 €/m<sup>2</sup> und die warmen Betriebskosten bei 1,10 €/m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 7,97 €/m<sup>2</sup>.

Resümierend kann festgestellt werden, dass auch 2022 die Wohnkosten der größte Ausgabeposten in vielen Haushalten sein wird. Am 31.12.2021 lebten in Mecklenburg-Vorpommern 69 Einwohnerinnen/ Einwohner je km<sup>2</sup> Landesfläche. Mit deutlichem Abstand ist MV das am dünnsten besiedelte Bundesland Deutschlands.

2022 betrug das durchschnittliche Bruttoeinkommen in MV 34.320 Euro pro Arbeitnehmer/in. Im Vergleich aller Bundesländer rangiert Mecklenburg-Vorpommern mit diesem Wert auf dem letzten Platz. Höchstwerte werden in Hamburg (45.442 Euro) und Hessen (42.407 Euro) erzielt.

Die Arbeitslosenquote (SGB II + III) liegt 2022 in MV bei 7,3 % - im Schnitt sind das 49.000 Menschen gewesen. 2020 lag die Quote noch bei 7,8 %. Bundesweit liegt die Quote für 2022 bei 5,3 %. Schlusslichter im bundesweiten Vergleich sind Bremen (10,2 %) und Berlin (8,8 %).

Im Dezember 2022 wurden 2.706 Sozialversicherungsbeschäftigte für Kurzarbeit angemeldet. Dennoch sind im Dezember 2022 62.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Kurzarbeit ist noch bis Ende Juni 2023 möglich.

Insgesamt lag die Zahl der Erwerbstätigen in Mecklenburg-Vorpommern bei 762.300 Menschen. Die Beschäftigungszahl liegt nach Auswertung höher als im Jahr 2019 vor der Pandemie. 17,7 % aller sozialversicherungsangestellten Arbeitnehmer sind über 60 Jahre alt.



## 2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022 in TEUR	Ist 2022 in TEUR	Ist 2021 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	49.742	49.633	47.664
Instandhaltungsaufwendungen	8.645	7.911	8.096
Zinsaufwendungen	1.894	1.738	1.984
Jahresüberschuss	5.869	7.449	6.400

Die Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zum Wirtschaftsplan 2022 resultieren vorrangig aus den geringeren Umsatzerlösen aus Betriebskostenabrechnungen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Plan um 734 T€ geringer ausgefallen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 166 Wohnungen im Bestand saniert, weniger als im Vorjahr.

Die wesentlichen Abweichungen betreffen u.a. die nicht durchgeführte Abrissmaßnahme des Bestandsobjektes Roald-Amundsen-Str. 18 - 20, die nicht durchgeführten Sanierungen von Einzelwohnungen, die nicht abgeschlossene Leistungssanierung im Bereich Elektro/Heizung/Sanitär und ebenfalls die nicht durchgeführte Verbesserung von Außenanlagen. Die Corona-Pandemie war ursächlich der Grund für die Abweichungen.

Darüber hinaus waren bereits ab Mitte Oktober 2021 Lieferengpässe bei Baumaterialien deutlich spürbar. Die Abrissmaßnahme im Ostseevierviertel wurden in das Geschäftsjahr 2023 verschoben, da behördliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt wurden.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression bei den bestehenden Annuitätendarlehen rückläufig. Gegenüber der Planung sind die Zinsaufwendungen um 156 T€ auf 1.738 T€ gesunken.

Die Abweichungen sind begründet in dem günstigen Abschluss von Darlehensverträgen bei Prolongationen aufgrund des im Jahr 2022 nicht so stark gestiegenen 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

	2022	2021
Wohnungen	8.801	8.828
gewerblich genutzte Objekte	154	153
	<b>8.955</b>	<b>8.981</b>
Garagen/Stellplätze	5.261	5.288
Gärten	159	159
andere Einheiten	178	175
	<b>5.598</b>	<b>5.622</b>
	<b>14.553</b>	<b>14.603</b>

Im Wohnungsbestand sind 455 (Vorjahr: 499) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

**Verwalteter Bestand**

	2022		2021	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2775	325	2.598	490
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	385	125	256	70
	<b>3.160</b>	<b>450</b>	<b>2.854</b>	<b>560</b>

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 94 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 84) am 31. Dezember 2022 verwaltet. Trotz der coronabedingten Beschränkungen konnten in nahezu sämtlichen durch die WVG mbH verwalteten Eigentümergemeinschaften die gesetzlich geregelten ordentlichen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden. Die durchschnittlichen Mieten betragen im Geschäftsjahr 2022 5,44 EUR/m<sup>2</sup> nach 5,42 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Mieterhöhungen wurden für das Jahr 2022 ausgeschlossen. Die marginale Steigerung zum Vorjahr ist auf die Fertigstellung der Wohnungen in der Stilower Wende 1-2 sowie durch angepasste Nettokaltmieten nach Wohnungsmodernisierung zurückzuführen.

Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 4,2 % auf 4,4 % per 31.12.2022 gestiegen. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,4 %. Die Fluktuationsquote befindet sich mit 9,6 % wiederum leicht über dem Vorjahreswert (8,9 %).

**Ertragslage**

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	9.421	7.435	1.986
Finanzergebnis	11	21	-10
Ordentliches Ergebnis	<b>9.432</b>	<b>7.456</b>	<b>1.976</b>
Neutrales Ergebnis	-1.983	-1.056	-927
Periodenergebnis	<b>7.449</b>	<b>6.400</b>	<b>1.049</b>

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:

	31.12.2022		31.12.2021		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>A Vermögen</b>					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	234	0,1	232	0,1	2
Sachanlagen	244.682	87,9	232.583	87,7	12.099
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	244.920	88,0	232.819	87,8	12.101
langfristiges Umlaufvermögen	2.495	0,9	2.419	0,9	76
	247.415	88,9	235.238	88,7	12.177
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	17.962	6,4	13.594	5,1	4.368
kurzfristige Forderungen, RAP	3.739	1,3	2.923	1,1	816
flüssige Mittel	9.368	3,4	13.507	5,1	-4.139
	31.069	11,1	30.024	11,3	1.045
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>278.484</b>	<b>100,0</b>	<b>265.262</b>	<b>100,0</b>	<b>13.222</b>

	31.12.2022		31.12.2021		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>B Schulden</b>					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	821	0,3	757	0,3	64
Dauerschulden	105.884	38,0	101.533	38,3	4.351
Verbindlichkeiten	226	0,1	243	0,1	-17
	106.931	38,4	102.533	38,7	4.334
kurzfristiges Fremdkapital					
vorhergesehene Gewinnausschüttung	3.000	1,1	4.400	1,7	-1.400
andere kurzfristige Rückstellungen	3.791	1,7	2.544	1,0	1.247
Dauerschulden	8.065	2,9	8.290	3,1	-225
erhaltene Anzahlungen	19.411	7,0	15.098	5,7	4.313
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.683	0,6	1.227	0,4	456
	<b>35.950</b>	<b>13,0</b>	<b>31.559</b>	<b>11,9</b>	<b>4.391</b>
<b>Fremdkapital gesamt</b>	<b>142.881</b>	<b>51,4</b>	<b>134.092</b>	<b>50,6</b>	<b>8.789</b>
<b>C Eigenkapital</b>					
gezeichnetes Kapital	40.205	14,4	40.205	15,2	0
Sonderrücklage	8.660	3,1	8.660	3,3	0
andere Gewinnrücklagen *	81.469	29,2	77.437	29,1	4.032
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	4.993	1,8	4.576	1,7	417
Sonderposten für Investitionszulage	276	0,1	292	0,1	-16
	<b>135.603</b>	<b>48,6</b>	<b>131.170</b>	<b>49,4</b>	<b>4.433</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>278.484</b>	<b>100,0</b>	<b>265.262</b>	<b>100,0</b>	<b>13.222</b>

\*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage

Das langfristige Vermögen beträgt 88,9 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage stiegen um 4.433 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten abzüglich der vorgesehene Gewinnausschüttung von 3.000 T€ beträgt bei um 4,98 % gestiegener Bilanzsumme 48,6 % (49,4 % Vorjahr). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	7.449	6.400	1.049
Cashflow nach DVFA/SG	14.260	14.256	4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.434	16.193	-1.759
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.611	-8.294	-10.317
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	37	-7.942	7.979
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.507	13.550	-43
Zahlungswirksame Veränderungen	-4.141	-43	-4.098
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.366	13.507	-4.141

Der Konzern konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 22.794 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu 63% bedienen. Die Einzahlung aus Baukostenzuschüssen von 2.025 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 12.512 T€ wurde um 14.500 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 4.400 T€ zu leisten. Der Finanzmittelfonds ist um 4.141 T€ gesunken.

Der Kapitaldienst in Höhe von 10.100 T€ konnte durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 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	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	48,6	49,4
Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	4,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,44	5,42
Fluktuationsquote	%	9,6	8,9
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,4	4,2
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	15,03	15,38

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten geführt. Durch die Hilfsprogramme des Bundes und des Landes M/V wurde Unterstützungsangebote für Bürger und Unternehmen auf den Weg gebracht. Die finanziellen Rahmenbedingungen der WVG werden ständig analysiert. Die Geschäftsführung 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.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Die WVG hat bereits in der Mehrjahresplanung eine Anpassung der Projekte vorgenommen. Eine weitere Anpassung wird nach notwendiger Überprüfung und Analyse durchgeführt.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Die WVG wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Die WVG wird auch im Geschäftsjahr 2023 ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentrieren.



	Plan 2023 in TEUR	Ist 2022 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	57.003	49.633
Instandhaltungsaufwendungen	9.749	7.911
Zinsaufwendungen	1.946	1.738
Jahresüberschuss	4.708	7.449

Die Steigerung der geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2023 resultiert ausschließlich aus erheblichen Preissteigerungen beim Einkauf von Fernwärme im Geschäftsjahr 2022. Die Fernwärmepreise sind ungefähr um das Dreifache gestiegen. Durch das Umlageverfahren steigen dann die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Folgejahr deutlich.

Die Auswirkungen der durch die Bundesregierung Ende letzten Jahres beschlossenen Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Brennstoffkosten sind in den Planzahlen nicht enthalten. Die Nettokaltmieten wurden in etwa gleicher Höhe zum Vorjahr geplant. Zuwächse durch Neuvermietungen werden durch Mindereinnahmen aus Verkäufen und Freizügen des Vorjahres kompensiert.

Die geplanten Zinsaufwendungen basieren auf Zahlungs- und Tilgungspläne der Bestandsdarlehen, zuzüglich der Zinsaufwendungen aus Mittelneuaufnahmen. Der Zinsanstieg resultiert aus der Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Neu- bzw. Umbaumaßnahmen lt. Bau- und Investitionsplanung.

Durch vorsichtig geplante Aufwendungen sowie durch einen massiven Anstieg der geplanten Gewerbesteuer in den kommenden Jahren wurde ein geringeres Jahresergebnis für 2023 mit 4.708 T€ geplant.

Bereits im Jahr 2021 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 Landeszuschüssen im 1. und 2. Förderweg des Landes M-V errichtet. Die geplante Fertigstellung ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen. Damit stehen nach Fertigstellung Wohnungen sowohl für einkommensschwache Haushalte (1. Förderweg) wie auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (2. Förderweg) mit sozial verträgli-

chen Kaltmieten von höchstens 6,60 bzw. 7,40 Euro pro Quadratmeter monatlich zur Verfügung.

Des Weiteren werden die Neubauten Ernst-Thälmann-Ring 44 und 46 mit jeweils 37 Wohnungen weiter gebaut. Die Fertigstellung ist für das I. Quartal 2024 vorgesehen.

Mit der Komplettsanierung des Bestandsgebäudes Heinrich-Hertz 4-6 wird ein weiteres Teilstück im „Quartier mit (H)ertz“ realisiert. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist für das III. Quartal 2023 vorgesehen. In 2023 wird das Großprojekt „Bebauungsplan 55 - Quartier 6“ weiter fortgeführt. Auf diesem Baufeld sollen insgesamt 99 Wohnungen ausschließlich im Marktsegment „Sozialwohnungen“ entstehen. Hierfür werden Landeszuschüsse im 1. und 2. Förderweg Neubau Sozial Land M/V eingesetzt.

Mit der Umsetzung des Masterplanes - Aufbau von Photovoltaikanlagen auf Bestandsbauten - leistet die WVG mbH Greifswald einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz in Greifswald. Für 2023 sind insgesamt 8 Projekte geplant. Die Umsetzung wird in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Greifswald GmbH durch die Tochtergesellschaft PGS mbH begleitet.

Die WVG führt ein Risikomanagementsystem (RMS), um den Fortbestand der Gesellschaft gegen gefährliche Entwicklungen zu sichern. Durch dieses werden bestandsgefährdende und andere wesentliche Risiken der WVG systematisch und kontinuierlich identifiziert, beurteilt, gesteuert, überwacht und dokumentiert.

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 bis mittleres 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 Zinsänderungsrisi-

ko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Gesellschaft.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer 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, 31. März 2023

Klaus-Peter Adomeit  
Geschäftsführer

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres 2022 zu vier planmäßigen Sitzungen und einer außerplanmäßigen Sitzung zusammen. 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 2022 wurde u. a. durch die nachlassende Coronapandemie und durch den Ukraine-Krieg geprägt. Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zu steigenden Energiekosten geführt. Durch die Hilfsprogramme des Bundes und des Landes M-V wurden Unterstützungsangebote für Bürger/innen und Unternehmen auf den Weg gebracht. Die finanziellen Rahmenbedingungen der WVG werden ständig analysiert. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die Weiterentwicklung zur Identifizierung der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements der WVG mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauvorhaben. Die WVG hat bereits in der Mehrjahresplanung eine Anpassung der Projekte in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Eine weitere Anpassung wird nach notwendiger Prüfung und Analyse durchgeführt. Das Geschäftsjahr 2022 endet mit einem Bilanzgewinn von 7.986.177,58 €, was erneut unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald im Geschäftsjahr 2022 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. Zukünftig wird Klimaschutz und Nachhaltigkeit für die WVG noch mehr an Bedeutung



in Bezug auf die Bestandsentwicklung zunehmen. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben die Strategie 2023plus erarbeitet. Die Umsetzung erfolgt seit 2023.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 23. Juni 2023 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2022. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ihrerseits festzustellen. Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 7.986.177,58 € sollen ein Teilbetrag in Höhe von 3.000.000,00 € im Juli 2023 an die Gesellschafterin ausgeschüttet, ein Teilbetrag in Höhe von 4.400.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt und der Restbetrag in Höhe von 586.177,58 € 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, 23. Juni 2023

Alexander Krüger  
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