Konzerngeschäftsbericht 2024

WVG
GREIFSWALD

Inhalt

Seite

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

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	163.366,68	146.373,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	227.210.647,39	208.732.384,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.072.458,67	14.272.126,62
3. Grundstücke ohne Bauten	427.134,98	517.608,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	296.350,32	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.228.532,44	588.929,06
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.552.976,97	992.082,00
7. Anlagen im Bau	2.311.226,03	16.034.179,89
8. Bauvorbereitungskosten	2.424.443,75	1.954.298,40
9. geleistete Anzahlungen	6.727,99	10.245,03
	249.530.498,54	**243.307.731,10**
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	72.709,95	70.384,03
2. unfertige Leistungen	17.969.258,73	16.888.282,63
	18.041.968,68	**16.958.666,66**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	520.854,52	671.748,83
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	245.750,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.043,60	107,10
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	650.006,68	331.094,35
5. Forderungen gegen Gesellschafter	77.060,43	47.350,33
6. sonstige Vermögensgegenstände	4.244.245,12	4.253.686,48
	5.739.960,35	**5.303.987,09**
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.078.580,47	10.835.983,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.367,89	39.826,42
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	63.580,50	65.448,50
	282.672.607,36	**276.662.301,28**
Treuhandvermögen	30.999.070,74	30.417.562,26

Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.204.700,00	40.204.700,00
II. Bauerneuerungsrücklagen	31.464.070,38	25.464.070,38
III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
VI. andere Gewinnrücklagen	48.395.918,34	48.412.114,38
V. Bilanzgewinn	7.355.994,86	7.862.359,29
	136.080.653,47	**130.603.213,94**
B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen	**243.478,63**	**259.710,53**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	415.870,00	426.968,00
2. Rückstellung für Steuern	11.397,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	3.388.411,53	4.989.425,27
	3.815.678,53	**5.416.393,27**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.056.998,92	117.245.661,08
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	198.635,41	209.932,87
3. erhaltene Anzahlungen	20.708.665,48	21.054.675,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.960,00	12.690,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.485,49	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.304.202,16	830.016,24
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	7.819,46	4.037,00
8. sonstige Verbindlichkeiten (*davon aus Steuern: EUR 177.831,55 (Vorjahr: TEUR 145)*	179.044,16	145.009,65
	141.471.811,08	**139.502.022,27**
E. Rechnungsabgrenzungsposten	**1.060.985,65**	**880.961,27**
	282.672.607,36	**276.662.301,28**
Treuhandverbindlichkeiten	30.999.070,74	30.417.562,26

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.300.823,17	53.770.966,83
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.165.403,50	1.106.913,32
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.460.556,58	2.234.035,47
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.525.850,00	4.144.500,00
	61.452.633,25	**61.256.415,62**
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.080.976,10	-987.160,28
3. andere aktivierte Eigenleistungen	880.210,19	860.984,95
4. sonstige betriebliche Erträge	2.298.407,06	1.145.336,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	24.369.558,22	25.976.582,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	990.292,52	1.177.331,97
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	1.425.638,40	1.318.214,55
	26.785.489,14	**28.472.128,92**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.991.334,16	10.245.360,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (*davon für Altersversorgung: EUR 1.567,99 (Vorjahr: TEUR 2)*	3.180.177,76	2.368.168,52
	15.171.511,92	**12.613.528,89**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.995.626,20	17.287.629,84
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.002.161,11	4.944.873,36
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	158.853,91	122.348,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.083.928,52	1.879.057,82
11. Konsolidierungsdifferenz	35,68	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.832.985,83	1.903.350,71
13. Ergebnis nach Steuern	6.999.413,47	-4.702.643,69
14. sonstige Steuern	21.973,94	21.174,60
15. Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	**6.977.439,53**	**-4.723.818,29**
16. Gewinn-/Verlustvortrag (vor Verwendung)	7.862.359,29	7.993.127,58
17. Gewinnausschüttung	1.500.000,00	3.000.000,00
18. Einstellung Gewinnrücklagen	6.000.753,96	4.416.950,00
19. Entnahme Gewinnrücklagen	16.950,00	12.010.000,00
20. Konzernbilanzgewinn	**7.355.994,86**	**7.862.359,29**

Konzernanhang

1. allgemeine Angaben

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

	Umsatz-erlöse	Investitionen in Sachanlagen	Jahresergebnis vor erwendung und rgebnisab-führung	Mitarbeiter am 31.12.2024	Eigenkapital	Konzern beteiligungs-quote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG	57.961	23.570	6.978	90	135.697	
DLG	7.363	397	-331	136	1.882	100
PGS	1.961	17	126	16	4.282	100
SoPHi	3.611	83	219	62	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 Arbeitsförde-rung, 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 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) in der Fassung des Bilanzrichtli-nie-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 2024 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgt im Unternehmensregis-ter.

Die Jahresabschlüsse der konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernab-schluss. 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 Ver-flechtungen 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 maßgeb-lich 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 Anschaf-fungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrie-ben.
Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

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

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 Nutzungsdau-er erfolgt nur insoweit, als aufgrund der durchgeführten Maßnahmen von einer nachhaltigen Verlän-gerung 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 Bilanzstich-tag ermittelten Ertragswerten ergibt, wurde berücksichtigt. Auf Zugänge im Geschäftsjahr wurden lineare Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen.

Es wurden Investitionszuschüsse von 5.073 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.

Finanzlagen

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

Umlaufvermögen

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

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von 17.969 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 ausgewie-sen.

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 112 T€ (Vorjahr 183 T€).

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	521	495	26
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	246	246	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2	2	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	650	650	
Forderungen gegenüber Gesellschafter	77	77	
sonstige Vermögensgegenstände	4.244	2.121	2.123
Gesamtbetrag	**5.740**	**3.591**	**2.149**

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

Für Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Pensionsverpflichtungen dienen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Für eine Pensionsverpflichtung ist eine Rückdeckungs-versicherung abgeschlossen, die an den Berechtigten verpfändet ist. Die Pensionsverpflichtungen wurden deshalb mit dem Deckungsvermögen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet. Für die kongruen-ten 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	362 T€
Pensionsrückstellungen	715 T€
Differenz	353 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	64 T€
Pensionsrückstellungen	416 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 3.470 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, Finanzanlagen, bei den sonstigen Vermögensgegenständen und den Rückstellungen führen zu aktiven latenten Steuern. Differenzen in Höhe von 13.181 T€ in den Bilanzpositionen Sachanlagen, bei dem aktiven Unter-schiedsbetrag und den Pensionsrückstellungen führen zu passiven latenten Steuern.

Die latenten Steuern werden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbe-steuer von 30,7 % ermittelt.

Aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge, die in den Folgejahren zur Steuerminderung genutzt werden können, entsteht ein Aktivüberhang in Höhe von 834 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 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	T€	T€
Bauerneuerungsrücklage	31.464	25.464
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	48.396	48.412
	88.520	**90.129**

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Vorabausschüttung von 1.500 T€ sowie eine Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage von 6.000 T€.

Sonderposten für Investitionszulage

Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde entsprechend der Nutzungs-dauer 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 1,90 % zum 31.12.2024.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen gemäß § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB mit dem durch-schnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -3 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüt-tung gesperrt.

STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beteiligung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellun-gen 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. Jubiläums-rückstellungen 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 ungew. Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Bauleistungen in Höhe von 1.453 T€
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 730 T€
- Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 287 T€
- Rückstellung für Rücklagenverbrauch im WEG durch Bautätigkeit in Höhe von 212 T€
- Rückstellung für Archivierung in Höhe von 182 T€
- Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 130 T€
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen in Höhe von 122 T€
- Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 78 T€
- Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von 52 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 Verbindlichkeitenspiegel – 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	23.545.487,87 €
Bankguthaben Mietkautionen Tochtergesellschaften	22.721,52 €
Bankguthaben Mietkautionen WVG	7.430.861,35 €
	30.999.070,74 €

b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	23.545.487,87 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen Tochtergesellschaften	22.721,52 €
Verbindlichkeiten Mietkautionen WVG	7.430.861,35 €
	30.999.070,74 €

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

Erträge aus der Lohnkostenzuschüssen/-erstattungen	208 T€
Erträge aus Zuschreibung Anlagevermögen	55 T€
Erträge aus Schadensregulierung	199 T€
Erträge aus sonstigen Zuschüssen	1.199 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	139 T€
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	73 T€

In den Personalaufwendungen sind 574 T€ neutrale Aufwendungen für die Zahlungen der Inflationsausgleichsprämie an die Belegschaft enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.002 T€ beinhalten folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Aufwendungen:

Abschreibung und Einzelwertberichtigung von Mietforderungen	164 T€
Spenden	67 T€
Sponsoring	54 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. 9.618 T€.

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtun-gen/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 2024 nicht.

Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2023	31.12.2024	Durchschnitt 2024
unbefristete Arbeitsverhältnisse	233	265	258,50
befristete Arbeitsverhältnisse	22	24	23,25
geringfügig Beschäftigte	0	2	1,50
Auszubildende	13	13	13,25
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit)	3	0	1,75
Summe der Arbeitsverhältnisse	**271**	**304**	**298,25**

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 238 T€. An den Aufsichtsrat wurden 12 T€ Sitzungsgelder gezahlt.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflich-tungen (Rückstellungen) in Höhe von 416 T€.

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

Gegen Aufsichtsratsmitglieder und die Geschäftsführer bestehen keine berichtspflichtigen Forderun-gen.

Abschlussprüfungshonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 79 T€ (netto) für Abschlussprüfungsleistungen und 2 T€ (netto) für andere Bestätigungsleistungen.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den nach Abzug der bereits geleistete Vorabausschüttung von 1.500 T€ verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 7.356 T€, wie folgt zu verwenden:

- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 1.356 T€
- Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 6.000 T€.

Organe

Geschäftsführung		
Klaus-Peter Adomeit	Geschäftsführer	bis 31.12.2024
Ute Frahm	Geschäftsführerin	ab 01.10.2024

w

Aufsichtsrat			
Alexander Krüger	Immobilien-verwalter	Aufsichtsrats-vorsitzender	Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024
Gerd-Martin Rappen	Diplom-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender	Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024
Birgit Socher	Sozialpädagoge		Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024
Sarina Jasch	Lehrerin		Berufen zum 09.09.2024
Heiko Jaap	Rechtsanwalt		Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024
Johannes Barsch	Jurist		Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024
Dr. Tjorven Hinzke	Dipl.-Ing. Okonom		Berufen zum 09.09.2024
Nikolaus Kramer	Dipl. Biochemiker		Berufen zum 09.09.2024
Jürgen Liedtke	Richter		Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024
Ingo Ziola	IT-Leiter		Berufen zum 09.09.2024
Tobias Gehrke	Diplom-Ingenieur	Schriftführer	Berufen zum 09.09.2024
Dr. Jörg Valentin	politische Arbeit		Berufen zum 09.09.2024
Skadi Schaepe	Immobilien-kauffrau	Arbeitnehmer-vertreterin	Abberufen zum 08.09.2024 Berufen zum 09.09.2024

Dr. Andreas Kerath	Richter		Abberufen zum 08.09.2024
Dr. Ullrich Bittner	IT-Leiter		Abberufen zum 08.09.2024
Bernd Wartenberg	Sozialpädagoge		Abberufen zum 08.09.2024
Anja Hübner	politische Arbeit		Abberufen zum 08.09.2024
Bernd Lieschefsky	Diplom-Ingenieur		Abberufen zum 08.09.2024
Jörg-Uwe Krüger	Dipl.-Ing. Ökonom		Abberufen zum 08.09.2024

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024

	Bruttowerte						Abschreibungen						Buchwerte	
	1 AK/HK 01.01.2024	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2024		6 kumulierte Abschreibungen 01.01.20224	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	12 Buchwert 31.12.2024	13 Buchwert 01.01.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**1.634.542,51**	**82.837,05**	**-519.200,33**	**0,00**	**1.198.179,23**		**-1.488.169,01**	**-65.843,87**	**519.200,33**	**0,00**	**0,00**	**-1.034.812,55**	**163.366,68**	**146.373,50**
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	395.452.171,29	5.807.601,13	-8.493.176,17	32.265.123,45	425.031.719,70		-186.719.786,49	-8.722.764,95	4.319.930,03	-6.753.196,26	54.745,36	-197.821.072,31	227.210.647,39	208.732.384,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.089.836,03	446.421,27	0,00	22.784,47	22.559.041,77		-7.817.709,41	-668.873,69	0,00	0,00	0,00	-8.486.583,10	14.072.458,67	14.272.126,62
Grundstücke ohne Bauten	517.608,51	0,00	0,00	-90.473,53	427.134,98		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	427.134,98	517.608,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	0,00	0,00	90.473,53	296.350,32		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	296.350,32	205.876,79
technische Anlagen und Maschinen	712.787,95	100.880,40	-1.190,00	598.431,97	1.410.910,32		-123.858,89	-59.708,99	1.190,00	0,00	0,00	-182.377,88	1.228.532,44	588.929,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.149.085,32	1.036.383,32	-278.313,69	6.906,39	2.914.061,34		-1.157.003,32	-478.434,70	274.353,65	0,00	0,00	-1.361.084,37	1.552.976,97	992.082,00
Anlagen im Bau	23.633.134,44	16.016.838,51	-1.597.026,79	-32.700.923,14	5.352.023,02		-7.598.954,55	-2.195.038,7*	0,00	6.753.196,26	0,00	-3.040.796,99	2.311.226,03	16.034.179,89
Bauvorbereitungskosten	1.954.298,40	604.272,78	0,00	-134.127,43	2.424.443,75		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.424.443,75	1.954.298,40
geleistete Anzahlung	10.245,03	54.678,67	0,00	-58.195,71	6.727,99		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.727,99	10.245,03
Summe Sachanlagen	**446.725.043,76**	**24.067.076,08**	**-10.369.706,65**	**0,00**	**460.422.413,19**		**-203.417.312,66**	**-12.124.821,03**	**4.595.473,68**	**0,00**	**54.745,36**	**-210.891.914,65**	**249.530.498,54**	**243.307.731,10**
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	**448.363.870,52**	**24.149.913,13**	**-10.888.906,98**	**0,00**	**461.624.876,67**		**-204.905.481,67**	**-12.190.664,90**	**5.114.674,01**	**0,00**	**54.745,36**	**-211.926.727,20**	**249.698.149,47**	**243.458.388,85**

*Auflösung Drohverlustrückstellung

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2024 (in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter/gleich 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Sicherung €		Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.056.998,92 €	8.603.976,34 €	110.453.022,58 €	29.801.190,94 €	80.651.831,64 €	102.634.540,36 €	(98.590 T€)	*1	
	(117.246 T€)	(8.201 T€)	(109.045 T€)	(31.826 T€)	(77.219 T€)	6.043.206,13 €	(7.245 T€)	*2	
						10.379.252,43 €	(11.385 T€)	*3	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	198.635,41 €	11.726,07 €	186.909,34 €	47.718,52 €	139.190,82 €	198.635,41 €	(210 T€)	*1	
	(210 T€)	(12 T€)	(198 T€)	(47 T€)	(151 T€)			*2	
erhaltene Anzahlungen	20.708.665,48 €	20.708.665,48 €							
	(21.055 T€)	(21.055 T€)							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.960,00 €	13.960,00 €							
	(13 T€)	(13 T€)							
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.485,49 €	2.485,49 €							
	(T€)	(T€)							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.304.202,16 €	735.773,61 €	568.428,55 €	551.449,78 €	16.978,77 €				
	(830 T€)	(606 T€)	(224 T€)	(224 T€)	(T€)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	7.819,46 €	7.819,46 €						*1	
	(4 T€)	(4 T€)							
sonstige Verbindlichkeiten	179.044,16 €	179.044,16 €							
	(145 T€)	(145 T€)							
Gesamtbetrag	**141.471.811,08 €**	**30.263.450,61 €**	**111.208.360,47 €**	**30.400.359,24 €**	**80.808.001,23 €**	**119.255.634,33 €**			
	(139.502 T€)	(30.035 T€)	(109.467 T€)	(32.097 T€)	(77.370 T€)	(117.430 T€)			

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

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar zum 31.12.2024

	2024 in T €	2023 in T€	Veränderung T€
Konzernüberschuss	6.977	-4.724	11.701
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.941	17.064	-7.123
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-257	1.992	-2.249
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-16	-16	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.858	-3.270	412
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.245	1.628	-2.873
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	55	1.607	-1.552
Zinsaufwendungen	2.058	1.855	203
Ertragssteueraufwand	1.833	1.903	-70
Ertragssteuerzahlungen	-1.980	-2.032	52
Veränderung der WEG-Instandhaltungsrücklage	112	183	-71
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**14.619**	**16.190**	**-1.571**
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.314	4.309	-995
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-23.005	-20.879	-2.126
Einzahlungen aufgrund eines Investitionszuschusses	5.073	3.197	1.876
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-14.618**	**-13.373**	**-1.245**
III. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.879	11.359	-1.480
Auszahlungen für planmäßige Tilgung	-8.019	-7.786	-233
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-48	-123	75
Gezahlte Zinsen	-2.070	-1.798	-272
Ausschüttungen	-1.500	-3.000	1.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.758**	**-1.348**	**-410**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-1.757**	**1.469**	**-3.226**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.836	9.368	1.468
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**9.079**	**10.836**	**-1.757**

Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2024

	Gezeichnetes Kapital	Sonder-rücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital[1]	Konzern-bilanzergebnis	gesamt
	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
(Vorab-)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**

	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**

[1] Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beinhaltet die Bauerneuerungsrücklage sowie die Anderen Gewinnrücklagen

Lagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

Im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist der WVG-Konzern primär für die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zuständig. Weiterhin kann der Konzern alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Entwicklung der Infrastruktur übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Außerdem darf der Konzern städtebauliche Aufgaben erfüllen, insbesondere Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Ferner darf der Konzern alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte im Bereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) betreiben.

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

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

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

Wirtschaftsbericht

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2, %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit dem 2019 legten sie um gut 40 % zu. (Ø 8 % p.a.). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen.

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. € (-2,2 % - +2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. € entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2). Nominell ist das ein Minus von 7,2 bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt ein Minus von 5,1 % (nach -3,5 % im Vorjahr).

Im Jahr 2024 setzte sich die wirtschaftliche Erholung in Mecklenburg-Vorpommern fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im ersten Halbjahr preisbereinigt um 3,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit erzielte das Land das höchste Wirtschaftswachstum aller deutschen Bundesländer.

Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf einen kräftigen Zuwachs im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen. Die Dienstleistungssektoren verzeichneten einen moderaten Anstieg, während die Bruttowertschöpfung in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei leicht zurückging.

Diese positiven Entwicklungen spiegeln die Robustheit der überwiegend klein- und mittelständisch geprägten Wirtschaft des Landes wider. Die geringere Abhängigkeit von internationalen Strömen und die gezielte Wirtschaftspolitik tragen zu dieser stabilen Entwicklung bei.

Im Jahr 2024 lag die Inflationsrate in Deutschland bei durchschnittlich 2,5 %, nachdem sie 2023 noch bei 5,9 % gelegen hatte. Mecklenburg-Vorpommern verzeichnete eine leicht überdurchschnittliche Teuerungsrate von 2,7 %. Die größten Preistreiber waren weiterhin Lebensmittel und Dienstleistungen, während die Energiepreise im Vergleich zu 2023 leicht zurückgingen. Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank führte zu einer Stabilisierung des Finanzmarktes, was sich langfristig positiv auf Investitionen auswirken könnte. Trotz der Entspannung bei den Energiepreisen bleibt die Belastung für private Haushalte durch hohe Mieten und Lebenshaltungskosten spürbar. Laut dem Statistischen Bundesamt machten Wohnkosten durchschnittlich 35 % des Haushaltseinkommens in Mecklenburg-Vorpommern aus.

Im Jahr 2024 verzeichnete die Bauaktivität in Mecklenburg-Vorpommern einen signifikanten Rückgang. Im November 2024 wurden lediglich 93 Neubauten von Wohngebäuden genehmigt, was einem Rückgang von 65,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht.

Dieser Rückgang ist insbesondere dem Wohnungsbau zuzuschreiben, da viele Projekte aufgrund gestiegener Finanzierungskosten verschoben oder gestrichen wurden. Im ersten Halbjahr 2024 sanken die Umsätze im Hochbau um 12,6 % gegenüber dem Vorjahr, während der Tiefbau ein Plus von 13,3 % verzeichnete.

Die Preise für Baustoffe blieben 2024 auf hohem Niveau. Der Baupreisindex für Wohngebäude in Mecklenburg-Vorpommern lag im vierten Quartal 2024 bei 130,8 (Basis 2021 = 100), was einem Anstieg von 3,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht.

VNW – Die wirtschaftliche Lage Deutschland – Europa – Global 2024 – Textbausteine für den Geschäftsbericht (I)
VNW LV MV - Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) Mecklenburg-Vorpommern

2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024 in TEUR	Ist 2024 in TEUR	Ist 2023 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	51.542	53.301	53.771
Instandhaltungsaufwendungen	9.654	7.990	9.855
Zinsaufwendungen	2.237	2.084	1.879
Jahresüberschuss	5.448	6.977	-4.724

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

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2024 haben sich die Umsatzerlöse um 1.759 T€ erhöht. Zurückzuführen ist diese Erhöhung auf die Erlöse der Umlagenabrechnung, die höher ausgefallen sind als ursprünglich geplant sowie auf eine Erhöhung der Mietpreise durch die WVG. Des Weiteren haben sich wesentliche Veränderungen zu den Planzahlen bei der SoPHi im Bereich der Pflege durch zunehmende Klientenzahlen insbesondere durch die Aufnahme des Betreuten Wohnens sowie durch Vergütungssteigerungen infolge der Einzelverhandlungen mit den Kranken- und Pflegekassen ergeben. Zusätzlich haben die Aufnahme der Teilhabe und Eingliederungshilfe und die Ausweitung der Quartiersentwicklung um zwei weitere Stadtteilcafés zur Erhöhung der Umsatzerlöse beigetragen.

Trotz der steigenden Baukosten sind die Instandhaltungskosten insgesamt um 1.664 T€ niedriger als geplant. Dies ist hauptsächlich auf den Handwerkermangel zurückzuführen, der dazu führte, dass viele Instandhaltungsprojekte nicht planmäßig realisiert werden konnten. Der Mangel an qualifizierten Handwerkern hat die Durchführung von Reparaturen und Wartungsarbeiten verzögert, was zu geringeren Ausgaben in diesem Bereich führte. Bei den Zinsaufwendungen gibt es im Vergleich zu den Planzahlen einen unwesentlichen Unterschied von 153 T€. 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

	2024	2023
Wohnungen	8.819	8.729
gewerblich genutzte Objekte	157	151
	8.976	**8.880**
Garagen/Stellplätze	5.406	5.317
Gärten	159	159
andere Einheiten	182	182
	5.747	**5.658**
	14.723	**14.538**

Im Wohnungsbestand sind 372 (Vorjahr: 406) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

Verwalteter Bestand

	2024		2023	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	3.029	378	2.949	342
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	404	174	375	131
	3.433	**552**	**3.324**	**473**

Von der Gesellschaft wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 110 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 100) am 31. Dezember 2024 verwaltet. Die erforderlichen Eigentümerversammlungen für das Kalenderjahr 2023 wurden in 2024 durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2024 betrugen die durchschnittlichen Mieten 5,61 EUR/m² nach 5,54 EUR/m² im Vorjahr. Die Steigerung zum Vorjahr ist auf die Fertigstellung von Wohnbauprojekten, wie zum Beispiel das Bauvorhaben Ernst-Thälmann-Ring 44/45, sowie auf die angepasste Nettokaltmiete nach Modernisierung und bei Neueinzug zurückzuführen.

Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 4,0 % auf 4,2 % per 31.12.2024 gestiegen. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,1 %. Die Fluktuationsquote befindet sich mit 10,2 % leicht unter dem Vorjahreswert (10,3 %).

Ertragslage

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

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	7.503	6.637	866
Finanzergebnis	125	91	34
Ordentliches Ergebnis	**7.628**	**6.728**	**900**
Neutrales Ergebnis	-651	-11.452	10.801
Periodenergebnis	**6.977**	**-4.724**	**11.701**

* 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 einen Sanierungszuschuss in Höhe von 1.191 T€ sowie durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 1.833 T€ geprägt.

Vermögenslage

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	163	0,1	146	0,1	17
Sachanlagen	249.530	88,3	243.308	87,9	6.222
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	249.698	88,3	243.458	88,0	6.240
langfristiges Umlaufvermögen	2.149	0,8	2.310	0,9	-161
aktiver Unterschiedsbetrag	64	0,0	65	0,0	-1
	251.911	89,1	245.834	88,9	6.077
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	18.042	6,4	16.959	6,1	1.083
kurzfristige Forderungen, RAP	3.641	1,3	3.034	1,1	607
flüssige Mittel	9.079	3,2	10.836	3,9	-1.757
	30.762	10,9	30.828	11,1	-66
Gesamtvermögen	**282.673**	**100,0**	**276.662**	**100,0**	**6.011**

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	780	0,3	832	0,3	-52
Dauerschulden	110.640	39,1	109.243	39,5	1.397
andere Verbindlichkeiten	568	0,2	224	0,1	344
	111.988	39,6	110.299	39,9	1.689
kurzfristiges Fremdkapital					
vorhergesehene Gewinnausschüttung	0	0,0	0	0,0	0
andere kurzfristige Rückstellungen	3.036	1,1	4.584	1,7	-1.548
Dauerschulden	8.616	3,0	8.212	3,0	404
erhaltene Anzahlungen	20.709	7,3	21.055	7,6	-346
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	2.000	0,7	1.649	0,6	351
	34.361	**12,2**	**35.500**	**12,8**	**-1.139**
Fremdkapital gesamt	**146.348**	**51,8**	**145.799**	**52,7**	**549**
C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.205	14,2	40.205	14,5	0
Sonderrücklage	8.660	3,1	8.660	3,1	0
andere Gewinnrücklagen *	79.860	28,3	73.876	26,7	5.984
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	7.356	2,6	7.862	2,8	-506
Sonderposten für Investitionszulage	243	0,1	260	0,1	-17
	136.324	**48,2**	**130.863**	**47,3**	**5.461**
Gesamtkapital	**282.673**	**100,0**	**276.662**	**100,0**	**6.011**

*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage

** In der Vermögenslage kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Das langfristige Vermögen beträgt 89,1 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage stiegen um 5.461 T€. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten beträgt bei um 2,17 % gestiegener Bilanzsumme 48,2 % (47,3 % Vorjahr).

Finanzlage
Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	6.977	-4.724	11.701
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.619	16.190	-1.571
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.618	-13.373	-1.245
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.758	-1.348	-410
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.836	9.368	1.468
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.757	1.469	-3.226
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.079	10.836	-1.757

Der Konzern konnte den Kapitaldienst in Höhe von 10.305 T€ und die Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 1.500 T€ vollständig aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedienen. Investitionen in Höhe von 23.005 T€ wurden durch die Aufnahme von Krediten mit 9.879 T€ und mithilfe von Zuschüssen in Höhe von 5.073 T€ zu 65 % finanziert. Der Finanzmittelfonds ist um 1.757 T€ gesunken.

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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	48,2	47,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,2	-3,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	5,61	5,54
Fluktuationsquote	%	10,2	10,3
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,2	4,0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	15,33	18,78

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 wird 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 2024) folgende Entwicklung:

	Plan 2025 in TEUR	Ist 202 in TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	57.671	53.301
Instandhaltungsaufwendungen	10.691	7.990
Zinsaufwendungen	2.552	2.084
Jahresüberschuss	4.478	6.977

Der Anstieg der geplanten Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit im Geschäftsjahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus Preissteigerungen beim Einkauf von Heizkosten sowie von steigenden kalten Betriebskosten im Geschäftsjahr 2024. Durch das Umlageverfahren werden die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Folgejahr 2025 um ca. 3.123 T€ ansteigen.

Die Nettokaltmieten wurden mit einer Steigerung zum Vorjahr von 1.416 T€ geplant. Es werden Zuwächse durch die Vermietung von fertiggestellten Wohnbauprojekten sowie durch Neuvermietungen im Bestand erwartet. Mindereinnahmen aus Verkäufen und Freizügen des Vorjahres werden kompensiert.

Der Anstieg der geplanten Instandhaltungsaufwendungen zum Vorjahr um 2.701 T€ basiert vor allem auf geplante Instandhaltungsprojekte im Bestand der WVG. Aus Bauprojekten werden insgesamt 5.356 T€ Instandhaltungsaufwendungen generiert. Hierzu gehören unter anderem die weitere Sanierung maroder Leitungssysteme sowie die Erneuerung bzw. die Umgestaltung von Außenanlagen. Die komplexe Sanierung des Wohngebäudes Franz-Mehring-Straße 49-51 beginnt im Jahr 2025. Für die Instandsetzung von Bestandswohnungen sowie das Herrichten von Leerwohnungen zur Neuvermietung werden weitere 6.500 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 4.478 T€ geplant.

In Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen PGS sowie dem Tochterunternehmen SoPHi wird das strategische Ziel der Projektentwicklung sowie die Quartiersentwicklung auch im Geschäftsjahr 2025 sowie in der Mehrjahresplanung umgesetzt und ggf. weiterentwickelt und optimiert.

Das große Projekt im Ostseeviertel-Ryckseite Nordquartier ist ein weiterer Meilenstein für die Schaffung moderner Quartiere mit sozialer Durchmischung. Neben gefördertem Wohnungsbau und Sanierung von Altbestand zur Vermietung auf KdU-Niveau bieten 2 Neubauten (frei finanziert) sog. „bezahlbare“ Mieten und ein Objekt wird mit höherwertigem Wohnraum im oberen Preissegment angeboten. Die komplette Neugestaltung der Außenanlagen bietet Raum für Begegnungen und das Wohnprojekt „HelGe“ (Helfende Gemeinschaft) in Verbindung mit einem geplanten Café runden das gesamte Konzept ab.

Mit der Realisierung der beiden Bauvorhaben B-Plan 55 - Quartier 6 und Ernst-Thälmann-Ring 44/45 wurde das Portfolio „Sozialer Wohnungsmarkt“ in der UHGW um insgesamt 136 Wohnungen durch die WVG erweitert. 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 2025 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. Derzeit sind über 60 Wohnungen zu diesem Zweck an den Landkreis vermietet, zusätzlich konnten Ukrainische Flüchtlinge direkt Wohnraum anmieten. Die Ertragskraft der Gesellschaft wird damit nachhaltig gestärkt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen,

wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Das Risikomanagementsystem (RMS) der WVG sichert den Fortbestand des Konzerns durch die systematische Identifikation, Bewertung und Steuerung wesentlicher Risiken. Auch im Jahr 2025 werden halbjährlich 125 Risiken durch unser Risikomanagementsystem geprüft.

Das Leerstandsrisiko wird als gering eingestuft. Um das Risiko weiterhin möglichst niedrig zu halten, werden Investitionen in Neubauten und Modernisierungen getätigt. Für 2025 sind für Neubauten und Modernisierungen Investitionen von etwa 18.700 T€ geplant.

Langfristige Annuitätendarlehen sind dinglich gesichert und das Zinsänderungsrisiko wurde bei Refinanzierungen berücksichtigt. Politische Veränderungen, wie die Grundsteueranpassung und neue Bauvorschriften, sowie steigende CO2-Preise und Nachhaltigkeitsanforderungen prägen die kommenden Jahre.

Greifswald, 11. April 2025

Ute Frahm
Geschäftsführerin

Impressum

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