

Konzerngeschäftsbericht 2023

WVG

GREIFSWALD



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

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	146.373,50	234004,29
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	208.732.384,80	202.837.323,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.272.126,62	14.881.019,61
3. Grundstücke ohne Bauten	517.608,51	517.608,51
4. Grundstücke mit Erbauerrechten Dritter	205.876,79	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	588.929,06	400.142,62
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	992.082,00	859.115,25
7. Anlagen im Bau	16.034.179,89	23.854.501,92
8. Bauvorbereitungskosten	1.954.298,40	1.120.527,43
9. geleistete Anzahlung	10.245,03	5.997,78
	243.307.731,10	244.682.113,21
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	70.384,03	86.657,58
2. unfertige Leistungen	16.888.282,63	17.875.442,91
	16.958.666,66	17.962.100,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	671.748,83	441.650,92
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	145.865,36
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	107,10	874,44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	331.094,35	284.996,47
5. Forderungen gegen Gesellschafter	47.350,33	4.272,67
6. sonstige Vermögensgegenstände	4.253.686,48	5.239.474,53
	5.303.987,09	6.117.134,39
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.835.983,76	9.368.026,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	39.826,42	49.817,07
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	65.448,50	66.843,00
	276.662.301,28	276.662.301,28
Treuhandvermögen	30.417.562,26	28.074.048,03

Passiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.204.700,00	40.204.700,00
II. Bauerneuerungsrücklagen	25.464.070,38	21.064.070,38
III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
VI. andere Gewinnrücklagen	48.412.114,38	60.405.164,38
V. Bilanzgewinn	7.862.359,29	7.993.127,58
	130.603.213,94	138.327.032,23
B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen	259.710,53	275.942,45
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	426.968,00	437.131,11
2. Rückstellung für Steuern	0,00	339.900,00
3. sonstige Rückstellungen	4.989.425,27	3.835.023,96
	5.416.393,27	4.612.055,07
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.245.661,08	113.727.558,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	209.932,87	221.052,25
3. erhaltene Anzahlungen	21.054.675,43	19.411.393,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.690,00	12.960,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	2.911,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	830.016,24	1.034.671,43
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	4.037,00	2.537,00
8. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 144.959,67 (Vorjahr: TEUR 91))	145.009,65	101.063,30
	139.502.022,27	134.514.147,23
E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	880.961,27	755.145,78
	276.662.301,28	278.484.322,76
Treuhandverbindlichkeiten	30.417.562,26	28.074.048,03

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.770.966,83	49.632.779,70
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.106.913,32	1.024.504,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.234.035,47	1.609.352,79
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	4.144.500,00	3.995.805,00
	61.256.415,62	56.262.441,55
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-987.160,28	4.351.791,27
3. andere aktivierte Eigenleistungen	860.984,95	869.043,89
4. sonstige betriebliche Erträge	1.145.336,67	968.676,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	25.976.582,40	25.481.671,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.177.331,97	1.121.115,49
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	1.318.214,55	1.129.919,98
	28.472.128,92	27.732.706,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.245.360,37	9.491.950,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 2.393,26 (Vorjahr: TEUR -18))	2.368.168,52	2.119.653,00
	12.613.528,89	12.613.528,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	17.287.629,84	9.920.254,46
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.944.873,36	2.555.450,84
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	122.348,89	43.851,61
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.879.057,82	1.738.229,58
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.903.350,71	1.471.097,84
12. Ergebnis nach Steuern	-4.702.643,69	7.466.461,30
13. sonstige Steuern	21.174,60	17.829,74
14. Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	-4.723.818,29	7.448.631,56
15. Gewinn-/Verlustvortrag (vor Verwendung)	7.993.127,58	8.976.187,97
16. Gewinnausschüttung	3.000.000,00	4.400.000,00
17. Einstellung Gewinnrücklagen	4.416.950,00	4.031.691,95
18. Entnahme Gewinnrücklagen	12.010.000,00	0,00
19. Konzernbilanzgewinn	7.862.359,29	7.993.127,58

1. allgemeine Angaben

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

	Umsatzerlöse	Investitionen in Sachanlagen	Jahresergebnis vor erwendung und rgebnisabführung	Mitarbeiter am 31.12.2022	Eigenkapital	Konzern beteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	58.951	19.489	-4.708	88	130.218	
DLG	6.580	50	122	130	1.882	100
PGS	2.039	16	222	15	4.283	100
SoPHi	2.093	99	125	38	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 2023 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 2023 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 der 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 3.197 T€ vereinbart, die direkt von den Herstellungskosten der begünstigten Anlagegüter abgesetzt wurden. Im Anlagespiegel wurde in Höhe der Verrechnung der aktivierten Herstellungskosten ein Abgang bei den Sachanlagen 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 16.888 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 verändert sich um 183 T€ (Vorjahr 52 T€).

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	672	597	75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,1	0,1	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	331	331	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47	47	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	4.254	2.018	
sonstige Vermögensgegenstände	5.304	2.994	2.235
Gesamtbetrag	6.117	3.689	2.310

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

Für Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Pensionsverpflichtungen dienen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Für eine Pensionsverpflichtung ist eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die an den Berechtigten verpfändet ist. Die Pensionsverpflichtungen wurden deshalb mit dem Deckungsvermögen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet. Für die kongruenten Teile von RDV und Pensionsverpflichtung wurde erstmals in 2022 ein faktorbasiertes Verfahren nach IDW RH FAB 1.021 sowie dem Ergebnisbericht DAV vom 26.04.2022 angewendet. Es galt das Primat der Aktivseite.

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

Zeitwert Rückdeckungsversicherung	373 T€
Pensionsrückstellungen	734 T€
Differenz	361 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	66 T€
Pensionsrückstellungen	427 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

Latente Steuern resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und Steuerbilanz. Differenzen in Höhe von 10.579 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, Finanzanlagen, bei den sonstigen Vermögensgegenständen und den Rückstellungen führen zu aktiven latenten Steuern. Differenzen in Höhe von 21.518 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, bei dem aktiven Unterschiedsbetrag und den Pensionsrückstellungen führen zu passiven latenten Steuern, wovon 1 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 Folgejahren zur Steuerminderung genutzt werden können, entsteht ein Aktivüberhang in Höhe von 1.269 T€. 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 Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	25.464	21.064
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	48.412	60.405
	82.536	90.129

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine Gewinnausschüttung von 3.000 T€ und eine Veränderung der anderen Gewinnrücklagen von 11.993 T€ sowie eine Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage von 4.400 T€.

Sonderposten für Investitionszulage

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

Pensionsrückstellungen

Der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen lagen versicherungsmathematische Gutachten auf Basis der im Juli 2018 veröffentlichten Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Als Basis für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde für einen der Begünstigten eine Rentensteigerung von 3 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank

veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % zum 31.12.2023.

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

Sonstige Rückstellungen

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

Der Jubiläumsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Jubiläumsrückstellungen werden auf Basis der „Richttafeln Heubeck 2018 G“ und unter Berücksichtigung eines Rechnungszinses von 1,74% bewertet. Ferner wird eine Fluktuationswahrscheinlichkeit von 2,00% p.a. unterstellt.

Wesentlich sind folgende sonstige Rückstellungen:

Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 2.273 T€
- Rückstellung für ungew. Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Bauleistungen in Höhe von 903 T€
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 538 T€
- Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 287 T€
- Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 256 T€
- Rückstellung für Archivierung in Höhe von 219 T€
- Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 127 T€
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 118 T€
- Rückstellung für hydraulischen Abgleich in Höhe von 97 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	23.227.663,81 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	19.569,97 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	7.170.328,48 €
	30.417.562,26 €
b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	23.227.663,81 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	19.569,97 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	7.170.328,48 €
	30.417.562,26 €

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 1.145 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Erträge:

Erträge aus der Lohnkostenzuschüssen/-erstattungen	226 T€
Erträge aus Zuschreibung Anlagevermögen	224 T€
Erträge aus Schadensregulierung	199 T€
Erträge aus sonstigen Zuschüssen	57 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	52 T€
Erträge aus abgeschrieben Forderungen	51 T€

In den Personalaufwendungen sind 140 T€ neutrale Aufwendungen für die Zahlungen der Inflationsausgleichsprämie an die Belegschaft enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.945 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Aufwendungen:

Bildung Drohverlustrückstellung	2.273 T€
Abschreibung und Einzelwertberichtigung von Mietforderungen	205 T€
Spenden	72 T€
Sponsoring	46 T€

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 7.599 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. 18.962 T€.

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte, die für die Beurteilung 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 2023 nicht.

Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2022	31.12.2023	Durchschnitt 2023
unbefristete Arbeitsverhältnisse	210	233	226,25
befristete Arbeitsverhältnisse	32	22	24,25
geringfügig Beschäftigte	0	0	0,25
Auszubildende	12	13	12,00
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	2	3	3,00
Summe der Arbeitsverhältnisse	256	271	265,75

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 160 T€. Vorschüsse wurden in Höhe von 2 T€ gewährt. An den Aufsichtsrat wurden 9 T€ Sitzungsgelder gezahlt.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen (Rückstellungen) in Höhe von 427 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 76 T€ (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, 2 T€ (netto) für andere Bestätigungsleistungen und 15 T€ (netto) für sonstige Leistungen.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 7.862 T€ wie folgt zu verwenden:

- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 1.862 T€
- Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 6.000 T€.

Organe

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

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023

Bruttowerte						Abschreibungen							Buchwerte	
	1 AK/HK 01.01.2023	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2023		6 kumulierte Abschreibungen 01.01.20223	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	12 Buchwert 31.12.2023	13 Buchwert 01.01.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.598.395,84	38.143,49	-1.996,82	0,00	1.634.542,51		-1.364.391,55	-125.774,28	1.996,82	0,00	0,00	-1.488.169,01	146.373,50	234.004,29
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	383.332.043,10	2.046.339,17	-4.304.217,40	14.378.006,42	395.452.171,29		-180.494.719,80	-8.388.880,04	2.506.730,41	-566.921,73	224.004,67	-186.719.786,49	208.732.384,80	202.837.323,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.013.618,71	26.887,88	0,00	49.329,44	22.089.836,03		-7.132.599,10	-685.110,31	0,00	0,00	0,00	-7.817.709,41	14.272.126,62	14.881.019,61
Grundstücke ohne Bauten	517.608,51	0,00	0,00	0,00	517.608,51		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517.608,51	517.608,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	0,00	0,00	0,00	205.876,79		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.876,79	205.876,79
technische Anlagen und Maschinen	513.715,43	100.153,48	-20.241,46	119.160,50	712.787,95		-113.572,81	-30.527,54	20.241,46	0,00	0,00	-123.858,89	588.929,06	400.142,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.927.861,64	518.901,49	-297.677,81	0,00	2.149.085,32		-1.068.746,39	-372.517,76	284.260,83	0,00	0,00	-1.157.003,32	992.082,00	859.115,25
Anlagen im Bau	24.421.423,65	15.659.363,56	-2.276.531,41	-14.171.121,36	23.633.134,44		-566.921,73	-7.598.954,55	0,00	566.921,73	0,00	-7.598.954,55	16.034.179,89	23.854.501,92
Bauvorbereitungskosten	1.120.527,43	1.270.752,06	-85.865,36	-351.115,73	1.954.298,40		0,00	-85.865,36	85.865,36	0,00	0,00	0,00	1.954.298,40	1.120.527,43
geleistete Anzahlung	5.997,78	31.266,52	-2.760,00	-24.259,27	10.245,03		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.245,03	5.997,78
Summe Sachanlagen	434.058.673,04	19.653.664,16	-6.987.293,44	0,00	446.725.043,76		-189.376.559,83	-17.161.855,56	2.897.098,06	0,00	224.004,67	-203.417.312,66	243.307.731,10	244.682.113,21
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	435.661.353,13	19.691.807,65	-6.989.290,26	0,00	448.363.870,52		-190.740.951,38	-17.287.629,84	2.899.094,88	0,00	224.004,67	-204.905.481,67	243.458.388,85	244.920.401,75

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023 (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	117.245.661,08 €	8.200.687,66 €	109.044.973,42 €	31.826.102,02 €	77.218.871,40 €	98.590.301,73 €	(92.758 T€)	*1
	(113.728 T€)	(8.054 T€)	(105.674 T€)	(31.458 T€)	(74.216 T€)	7.244.928,56 €	(8.550 T€)	*2
						11.384.971,53 €	(12.389 T€)	*3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	209.932,87 €	11.560,30 €	198.372,57 €	46.966,29 €	151.406,28 €	209.932,87 €	(221 T€)	*1
	(221 T€)	(11 T€)	(210 T€)	(46 T€)	(163 T€)			*2
erhaltene Anzahlungen	21.054.675,43 €	21.054.675,43 €						
	(19.411 T€)	(19.411 T€)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.690,00 €	12.690,00 €						
	(13 T€)	(13 T€)						
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	- €	- €						
	(3 T€)	(3 T€)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	830.016,24 €	606.020,42 €	223.995,82 €	223.995,82 €	- €			
	(1.035 T€)	(809 T€)	(226 T€)	(217 T€)	(9 T€)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4.037,00 €	4.037,00 €						*1
	(3 T€)	(3 T€)						
sonstige Verbindlichkeiten	145.009,65 €	145.009,65 €						
	(101 T€)	(101 T€)						
Gesamtbetrag	139.502.022,27 €	30.034.680,46 €	109.467.341,81 €	32.097.064,13 €	77.370.277,68 €	117.430.134,69 €		
	(134.514 T€)	(28.405 T€)	(106.109 T€)	(31.721 T€)	(74.388 T€)	(113.919 T€)		

*1 Grundpfandrechte/Mietzessionen
*2 Kommunalbürgschaft
*3 kommunale Nachhaftung

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2023

	2023 in T €	2022 in T€	Veränderung T€
Konzernüberschuss	-4.724	7.449	-12.173
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.064	9.920	7.144
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	1.992	-317	2.309
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-16	-16	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.270	-3.157	-113
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	1.628	-6.071	7.699
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	1.607	4.753	-3.146
Zinsaufwendungen	1.855	1.713	142
Ertragssteueraufwand	1.903	1.471	432
Ertragssteuerzahlungen	-2.032	-1.259	-773
Veränderung der WEG-Instandhaltungsrücklage	183	-52	235
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.190	14.434	1.756
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4.309	4.183	126
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-20.879	-22.794	1.915
Einzahlungen aufgrund eines Investitionszuschusses	3.197	0	3.197
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.373	-18.611	5.238
III. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.359	12.512	-1.153
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-7.786	-8.208	422
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-123	-195	72
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0	2.025	-2.025
Gezahlte Zinsen	-1.798	-1.697	-101
Ausschüttungen	-3.000	-4.400	1.400
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.348	37	-1.385
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.469	-4.140	5.609
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.368	13.507	-4.139
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.836	9.367	1.469

Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2023

	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital ¹	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2023	40.204.700,00	8.659.969,89	81.469.234,76	7.993.127,58	138.327.032,23
Entnahme Rücklagen	0,00	0,00	-12.010.000,00	12.010.000,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-3.000.000,00	-3.000.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital / Rücklagen	0,00	0,00	4.416.950,00	-4.416.950,00	0,00
Konzernjahresüberschuss/- fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	-4.723.818,29	-4.723.818,29
31.12.2023	40.204.700,00	8.659.969,89	73.876.184,76	7.862.359,29	130.603.213,94
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2022	40.204.700,00	8.659.969,89	77.437.542,81	8.976.187,97	135.278.400,67
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.400.000,00	-4.400.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital/Rücklagen	0,00	0,00	4.031.691,95	-4.031.691,95	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	7.448.631,56	7.448.631,56
31.12.2022	40.204.700,00	8.659.969,89	81.469.234,76	7.993.127,58	138.327.032,23

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 (UHWG) betreiben.

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

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

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

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohn-einkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

In Mecklenburg-Vorpommern zeichnet sich ein leichtes Minus für das Wirtschaftswachstum 2023 ab. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie-Jahre hinterlassen auch weiterhin spürbare Fußabdrücke in der Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Zusätzlich sind globale Auswirkungen wie Transportprobleme, bspw. Havarie im Suezkanal, kriegerische Auseinandersetzungen, bspw. Ukrainekrieg, fehlende Fachkräfte in allen Branchen, die Inflation und in der Folge hohe Zinsen sowie Energie- und Rohstoffpreise Treiber für ein negatives Wachstum. Im ersten Halbjahr 2023 wird mit einem Minus von 0,3 Prozent gerechnet. Dennoch, im Vergleich zu 1991 erwirtschaftete jeder Erwerbstätige im Land M-V durchschnittlich mehr als das 4fache im Jahr 2022.

Im Vergleich zum Vorjahr wird in M-V ein Minus von 28,3 Prozent bei Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude verzeichnet. Die Branche erwartet erstmalig seit 2008 einen Personalrückgang. Preisbereinigt liegt das reale Umsatzplus bei 1,6 Prozent. Zum Jahresende bestätigen sich die schlechten Prognosen - Minus 21 Prozent Auftragseingänge im Wohnungsbau. Es herrscht akuter Auftragsmangel in der Branche. Die Krise der Branche hat jedoch auch regulierende Vorteile. In einigen Gewerken entwickeln sich die Preise wieder in verträgliche Bereiche. Dennoch bleiben die schlechten Rahmenbedingungen und verhältnismäßig hohen Fremdkapitalzinsen. Gerade in ländlich geprägten Räumen von Mecklenburg-Vorpommern werden Bauprojekte im Wohnungsbau „nur“ noch fertig gestellt und dann wird erstmal auf die Bremse getreten.

2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023 in TEUR	Ist 2023 in TEUR	Ist 2022 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	57.415	53.771	49.633
Instandhaltungsaufwendungen	9.074	9.855	7.911
Zinsaufwendungen	1.953	1.879	1.738
Jahresüberschuss	4.707	-4.724	7.449

Die Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zum Wirtschaftsplan 2023 resultieren vorrangig aus den Umsatzerlösen aus Betriebskostenabrechnungen, die um 3.928 T€ geringer ausgefallen sind. Die geplanten Nettokaltmieten wurden um 213 T€ unwesentlich gesteigert und enden bei 35.818 T€.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind wie geplant, höher ausgefallen als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 181 Wohnungen im Bestand saniert. Der erhöhte Aufwand im Jahr 2023 wurde durch einen stark erhöhten Instandhaltungsbedarf, vor allem im Bereich der Leerwohnungssanierungen als auch generell signifikanten Baupreissteigerungen geprägt.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf Grund von Darlehensneuaufnahmen und des allgemein erhöhten Zinsniveaus um 141 T€ gestiegen. Gegenüber der Planung sind die Zinsaufwendungen um 74 T€ auf 1.879 T€ gesunken. Die Abweichungen sind begründet in dem günstigen Abschluss von Darlehensverträgen bei Prolongationen aufgrund des im Jahr 2023 nicht so stark gestiegenen Zinsniveaus.

Insgesamt wird die Entwicklung des Konzerns positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

Der Konzern verfügt über folgenden Bestand:

Eigener Bestand

	2023	2022
Wohnungen	8.729	8.801
gewerblich genutzte Objekte	151	154
	8.880	8.955
Garagen/Stellplätze	5.317	5.261
Gärten	159	159
andere Einheiten	182	178
	5.658	5.598
	14.538	14.553

Im Wohnungsbestand sind 406 (Vorjahr: 455) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

Verwalteter Bestand

	2023		2022	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2.949	342	2.775	325
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	375	131	385	125
	3.324	473	3.160	450

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 100 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 94) am 31. Dezember 2023 verwaltet. Die erforderlichen Eigentümerversammlungen für das Kalenderjahr 2022 wurden in 2023 durchgeführt.

Die durchschnittlichen Mieten betrugen im Geschäftsjahr 2023 5,54 EUR/m² nach 5,44 EUR/m² im Vorjahr. Die Steigerung zum Vorjahr ist auf die Fertigstellung der restlichen Wohnungen in der Stilower Wende 1 - 2 sowie durch angepasste Nettokaltmieten nach Modernisierung und bei Neueinzug

zurückzuführen. Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 4,4 % auf 4,0 % per 31.12.2023 gesunken. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,0 %. Die Fluktuationsquote befindet sich mit 10,3 % wiederum leicht über dem Vorjahreswert (9,6 %).

Ertragslage

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

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	6.637	9.421	-2.784
Finanzergebnis	91	11	80
Ordentliches Ergebnis	6.728	9.432	-2.704
Neutrales Ergebnis	-11.452	-1.983	-9.469
Periodenergebnis	-4.724	7.449	-12.173

Das Jahresergebnis ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im Wesentlichen wird das neutrale Ergebnis durch die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 7.688 T€, die Drohverlustrückstellungsbildung in Höhe von 2.273 T€ sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 1.903 T€ geprägt.

Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Ver- änderungen
	T€	%	T€	%	T€
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	146	0,1	234	0,1	-88
Sachanlagen	243.308	87,9	244.682	87,9	-1.374
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	243.458	88,0	244.920	88,0	-1.462
langfristiges Umlaufvermögen	2.376	0,9	2.495	0,9	-119
	245.834	88,9	247.415	88,9	-1.581
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	16.959	6,1	17.962	6,4	-1.003
kurzfristige Forderungen, RAP	3.034	1,1	3.739	1,3	-705
flüssige Mittel	10.836	3,9	9.368	3,4	1.468
	30.828	11,1	31.069	11,1	-241
Gesamtvermögen	276.662	100,0	278.484	100,0	-1.822

	31.12.2023		31.12.2022		Ver- änderungen
	T€	%	T€	%	T€
B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	832	0,3	821	0,3	11
Dauerschulden	109.243	39,5	105.884	38,0	3.359
andere Verbindlichkeiten	224	0,1	226	0,1	-2
	110.299	39,9	106.931	38,4	3.368
kurzfristiges Fremdkapital					
vorhergesehene Gewinnausschüttung	0	0,0	3.000	1,1	-3.000
andere kurzfristige Rückstellungen	4.584	1,7	3.791	1,7	793
Dauerschulden	8.212	3,0	8.065	2,9	147
erhaltene Anzahlungen	21.055	7,6	19.411	7,0	1.644
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.649	0,6	1.683	0,6	-34
	35.500	12,8	35.950	13,0	-450
Fremdkapital gesamt	145.799	52,7	142.881	51,4	2.918
C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.205	14,5	40.205	14,4	0
Sonderrücklage	8.660	3,1	8.660	3,1	0
andere Gewinnrücklagen *	73.876	26,7	81.469	29,2	-7.593
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	7.862	2,8	4.993	1,8	2.869
Sonderposten für Investitionszulage	260	0,1	276	0,1	-16
	130.863	47,3	135.603	48,6	-4.740
Gesamtkapital	276.662	100,0	278.484	100,0	-1.822

*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage

** In der Vermögenslage kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Das langfristige Vermögen beträgt 88,9 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage sanken um 4.740 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten beträgt bei um 0,66 % gesunkener Bilanzsumme 47,3 % (48,6 % Vorjahr).

Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	-4.724	7.449	-12.173
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.190	14.434	1.756
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.373	-18.611	5.238
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.348	37	-1.385
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.368	13.507	-4.139
Zahlungswirksame Veränderungen	1.468	-4.140	5.608
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.836	9.367	1.469

Der Konzern konnte den Kapitaldienst in Höhe von 9.708 T€ und die Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 3.000 T€ vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedienen. Investitionen in Höhe von 20.879 T€ wurden durch die Aufnahme von Krediten mit 11.359 T€ und mithilfe von Zuschüssen in Höhe von 3.197 T€ zu 70% finanziert. Der Finanzmittelfonds ist um 1.468 T€ gestiegen.

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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	47,3	48,6
Eigenkapitalrentabilität	%	-3,5	5,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	5,54	5,44
Fluktuationsquote	%	10,3	9,6
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,0	4,4
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	18,78	15,03

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Die WVG wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Auch im Geschäftsjahr 2024 wird die WVG ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentrieren. Der Neubau von Sozialwohnungen bildet einen Schwerpunkt der Aktivitäten der WVG.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 01. Dezember 2023) folgende Entwicklung:

	Plan 2024 in TEUR	Ist 2023 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	51.542	53.771
Instandhaltungsaufwendungen	9.654	9.855
Zinsaufwendungen	2.237	1.879
Jahresüberschuss	5.448	-4.724

Die Absenkung der geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2024 resultiert im Wesentlichen aus Preissenkungen beim Einkauf von Fernwärme und Gas im Geschäftsjahr 2023. Die Fernwärme- und Gaspreise sind gesunken, der Preisdeckel sowie die Senkung der Umsatzsteuer für Brennstoffe wurden durch die Bundesregierung allerdings ab 2024 zurückgenommen. Durch das Umlageverfahren sinken die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Folgejahr 2024 um ca. 2.374 T€.

Die Senkung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen liegt vor allem an der Fertigstellung der komplexen Sanierung des Wohngebäudes Heinrich-Hertz-Straße 4-6. Aus anderen Bauprojekten werden insgesamt 4.474 T€ Instandhaltungsaufwendungen generiert. Hierzu gehören unter anderem die weitere Sanierung maroder Leitungssysteme sowie die Erneuerung bzw. die Umgestaltung von Außenanlagen. Für die Instandsetzung von Bestandswohnungen sowie das Herrichten von Leerwohnungen zur Neuvermietung werden weitere 6.000 T€ aufgewendet.

Die geplanten Zinsaufwendungen basieren auf Zahlungs- und Tilgungsplänen der Bestandsdarlehen, zuzüglich der Zinsaufwendungen aus Neuaufnahmen von Darlehen zur Finanzierung der Neu- bzw. Umbaumaßnahmen lt. Bau- und Investitionsplanung.

Für das Jahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.448 T€ geplant. In Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen PGS sowie dem Tochterunternehmen SoPHi wird das strategische Ziel der Projektentwicklung sowie die Quartiersentwicklung auch im Geschäftsjahr 2024 sowie in der Mehrjahresplanung umgesetzt und ggf. weiterentwickelt und optimiert. Mit dem Projekt Stilower Wende 1 - 6 hat die Unternehmensgruppe einen Baustein zur sozialen Durchmischung und zur Gegensteuerung der Segregation im Geschäftsjahr 2023 umgesetzt. Dieses Projekt gilt als Mus-

terbeispiel und wird durch die WVG bei der weiteren Quartiersentwicklung in der Mehrjahresplanung wie z.B. im Ostseeviertel-Ryckseite Nordquartier fortgeführt.

Mit der Realisierung der beiden Bauvorhaben B-Plan 55 - Quartier 6 und Ernst-Thälmann-Ring 44/46 wird das Portfolio „Sozialer Wohnungsmarkt“ in der UHGW durch die WVG erweitert. Insgesamt entstehen mit beiden Bauvorhaben 173 neue Wohnungen. Hierfür werden Landeszuschüsse im 1. und 2. Förderweg Neubau Sozial des Landes M-V eingesetzt. Die WVG bekennt sich mit dieser Umsetzung zu ihrer Aufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen; die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Mittel- und langfristig stärkt die WVG damit ihr Portfolio. Weitere Projekte in diesem Segment sind in der Mehrjahresplanung abgebildet.

Ein weiteres Segment der WVG auch im Geschäftsjahr 2024 bildet die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen. Mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald wurden die Projekte und Wohnungen abgestimmt. Diese Bereitstellung erfolgt unbürokratisch und trägt dazu bei, dass eine soziale Ausgewogenheit auf dem Wohnungsmarkt durch die WVG sichergestellt wird. Im Geschäftsjahr 2024 plant die WVG dem Landkreis quartalsweise ca. 20 Wohnungen in diesem Segment bereitzustellen. Diese Maßnahme ergänzt zusätzlich die Angebotspalette der WVG auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Die Ertragskraft der Gesellschaft wird damit nachhaltig gestärkt.

Außerdem wird die WVG auch im Geschäftsjahr 2024 ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentrieren.

Mit der Umsetzung des Masterplanes - Aufbau von Photovoltaikanlagen auf Bestandsbauten - leistet die WVG mbH Greifswald einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz in Greifswald. Für 2024 sind insgesamt 10 Projekte geplant. Die Umsetzung wird in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Greifswald GmbH durch die Tochtergesellschaft PGS mbH begleitet. Weiterhin sind 6 Ladepunkte für den Neubau Ernst-Thälmann-Ring 44/46 geplant. Weiter fortgeführt wird auch der bereits begonnene Umbau von Gassammelheizungen auf Hybridsysteme mit Wärmepumpe. Für das Jahr 2024 ist dies in 4 Objekten geplant.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung unserer Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sog. Finnischen Methode sowie der CO₂-Preis maßgebliche Faktoren. Von unserem Fernwärmeversorger haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, sodass wir diese Werte geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises.

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. Die Tochtergesellschaften sind sowohl organisatorisch als auch finanziell vollständig in den Geschäftsbetrieb der WVG eingegliedert. Zu potentiellen Risiken der Tochtergesellschaften sind Indikatoren definiert, die im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht werden.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Die WVG hat darauf bereits im Geschäftsjahr 2023 mit notwendigen außerplanmäßigen Abschreibungen sowie der Bildung von Drohverlustrückstellungen auf laufende Bauprojekte reagiert. Für die im Geschäftsjahr 2024 vorgesehenen zusätzlichen Maßnahmen in Neubau- und Sanierungsprojekten erfolgt eine laufende Analyse der Kosten. Eine Verschiebung sowie eine zeitliche Streckung der vorgesehenen Maßnahmen werden in Bezug auf Notwendigkeit auch unter dem Gesichtspunkt eines angespannten Wohnungsmarktes geprüft und entschieden.

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 im 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 Refinanzierung

gen auslaufender Kredite. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Gesellschaften.

Greifswald, 12. April 2024

Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungs-
gesellschaft 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