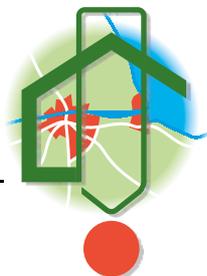


# Konzerngeschäftsbericht 2019

---

**WVG**

GREIFSWALD



	2019	2018
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	5,3 %	4,1 %
Eigenkapitalquote	47,0 %	47,2 %
durchschnittliche Wohnungsmiete	5,27 €/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>
Fluktuationsquote	10,8 %	12,0 %
Leerstandsquote zum Stichtag	5,1 %	5,5 %

Verwaltungseinheiten	2019	2018
WVG-eigene Wohnungen	8.987	9.107
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	5.306	5.372
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	157	144
sonstiges (inkl. Kleingärten)	337	332
Verwaltung Fremdwohnungen	2.397	2.196
sonstige fremdverwaltete Einheiten	557	455
<b>Summe</b>	<b>18.010</b>	<b>17.887</b>

	31.12.2018	31.12.2019	Durchschnittlich 2019
unbefristete Arbeitsverhältnisse	165	175	172,00
befristete Arbeitsverhältnisse	30	29	30,25
Auszubildende	8	9	8,00
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ/Elternteilzeit)	2	1	1,00
<b>Summe der Angestellten</b>	<b>205</b>	<b>214</b>	<b>211,25</b>

# Inhalt

---

	Seite
<b>Konzernlagebericht 2019</b> .....	4
<b>Wirtschaftsbericht 2019</b>	
<b>Konzernabschluss 2019</b>	
Gewinn- und Verlustrechnung .....	17
Bilanz .....	18
Anhang zum Jahresabschluss .....	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	40
<b>Impressum</b> .....	43

## 1. Grundlagen und Geschäftsverlauf des Konzerns Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG-Konzern)

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 (UHW) 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 und PGS werden nach § 290 ff. HGB im Konzernabschluss der WVG konsolidiert. Mit beiden 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

## 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung in Mecklenburg-Vorpommern wächst. Die Arbeitslosigkeit sinkt weiter. 2019 war ein stabiles Wirtschaftsjahr. Das Bruttoinlandsprodukt von Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahre 2018 44,91 Mrd. Euro. Das ist im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin der drittletzte Platz. Im Vergleich zu 2017 ist das eine Steigerung von 4,9 Prozent und bewegt sich damit über dem Vorjahresniveau. Das Bruttoinlandsprodukt des Bundes betrug 2018 3.344,37 Mrd. Euro<sup>1</sup>. Prozentual gesehen ergibt sich für Mecklenburg-Vorpommern ein Anteil von 1,3 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Anteil wiederholt geringfügig verringert. Es ist festzustellen, dass die Wachstumsraten in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt bleiben und sich der Abstand vergrößert. In Deutschland gab es ein Wachstum von 0,6 Prozent. Damit war die Wirtschaft so langsam gewachsen, wie seit sechs Jahren nicht mehr. Ein noch kleineres Plus von 0,4 Prozent gab es im Jahr 2013. Die Arbeitslosenquote für Deutschland lag im Januar bei 5,0 Prozent, der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 6,2 Prozent. Die Lebenshaltungskosten blieben, bezogen auf 2018, auf dem gleichen Niveau von 1,6 Prozent. Damit bleibt die Teuerung zum zweiten Mal in Folge unterhalb der 2-Prozent-Marke<sup>2</sup>.

Die Kosten für Wohnen, Strom und Brennstoffe stiegen um 3,7 Prozent. Damit ist eine signifikante Steigerung gegenüber 2018 zu verzeichnen. Bei einer differenzierteren Betrachtung der warmen Betriebskosten, stiegen die Preise für Gas im Dezember 2019, bezogen auf Dezember 2018, um 5,0 Prozent. Weiterhin stiegen die Kosten für Fernwärme um moderate 0,5 Prozent. Die Kosten für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Wohngebäuden stiegen um 6,5 Prozent. In diesem Anstieg spiegelt sich die allgemeine Kostenentwicklung des Marktes wider. Die Kosten für Heizöl gingen im Vergleichszeitraum hingegen um 3,4 Prozent zurück. Bei den kalten Betriebskosten erhöhten sich die Kosten der Wasserversorgung um 1,7 Prozent. Laut Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern stiegen hingegen die Kosten der Müllabfuhr im Vergleichszeitraum um 4,3 Prozent. Die Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten stiegen im Vergleichszeitraum um 1,8 Prozent.

Laut Statistischem Bundesamt wurden von Januar bis November 2019 in Deutschland 319.000 Wohnungsneu- oder Wohnungsumbauten genehmigt. Das sind gegenüber dem gleichen Zeitraum in 2018 1,3 Prozent mehr. Im Bereich von Neubauvorhaben gab es ein Plus von 0,4 Prozent. Die Zunahme auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug 0,9 Prozent und in Einfamilienhäusern 1,5 Prozent.

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1251/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-seit-dem-jahr-1991/>  
<sup>2</sup> <https://www.vnw.de/fileadmin/Publikationen/dokumente/P1308333-004.pdf>

Rückgänge sind dagegen bei Wohnheimen mit minus 20,9 Prozent und Eigentumswohnungen mit minus 1,7 Prozent zu verzeichnen.

Das Bauhauptgewerbe in Mecklenburg-Vorpommern hatte bis Ende 2019 seine Umsätze um 5,4 Prozent steigern können. Die Umsätze wuchsen auf 1,47 Mio. Euro. Das ist eine Steigerung von 75 Mio. Euro<sup>3</sup>.

## 2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019 in TEUR	Ist 2019 in TEUR	Ist 2018 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	47.556	46.963	46.216
Instandhaltungsaufwendungen	7.265	7.890	9.490
Zinsaufwendungen	2.978	2.655	3.199
Jahresüberschuss	5.882	6.588	5.378

Die Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zum Wirtschaftsplan 2019 resultieren vorrangig aus geringer ausgefallenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Plan um 625 T€ höher ausgefallen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden 253 Wohnungen im Bestand saniert, dies ist eine Steigerung gegenüber 2018 von 55 Wohneinheiten. Außerdem war geplant, die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen über die DLG mbH weiter auszubauen.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Gegenüber der Planung sind die Zinsaufwendungen um 323 T€ gesunken. Die Abweichungen sind begründet in dem günstigen Abschluss von Darlehensverträgen bei Prolongationen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Konzerns positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

Der Konzern verfügt über folgenden Bestand:

### Eigener Bestand

	2019	2018
Wohnungen	8.987	9.107
gewerblich genutzte Objekte	157	144
	<b>9.144</b>	<b>9.251</b>
Garagen/Stellplätze	5.306	5.372
Gärten	159	159
andere Einheiten	178	173
	<b>5.643</b>	<b>5.704</b>
	<b>14.787</b>	<b>14.952</b>

Im Wohnungsbestand sind 635 (Vorjahr: 703) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

### Verwalteter Bestand

	2019		2018	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2.397	453	2.196	301
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	254	101	262	139
Objekte Sanierungs- sondervermögen	15	3	22	15
	<b>2.666</b>	<b>557</b>	<b>2.480</b>	<b>455</b>

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 81 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 80) am 31. Dezember 2019 verwaltet. Die erforderlichen Eigentümerversammlungen für das Kalenderjahr 2018 wurden in 2019 durchgeführt.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2019 - stichtagsbezogen zum 31. Dezember 2019 - durchschnittlich 5,27 EUR/m<sup>2</sup> nach 5,25 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 5,5 % auf 5,1 % gesunken. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,4 %. Die Fluktuationsquote beträgt 10,8 % und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

## Ertragslage

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

	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	8.515	6.787	1.728
Finanzergebnis	-18	-48	30
Ordentliches Ergebnis	8.497	6.739	1.758
Neutrales Ergebnis	-1.909	-1.361	-548
Periodenergebnis	6.588	5.378	1.210

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:

	31.12.2019		31.12.2018		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>A Vermögen</b>					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	704	0,3	718	0,3	-11
Sachanlagen	232.566	87,9	229.375	88,3	3.191
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	233.277	88,2	230.097	88,6	3.180
langfristiges Umlaufvermögen	2.502	0,9	2.521	1,0	-19
	235.779	89,1	232.618	89,6	3.161
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	13.829	5,2	12.794	4,9	1.035
kurzfristige Forderungen, RAP	2.744	1,0	2.924	1,1	-180
flüssige Mittel	12.187	4,6	11.462	4,4	725
	28.760	10,9	27.180	10,4	1.580
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>264.539</b>	<b>100,0</b>	<b>259.798</b>	<b>100,0</b>	<b>4.741</b>

	31.12.2019		31.12.2018		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>B Schulden</b>					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	616	0,2	570	0,2	46
Dauerschulden	108.360	41,0	106.975	41,2	1.385
Verbindlichkeiten	120	0,0	136	0,1	-16
	109.096	41,2	107.681	41,5	1.415
kurzfristiges Fremdkapital					
geplante Gewinnausschüttung	4.752	1,8	4.752	1,8	0
andere kurzfristige Rückstellungen	1.622	0,6	1.480	0,6	142
Dauerschulden	7.192	2,8	7.052	2,7	140
erhaltene Anzahlungen	16.073	6,1	14.726	5,7	1.347
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.318	0,5	1.440	0,5	-122
	<b>30.957</b>	<b>11,8</b>	<b>29.450</b>	<b>11,3</b>	<b>1.507</b>
<b>Fremdkapital gesamt</b>	<b>140.052</b>	<b>53,0</b>	<b>137.131</b>	<b>52,8</b>	<b>2.921</b>
<b>C Eigenkapital</b>					
gezeichnetes Kapital	40.205	15,2	40.205	15,5	0
Sonderrücklagen	8.660	3,3	8.660	3,3	0
andere Gewinnrücklagen *	71.437	27,0	71.437	27,5	0
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	3.837	1,4	2.002	0,8	1.835
Sonderposten für Investitionszulage	325	0,1	341	0,1	-16
Unterschiedsbetrag	22	0,0	22	0,0	0
	<b>124.486</b>	<b>47,0</b>	<b>122.667</b>	<b>47,2</b>	<b>1.819</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>264.539</b>	<b>100,0</b>	<b>259.798</b>	<b>100,0</b>	<b>4.741</b>

\*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage aus der Kapitalkonsolidierung

Das langfristige Vermögen beträgt 89,1 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage stiegen um 1.819 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten abzüglich der geplanten Gewinnausschüttung von 4.752 T€ beträgt bei um 1,8 % gestiegener Bilanzsumme 47,0 % (47,2 % Vorjahr).

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

## Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	6.588	5.378	1.210
Cashflow nach DVFA/SG	14.068	12.782	1.286
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.759	14.985	1.774
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.466	-5.765	-5.701
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.568	-8.178	3.610
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.462	10.420	1.042
Zahlungswirksame Veränderungen	725	1.042	-317
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.187	11.462	725

Der Konzern konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 11.466 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 5.293 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 9.152 T€ und der Baukostenzuschüsse von 1.286 T€ wurde um 15.006 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 4.752 T€ zu leisten. Der Finanzmittelfonds ist um 725 T€ gestiegen. Der Kapitaldienst in Höhe von 10.254 T€ konnte durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Die Finanzlage des WVG-Konzerns wird in den Folgejahren durch die geplanten Investitionen, den Kapitaldienst und die vorgesehenen Gewinnausschüttungen an die UHGW geprägt sein.

**finanzielle Leistungsindikatoren**

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	47,0	47,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	4,1
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,27	5,25
Fluktuationsquote	%	10,8	12,0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	5,1	5,5
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	16,57	19,54

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

Wir werden auch im Geschäftsjahr 2020 unsere Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentrieren.

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

Die Steigerung der geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in 2020 ergibt sich im Wesentlichen aus den Ergebnissen der Betriebskostenabrechnungen für das GJ 2019. Die Nettokaltmieten wurden in gleicher Höhe zum Vorjahr geplant.

Die Steigerung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen zum Vorjahr basiert vor allem auf Instandhaltungsprojekte im Bestand aus dem Bauplan 2020 mit insgesamt 6.212 T€. In 2019 entfielen 3.702 T€ auf Instandhaltungsprojekte im Bestand. Hierzu gehören unter anderem die Sanierung maroder Leitungssysteme, die Erneuerung bzw. Umgestaltung von Außenanlagen sowie die Herrichtung von Leerwohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels. Die geplanten Zinsaufwendungen basieren auf Zahlungs- und Tilgungspläne der Bestandsdarlehen, zuzüglich der Zinsaufwendungen aus Mittelneuaufnahmen. Der Zinsrückgang resultiert aus Umschuldungen im Geschäftsjahr 2019. Unser Eigenkapital wird weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Im Jahr 2020 wird das Bauprojekt „HanseHof“ weiter fortgeführt. Das Bauvolumen dieses Vorhabens ist das bisher größte Einzelprojekt in der Geschichte der WVG. Die Baukosten 2020 betragen ca. 6.692 T€. Das Bauvorhaben wird im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen. Weiterhin ist die Fertigstellung der Neubauobjekte in der Einsteinstraße 18 und 20 für das Jahr 2020 geplant. Hier entstehen derzeit zwei Wohnbauten mit insgesamt 25 Wohnungen. Auf dem Grundstück der Stilower Wende 1 - 3 ist der vorhandene Plattenbau entkernt und wird in 2020 endgültig abgerissen. Hier wird nun die WVG ein Wohngebäude mit sechs Geschossen und ein

Wohngebäude mit fünf Geschossen neu errichten. Hier entstehen im fünfgeschossigen Gebäude Sozialwohnungen. Die Investitionen belaufen sich bis ins Jahr 2020 auf ca. 2.020 T€. Planungsleistungen sowie die Gründung des ersten Gebäudes sind für 2020 eingeplant. Bereits im Jahr 2019 wurde in Zusammenarbeit mit anderen Greifswalder Unternehmen und der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH ein Masterplan zum B-Plan 55 entworfen. Die WVG beabsichtigt auf einem der Baufelder die Errichtung von max. 100 Wohnungen im Marktsegment „Neubau Sozial“. Das Grundstück wurde im Dezember 2019 käuflich erworben. Im Jahr 2020 sind vorerst die Erschließungskosten geplant. Insgesamt wird das Bauvorhaben einen Umfang von ca. 23.500 T€ haben und wird voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt.

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.

Neben den Aktivitäten im Rahmen des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020 entwickeln wir u. a. mit den Mieterbeiräten die Wohnquartiere; die Außenanlagen und die Innenhöfe werden ökonomisch und ökologisch geplant und umgestaltet. Die Außenanlagen in den Wohnquartieren gehören seit Jahren auch zu den Schwerpunkten der Bautätigkeiten in den Stadtgebieten. Uns ist bewusst, dass zum guten Wohnen auch ansprechende Außenanlagen und eine Wohnumfeldgestaltung dazugehört. Wir werden auch zukünftig unser Hauptaugenmerk auf Wohnumfeldmaßnahmen richten, weil mit einem zeitgemäßen, auch unter ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Wohnumfeld die Attraktivität der Wohnbestände erhöht wird.

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Gesellschaft in überschaubarem Rahmen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind 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 mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Das Bundeskabinett hat einen Gesetzesentwurf zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht verabschiedet, in dem Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien vor Kündigung geschützt sind. Auf der Grundlage dieses Gesetzes haben wir unsere Mieter aufgefordert, uns im Rahmen einer Einzelfallprüfung dazulegen, inwiefern Schwierigkeiten hinsichtlich der Mietzahlungen bestehen. Auf dieser Basis wird beabsichtigt, Vereinbarungen zur Stundung zu schließen.

Greifswald, 31. März 2020

Klaus-Peter Adomeit  
Geschäftsführer



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.963.292,74	46.216.119,27
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	933.321,56	3.650.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.160.720,79	872.526,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.857.377,00	738.070,70
	<b>52.914.712,09</b>	<b>51.477.216,05</b>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.021.549,45	232.016,20
3. andere aktivierte Eigenleistungen	678.306,45	653.771,95
4. sonstige betriebliche Erträge	1.481.918,52	1.045.341,17
	56.096.486,51	53.408.345,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	21.535.165,45	20.973.761,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.888.380,28	2.040.261,47
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	788.488,82	636.779,14
	<b>24.212.034,55</b>	<b>23.650.802,40</b>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>31.884.451,96</b>	<b>29.757.542,97</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.558.887,91	6.969.341,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 48.641,90; Vorjahr € 51.940,08)	1.618.881,74	1.469.156,68
	<b>9.177.769,65</b>	<b>8.438.498,61</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.336.454,05	9.756.117,81
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.968.532,58	2.005.513,22
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.131,93	23.830,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 26.559,25; Vorjahr € 38.762,51)	2.654.647,87	3.198.744,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.178.875,92	990.787,60
<b>13. Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>6.604.303,82</b>	<b>5.391.712,10</b>
14. sonstige Steuern	16.657,28	14.205,28
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>6.587.646,54</b>	<b>5.377.506,82</b>
16. Gewinnvortrag	6.753.699,50	6.490.624,41
17. Gewinnausschüttung	4.752.004,75	4.752.004,75
18. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00	362.426,98
<b>20. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>8.589.341,29</b>	<b>6.753.699,50</b>

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	707.368,70	717.703,87
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	195.897.436,87	201.781.213,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.062.109,75	12.046.487,21
3. Grundstücke ohne Bauten	688.189,40	781.997,29
4. Grundstücke mit Erbauerrechten und Erbbaurechten Dritter	205.876,79	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	518,60	878,75
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	470.965,96	493.224,56
7. Anlagen im Bau	22.934.270,16	14.063.090,44
8. Bauvorbereitungskosten	306.704,52	2.571,00
	<b>232.566.072,05</b>	<b>229.375.339,20</b>
III. Finanzanlagen/ 1. Beteiligungen	4.284,25	4.284,25
	<b>233.277.725,00</b>	<b>230.097.327,32</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	28.349,25	23.591,35
2. unfertige Leistungen	13.791.808,63	12.770.259,18
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	8.690,53	0,00
	<b>13.828.848,41</b>	<b>12.793.850,53</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	344.574,16	324.886,80
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	193.000,00	412.700,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.312,73	19.237,21
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	330.129,19	193.904,31
5. Forderungen gegen Gesellschafter	97.845,01	98.503,02
6. sonstige Vermögensgegenstände	4.274.617,45	4.391.725,76
	<b>5.242.478,54</b>	<b>5.440.957,10</b>
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.187.300,36	11.462.035,93
	<b>31.258.627,31</b>	<b>29.696.843,56</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.032,64	3.542,17
	<b>264.539.384,95</b>	<b>259.797.713,05</b>
Treuhandvermögen	23.096.284,26	21.218.271,86

Passiva	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	40.204.700,00	40.204.700,00
<b>II. Gewinnrücklage</b>		
1. Bauerneuerungsrücklage	11.064.070,38	11.064.070,38
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
3. andere Gewinnrücklagen	60.373.472,43	60.373.472,43
	80.097.512,70	80.097.512,70
<b>III. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>8.589.341,29</b>	<b>6.753.699,50</b>
	<b>128.891.553,99</b>	<b>127.055.912,20</b>
<b>B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen</b>	<b>324.638,19</b>	<b>340.870,09</b>
<b>C. Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>21.691,95</b>	<b>21.691,95</b>
<b>D. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	406.800,00	368.268,00
2. Steuerrückstellungen	95.600,00	118.298,04
3. sonstige Rückstellungen	1.735.896,93	1.563.473,27
	<b>2.238.296,93</b>	<b>2.050.039,31</b>
<b>E. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.551.852,19	114.026.122,10
2. erhaltene Anzahlungen	16.072.486,19	14.726.066,17
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.310,00	10.880,00
4. Verbindlichkeiten aus aus Betreuungstätigkeit	0,00	953,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.636,63	778.010,79
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	13,00
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 112.117,07; Vorjahr € 206.654,37)	112.729,07	207.192,36
	<b>132.461.014,08</b>	<b>129.749.237,42</b>
<b>F. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>602.189,81</b>	<b>579.962,08</b>
	<b>264.539.384,95</b>	<b>259.797.713,05</b>
Treuhandverbindlichkeiten	23.096.284,26	21.218.271,86

# 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 Verwendung und Ergebnisabführung	Mitarbeiter am 31.12.2019	Eigenkapital	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	52.195	15.599	6.588	78	128.529	
DLG	4.565	167	323	103	782	100
PGS	1.438	8	409	13	4.083	100
SoPHi	706	10	-288	20	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. 2a 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 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für Kaufleu-

te (§§ 242 ff. HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2019 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 Nr. 1 HGB).

Im Wege der Schulden- sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden konzerninterne Verflechtungen gemäß den §§ 303 ff. HGB eliminiert. Eine Zwischenergebniskonsolidierung wurde aufgrund von untergeordneter Bedeutung gemäß § 304 Abs. 2 HGB nicht vorgenommen.

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

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

### BILANZ

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

#### IMMATERIELLEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	40 - 50 Jahre
Geschäftsbauten	33 - 40 Jahre
Lagerhallen	14 Jahre
Garagen/Carports	16 - 20 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Parkplätze	19 Jahre
Fahrzeuge	3 - 11 Jahre
Handwerks-, Reinigungs- und Gartengeräte	3 - 14 Jahre
Geschäftsausstattungen	3 - 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 erfolgte nur insoweit, als aufgrund der durchgeführten Maßnahmen von einer nachhaltigen Verlängerung der RND auszugehen war.

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

Auf Zugänge im Geschäftsjahr wurden lineare Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen.

Es wurden Investitionszuschüsse von 1.286 T€ vereinnahmt, die direkt von den Herstellungskosten der begünstigten Anlagegüter abgesetzt wurden. Im Anlagespiegel wurde in Höhe der Verrechnung der aktivierten Herstellungskosten ein Abgang der Anlagen im Bau ausgewiesen.

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

## **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 13.792 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 abgeschrieben.

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 wurde in Höhe von 24 T€ (Vorjahr 274 T€) durch Anlagenverkäufe reduziert.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	344	329	15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	193	193	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2	2	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	330	330	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	98	98	
sonstige Vermögensgegenstände	4.275	1.788	2.487
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.242</b>	<b>2.740</b>	<b>2.502</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 Rückdeckungs-

versicherung abgeschlossen, die an den Berechtigten verpfändet ist. Die Pensionsverpflichtungen wurden deshalb mit dem Deckungsvermögen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

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

Zeitwert Rückdeckungsversicherung	405 T€
Pensionsrückstellungen	812 T€
Differenz	407 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	0 T€
Pensionsrückstellungen	407 T€

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

Erträge aus Rückdeckungsversicherungen	17 T€
Zinsaufwand aus der Abzinsung von Pensionsverpflichtungen	22 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

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

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

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6% mit insgesamt 18.593 T€ ermittelt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 9.633 T€ verrechnet wurden. Eine Aktivierung erfolgte nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB im Einzelabschluss ebenfalls nicht 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 Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	11.064	11.064
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	60.373	60.373
	<b>80.097</b>	<b>80.097</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 eine Rentensteigerung von 2 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins

der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,75 % zum 31.12.2019. 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 77 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

### **Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen**

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

Der Jubiläumsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Jubiläumsrückstellungen werden auf Basis der „Richttafeln Heubeck 2018 G“ und unter Berücksichtigung eines Rechnungszinses von 1,97% bewertet. Ferner wird eine Fluktuationswahrscheinlichkeit von 2,00% p.a. unterstellt.

Wesentlich sind folgende sonstige Rückstellungen:

- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 443 T€
- Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 361 T€
- Rückstellung für nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von 284 T€
- Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 187 T€
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 105 T€
- Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 101 T€
- Rückstellung für Archivierung in Höhe von 95 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	16.508.600,32 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.695,38 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	6.566.988,56 €
	<b>23.096.284,26 €</b>

b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	16.508.600,32 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.695,38 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	6.566.988,56 €
	<b>23.096.284,26 €</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 1.482 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Erträge:

Erträge aus Zuschreibungen auf Wohnbauten	239 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	219 T€
Erträge aus Schadensregulierung	190 T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Geschäftsbauten	208 T€
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen im Umlaufvermögen	50 T€
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	32 T€

Das Wertaufholungsgebot führte zu Zuschreibungen im Umfang von 447 T€. Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert als Davon-Vermerk unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.969 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Forderungen	93 T€
Spenden	70 T€
Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen	40 T€
Sponsoring	32 T€

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 1.529 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. 11.176 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 2019 nicht.

### Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2018	31.12.2019	Durchschnitt 2019
unbefristete Arbeitsverhältnisse	165	175	172,00
befristete Arbeitsverhältnisse	30	29	30,25
Auszubildende	8	9	8,00
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	2	1	1,00
<b>Summe der Arbeitsverhältnisse</b>	<b>205</b>	<b>214</b>	<b>211,25</b>

### Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 138 T€. An den Aufsichtsrat wurden 8 T€ Sitzungsgelder gezahlt.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen (Rückstellungen) in Höhe von 812 T€.

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

### **Abschlussprüfungshonorar**

Das Honorar des Abschlussprüfers für den Konzernabschluss beläuft sich auf 6 T€ (netto). Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

### **Nachtragsbericht**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaften können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

### **Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 8.589 T€ wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 4.752 T€
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 3.837 T€.

## Organe

Geschäftsführung		
Klaus-Peter Adomeit	Diplom-Betriebswirt	Geschäftsführer
Aufsichtsrat		
Ulf Dembski	Rechtsanwalt	Aufsichtsratsvorsitzender abberufen zum 01.09.2019
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019 Aufsichtsratsvorsitzender
Birgit Socher	Lehrerin	stellv. Vorsitzende abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019
Bernd Lieschefsky	Diplom-Ingenieur	abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019 stellv. Vorsitzender
Bernd Wartenberg	Sozialpädagoge	abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019 Schriftführer
Yvonne Görs	Finanzwirtin	abberufen zum 01.09.2019
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	Schriftführerin abberufen zum 01.09.2019
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019
Oliver Haarmann	Rechtsanwalt	abberufen zum 01.09.2019
Milos Rodatos	Student	berufen zum 02.09.2019
Johannes Barsch	Student	abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019

Christian Kruse	Vollmatrose der Hochseefischerei	abberufen zum 01.09.2019
Alexander Krüger	Immobilienverwalter	abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019
Gamal Khalil	Rechtsanwalt	berufen zum 02.09.2019
Jörg-Uwe Krüger	Dipl.-Ing. Ökonom	berufen zum 02.09.2019
Sandy Preusche	Kauffrau im Einzelhandel	berufen zum 02.09.2019
Gernd-Martin Rappen	Dipl. Biochemiker	berufen zum 02.09.2019
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmervertreter abberufen zum 01.09.2019 berufen zum 02.09.2019

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Bruttowerte						
	1 AK/HK 01.01.2019	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>1.305.134,04</b>	<b>262.969,22</b>	<b>(19.077,49)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.549.025,77</b>	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	358.435.120,95	1.480.063,13	(4.272.144,32)	4.549.275,32	360.192.315,08	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.377.204,69	255.034,45	(102.996,55)	0,00	17.632.239,14	
Grundstücke ohne Bauten	781.997,29	9.188,66	-21,05	-124.841,62	688.189,40	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	0,00	0,00	0,00	205.876,79	
technische Anlagen und Maschinen	258.719,26	0,00	(84.104,42)	0,00	174.614,84	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.344.940,86	293.124,07	(292.230,28)	0,00	1.345.834,65	
Anlagen im Bau	14.063.090,44	13.439.155,04	(18.700,00)	(4.549.275,32)	22.934.270,16	
Bauvorbereitungskosten	2.571,00	306.704,52	(2.571,00)	0,00	306.704,52	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>392.469.521,28</b>	<b>15.783.269,87</b>	<b>(4.772.746,57)</b>	<b>0,00</b>	<b>403.480.044,58</b>	
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	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>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>393.778.939,57</b>	<b>16.046.239,09</b>	<b>(4.791.824,06)</b>	<b>0,00</b>	<b>405.033.354,60</b>	

Abschreibungen						Buchwerte	
6 kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	12 Buchwert 31.12.2019	13 Buchwert 01.01.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
(587.430,17)	(273.304,39)	19.077,49	0,00	0,00	(841.657,07)	707.368,70	717.703,87
(156.653.907,79)	(9.299.628,13)	1.419.758,58	0,00	238.899,13	(164.294.878,21)	195.897.436,87	201.781.213,16
(5.330.717,48)	(447.219,42)	0,00	0,00	207.807,51	(5.570.129,39)	12.062.109,75	12.046.487,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	688.189,40	781.997,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.876,79	205.876,79
(257.840,51)	(360,15)	84.104,42	0,00	0,00	(174.096,24)	518,60	878,75
(851.716,30)	(313.370,96)	290.218,57	0,00	0,00	(874.868,69)	470.965,96	493.224,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.934.270,16	14.063.090,44
0,00	(2.571,00)	2.571,00	0,00	0,00	0,00	306.704,52	2.571,00
<b>(163.094.182,08)</b>	<b>(10.063.149,66)</b>	<b>1.796.652,57</b>	<b>0,00</b>	<b>446.706,64</b>	<b>(170.913.972,53)</b>	<b>232.566.072,05</b>	<b>229.375.339,20</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
<b>(163.681.612,25)</b>	<b>(10.336.454,05)</b>	<b>1.815.730,06</b>	<b>0,00</b>	<b>446.706,64</b>	<b>(171.755.629,60)</b>	<b>233.277.725,00</b>	<b>230.097.327,32</b>

## Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019 (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	115.551.852,19	7.192.019,73	108.359.832,46	30.226.628,44	78.133.204,02	88.064.453,49	(84.779 T€)	*1
	(114.026 T€)	(7.052 T€)	(106.975 T€)	(30.168 T€)	(76.807 T€)	12.603.802,60	(13.814 T€)	*2
						14.844.734,05	(15.414 T€)	*3
erhaltene Anzahlungen	16.072.486,19	16.072.486,19						
	(14.726 T€)	(14.726 T€)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.310,00	11.310,00						
	(11 T€)	(11 T€)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.636,63	592.868,90	119.767,73	119.767,73				
	(778 T€)	(642 T€)	(136 T€)	(136 T€)				
sonstige Verbindlichkeiten	112.729,07	112.729,07						
	(207 T€)	(207 T€)						
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>132.461.014,08</b>	<b>23.981.413,89</b>	<b>108.479.600,19</b>	<b>30.346.396,17</b>	<b>78.133.204,02</b>	<b>115.512.990,14</b>		
	(129.749 T€)	(22.639 T€)	(107.111 T€)	(30.304 T€)	(76.807 T€)	(114.008 T€)		

\*1 Grundpfandrechte/Mietzessionen

\*2 Kommunalbürgschaft

\*3 kommunale Nachhaftung

## Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2019

	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital <sup>1</sup>	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2019	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	6.753.699,50	127.055.912,20
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.752.004,75	-4.752.004,75
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern- jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	6.587.646,54	6.587.646,54
<b>31.12.2019</b>	<b>40.204.700,00</b>	<b>8.659.969,89</b>	<b>71.437.542,81</b>	<b>8.589.341,29</b>	<b>128.891.553,99</b>
<b>2018</b>					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2018	40.204.700,00	8.659.969,89	71.075.115,83	6.490.624,41	126.430.410,13
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.752.004,75	-4.752.004,75
Einstellung in die Rücklagen	0,00	0,00	362.426,98	0,00	362.426,98
Konzern- jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	5.015.079,84	5.015.079,84
<b>31.12.2018</b>	<b>40.204.700,00</b>	<b>8.659.969,89</b>	<b>71.437.542,81</b>	<b>6.753.699,50</b>	<b>127.055.912,20</b>

<sup>1</sup> Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beinhaltet die Bauerneuerungsrücklage sowie andere Rücklagen.

## Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2019

	2019 in T €	2018 in T €
Konzernjahresergebnis	6.588	5.378
Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	9.890	9.687
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	46	-324
Veränderung des Sonderpostens	-16	-16
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.440	-1.943
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>14.068</b>	<b>12.782</b>
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-88	-1
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Aktiva	-1.081	-1.648
Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie sonstiger Passiva	1.209	236
Zinsaufwendungen/Zinserträge (Saldo)	2.627	3.159
Erträge aus Investitionszuschüssen	0	-21
Ertragssteueraufwand	1.179	991
Ertragssteuerzahlungen	-1.179	-787
Veränderung der WEG-Instandhaltungsrücklage	24	274
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.759</b>	<b>14.985</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	4.350	3.416
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-15.816	-9.181
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-11.466</b>	<b>-5.765</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.152	5.981
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-6.998	-6.952
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-620	-243
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.286	962
Gezahlte Zinsen	-2.636	-3.174
Ausschüttungen	-4.568	-4.752
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.568</b>	<b>-8.178</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>725</b>	<b>1.042</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	11.462	10.420
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.187</b>	<b>11.462</b>



## Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres zu vier planmäßigen Sitzungen 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 2019 endet mit einem Bilanzgewinn von 8.589.341,29 €, was erneut unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität, das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Kapitaldienstfähigkeit gelegt wird. Die WVG mbH Greifswald hat ihre Position als Immobilien-dienstleisterin am Wohnstandort Greifswald durch die Investitionstätigkeiten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter gefestigt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 wurden durch die Pricewaterhouse-Coopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwerin, 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 17. Juni 2020 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2019. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ihrerseits festzustellen. Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 8.589.341,29 € soll ein Teilbetrag in Höhe von 4.752.004,75 € im Juli 2020 an die Gesellschafterin abgeführt und der Restbetrag in Höhe von 3.837.336,54 € 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, 17. Juni 2020

gez. Thomas Mundt  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Impressum

---

## Herausgeber

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

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

## Layout und Satz

WVG mbH Greifswald

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

## Auflage

100 Exemplare

—