

Konzerngeschäftsbericht 2025



WVG
GREIFSWALD

Inhalt

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

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

4

Aktiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	160354,36	163.366,68
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	219.403.929,41	227.210.647,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.920.911,01	14.072.458,67
3. Grundstücke ohne Bauten	427.134,98	427.134,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	296.350,32	296.350,32
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.555.113,46	1.228.532,44
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.554.837,68	1.552.976,97
7. Anlagen im Bau	6.490.280,48	2.311.226,03
8. Bauvorbereitungskosten	2.549.209,85	2.424.443,75
9. geleistete Anzahlungen	26.414,09	6.727,99
	248.224.181,28	249.530.498,54
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	90.597,88	72.709,95
2. unfertige Leistungen	18.659.107,86	17.969.258,73
	18.749.705,74	18.041.968,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	670.443,57	520.854,52
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	24.484,67	245.750,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	866,11	2.043,60
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.082.859,79	650.006,68
5. Forderungen gegen Gesellschafter	579.440,86	77.060,43
6. sonstige Vermögensgegenstände	4.618.517,40	4.244.245,12
	6.976.612,40	5.739.960,35
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.631.715,50	9.078.580,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	47.026,84	50.367,89
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	61.608,62	63.580,50
	292.855.488,99	282.672.607,36
Treuhandvermögen	31.790.069,04	30.999.070,74

Passiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.204.700,00	40.204.700,00
II. Bauerneuerungsrücklagen	37.464.070,38	31.464.070,38
III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
VI. andere Gewinnrücklagen	48.395.164,38	48.395.918,34
V. Bilanzgewinn	8.314.643,24	7.355.994,86
	143.038.547,89	136.080.653,47
B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen	227.246,71	243.478,63
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	400.731,00	415.870,00
2. Rückstellung für Steuern	0,00	11.397,00
3. sonstige Rückstellungen	2.942.436,79	3.388.411,53
	3.343.167,79	3.815.678,53
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.710.152,16	119.056.998,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	187.156,99	198.635,41
3. erhaltene Anzahlungen	22.377.802,88	20.708.665,48
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.320,00	13.960,00
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	722,10	2.485,49
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.160.398,77	1.304.202,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	7.410.760,58	7.819,46
8. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 191.989,91 (Vorjahr: TEUR 178))	194.577,81	179.044,16
	145.055.891,29	141.471.811,08
E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.190.635,31	1.060.985,65
	292.855.488,99	282.672.607,36
Treuhandverbindlichkeiten	31.790.069,04	30.999.070,74

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.322.949,03	53.300.823,17
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.330.507,64	1.165.403,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.517.632,47	3.460.556,58
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.643.600,00	3.525.850,00
	63.814.689,14	63.814.689,14
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	689.849,13	1.080.976,10
3. andere aktivierte Eigenleistungen	800.588,17	800.588,17
4. sonstige betriebliche Erträge	4.747.706,84	2.298.407,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	26.949.524,85	24.369.558,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	569.166,03	990.292,52
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	1.436.920,62	1.425.638,40
	28.955.611,50	26.785.489,14
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.066.201,73	11.991.334,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 955,16 (Vorjahr: TEUR 2))	3.126.696,58	3.180.177,76
	17.192.898,31	15.171.511,92
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.294.334,74	9.995.626,20
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.440.710,73	3.002.161,11
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	167.433,97	158.853,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.209.855,80	2.083.928,52
11. Konsolidierungsdifferenz	0,00	35,68
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.149.544,87	1.832.985,83
13. Ergebnis nach Steuern	6.977.311,30	6.999.413,47
14. sonstige Steuern	19.416,88	21.973,94
15. Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	6.957.894,42	6.977.439,53
16. Gewinn-/Verlustvortrag (vor Verwendung)	1.356.748,82	1.878.555,33
17. Gewinnausschüttung/Vorabausschüttung	0,00	1.500.00,00
18. Konzernbilanzgewinn	8.314.643,24	7.355.994,86

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 rgebnisab- führung	Mitarbeiter am 31.12.2025	Eigenkapital	Konzern beteiligungs- quote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	59.458	9.826	6.958	97	142.654	
DLG	8.359	155	-389	134	1.882	100
PGS	2.004	7	61	18	4.282	100
SoPHi	4.528	69	493	76	890	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 T€ (12,2 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) eingehalten. Die Vorjahresgliederung wurde entsprechend angepasst.

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

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2025 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgt im Unternehmensregister.

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 außerplanmäßige 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 638 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 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 18.659 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 6 T€ (Vorjahr 112 T€).

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	670	650	20
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24	24	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1	1	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.083	1.083	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	579	579	
sonstige Vermögensgegenstände	4.619	2.117	2.502
Gesamtbetrag	6.977	4.840	2.137

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	351 T€
Pensionsrückstellungen	690 T€
Differenz	339 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	62 T€
Pensionsrückstellungen	401 T€

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

Erträge aus Rückdeckungsversicherungen	16 T€
Zinsaufwand aus der Abzinsung von Pensionsverpflichtungen	21 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 3.144 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, Finanzanlagen, bei den sonstigen Vermögensgegenständen und den Rückstellungen führen zu aktiven latenten Steuern. Differenzen in Höhe von 11.377 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, Forderungen aus Grundstücksverkäufen, bei dem aktiven Unterschiedsbetrag und den Pensionsrückstellungen führen zu passiven latenten Steuern.

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 1.024 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 31.12.2025	Stand 31.12.2024
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	37.464	31.464
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	48.395	48.396
	94.519	88.520

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 6.000 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 2,06 % zum 31.12.2025.

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 -6 T€.

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

STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

Wesentlich sind folgende sonstige Rückstellungen:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 968 T€
Rückstellung für ungew. Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Bauleistungen in Höhe von 669 T€
Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 303 T€
Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 294 T€
Rückstellung für Archivierung in Höhe von 164 T€
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 136 T€
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 132 T€
Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von 85 T€
Rückstellung für Urlaub in Höhe von 81 T€

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

a) Bilanzvermerk Aktivseite	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltungstätigkeit	24.081.286,86 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	23.257,15 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	7.685.525,03 €
	31.790.069,04 €
b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltungstätigkeit	24.081.286,86 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	23.257,15 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	7.685.525,03 €
	31.790.069,04 €

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

Erträge aus sonstigen Zuschüssen	3.869
Erträge aus Schadensregulierung	237
Erträge aus der Lohnkostenzuschüssen/-erstattungen	189
Erträge aus Auflösung Einzelwertberichtigung	46

Die Erträge aus Zuschüssen beinhalten im Wesentlichen einen Betrag von 3.787 T€ aus der Altschulden-hilfe. Hiervon entfallen 2.829 T€ auf periodenfremde Erträge. Der Zuschuss wird in Höhe der Tilgung von Altverbindlichkeiten ertragswirksam. Entsprechend wurden in den Vorjahren bereits Tilgungen in Höhe von 2.829 T€ vorgenommen, während 958 T€ sich auf die Tilgung des aktuellen Berichtsjahres beziehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.441 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Aufwendungen:

Abschreibung und Einzelwertberichtigung von Mietforderungen	252 T€
Spenden	65 T€
Sponsoring	52 T€

Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 55 T€ 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. 5.875 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 2025 nicht.

Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2024	31.12.2025	Durchschnitt 2025
unbefristete Arbeitsverhältnisse	265	282	258,50
befristete Arbeitsverhältnisse	24	27	23,25
geringfügig Beschäftigte	2	1	1,50
Auszubildende	13	10	13,25
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	0	5	1,75
Summe der Arbeitsverhältnisse	304	325	298,25

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 175 T€. An den Aufsichtsrat wurden 12 T€ Sitzungsgelder gezahlt.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen (Rückstellungen) in Höhe von 401 T€.

Wesentliche und nicht marktüblich zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Gegen Aufsichtsratsmitglieder und die Geschäftsführer bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Abschlußprüferhonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 78 T€ (netto) für Abschlussprüfungsleistungen. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Nachtragsbericht

Die Geschäftsführung beabsichtigt, die PGS im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme auf die WVG zu übertragen. Die entsprechenden Vorbereitungen wurden nach dem Bilanzstichtag aufgenommen. Der Verschmelzungsprozess befindet sich in Planung; die hierfür erforderlichen rechtlichen und organisatorischen Schritte werden derzeit vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens , Finanz und Ertragslage der WVG bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ergeben sich hieraus nicht.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Bilanzgewinn in Höhe von 8.315 T€, wie folgt zu verwenden:

Organe

Geschäftsführung	
Ute Frahm	Geschäftsführerin

Aufsichtsrat		
Alexander Krüger	Immobilien- verwalter	Aufsichtsratsvorsitzen- der
Gerd-Martin Rappen	Diplom-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender
Birgit Socher	Lehrerin	
Sarina Jasch	Projektkoordinatorin	
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	
Johannes Barsch	Jurist	
Dr. Tjorven Hinzke	Molekularbiologin	
Nikolaus Kramer	Polizeivollzugsbeamter/ Landtagsabgeordneter	
Jürgen Liedtke	Diplom-Ingenieur	
Ingo Ziola	Schornsteinfeger	
Tobias Gehrke	Handelsvertreter	Schriftführer
Dr. Jörg Valentin	Kommunikationswissen- schaftler	
Skadi Schaepe	Immobilien- kauffrau	Arbeitnehmer- vertreterin

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2025

Bruttowerte						Abschreibungen						Buchwerte		
	1 AK/HK 01.01.2025	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2025		6 kumulierte Abschreibungen 01.01.20225	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	12 Buchwert 31.12.2025	13 Buchwert 01.01.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.198.179,23	45.913,57	0,00	0,00	1.244.092,80		-1.034.812,55	-48.925,89	0,00	0,00	0,00	-1.083.738,44	160.354,36	163.366,68
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	395.452.171,29	5.807.601,13	-8.493.176,17	32.265.123,45	425.031.719,70		-197.821.072,31	-9.055.427,80	691.942,40	984.856,86	0,00	-205.199.700,85	219.403.929,41	227.210.647,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.559.041,77	1.543.293,66	0,00	0,00	24.102.335,43		-8.486.583,10	-694.841,32	0,00	0,00	0,00	-9.181.424,42	14.920.911,01	14.072.458,67
Grundstücke ohne Bauten	427.134,98	0,00	0,00	0,00	427.134,98		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	427.134,98	427.134,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	296.350,32	0,00	0,00	0,00	296.350,32		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	296.350,32	296.350,32
technische Anlagen und Maschinen	1.410.910,32	527.759,05	0,00	918.792,73	2.857.462,10		-182.377,88	-119.970,76	0,00	0,00	0,00	-302.348,64	2.555.113,46	1.228.532,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.914.061,34	327.983,24	-142.417,81	49.046,44	3.148.673,21		-1.361.084,37	-375.168,97	142.417,81	0,00	0,00	-1.593.835,53	1.554.837,68	1.552.976,97
Anlagen im Bau	5.352.023,02	6.491.183,65	-637.669,39	-611.653,98	10.593.883,30		-3.040.796,99	-77.948,97*	0,00	-984.856,86	0,00	-4.103.602,82	6.490.280,48	2.311.226,03
Bauvorbereitungskosten	2.424.443,75	477.471,30	0,00	-352.705,20	2.549.209,85		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.549.209,85	2.424.443,75
geleistete Anzahlung	6.727,99	19.686,10	0,00	0,00	26.414,09		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.414,09	6.727,99
Summe Sachanlagen	460.422.413,19	10.047.098,64	-1.864.418,29	0,00	468.605.093,54		-210.891.914,65	-10.323.357,82	834.360,21	0,00	0,00	-220.380.912,26	248.224.181,28	249.530.498,54
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	461.624.876,67	10.093.012,21	-1.864.418,29	0,00	469.853.470,59		-211.926.727,20	-10.372.283,71	834.360,21	0,00	0,00	-221.464.650,70	248.388.819,89	249.698.149,47

*Auflösung Drohverlustrückstellung

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025 (in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit				Sicherung €	Art der Sicherung		
		unter/gleich 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.710.152,16 €	7.883.456,93 €	105.826.695,23 €	29.082.244,82 €	76.744.450,41 €	99.532.711,25 €	(102.635 T€)	*1	
	(119.057 T€)	(8.604 T€)	(110.453 T€)	(29.801 T€)	(80.652 T€)	4.811.292,64 €	(6.043 T€)	*2	
						9.366.010,57 €	(10.379 T€)	*3	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	187.156,99 €	11.894,48 €	175.262,51 €	48.482,77 €	126.779,74 €	187.156,99 €	(199 T€)	*1	
	(199 T€)	(12 T€)	(187 T€)	(48 T€)	(139 T€)			*2	
erhaltene Anzahlungen	22.377.802,88 €	22.377.802,88 €							
	(20.709 T€)	(20.709 T€)							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.320,00 €	14.320,00 €							
	(14 T€)	(14 T€)							
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	722,10 €	722,10 €							
	(2 T€)	(2 T€)							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.160.398,77 €	734.330,15 €	426.068,62 €	426.068,62 €	- €				
	(1.304 T€)	(736 T€)	(568 T€)	(551 T€)	(17 T€)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	7.410.760,58 €	846.204,63 €	6.564.555,95 €	6.564.555,95 €				*1	
	(8 T€)	(8 T€)							
sonstige Verbindlichkeiten	194.577,81 €	194.577,81 €							
	(179 T€)	(179 T€)							
Gesamtbetrag	145.055.891,29 €	32.063.308,98 €	112.992.582,31 €	36.121.352,16 €	76.871.230,15 €	113.897.171,45 €			
	(141.472 T€)	(30.263 T€)	(111.208 T€)	(30.400 T€)	(80.808 T€)	(119.256 T€)			

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

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2025

	2025 in T €	2024 in T€	Veränderung T€
Konzernüberschuss	6.958	6.977	-19
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.294	9.941	353
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	547	-257	804
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-16	-16	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.265	-2.858	1.593
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.213	-1.245	32
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	1.710	55	1.655
Zinsaufwendungen	2.168	2.058	110
Ertragssteueraufwand	1.150	1.833	-683
Ertragssteuerzahlungen	-1.995	-1.980	-15
Veränderung der WEG-Instandhaltungsrücklage	9	112	-103
Aufwendungen/Erträge aus außergewöhnlichen Posten	-3.787	0	-3.787
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.560	14.619	-59
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.820	3.314	-1.494
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.083	-23.005	11.922
Einzahlungen aufgrund eines Investitionszuschusses	638	5.073	-4.435
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.625	-14.618	5.993
III. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.084	9.879	-6.795
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-8.437	-8.019	-418
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-10	-48	38
Gezahlte Zinsen	-2.163	-2.070	-93
Ausschüttungen	0	-1.500	1.500
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	11.146	0	11.146
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.620	-1.758	5.378
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	9.553	-1.757	11.310
IV. Finanzmittelfonds			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.079	10.836	-1.757
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	18.632	9.079	9.553

* In der Kapitalflussrechnung kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Konzerneigenkapitalspiegel
zum 31. Dezember 2025

	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital ¹	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2025	40.204.700,00	8.659.969,89	79.859.988,72	7.355.994,86	136.080.653,47
Entnahme Rücklagen	0,00	0,00	-753,96	753,96	0,00
(Vorab-)Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführungen gezeichneten Kapital / Rücklagen	0,00	0,00	6.000.000,00	-6.000.000,00	0,00
Konzernjahresüberschuss/- fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	6.957.894,42	6.957.894,42
31.12.2025	40.204.700,00	8.659.969,89	85.859.234,76	8.314.643,24	143.038.547,89
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2024	40.204.700,00	8.659.969,89	73.876.184,76	7.862.359,29	130.603.213,94
Entnahme Rücklagen	0,00	0,00	-16.950,00	16.950,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-1.500.000,00	-1.500.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital / Rücklagen	0,00	0,00	6.000.753,96	-6.000.753,96	0,00
Konzernjahresüberschuss/- fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	6.977.439,53	6.977.439,53
31.12.2024	40.204.700,00	8.659.969,89	79.859.988,72	7.355.994,86	136.080.653,47

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Im Jahr 2025 setzte sich die wirtschaftliche Erholung in Mecklenburg-Vorpommern fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im ersten Halbjahr preisbereinigt um 2,0 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2024. Damit stagnierte das Wirtschaftswachstum des Landes im Bundesdurchschnitt.

Das Wirtschaftswachstum bleibt – wie bereits in der ersten Jahreshälfte 2024 – maßgeblich durch die deutliche Ausweitung der Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe geprägt. Von der Land- und Forstwirtschaft einschließlich Fischerei sowie vom Dienstleistungssektor gingen dagegen kaum Impulse aus. Insgesamt stützt sich das überdurchschnittliche Wachstum in Mecklenburg-Vorpommern damit auf wenige Branchen und wird nicht durch die gesamte wirtschaftliche Struktur des Landes getragen.

Im Bereich der Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten sind die Verbraucherpreise 2025 insgesamt um 1,4 Prozent gestiegen. Beispielsweise bei den Heizkosten sind die Preise aber vielfach zurückgegangen. Bei Strom um 9,9 Prozent, bei Heizöl um 8,0 Prozent, bei festen Brennstoffen um 7,0 Prozent und bei Gas um 3,0 Prozent. Einzig die Preise für Fernwärme sind um 7,3 Prozent gestiegen.

Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank blieb auch 2025 ein zentraler Stabilitätsfaktor für den Finanzmarkt. Nach dem starken Zinsanstieg der Vorjahre bewegte sich die Inflation im Euroraum im Jahr 2025 mit rund 2,0 – 2,1 % nahe am mittelfristigen Ziel der EZB, wodurch sich die geldpolitischen Rahmenbedingungen allmählich stabilisierten. Diese Entwicklung könnte mittel- bis langfristig positive Impulse für Investitionen setzen. Trotz einer spürbaren Entlastung bei

den Energiepreisen und einer insgesamt moderateren Inflation – in Mecklenburg-Vorpommern lag sie 2025 im Jahresdurchschnitt bei etwa 1,8 % – bleibt die Belastung für private Haushalte durch hohe Mieten und Lebenshaltungskosten weiterhin erheblich. Wohnkosten stellen weiterhin einen bedeutenden Anteil der Haushaltsausgaben dar und zählen zu den wichtigsten finanziellen Belastungsfaktoren für viele Haushalte.

Die Mietpreisbremse wurde in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin in den angespannten Wohnungsmärkten der Städte Rostock und Greifswald angewendet und 2025 bis 30. September 2028 verlängert. Sie sieht vor, dass die Miete bei einem neuen Mietvertrag höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Innenminister Christian Pegel betonte in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und insbesondere den Neubau von Sozialwohnungen zu fördern. Seit 2017 wurden in Rostock rund 808 und in Greifswald etwa 356 Sozialwohnungen gefördert. Dennoch bleibt der Wohnungsmarkt in einzelnen Regionen angespannt. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes sind zunehmend auch mittelgroße Städte wie Neubrandenburg und Wismar von steigender Nachfrage und knapper werdendem Wohnraum betroffen.

Laut dem Zensus 2022 lag die Leerstandsquote in Mecklenburg-Vorpommern bei rund 5,5 %, was etwa 51.000 leerstehenden Wohnungen entspricht. Aktuellere landesweite Vollerhebungen liegen bislang nicht vor. Marktanalysen und Indikatoren deuten jedoch darauf hin, dass der Leerstand in den vergangenen Jahren tendenziell zurückgegangen ist, da gleichzeitig der Wohnungsneubau rückläufig und die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen ist.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern trotz vergleichsweise moderatem Mietniveau zunehmend unter Druck gerät. Während die durchschnittlichen Bestandsmieten weiterhin unter den Angebotsmieten des freien Marktes liegen, ist in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise zu beobachten. Politische Instrumente wie die Mietpreisbremse in Rostock und Greifswald sollen dieser Entwicklung entgegenwirken und zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums beitragen. Gleichzeitig verdeutlichen die geförderten Sozialwohnungen, dass der Staat versucht, durch wohnungspolitische Maßnahmen auf die steigende Nachfrage zu reagieren.

Im Zeitraum Januar- Juli des Jahres 2025 verzeichnete die Bauaktivität in Mecklenburg-Vorpommern einen marginalen Anstieg. Im November 2025 wurden insgesamt 1.302 Baugenehmigungen erteilt, was einen Anstieg von ca. 1 % be-

deutet. Davon gehen 587 Genehmigungen auf den Wohnungsbau. Der Anteil der Einfamilienhäuser betrug 485, 38 auf Gebäude mit zwei Wohneinheiten und 64 für Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten (WE). 1 Genehmigung für ein Wohnheim. In diesem Zeitraum wurden somit 1.379 Wohneinheiten errichtet.

Für den Bestand ist für den vorgenannten Zeitraum ein Einbruch von 6 Genehmigungen (465) im Jahr 2025 zum Vorjahr (471) 2024 zu verzeichnen bzw. 239 WE im Jahr 2025 zu 268 WE im Jahr 2024 und somit ein Minus von 29 WE.

Die durchschnittlich veranschlagten Bauwerkskosten (KG 300-400 gem. DIN 276) für die Errichtung der vorgenannten Wohngebäude belaufen sich somit auf 1.965,21 EUR/m².

GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026
VNW – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 vom 12.03.2026

2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2025 in TEUR	Ist 2025 in TEUR	Ist 2024 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	57.671	56.323	53.301
Instandhaltungsaufwendungen	10.691	9.777	7.990
Zinsaufwendungen	2.552	2.210	2.084
Jahresüberschuss	4.478	6.958	6.977

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich überwiegend aus den Nettokaltmieten sowie den abgerechneten Betriebskosten zusammen. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2025 sind die Umsatzerlöse um 1.286 T€ geringer ausgefallen. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Einnahmen aus Betriebskostenabrechnungen, die um 1.721 T€ unter dem Planwert liegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen um 914 T€ unter dem geplanten Ansatz. Wie bereits im Vorjahr stellte sich die Beauftragung geeigneter Handwerksbetriebe sowie die fristgerechte Umsetzung geplanter Maßnahmen weiterhin als herausfordernd dar. Aufgrund nicht realisierter Bauvorhaben erfolgte zudem keine planmäßige Aufnahme von Fremdmitteln. Dies führte zu Zinsaufwendungen, die um 342 T€ unter dem Wirtschaftsplan liegen.

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

Nachhaltigkeitsaspekte gewinnen für den Konzern weiterhin an strategischer Bedeutung. Mit dem Ziel, eine belastbare Datengrundlage zu schaffen und Nachhaltigkeit messbar zu machen, werden die eingeleiteten Arbeiten zur Erfassung der konzernweiten CO₂ Emissionen fortgeführt sowie die freiwillige Nachhaltigkeits-Berichterstattung ausgebaut. Im Geschäftsjahr wurden die Aktivitäten zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduzierung von Emissionen im Gebäudebestand weitergeführt. Die Tochtergesellschaften unterstützten die nachhaltige Entwicklung des Konzerns durch Maßnahmen in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen. So wurde der Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur planmäßig konzernweit fortgesetzt. Die PGS realisierte sowohl im Auftrag der WVG zusätzliche Anlagen auf Gebäuden als auch im Auftrag der DLG eine Anlage auf einer Freifläche. Zugleich leisteten die SoPHi und die WVG durch ihre quartiersbezogenen Angebote einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Anschaffungen in den Fuhrparken erfolgten ausschließlich im Rahmen erforderlicher Ersatzbeschaffungen.

Interne Abläufe werden mit Blick auf Ressourceneffizienz und Digitalisierung stetig weiterentwickelt und in allen Gesellschaften auf eine langfristig nachhaltige Unternehmensführung ausgerichtet.

Der Konzern verfügt über folgenden Bestand:

Eigener Bestand

	2025	2024
Wohnungen	8.821	8.819
gewerblich genutzte Objekte	157	157
	8.978	8.976

Garagen/Stellplätze	5.455	5.406
Gärten	160	159
andere Einheiten	186	182
	5.801	5.747
	14.779	14.723

Im Wohnungsbestand sind 343 (Vorjahr: 372) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

Verwalteter Bestand

	2025		2024	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2.994	377	3.029	378
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	392	172	404	174
	3.386	549	3.433	552

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 111 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 110) am 31. Dezember 2025 verwaltet. Die erforderlichen Eigentümerversammlungen für das Kalenderjahr 2024 wurden in 2025 durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 betrugen die durchschnittlichen Mieten 5,85 EUR/m² nach 5,61 EUR/m² im Vorjahr. Die Steigerung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Mieterhöhungen zurückzuführen.

Die Leerstände sind wie im Vorjahr bei 4,2 % per 31.12.2025 geblieben. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 0,8 %. Die Fluktuationsquote befindet sich mit 8,9 % unter dem Vorjahreswert (10,2 %).

Ertragslage

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

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	3.893	7.503	-3.610
Finanzergebnis	117	125	-8
Ordentliches Ergebnis	4.010	7.628	-3.618
Neutrales Ergebnis	2.948	-651	3.600
Periodenergebnis	6.958	6.977	-19

* In der Ertragslage kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Das Jahresergebnis ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im Wesentlichen wird das neutrale Ergebnis durch die Teilauszahlung aus der Altschuldenhilfe in Höhe von 3.787 T€ sowie durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 1.150 T€ geprägt.

Vermögenslage

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

	31.12.2024 ⁵		31.12.2024		Ver- änderungen
	T€	%	T€	%	T€
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	160	0,1	163	0,1	-3
Sachanlagen	248.224	84,8	249.530	88,2	-1.306
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	248.388	84,8	249.698	88,3	-1.310
langfristiges Umlaufvermögen	2.137	0,7	2.149	0,8	-12
aktiver Unterschiedsbetrag	62	0,0	64	0,0	-2
	250.587	85,6	251.911	89,1	-1.324
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	18.750	6,4	18.042	6,4	708
kurzfristige Forderungen, RAP	4.887	1,7	3.641	1,3	1.246
flüssige Mittel	18.632	6,4	9.079	3,2	9.553
	42.269	14,4	30.762	10,9	11.507
Gesamtvermögen	292.856	100,0	282.673	100,0	10.183

	31.12.2025		31.12.2024		Ver- änderungen
	T€	%	T€	%	T€
B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	748	0,3	780	0,3	-32
Dauerschulden	112.567	38,4	110.640	39,1	1.927
andere Verbindlichkeiten	426	0,1	568	0,2	-142
	113.741	38,8	111.988	39,6	1.753
kurzfristiges Fremdkapital					
vorhergesehene Gewinnausschüttung	3.000	1,0	0	0,0	3.000
andere kurzfristige Rückstellungen	2.595	0,9	3.036	1,1	-441
Dauerschulden	8.742	3,0	8.616	3,0	126
erhaltene Anzahlungen	22.378	7,6	20.709	7,3	1.669
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	2.135	0,7	2.000	0,7	135
	38.849	13,3	34.361	12,2	4.488
Fremdkapital gesamt	152.590	51,1	146.348	51,8	6.242
C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.205	13,7	40.205	14,2	0
Sonderrücklage	8.660	3,0	8.660	3,1	0
andere Gewinnrücklagen *	85.859	29,3	79.860	28,3	5.999
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	5.315	1,8	7.356	2,6	-2.041
Sonderposten für Investitionszulage	227	0,1	243	0,1	-16
	140.266	47,9	136.324	48,2	3.942
Gesamtkapital	292.856	100,0	282.673	100,0	10.183

*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage

** In der Vermögenslage kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Das langfristige Vermögen beträgt 85,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage stiegen um 3.942 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten beträgt bei um 3,6 % gestiegener Bilanzsumme 47,9 % (48,2 % Vorjahr).

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

Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	6.958	6.977	-20
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.558	14.619	-61
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.625	-14.618	5.993
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.620	-1.758	5.378
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.079	10.836	-1.757
Zahlungswirksame Veränderungen	9.553	-1.757	11.310
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.632	9.079	9.553

Der Konzern konnte den Kapitaldienst in Höhe von 10.610 T€ vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedienen. Investitionen in Höhe von 11.083 T€ wurden durch die Aufnahme von Krediten mit 3.084 T€ und mithilfe von Investitionszuschüssen in Höhe von 638 T€ zu 34 % finanziert. Zur Tilgung von Altverbindlichkeiten hat der Konzern in 2025 einen Zuschuss in Höhe von 11.146 T€ vom Landesförderinstitut erhalten. Der Finanzmittelfonds ist um 9.553 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	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	48,9	48,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	5,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	5,85	5,61
Fluktuationsquote	%	8,9	10,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,2	4,2
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	18,64	15,33

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns entwickelt sich weiterhin positiv. Die WVG wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. Auch im Geschäftsjahr 2025 wird die WVG ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die WEG-Verwaltung sowie auf die Eigentumsverwaltung für Dritte konzentrieren.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 6. Dezember 2025) folgende Entwicklung:

	Plan 2026 in TEUR	Ist 2025 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	57.960	56.323
Instandhaltungsaufwendungen	13.183	9.777
Zinsaufwendungen	1.945	2.210
Jahresüberschuss	9.259	6.958

Der geplante Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2026 resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Mietpreise sowie aus der Fertigstellung und anschließenden Vermietung von Neubauprojekten.

Die Instandhaltungsaufwendungen steigen proportional zu den Nettokaltmietern, da die entsprechende Quote auf der Höhe der Umsatzerlöse aus der Net-

tokaltmiete basiert. Mit zunehmendem Gebäudealter einzelner Bestände steigt zudem der Bedarf an werterhaltenden Maßnahmen, sodass ein wachsender Aufwand auch aus technischer Sicht nachvollziehbar ist. Zusätzlich wurde beschlossen, 1.000 T€ aus der Rückzahlung der Altschuldenhilfe gezielt für Instandhaltungsmaßnahmen zu verwenden, um die Qualität des Bestands weiter zu sichern.

Die Zinsaufwendungen werden im Jahr 2026 voraussichtlich um rund 251 T€ gegenüber dem Vorjahr sinken.

Das Jahresergebnis 2026 wird maßgeblich durch die Rückzahlung der Altschuldenhilfe beeinflusst. Dieser Sondereffekt führt zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses im Vergleich zu den Vorjahren und wirkt sich damit erheblich auf die Ergebnisstruktur des Geschäftsjahres aus. Unter Berücksichtigung aller Faktoren wird das Jahresergebnis für 2026 voraussichtlich bei rund 9.259 T€ liegen. Dadurch wird das Ergebnis sowohl absolut als auch strukturell deutlich von den Vorjahreswerten abweichen und die besondere finanzielle Situation des Geschäftsjahres widerspiegeln.

Das Risikomanagementsystem (RMS) der WVG sichert den Fortbestand des Konzerns durch die systematische Identifikation, Bewertung und Steuerung wesentlicher Risiken. Auch im Jahr 2026 werden sämtliche Risiken halbjährlich durch unser Risikomanagementsystem geprüft.

Ein wesentliches Risiko stellt derzeit die deutlich gestiegene Kostenbelastung im Baugewerbe dar. Die bundesweite Bautätigkeit befindet sich mittlerweile im dritten Jahr in Folge im Rückgang, was sich nachweislich auf die gesamte Wohnungswirtschaft auswirkt. Auch die WVG beobachtet diesen Trend deutlich: Baukosten steigen weiterhin und gleichzeitig erschweren langanhaltende Lieferengpässe sowie der anhaltende Fachkräftemangel im Handwerk die fristgerechte Umsetzung geplanter Projekte.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, erfolgt für alle im Geschäftsjahr 2026 vorgesehenen Baumaßnahmen — wie bereits in den Vorjahren — eine laufende Analyse der Kostenentwicklung.

Die aktuelle Marktlage zeigt, dass die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben ist. In Verbindung mit der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich für die WVG derzeit ein geringes bis mittleres Leerstandsrisiko. Dem wirkt die Gesellschaft aktiv entgegen, indem konsequent in Neubauprojekte sowie zielgerichtete Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

investiert wird, um sowohl die Marktfähigkeit als auch die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsportfolios zu sichern.

Im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung gewinnt auch das Thema Datenschutz weiter an Bedeutung. Die WVG erfüllt sämtliche gesetzlichen Anforderungen gemäß DSGVO und stellt durch interne Kontrollprozesse aber auch durch einen externen Datenschutzbeauftragten sicher, dass personenbezogene Daten jederzeit rechtskonform, vertraulich und geschützt verarbeitet werden. Zugleich werden IT-Sicherheitsmaßnahmen fortlaufend überprüft und weiterentwickelt, um Risiken wie Cyberangriffe, Systemausfälle oder Datenverluste wirksam zu minimieren.

In Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen SoPHi wird das strategische Ziel der Quartiersentwicklung auch im Geschäftsjahr 2026 weiterentwickelt und optimiert.

Das große Projekt im Ostseevierviertel-Ryckseite Nordquartier bleibt weiterhin ein zentraler Bestandteil der Quartiersentwicklung. Die Häuser 1 und 2 sind bereits bezogen und vollständig vermietet, was die hohe Nachfrage nach modernem und zugleich bezahlbarem Wohnraum unterstreicht. Mit dem geplanten Baubeginn der Häuser 4 und 5 im Jahr 2026 wird die Entwicklung konsequent fortgeführt. Das Haus 3 ist in der weiteren Projektplanung verankert und soll im Jahr 2027 realisiert werden. Damit wird ein weiterer Meilenstein für die Schaffung moderner Quartiere mit sozialer Durchmischung gesetzt. Neben gefördertem Wohnungsbau und der Sanierung von Altbestand zur Vermietung auf KdU-Niveau entstehen weitere Wohnangebote im Segment der „bezahlbaren“ Mieten sowie ergänzend höherwertiger Wohnraum im oberen Preissegment.

Die umfassende Neugestaltung der Außenanlagen bietet weiterhin Raum für Begegnungen und stärkt die soziale Infrastruktur im Quartier. Das Wohnprojekt „HelGe“ (Helfende Gemeinschaft) in Verbindung mit dem geplanten Café bleibt ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

Im Bereich B-Plan 13 wurde durch die Geschäftsführung eine strategische Neuausrichtung beschlossen. Künftig wird in diesem Quartier auf geförderten Wohnungsbau verzichtet. Durch den zusätzlichen Erwerb eines weiteren Grundstücks von der Stadt wird die Entwicklung eines zusammenhängenden Quartiers mit insgesamt drei Baukörpern im freifinanzierten Wohnungsbau ermöglicht. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen.

Ein weiteres Segment der WVG bildet auch im Geschäftsjahr 2026 die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen. In enger Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald erfolgt die Bereitstellung entsprechender Wohnungen weiterhin bedarfsgerecht und unbürokratisch. Derzeit sind über 60 Wohnungen zu diesem Zweck an den Landkreis vermietet, zusätzlich konnten ukrainische Flüchtlinge direkt Wohnraum anmieten. Neben der sozialen Verantwortung trägt dieses Segment zur stabilen Ertragslage der Gesellschaft bei.

Mit der Sanierung der Franz-Mehring-Straße 49-51 wird das Portfolio gezielt im Segment des höherwertigen Wohnens erweitert. Damit reagiert die WVG auf die zunehmende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum und stärkt gleichzeitig die Durchmischung des Gesamtbestandes.

Darüber hinaus wird die WVG ihre Tätigkeit weiterhin auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Ergänzend dazu bleiben die Verwaltung von Wohneigentum sowie die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) wesentliche Bestandteile der Geschäftstätigkeit.

Abschließend sei noch erwähnt, dass die Geschäftsführung beabsichtigt, die PGS im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme auf die WVG zu übertragen. Die entsprechenden Vorbereitungen wurden nach dem Bilanzstichtag aufgenommen. Der Verschmelzungsprozess befindet sich in Planung; die hierfür erforderlichen rechtlichen und organisatorischen Schritte werden derzeit vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WVG bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ergeben sich hieraus nicht.

Greifswald, 22. Mai 2026

Ute Frahm
Geschäftsführerin

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