

Konzerngeschäftsbericht 2021

WVG

GREIFSWALD



	2021	2020
	%	%
Eigenkapitalrentabilität	4,6 %	6,6 %
Eigenkapitalquote	49,4 %	48,8 %
durchschnittliche Wohnungsmiete	5,42 €/m ²	5,34 €/m ²
Fluktuationsquote	8,9 %	9,7 %
Leerstandsquote zum Stichtag	4,2 %	4,9 %
durchschnittliche Instandhaltungskosten	15,38 €/m ²	13,58 €/m ²

Verwaltungseinheiten	2021	2020
WVG-eigene Wohnungen	8.828	8.844
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	5.288	5.315
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	153	154
sonstiges (inkl. Kleingärten)	334	337
Verwaltung Fremdwohnungen	2.598	2.545
sonstige fremdverwaltete Einheiten	560	563
Summe	17.761	17.758

	31.12.2020	31.12.2021	Durchschnittlich 2021
unbefristete Arbeitsverhältnisse	195	200	200,50
befristete Arbeitsverhältnisse	28	33	29,00
geringfügig Beschäftigte	0	5	2,75
Auszubildende	10	8	8,25
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ/Elternzeit)	5	1	2,00
Summe der Angestellten	238	247	242,50

Seite

Konzernbilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Konzernanhang	8
Konzernanlagevermögen	22
Konzern-Verbindlichkeitspiegel	24
Konzern-Kapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapitalspiegel	26
Konzernlagebericht	28
Bericht des Aufsichtsrates	41
Impressum	43

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

4

Aktiva	31.12.201 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	231.683,99	470.857,87
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	209.234.488,90	217.436.245,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.716.518,98	12.433.753,64
3. Grundstücke ohne Bauten	517.608,51	1.257.564,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	115,71	280,15
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	564.841,11	485.422,19
7. Anlagen im Bau	8.225.272,46	999.706,27
8. Bauvorbereitungskosten	1.103.212,08	427.690,98
9. geleistete Anzahlung	14.987,97	3.175,59
	232.582.922,51	233.249.715,96
III. Finanzanlagen/ 1. Beteiligungen	4.284,25	4.284,25
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	43.809,02	64.148,10
2. unfertige Leistungen	13.523.651,64	12.838.832,08
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	26.045,58	30.296,30
	13.593.506,24	12.933.276,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	213.700,95	304.416,42
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	308.500,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	467,06	875,13
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	280.022,75	190.877,28
5. Forderungen gegen Gesellschafter	176.278,17	31.357,05
6. sonstige Vermögensgegenstände	4.310.637,92	3.875.669,49
	5.289.606,85	4.403.195,37
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.507.418,17	13.550.160,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.587,99	1.943,25
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	40.288,16	51.094,20
	265.262.298,16	264.664.527,61
Treuhandvermögen	26.880.289,37	24.838.908,92

Passiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.204.700,00	40.204.700,00
II. Bauerneuerungsrücklagen	17.064.070,38	11.064.070,38
III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
VI. Gewinnrücklagen	60.373.472,43	60.373.472,43
V. Bilanzgewinn	8.976.187,97	12.575.703,10
	135.278.400,67	132.877.915,80
B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen	292.174,36	308.406,28
C. Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung		
	0,00	21.691,95
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	439.140,00	419.780,00
2. Rückstellung für Steuern	0,00	284.009,05
3. sonstige Rückstellungen	2.862.200,86	1.936.969,60
	3.301.340,86	2.640.758,65
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.590.543,37	112.171.082,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	231.996,32	242.767,90
3. erhaltene Anzahlungen	15.097.842,53	14.844.397,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.110,00	11.690,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.507,77	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	710.842,93	767.538,70
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	30,00	9.291,50
8. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 109.469,38 (Vorjahr: TEUR 125))	110.903,56	128.090,13
	125.756.776,48	128.174.858,30
F. Rechnungsabgrenzungsposten		
	633.605,79	640.896,63
	265.262.298,16	264.664.527,61
Treuhandverbindlichkeiten	26.880.289,37	24.838.908,92

5

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.663.704,60	47.740.543,95
b) aus der Betreuungstätigkeit	936.643,03	932.306,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.605.228,02	1.251.932,50
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.349.716,08	6.317.774,50
	52.555.291,73	56.242.557,52
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	684.819,56	-952.976,55
3. andere aktivierte Eigenleistungen	802.791,29	738.399,02
4. sonstige betriebliche Erträge	635.709,69	878.014,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	21.129.588,15	19.173.760,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	801.682,60	3.001.892,97
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	1.154.196,52	906.510,17
	23.085.467,27	23.082.163,90
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.698.651,80	8.286.365,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 44.857,82 (Vorjahr: TEUR -17))	1.863.792,38	1.653.348,42
	10.562.444,18	9.939.713,49
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.596.269,20	9.505.911,61
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.040.598,88	1.868.565,38
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.725,36	44.395,46
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.983.751,91	2.388.091,80
11. Konsolidierungsdifferenz	24.397,93	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.074.166,91	1.410.446,94
13. Konzernergebnis nach Steuern	6.418.037,21	8.755.497,28
14. sonstige Steuern	17.552,34	17.130,72
15. Konzernjahresüberschuss	6.400.484,87	8.738.366,56
16. Gewinn-/Verlustvortrag	2.575.703,10	3.837.336,54
17. Konzernbilanzgewinn	8.976.187,97	12.575.703,10

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 erwerbung und rgebnisabführung	Mitarbeiter am 31.12.2021	Eigenkapital	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	51.004	9.010	6.369	80	134.884	
DLG	5.247	1.162	25	122	782	100
PGS	1.663	5	180	15	4.283	100
SoPHi	1.345	19	-7	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 2021 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 2021 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgt im Bundesanzeiger.

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

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

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

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

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

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

BILANZ

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

IMMATERIELLEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

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

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	40 - 50 Jahre
Geschäftsbauten	33 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 902,8 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.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von 13.524 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 Rech-

nung 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 126 T€ (Vorjahr -247 T€).

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	214	202	12
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	308	308	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1	1	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	280	280	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	176	176	
sonstige Vermögensgegenstände	4.311	1.945	2.366
Gesamtbetrag	5.290	2.912	2.378

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

Für Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Pensionsverpflichtungen dienen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Für eine Pensionsverpflichtung ist eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die an den Berechtigten verpfändet ist. Die Pensionsverpflichtungen wurden deshalb mit dem Deckungsvermögen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

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

Zeitwert Rückdeckungsversicherung	392 T€
Pensionsrückstellungen	791 T€
Differenz	399 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	40 T€
Pensionsrückstellungen	439 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	17 T€
Saldo	1 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 742 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 26.506 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, bei dem aktiven Unterschiedsbetrag und den Rückstellungen führen zu passiven latenten Steuern, wovon 10 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 13.860 T€ ermittelt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 7.910 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 31.12.2021	Stand 31.12.2020
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	17.064	11.064
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	60.373	60.373
	86.097	80.097

Sonderposten für Investitionszulage

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

Pensionsrückstellungen

Der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen lagen versicherungsmathematische Gutachten auf Basis der im Juli 2018 veröffentlichten Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Als Basis für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Rentensteigerung von 3 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zum 31.12.2021.

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 49 T€.

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

Sonstige Rückstellungen

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 1,35% bewertet. Ferner wird eine Fluktuationswahrscheinlichkeit von 2,00% p.a. unterstellt.

Wesentlich sind folgende sonstige Rückstellungen:

- Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von 1.035 T€
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 672 T€
- Rückstellung für nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von 323 T€
- Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 246 T€
- Rückstellung für Archivierung in Höhe von 146 T€
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 124 T€
- Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 114 T€
- Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 85 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	19.927.338,38 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.697,03 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	6.932.253,96 €
	26.880.289,37 €

b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	19.927.338,38 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	20.697,03 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	6.932.253,96 €
	26.880.289,37 €

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	151 T€
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	53 T€
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen im Umlaufvermögen	48 T€
Erträge aus der Auflösung des Ausgleichpostens aus der Kapitalkonsolidierung	22 T€
Erträge aus Zugängen von Grundstücken	18 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	15 T€

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

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

Abschreibungen auf Forderungen	117 T€
Spenden	66 T€
Sponsoring	35 T€

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 201 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. 14.078 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 2021 nicht.

Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2020	31.12.2021	Durchschnitt 2021
unbefristete Arbeitsverhältnisse	195	200	200,50
befristete Arbeitsverhältnisse	28	33	29,00
geringfügig Beschäftigte	0	5	2,75
Auszubildende	10	8	8,25
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	5	1	2,00
Summe der Arbeitsverhältnisse	238	247	242,50

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 156 T€. An den Aufsichtsrat wurden 8 T€ Sitzungsgelder gezahlt. Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen (Rückstellungen) in Höhe von 439 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 7 T€ (netto). Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer in Höhe von 12 T€ (netto) erbracht.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-Finanz- und Ertragslage der WVG mbH Greifswald, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Risiko- und Chancenbericht“.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 8.976 T€ wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 4.400 T€
- Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 4.000 T€
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 576 T€.

Organe

Geschäftsführung		
Klaus-Peter Adomeit	Diplom-Betriebswirt	Geschäftsführer

Aufsichtsrat		
Alexander Krüger	Immobilienverwalter	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021 Aufsichtsratsvorsitzender
Bernd Lieschefskey	Diplom-Ingenieur	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021
Bernd Wartenberg	Sozialpädagoge	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021
Birgit Socher	Lehrerin	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021
Milos Rodatos	Politologe	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021 Abberufen zum 12.12.2021
Johannes Barsch	Jurist	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021 Schriftführer
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021 Abberufen zum 31.12.2021
Jörg-Uwe Krüger	Dipl.-Ing. Ökonom	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021
Gerd-Martin Rappen	Dipl. Biochemiker	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021 Stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kerath	Richter	Berufen zum 20.08.2021

Gamal Khalil	Rechtsanwalt	Abberufen zum 19.08.2021
Anja Hübner	politische Arbeit	Berufen zum 19.05.2021
Sandy Preusche	Kauffrau im Einzelhandel	Mandatsniederlegung zum 31.03.2021
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Abberufen zum 19.08.2021 Berufen zum 20.08.2021 Arbeitnehmervertreter

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Bruttowerte						Abschreibungen						Buchwerte	
	1	2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13
	AK/HK 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2021		kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 01.01.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.549.025,77	40.430,43	0,00	0,00	1.589.456,20		-1.118.598,33	-265.687,76	1.675,52	0,00	0,00	-1.382.610,57	231.683,99	470.857,87
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	386.061.795,44	1.607.502,75	-4.376.724,85	-1.363.043,48	381.929.529,86		-168.625.549,52	-8.510.692,54	3.747.661,50	693.539,60	0,00	-172.695.040,96	209.234.488,90	217.436.245,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.487.852,36	767.625,61	0,00	34.774,57	19.290.252,54		-6.054.098,72	-519.634,84	0,00	0,00	0,00	-6.573.733,56	12.716.518,98	12.433.753,64
Grundstücke ohne Bauten	1.257.564,43	0,00	0,00	-739.955,92	517.608,51		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517.608,51	1.257.564,43
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	134.359,29	0,00	-2.558,50	0,00	131.800,79		-134.079,14	-164,44	2.558,50	0,00	0,00	-131.685,08	115,71	280,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.400.122,21	379.508,54	-258.474,54	0,00	1.521.156,21		-914.700,02	-300.089,62	258.474,54	0,00	0,00	-956.315,10	564.841,11	485.422,19
Anlagen im Bau	999.706,27	6.301.998,57	-902.785,86	2.519.893,08	8.918.812,06		0,00	0,00	0,00	-693.539,60	0,00	-693.539,60	8.225.272,46	999.706,27
Bauvorbereitungskosten	427.690,98	1.127.189,35	0,00	-451.668,25	1.103.212,08		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.103.212,08	427.690,98
geleistete Anzahlung	3.175,59	11.812,38	0,00	0,00	14.987,97		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.987,97	3.175,59
Summe Sachanlagen	408.978.143,36	10.195.637,20	-5.540.543,75	0,00	413.633.236,81		-175.728.427,40	-9.330.581,44	4.008.694,54	0,00	0,00	-181.050.314,30	232.582.922,51	233.249.715,96
Finanzanlagen														
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
Summe Finanzanlagen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
Anlagevermögen insgesamt	410.571.883,81	10.222.151,08	-5.542.219,27	0,00	415.251.815,62		-176.847.025,73	-9.596.269,20	4.010.370,06	0,00	0,00	-182.432.924,87	232.818.890,75	233.724.858,08

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021 (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	109.590.543,37 € (112.171 T€)	8.278.324,79 € (7.728 T€)	101.312.218,58 € (104.443 T€)	30.830.954,00 € (29.478 T€)	70.481.264,58 € (74.965 T€)	86.221.868,50 € (86.579 T€)	*1
						13.394.728,55 € (14.257 T€)	*3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	231.996,32 € (243 T€)	11.236,58 € (11 T€)	220.759,74 € (232 T€)	45.497,23 € (45 T€)	175.262,51 € (187 T€)	231.996,32 €	(243 T€) *1
erhaltene Anzahlungen	15.097.842,53 € (14.844 T€)	15.097.842,53 € (14.844 T€)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.110,00 € (12 T€)	13.110,00 € (12 T€)					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.507,77 €	1.507,77 €					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	710.842,93 € (768 T€)	468.328,90 € (608 T€)	242.514,03 € (159 T€)	242.514,03 € (159 T€)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	30,00 € (9 T€)	30,00 € (9 T€)					
sonstige Verbindlichkeiten	110.903,56 € (128 T€)	110.903,56 € (28 T€)					
Gesamtbetrag	125.756.776,48 € (128.175 T€)	23.981.284,13 € (23.341 T€)	101.775.492,35 € (104.834 T€)	31.118.965,26 € (29.682 T€)	70.656.527,09 € (75.152 T€)	109.795.213,34 € (112.377 T€)	

*1 Grundpfandrechte/Mietzessionen

*2 Kommunalbürgschaft

*3 kommunale Nachhaftung

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2021

	2021 in T €	2020 in T €	Veränderung T €
Konzernüberschuss	6.400	8.738	-2.338
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.597	9.423	174
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	20	111	-91
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-34	-16	-18
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.726	-3.895	2.169
Cashflow nach DVFA/SG	14.257	14.361	-104
Cashflow nach DVFA/SG	14.361	14.068	293
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-636	1.162	-1.798
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	209	-1.134	1.343
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	777	218	559
Zinsaufwendungen	1.963	2.364	-401
Ertragssteueraufwand	1.074	1.410	-336
Ertragssteuerzahlungen	-1.303	-1.303	0
Veränderung der WEG-Instandhaltungsrücklage	-126	247	-373
Veränderung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	-22	0	-22
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.193	17.325	-1.132
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.046	6.951	-4.905
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.340	-12.659	2.319
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.294	-5.708	-2.586
III. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.850	4.214	1.636
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-8.018	-7.220	-798
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-422	-132	-290
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	610	0	610
Gezahlte Zinsen	-1.962	-2.364	402
Ausschüttungen	-4.000	-4.752	752
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.942	-10.254	2.312
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-43	1.363	-1.406
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.550	12.187	1.363
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.507	13.550	-43

Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2021

	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital ¹	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	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
31.12.2021	40.204.700,00	8.659.969,89	77.437.542,81	8.976.187,97	135.278.400,67
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2020	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	8.589.341,29	128.891.553,99
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.752.004,75	-4.752.004,75
Zuführungen gezeichneten Kapital/Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	8.738.366,56	8.738.366,56
31.12.2020	40.204.700,00	8.659.969,89	71.437.542,81	12.575.703,10	132.877.915,80

¹ Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beinhaltet die Bauerneuerungsrücklage sowie die Anderen Gewinnrücklagen

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.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wer in Mecklenburg-Vorpommern bauen will, muss einen langen Atem und ordentlich gespart haben. Nach einer aktuellen Datenerhebung der Architektenkammern stiegen die Kosten im Bundesland im vergangenen Jahr bei allen Gewerken deutschlandweit mit Abstand am stärksten.

Eine Preissteigerung von 54 Prozent im Stahl- und Metallbau, 30 - 40 Prozent höhere Kosten für Holz-sowie für Putz und Stuckarbeiten. Laut einer Ende 2021 durchgeführten Umfrage des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BK1) unter Architektinnen und Architekten zur Entwicklung der Baukosten führt Mecklenburg-Vorpommern im Bundesvergleich deutlich. Die Datenerhebungen des BK1 sind die Grundlage für Kostenplanungen und werden deutschlandweit von mehr als 100.000 Bauunternehmen genutzt.

Deutschlandweit sind die Preise in den zentralen Gewerken für den Hochbau seit Jahresbeginn um durchschnittlich 20 Prozent gestiegen. Auch in den vergangenen Jahren hätten die Preise bereits kontinuierlich angezogen, jetzt aber habe es noch einmal einen deutlichen Sprung gegeben, so das Fazit der Umfrage. Das liege zum Großteil an der weltweiten Rohstoffknappheit und Lieferengpässen. Letztere resultieren vor allem aus grenzüberschreitenden Handelsbeschränkungen während der Corona-Pandemie. Seit dem Frühjahr habe sich der Trend durch die weltweit wachsende Nachfrage nach Rohstoffen und Baumaterial noch einmal verstärkt.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei 0,5 % gelegen.

Im Vergleich dazu sind die Verbraucherpreise in Mecklenburg-Vorpommern im gesamten Jahr 2021 um 3,3 Prozent (Bund: 3,1 Prozent) gestiegen. Im November lag die Inflationsrate mit 5,4 Prozent im Land zum ersten Mal seit 1993 über der 5-Prozent-Marke. Wie das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern mitteilt, geht der Anstieg bislang unvermindert weiter. So haben sich im Land die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat im Dezember 2021 um 5,7 Prozent erhöht.

Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2021 in Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich bei 7,6 Prozent. 57.100 Menschen waren arbeitslos gemeldet: 8.000 weniger als im Dezember 2020.

Laut Rostocker Mietspiegel 2021 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 6,25 Euro und hat sich im Vergleich zu 2019 um 13 Cent erhöht. Aus dem Greifswalder Mietspiegel ergibt sich ein Durchschnittspreis von 6,11 Euro pro Quadratmeter. Bildet man aus den Mietspiegeln und den Angaben der Immobilienportale den Mittelwert, ergeben sich für Rostock 7,85 Euro pro Quadratmeter und für Greifswald 7,93 Euro. Die unterschiedlichen Preise entstehen, da nicht alle Wohnungen im Mietspiegel der Städte berücksichtigt werden.

Bei allen Preisen handelt es sich um die sogenannte Nettokaltmiete. Hinzu kommen noch die Nebenkosten, die im Bundesdurchschnitt aktuell bei 2,17 Euro pro Quadratmeter liegen. Das ist eine Steigerung von rund 2,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Tendenz steigend. Der durchschnittliche Strompreis für Privathaushalte in Deutschland ist seit der Jahrtausendwende bis heute von 13,94 auf 31,89 Cent pro Kilowattstunde (kWh) gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 129 Prozent beziehungsweise 6 Prozent pro Jahr. Der durchschnittliche Stromverbrauch eines Einpersonenhaushalts liegt aktuell bei rund 1500 kWh pro Jahr, also rund 478 Euro Stromkosten pro Jahr.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2021 in TEUR	Ist 2021 in TEUR	Ist 2020 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	48.627	47.664	47.741
Instandhaltungsaufwendungen	9.945	8.096	7.151
Zinsaufwendungen	2.226	1.984	2.388
Jahresüberschuss	4.210	6.400	8.738

Die Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zum Wirtschaftsplan 2021 resultieren vorrangig aus den geringeren Umsatzerlösen aus Betriebskostenabrechnungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Plan um 1.849 T€ geringer ausgefallen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 256 Wohnungen im Bestand saniert, fast genauso viele wie im Vorjahr. Die wesentlichen Abweichungen betreffen u.a. die nicht durchgeführten Abrissmaßnahmen der Bestandsobjekte Roald-Amundsens-Str. 18 - 20, Heinrich-Hertz-Straße 5-6 sowie nicht durchgeführte Sanierungen von Einzelwohnungen, nicht abgeschlossene Leistungssanierung im Bereich Elektro/Heizung/Sanitär und ebenfalls nicht durchgeführte Verbesserungen 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 Abrissmaßnahmen wurden in das Geschäftsjahr 2022 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 242 T€ auf 1.984 T€ gesunken. Die Abweichungen sind begründet in dem günstigen Abschluss von Darlehensverträgen bei Prolongationen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus. Insgesamt wird die Entwicklung des Konzerns positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

Der Konzern verfügt über folgenden Bestand:

Eigener Bestand

	2021	2020
Wohnungen	8.828	8.844
gewerblich genutzte Objekte	153	154
	8.981	8.998
Garagen/Stellplätze	5.288	5.315
Gärten	159	159
andere Einheiten	175	178
	5.622	5.652
	14.603	14.650

Im Wohnungsbestand sind 499 (Vorjahr: 530) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

Verwalteter Bestand

	2021		2020	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2.598	490	2.545	488
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	256	70	218	74
Objekte Sanierungs- sondervermögen	0	0	14	1
	2.854	560	2.777	563

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 84 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 81) am 31. Dezember 2021 verwaltet. Trotz der coronabedingten Beschränkungen konnten in nahezu sämtlichen durch die WVG mbH verwalteten Eigentümergemeinschaften die gesetzlich geregelten ordentlichen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden.

Die Mieten betragen - stichtagsbezogen zum 31. Dezember 2021 - 5,44 EUR/m² nach 5,41 EUR/m² im Vorjahr. Mieterhöhungen wurden für das Jahr 2021 ausgeschlossen. Die marginale Steigerung zum Vorjahr ist auf die Fertigstellung der restlichen Wohnungen im Hansehof sowie durch angepasste Nettokaltmieten nach Wohnungsmodernisierung zurückzuführen.

Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 4,9 % auf 4,2 % per 31.12.2021 gesunken. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,1 %. Die Fluktuationsquote befindet sich mit 8,9 % wiederum unter dem Vorjahreswert (9,7 %).

Ertragslage

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	7.435	10.351	-2.916
Finanzergebnis	21	-4	25
Ordentliches Ergebnis	7.456	10.347	-2.891
Neutrales Ergebnis	-1.056	-1.609	553
Periodenergebnis	6.400	8.738	-2.338

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:

	31.12.2021		31.12.2020		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	232	0,1	471	0,2	-239
Sachanlagen	232.583	87,7	233.250	88,1	-667
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	232.819	87,8	233.725	88,3	-906
langfristiges Umlaufvermögen	2.419	0,9	2.301	0,9	118
	235.238	88,7	236.026	89,2	-788
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	13.594	5,1	12.933	4,9	661
kurzfristige Forderungen, RAP	2.923	1,1	2.156	0,8	767
flüssige Mittel	13.507	5,1	13.550	5,1	-43
	30.024	11,3	28.639	10,8	1.385
Gesamtvermögen	265.262	100,0	264.665	100,0	597

	31.12.2021		31.12.2020		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	757	0,3	736	0,3	21
Dauerschulden	101.533	38,3	104.674	39,5	-3.141
Verbindlichkeiten	243	0,1	159	0,1	84
	102.533	38,7	105.569	39,9	-3.036
kurzfristiges Fremdkapital					
geplante Gewinnausschüttung	4.400	1,7	4.000	1,5	400
andere kurzfristige Rückstellungen	2.544	1,0	1.905	0,7	639
Dauerschulden	8.290	3,1	7.740	2,9	550
erhaltene Anzahlungen	15.098	5,7	14.844	5,6	254
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.227	0,4	1.398	0,6	-171
	31.559	11,9	29.887	11,3	1.672
Fremdkapital gesamt	134.092	50,6	135.456	51,2	-1.364
C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.205	15,2	40.205	15,2	0
Sonderrücklagen	8.660	3,3	8.660	3,3	0
andere Gewinnrücklagen *	77.437	29,1	71.438	27,0	5.999
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	4.576	1,7	8.576	3,2	-4.000
Sonderposten für Investitionszulage	292	0,1	308	0,1	-16
Unterschiedsbetrag	0	0,0	22	0,0	-22
	131.170	49,4	129.209	48,8	1.961
Gesamtkapital	265.262	100,0	264.665	100,0	597

*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage aus der Kapitalkonsolidierung

Das langfristige Vermögen beträgt 88,7 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage stiegen um 1.961 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten abzüglich der geplanten Gewinnausschüttung von 4.400 T€ beträgt bei um 0,23 % gestiegener Bilanzsumme 49,4 % (48,8 % Vorjahr). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	6.400	8.738	-2.338
Cashflow nach DVFA/SG	14.256	14.361	-105
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.193	17.325	-1.132
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.294	-5.708	-2.586
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.942	-10.254	2.312
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.550	12.187	1.363
Zahlungswirksame Veränderungen	-43	1.363	-1.406
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.507	13.550	-43

Der Konzern konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 8.294 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 7.899 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 5.850 T€ wurde um 14.402 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 4.000 T€ zu leisten. Der Finanzmittelfonds ist um 43 T€ gesunken.

Der Kapitaldienst in Höhe von 10.402 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	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	49,4	48,8
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	6,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,42	5,34
Fluktuationsquote	%	8,9	9,7
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,2	4,9
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	15,38	13,58

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Mit den Mietern hat die WVG eine angemessene Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen 2022 vereinbart.

Im Geschäftsjahr 2022 werden die erste Projekte „Mieterstrom“ umgesetzt. Der Ausbau und die Nachrüstung von Photovoltaik-Anlagen auf Bestandsobjekten ist bereits Bestandteil der Mehrjahresplanung.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die

Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Wir werden auch im Geschäftsjahr 2022 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 2022 in TEUR	Ist 2021 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	49.742	47.664
Instandhaltungsaufwendungen	8.645	8.096
Zinsaufwendungen	1.894	1.984
Jahresüberschuss	5.869	6.400

Die Steigerung der geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus Annahmen zu den geplanten Einkäufen von Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2022. Durch geplante Erhöhungen steigen auch die Abrechnungsergebnisse in 2022. Die Nettokaltmieten wurden in etwa gleicher Höhe zum Vorjahr geplant. Zuwächse durch Neuvermietungen werden durch Mindereinnahmen aus Verkäufen und Freizügen des Vorjahres kompensiert.

Aus Bauprojekten werden insgesamt ca. 5.350 T€ Instandhaltungsaufwendungen generiert und damit erhöhen sich die Instandhaltungsaufwendungen zum Vorjahr um 549 T€. Hierzu gehören unter anderem die Sanierung maroder Leitungssysteme, die Erneuerung bzw. Umgestaltung von Außenanlagen sowie die komplexe Sanierung des Wohngebäudes Heinrich-Hertz-Straße 5 - 6. Für die Instandsetzung von Bestandswohnungen sowie das Herrichten von Leerwohnungen zur Neuvermietung werden weitere 4.650 T€ aufgewendet. Die geplanten Zinsaufwendungen basieren auf Zahlungspläne der Bestandsdarlehen, zuzüglich der Zinsaufwendungen aus Mittelneuaufnahmen. Der Zinsrückgang resultiert auf Umschuldungen im Geschäftsjahr 2021 und 2022.

Durch höhere Personalaufwendungen verringert sich das geplante Jahresergebnis 2022 zum Vorjahr nur unwesentlich um 531 T€.

Bereits im abgelaufenen Jahr wurde mit dem Bauprojekt „Neubau Stilower Wende 1 - 6“ begonnen. An diesem Standort baut die WVG insgesamt 86 Wohnungen neu. Davon werden 48 WE mit 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 verträglichen Kaltmieten von höchstens 6,60 bzw. 7,40 Euro pro Quadratmeter monatlich zur Verfügung.

Des Weiteren wird im III. Quartal 2022 mit den Neubauten Ernst-Thälmann-Ring 44 und 45 mit jeweils 37 Wohnungen begonnen. Mit der Komplettsanierung des Bestandsgebäudes Heinrich-Hertz 4 - 6 wird ein weiteres Teilstück im „Quartier mit Her(t)z“ realisiert. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist für das II. Quartal 2023 vorgesehen.

In 2022 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. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerke Greifswald wird das Projekt „Mieterstrom“ am Objekt Heinrich-Hertz-Straße 20/21 als Pilotmaßnahme im April 2022 gestartet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer leichten negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

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 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.

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

Greifswald, 31. März 2022

Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres 2021 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 2021 wurde durch die Corona-Pandemie im 2. Jahr beeinflusst. Frühzeitig wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit der Pandemie informiert. Gerade für die Mitarbeiter/innen und Mieter/innen war ein frühzeitiges Notfall- und Sicherheitskonzept mit Einzelmaßnahmen notwendig und wurde erfolgreich im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt. Durch das Notfallmanagement ist die Grundlage geschaffen worden, dass der Aufsichtsrat durch die regelmäßige Berichterstattung durch die Geschäftsführung seine Kontroll- und Steuerungsfunktion ordnungsgemäß wahrnehmen konnte. Das Geschäftsjahr 2021 endet mit einem Bilanzgewinn von 8.944.495,51 €, was erneut unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald im Geschäftsjahr 2021 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 Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 Ein-

schränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 17. Juni 2022 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2021. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ihrerseits festzustellen. Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 8.944.495,51 € sollen ein Teilbetrag in Höhe von 4.400.000,00 € im Juli 2022 an die Gesellschafterin ausgeschüttet, ein Teilbetrag in Höhe von 4.000.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt und der Restbetrag in Höhe von 544.495,51 € 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 2022

Alexander Krüger
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

50 Exemplare

—