DER GESCHÄFTS-BERICHT

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GREIFSWALD eG

DIE WGG
IM JAHR
18

AKTIVITÄTEN
IN DER WGG 06

LAGEBERICHT
ZUM JAHR 2018 23

ANHANG
ZUM JAHRESABSCHLUSS 31

LIEBE MITGLIEDER UND GESCHÄFTSPARTNER,

was, glauben Sie, haben wohl Staffelstäbe, Fassadenkunst, Nachbarschaftshelfer, Glasfaserleitungen, ein Fuchsbau, Stadthäuser und eine Leichtathletik-Weltmeisterin miteinander zu tun? Die Antwort ist gar nicht so schwer, wie sie scheint: Sie alle markieren Highlights unseres breit gefächerten Engagements im zurückliegenden Jahr 2018. Es war für die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG ein erfolgreiches Jahr, an dem wir Sie in unserem Geschäftsbericht gerne teilhaben lassen.

Unsere vielfältigen Aktivitäten waren parallel auf zwei eng verknüpfte Ziele ausgerichtet: das Wohlbefinden unserer Mitglieder und die Zukunftsfähigkeit unserer WGG. Wie bereits in den Vorjahren lag ein Schwerpunkt auf der Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung unserer Wohnungen und Gebäude sowie auf einem lebendigen nachbarschaftlichen Miteinander. Darüber hinaus haben wir auch unsere Genossenschaft selbst genau unter die Lupe genommen und herausgearbeitet, wie wir uns im Profil schärfen und in den Strukturen neu organisieren müssen, um die anstehenden Herausforderungen unserer Zeit gemeinsam zu stemmen.

Trotz der insgesamt positiven Entwicklung fällt das Jahresergebnis deutlich niedriger aus als prognostiziert. Der Grund dafür ist, dass die Stadt Fördermittel zurückfordert, die im Programm „Stadtumbau Ost“ vor mehr als 15 Jahren ausgegeben wurden und für die wir nun Rückstellungen bilden mussten.

Wir haben dennoch allen Grund, optimistisch in die Zukunft zu blicken, und danken unseren fleißigen Mitarbeitern, unseren Mitgliedern und unseren geschätzten Geschäftspartnern für ihr Engagement, ihr Vertrauen und die ausgezeichnete Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Ihr Vorstand

Jan Schneidewind | Jörn Roth | Klaas Schäfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG
Geschwister-Scholl-Straße 1
17491 Greifswald
Telefon 03834 5526

REDAKTION
Juliane Boutalha (V. i. S. d. P.)

FOTOS
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG

BILDNACHWEISE
Wally Pruß, Henry Dramsch

LAYOUT UND SATZ
Susanne Rehfeld
GRAFfisch, Greifswald

DRUCK
Druckhaus Panzig, Greifswald

Print CO_2 kompensiert
Id-Nr. 1765091
www.bvdm-online.de

Diese Broschüre wurde auf Papier
mit FSC-Zertifikat gedruckt.

»Die WGG baut auf Beteiligung. Als gewählter Vertreter kann ich mich aktiv einbringen und für die Wünsche und Anliegen meiner Nachbarn starkmachen. Jede einzelne Stimme wird gehört und respektiert – genau das macht Genossenschaft aus.«

ECKHARD KNUTH

INHALT

2 VORWORT

6 AKTIVITÄTEN IM JAHR 2018

23 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
Prognose-, Chancen- und Risikobericht

28 BILANZ

30 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

31 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS
Allgemeine Angaben
Erläuterungen zu den Bilanzierungs-und Bewertungsmethoden
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben

38 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

40 MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

43 KENNZAHLEN

BAUEN UND MODERNISIEREN

Die WGG hat Wort gehalten und im vergangenen Jahr verstärkt in die Werterhaltung und Modernisierung ihrer mehr als 7.000 Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen investiert. Mit rund fünf Prozent Baukostensteigerung pro Jahr und gravierendem Fachkräftemangel macht es uns das Marktumfeld nicht gerade leicht. Dennoch haben wir unsere Projekte entschlossen in Angriff genommen, um unseren heutigen und künftigen Mitgliedern weiterhin gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen in unserer Genossenschaft zu bieten.

Zu den Großprojekten zählte zum einen das Haus an der Spiegelsdorfer Wende 6, das 2018 eine Rundum-Modernisierung erfahren hat. Zum anderen haben wir im Karl-Liebknecht-Ring 23–25 begonnen, alle Wohnungen auf Fernwärme umzustellen. Dies setzen wir in den kommenden Jahren ebenso zügig fort – insgesamt rund 650 einzelne Gasetagenheizungen werden wir sukzessive gegen zentrale Fernwärmestationen in den Häusern austauschen und so den Wärmekomfort für unsere Mitglieder deutlich erhöhen.

Bei der laufenden Instandhaltung unserer Bestände spielen unsere Betriebshandwerker eine Schlüsselrolle. Sie sind für uns Gold wert, denn so sind wir nicht ausschließlich auf externe Firmen angewiesen, sondern besinnen uns auf unsere Idee der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Unsere Betriebshandwerker leisten den wichtigsten Beitrag dazu, die Instandhaltungskosten – 2018 lagen sie bei 3,79 Millionen Euro, davon entfiel rund ein Sechstel auf Baumaterialien – im Rahmen zu halten. Insgesamt blicken wir daher in puncto Bauen und Modernisieren auf ein zukunftsweisendes Jahr zurück.

ZAHLEN UND FAKTEN 2018

24

NEUBAUWOHNUNGEN
FRITZ-CURSCHMANN-WEG 4–6

7.800

QUADRATMETER FASSADE GESTRICHEN

13,7

MILLIONEN EURO BAUVOLUMEN

800

QUADRATMETER DACHFLÄCHE SANIERT

89

SANIERTE/MODERNISIERTE WOHNUNGEN
SPIEGELSDORFER WENDE 6
VITUS-BERING-STRASSE 23–24
AM RYCK 6

STARKE MANNSCHAFTS-LEISTUNG

Ein Jahr lang hat sie unsere Bauarbeiter und Mitglieder gleichermaßen in Atem gehalten: die komplexe Modernisierung an der Spiegelsdorfer Wende 6. Das Gebäude wurde nicht nur im bewohnten Zustand modernisiert, sondern erhielt auch einen Aufzug und neu gestaltete Außenanlagen. Ein Kraftakt für die Bauarbeiter, die mit einigen Herausforderungen zu kämpfen hatten, und eine Geduldsprobe für unsere betroffenen Mitglieder. Belohnt wird die geleistete Arbeit nun mit Blumen: An der von Enrico Pense gestalteten Fassade blühen großflächige abstrakt-florale Motive, die gemeinsam mit dem 2017 fertiggestellten Nachbarhaus ein stimmiges Ensemble abgeben.

Erinnern ein wenig an Origami:
die neuen farbenfrohen Akzente an der
Spiegelsdorfer Wende 6

MODERNES STADTHAUS-SEXTETT

Neuland für die WGG und i-Tüpfelchen des Wohnparks an der Karl-Krull-Straße: Sechs attraktive Mehrfamilienhäuser mit moderner Ausstattung und großzügigen Grundrissen haben wir im Fritz-Curschmann-Weg 4–9 errichtet. In die insgesamt 48 Wohnungen flossen rund sieben Millionen Euro. Die Mitglieder, die die ersten drei Häuser bezogen haben, fühlen sich rundum wohl in ihrem neuen, komfortablen Zuhause. 2019 startet auch in den drei verbleibenden Stadthäusern die Vermietung.

Enrico Pense
beim gestalten
der Hauswände
Foto: SANEKS

FRISCHER ANSTRICH

Die Fassade gibt dem Haus ein Gesicht – und das Gesicht der Heinrich-Hertz-Straße 15–18 brauchte nach vielen Jahren endlich einen Facelift. Dabei galt es, ästhetische und bautechnische Aspekte miteinander in Einklang zu bringen. Die Sanierung der Balkonbrüstungen brachte während der heißen Sommermonate insbesondere unsere Handwerker ordentlich ins Schwitzen, nicht weniger aber die Mitglieder, die zeitweise auf ihren Balkon verzichten mussten. Umso mehr freuen sich nun alle über die sanierte, neu gestaltete Fassade.

Hat alles im Griff: Aline Raether, Teamleiterin Bau

Die stilvollen Stadthäuser im Fritz-Curschmann-Weg strahlen mit dem blauen Himmel um die Wette.

Aufgehübscht: Die Heinrich-Hertz-Straße 15–18 nach dem frischen Anstrich

MANPOWER MIT MEHRWERT

Es klemmt die Tür, die Heizung ist ausgefallen oder eine Komplettrenovierung steht auf dem Programm? Kein Problem für unsere Betriebshandwerker. 16 Handwerker, zwei Bereichsmeister und ein Teamleiter sind in unserer Genossenschaft fest angestellt und kümmern sich tagtäglich darum, dass in unseren Quartieren alles tipptopp ist. Und bei einer Zahl von über 7.000 Wohnungen im Bestand haben sie alle Hände voll zu tun. Jeder von einem Mitglied gemeldete Schaden wird schnellstmöglich behoben, im Notfall sind unsere Profis sofort an Ort und Stelle. Ein zuverlässiger Service, von dem unsere Mitglieder profitieren – und natürlich auch unsere Wohnungen, die auf diese Weise werterhaltend gepflegt werden.

Unsere Betriebshandwerker
Marcel Grothmann und Jan Thielmann
bei der Sanierung eines Badezimmers

FLEISSIG UND ENGAGIERT

23.458

ARBEITSSTUNDEN ABSOLVIERTEN UNSERE BETRIEBSHANDWERKER IM JAHR 2018

BREITES KNOW-HOW IN

4

GEWERKEN – OB FLIESENLEGER ODER SANITÄRINSTALLATEURE, TROCKENBAUER ODER MALER – UNSERE BETRIEBSHANDWERKER SIND IMMER ZUR STELLE, WENN ES ETWAS ZU REPARIEREN GIBT

INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN IM WERT VON

1,95

MILLIONEN EURO HABEN UNSERE BETRIEBSHANDWERKER 2018 ERBRACHT

LEBEN UND WOHNEN

Mit vielfältigen Aktivitäten engagieren wir uns dafür, dass sich unsere Mitglieder in ihren vier Wänden und in ihrer Nachbarschaft rundum wohlfühlen und gerne Mitglieder unserer Genossenschaft sind und bleiben. Das tun wir, indem wir sie in vielen Lebenslagen ganz praktisch unterstützen und den Gedanken einer lebendigen, fürsorglichen Nachbarschaft pflegen und fördern. Ziele, die wir mit unserem 2018 abermals sehr aktiven Verein Nachbarschaftshilfe WGG und auch mit unserer umfassenden Sportförderung in der Hansestadt Greifswald verfolgen.

Drei unserer wohnbegleitenden Engagements im Jahr 2018 seien ebenfalls besonders hervorgehoben: Zum einen können sich unsere Mitglieder nun über eine schnelle, leistungsstarke Internetverbindung freuen. Unser Partner AEP Plückhahn hat unsere Bestandswohnungen mit einem eigenen Glasfasernetz ausgestattet. Wer Hilfe im Haushalt benötigt, kann dafür ganz einfach bei uns nach Unterstützung fragen – wir haben zwei Firmen engagiert, die für unsere Mitglieder gut und preiswert Haushaltsdienstleistungen erbringen. Und sogar bei der Organisation von Familienfesten hilft die WGG clever weiter: Ein voll ausgestatteter Raum für Feiern mit bis zu 35 Personen, der sogenannte Fuchsbau, steht unseren Mitgliedern seit März 2018 im Neubau der Peter-Warschow-Straße 13 offen.

Ob Familienfest oder Tanztee –
wir bieten Raum für Gemeinschaft

LEBENSHILFE UND LEBENSFREUDE

Er ist eine echte Bereicherung, die vor allem unsere älteren Mitglieder sehr zu schätzen wissen: der Verein Nachbarschaftshilfe WGG e. V. Im Jahr 2000 gegründet, zählt er mittlerweile 85 Mitglieder. Die Seele des Vereins ist ein bunter Kreis aus derzeit 38 freiwilligen Nachbarschaftshelfern: Studierenden, Rentnern, Flüchtlingen, Arbeitslosen, Berufstätigen – und seit Mai 2018 auch einer Bundesfreiwilligen. Mit viel Herzblut betreuen die Nachbarschaftshelfer wöchentlich 20 Mitglieder und zusätzlich 20 Hilfesuchende bei Bedarf. Sie begleiten ihre Schützlinge etwa bei Spaziergängen, Behördengängen oder Arztbesuchen, helfen im Haushalt, übernehmen Einkäufe – oder sind einfach als Freund, Zuhörer oder Gesprächspartner für sie da. Dazu organisiert unser Verein im Jahr rund 350 Aktivitäten und Veranstaltungen: Ob Märchen- oder Handarbeitskreis, Skatrunde oder PC-Club, Aerobic- oder Nordic-Walking-Gruppe – für jedes Interesse gibt es einen passenden wöchentlichen Treff in den drei Vereinsräumen unserer Quartiere. Damit und mit Highlights wie dem stadtteilübergreifenden Gemeinschaftsgarten „Bunte Flora“, einem Flohmarkt, einem Adventsmarkt und Stadtteilfesten stiftet unser Verein Begegnungen, führt Menschen zusammen und gestaltet ein offenes, respektvolles Miteinander im Greifswalder Stadtleben ganz aktiv mit.

Kaffeeklatsch und Co.: Im »Kiek in«, dem Veranstaltungshaus der WGG in der Südstadt, finden jährlich 55 bis 65 Veranstaltungen statt.

EIN WICHTIGER PARTNER FÜR DIE SOZIALEN BELANGE DER GENOSSENSCHAFT

Alljährlich in der Adventszeit verwandelt sich das „Kiek in" in eine Weihnachtsbäckerei

Immer wieder Mittwoch … besucht Heike Schröder ihren Schützling Maria Förste im Fritz-Curschmann-Weg. Sie macht kleine Besorgungen für die Greifswalderin, die auf Betreuung angewiesen ist. Doch noch wichtiger ist der kleine Plausch: Bei Spaziergängen an der frischen Luft werden Neuigkeiten ausgetauscht. Über den Nachbarschaftshilfeverein haben die beiden Damen zusammengefunden und fühlen sich mittlerweile freundschaftlich verbunden.

Kirstin Brüchner (links), Geschäftsführerin des Maritimen Jugenddorfs Wieck, mit Leichtathletin Lindy Ave. Im Jugenddorf hat Lindy vergangenes Jahr ihre Ausbildung zur Hauswirtschafterin abgeschlossen und gehört nun fest zum Team

SPORTFÖRDERUNG DER WGG

Was Sportvereine für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen, aber auch für ein abwechslungsreiches Freizeitleben und für den gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt leisten, kann gar nicht hoch genug gewürdigt werden. Deshalb greifen wir mehreren Sportvereinen unter die Arme:

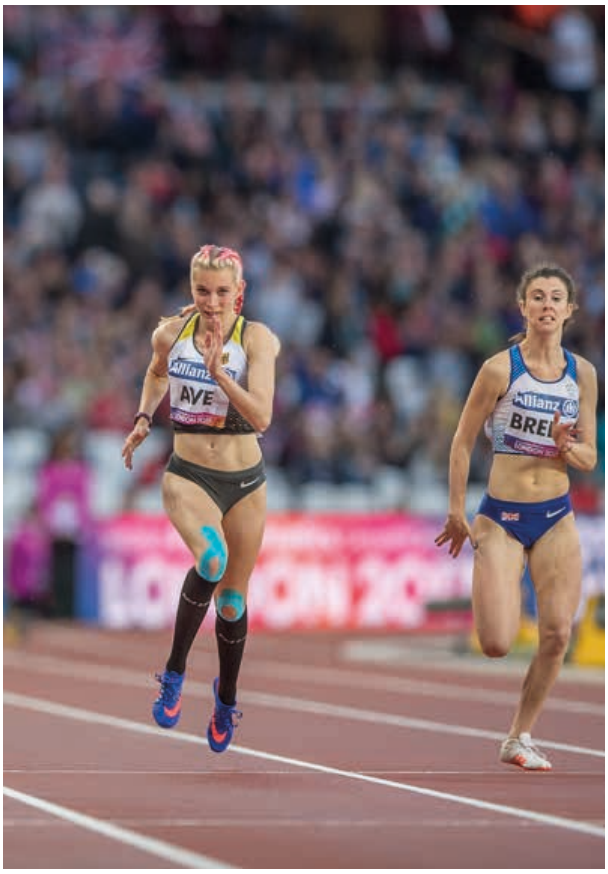
Anstoß Vorpommern e.V. | Box- und Freizeitclub Greifswald e.V. | FSV Blau-Weiß Greifswald e.V. | Fußballverband Vorpommern-Greifswald e.V. | Greifswalder Ringerverein e.V. | HC Vorpommern-Greifswald e.V. | HSG Universität Greifswald e.V. | SV Gützkow e.V.

EINE WELTMEISTERIN BEI DER WGG

Wie rekordverdächtig es aussehen kann, wenn sich die WGG für den Sport und für den Einzelnen starkmacht, zeigt das Beispiel der Ausnahmesportlerin Lindy Ave. Die 20-jährige gebürtige Neubrandenburgerin hat in ihrem jungen Leben schon eine beeindruckende Karriere als Para-Leichtathletin hingelegt, ist mehrfache Medaillengewinnerin bei den IPC-Welt- und -Europameisterschaften im Sprint und Weitsprung. Unter den Fittichen von Peer Koppelmann trainiert sie in der HSG Uni Greifswald, mit der wir schon seit vielen Jahren eng zusammenarbeiten. In unserem eigens gegründeten Projekt „Patenschaft für Paralympics“ helfen wir Nachwuchsathleten wie Lindy dabei, Sport und Beruf unter einen Hut zu bringen.

Die Situation bei Lindy war eine ganz besondere: Die ausgebildete Hauswirtschafterin brauchte dringend eine Wohnung, von der aus sie sowohl ihren Verein als auch ihren Arbeitsort, das Maritime Jugenddorf Wieck, gut und schnell erreichen kann.

Gar nicht so einfach – aber weil alle Beteiligten an einem Strang zogen, gelang das mit vielen Abstimmungen verbundene Unterfangen schlussendlich. Nun ist Lindy WGG-Mitglied und kann sich ganz auf die Paralympics 2020 in Tokio konzentrieren. Wir drücken ihr schon jetzt fest die Daumen und wünschen ihr viel Erfolg!



Lindy Ave bei den IPC-Weltmeisterschaften 2017 in London. Sie holte Silber im 200-Meter-Lauf und Bronze im 100-Meter-Lauf
Foto: Oliver Kremer

LERNEN UND ARBEITEN

2018 war für die Entwicklung unserer Genossenschaft selbst ein wegweisendes Jahr. Mit unserer Auszeichnung als Top-Ausbildungsbetrieb und unserem WGG-internen Förderprojekt „unternehmensWert:Mensch“ haben wir die Weichen gestellt, um die notwendigen organisationalen Veränderungen, die Fachkräftegewinnung und -bindung sowie die Digitalisierung als Chancen zu begreifen und uns zu einer starken Arbeitgebermarke weiterzuentwickeln. Ganz entscheidend dafür ist es, alle Mitarbeiter auf die Reise mitzunehmen und einzubeziehen. Dass wir bereits sehr gute Voraussetzungen dafür mitbringen, zeigt sich im starken Engagement, in der Motivation und im Teamgeist unserer Mitarbeiter. Letzteren übrigens fördern wir unter anderem als Veranstalter des Genossenschaftslaufs „Stark im Team“, der auch im vergangenen Jahr wieder Teilnehmer und Zuschauer begeistert hat.

Stark im Team
Team 3

STARTSCHUSS FÜR WGG-INTERNES ORGANISATIONS-PROJEKT

Das einzig Beständige ist der Wandel, heißt es. Dieser Spruch wurde für unsere Genossenschaft im letzten Jahr sehr konkret. Wie jedes Unternehmen müssen auch wir uns beständig weiterentwickeln, damit wir flexibel auf neue Anforderungen reagieren können und den Herausforderungen, die insbesondere der Fachkräftemangel und die Digitalisierung mit sich bringen, gewachsen sind. Daher hat die WGG im Mai 2018 das Organisationsprojekt „unternehmensWert:Mensch" gestartet, das vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales und vom Europäischen Sozialfonds gefördert wird. Ziel ist es, unsere Abteilungen aufgabenbezogen neu zu strukturieren, Prozesse und Abläufe effizienter zu gestalten und insgesamt zu einer schlagkräftigeren Einheit zusammenzuwachsen. In allem, was wir tun, haben wir dabei die Zufriedenheit unserer Mitglieder, aber auch unserer Mitarbeiter im Blick.

Dass es nicht allen leichtfällt, lieb gewonnene Routinen zu durchbrechen und etwas Neues zu wagen, ist nur allzu verständlich. Deshalb haben wir verschiedene Workshops initiiert, in denen sich unsere Mitarbeiter mit einem Prozessberater und der Geschäftsleitung austauschen und aktiv an den Veränderungen mitarbeiten konnten. Ein Ansatz, der auf große Resonanz stieß und viele unserer Mitarbeiter animierte, die Zukunft der WGG mitzugestalten. In diesem Zuge haben wir auch gemeinsam vereinbart, wie wir uns untereinander begegnen, was wir voneinander erwarten und wie wir uns gegenseitig unterstützen wollen.

Ende des Jahres stand das Grobkonzept der neuen organisatorischen Struktur mit den Zuständigkeiten und der Aufgabenverteilung. Seitdem wird es nach und nach in die Praxis überführt. Erste Effekte sind bereits jetzt spürbar – und das motiviert dazu, am Ball zu bleiben.

Dabei sein ist alles: Mitwirkung hat in unserem Projekt „unternehmensWert:Mensch" höchste Priorität

GEMEINSAM LAUFEN – GEMEINSAM MEHR BEWEGEN

Um gegenseitige Unterstützung ging es auch Mitte September 2018 beim „Stark im Team"-Lauf. Mehr als 100 Läufer traten zu dem beliebten Paar- und Teamlauf der WGG an, der mit Unterstützung der HSG Uni Greifswald bereits zum siebten Mal in Folge stattfand. Wieder galt es eine zehn Meilen lange Strecke gemeinsam zu bestreiten, sie führte durch Schönwalde II, das größte WGG-Quartier. Unsere zwei Frauen- und zwei Herrenteams waren hochmotiviert und mit viel Sportsgeist bei der Sache. Und viele WGG-Mitarbeiter und Vereinsmitglieder feuerten natürlich an der Strecke an und halfen beim Auf- und Abbau. Ein Event, das zusammenschweißt.

Frauenpower
bei den WGG Ladies

WGG ERNEUT TOP-AUSBILDUNGS-BETRIEB

Auch im Jahr 2018 sicherten wir uns den Titel „Top-Ausbildungsbetrieb" und gehören damit zu den 49 besten Ausbildungsbetrieben unserer Region. Mit dem begehrten Titel zeichnet die IHK Neubrandenburg Unternehmen und Institutionen aus, die im Bereich Berufsausbildung und Fachkräfteentwicklung besonders engagiert sind und ihre Auszubildenden individuell fördern, sie umfassend betreuen und ihnen attraktive Entwicklungschancen eröffnen. In den Genuss einer qualitativ herausragenden Ausbildung kamen im Jahr 2018 bei uns sechs junge Frauen und Männer. In jedem Jahr beginnen zwei neue angehende Immobilienkaufleute ihre Berufsausbildung bei der WGG.

TOP – AUSBILDUNGSBETRIEB | 2018

»Schon seit vielen Jahren bin ich Mitglied in der WGG. Ich schätze vor allem den sozialen Gedanken des Miteinanders. Er stärkt das Gemeinschaftsgefühl und die Lebensqualität in unserer Nachbarschaft und in der Stadt.«

KATHARINA WOLLWAGE

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) wurde am 09.07.1895 als Spar- und Bauverein zu Greifswald eG mbH gegründet und versorgt seither ihre Mitglieder mit sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungen. Zum 31.12.2018 bewirtschaftete unsere Genossenschaft folgenden Bestand:

BEWIRTSCHAFTETER BESTAND

Wohnfläche	407.663 m²
Wohnungen	7.196
Gewerbe	56
Stellflächen und Garagen	3.851

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr bezogen auf die Wohnfläche um 508 m² leicht erhöht. So konnten insgesamt 24 Neubauwohnungen im Fritz-Curschmann-Weg 4-6 fertiggestellt werden. Dem standen 23 Wohnungsverkäufe in den Wohneigentumsobjekten der Genossenschaft sowie eine Wohnungsschließung gegenüber. 2019 werden planmäßig weitere 24 Wohnungen in der Südstadt fertiggestellt und vermietet. Außerdem wird mit dem Neubau von 56 Wohnungen auf dem Garagenkomplex in der Karl-Krull-Straße begonnen.
Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach preiswerten, gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin gegeben. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die gute Nachbarschaften pflegen. Der Wohnungsmarkt in Greifswald ist ausgewogen, die Nutzungsgebühren im Bestand betrugen 2018 durchschnittlich 4,97 €/m² nach 4,89 €/m² im Vorjahr. Der leichte Anstieg von 0,08 €/m² resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauwohnungen bzw. aus der Neuvermietung der Bestandswohnungen mit Orientierung an den Bau- und Bewirtschaftungskosten und am Greifswalder Mietspiegel. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen, können aber aufgrund von geplanten komplexen Modernisierungen tendenziell entstehen. Die Fluktuationsquote ist mit 11,45 % gegenüber dem Vorjahr (10,92 %) leicht gestiegen und liegt im Vergleich zu der Region Vorpommern im unteren Durchschnitt.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	24.216,3	24.423,6	23.700,5
Instandhaltungsaufwendungen	7.113,5	8.021,7	7.427,4
Zinsaufwendungen	2.854,0	3.624,4	3.284,3
Jahresüberschuss	2.373,3	357,4	2.132,1

Auf Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bei den Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen Abweichungen ergeben. Ein wesentlicher Grund für den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Plan sind höhere nicht aktivierungsfähige Kosten bei einer Modernisierung. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung von durchschnittlich 16,11 €/m² auf 17,43 €/m² an. Ein Rechtsstreit mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Rückzahlung von Städtebaufördermitteln aus den Jahren 1994 bis 2012 ist ursächlich für die Erhöhung der Zinsaufwendungen und den geringeren Jahresüberschuss gegenüber dem Plan.
Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT
2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Plan 2019		31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	237.751,5	93,2	229.248,0	93,2	229.763,7	92,0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	17.230,9	6,8	16.817,5	6,8	19.901,0	8,0
Bilanzsumme	**254.982,4**	**100,0**	**246.065,6**	**100,0**	**249.664,7**	**100,0**
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	130.152,2	51,0	127.407,7	51,8	127.130,9	50,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,0	0,0	0,0	0,0	29,8	0,0
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	110.373,3	43,3	102.251,8	41,5	108.320,7	43,4
Rückstellungen	141,9	0,1	175,4	0,1	72,2	0,0
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	14.315,0	5,6	16.230,6	6,6	14.111,1	5,7
Bilanzsumme	**254.982,4**	**100,0**	**246.065,6**	**100,0**	**249.664,7**	**100,0**

Das Anlagevermögen beträgt 93,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 277 T€ zu. Davon entfallen 357 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 230 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 51,8 % (Vorjahr 50,9 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer möglichen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,61 % nach 3,01 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	Plan 2019	2018	2017
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand am 01.01.	**2.888,6**	**6.765,5**	**4.415,2**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	9.873,6	10.839,3	11.934,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.123,2	-5.874,7	-8.733,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.469,8	-8.841,6	-851,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.169,2**	**2.888,6**	**6.765,5**
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	7.502,7	8.645,4	7.967,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.873,6	10.839,3	11.934,9
planmäßige Tilgungen	-7.068,8	-7.148,7	-7.277,4
gezahlte Zinsen	-2.353,0	-2.751,5	-3.232,1
Differenz:	451,8	939,1	1.425,4

Der Kapitaldienst wird durch die laufende Geschäftstätigkeit gedeckt.

DVFA/SG* = Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. /Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 10.839 T€ und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 357 T€, die Hinzurechnung der Abschreibung von 5.657 T€ und Zinsaufwendungen von 2.752 T€.

Ausgaben für Neubau und Modernisierungen beeinflussen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Dieser beträgt im Geschäftsjahr insgesamt -5.875 T€.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -8.842 T€ und beinhaltet die Auszahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgung und der gezahlten Dividende von 3 %.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich insgesamt zum 31.12.2018 um 3.877 T€ auf 2.889 T€.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 ERTRAGSLAGE

Die folgende Übersicht enthält die Zuordnung der Ergebnisse aus der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.270,4	3.725,4	545,0
Verkauf bebauter Grundstücke	131,4	29,6	101,8
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-616,2	-745,6	129,4
Leistungen an Dritte	-15,4	16,3	-31,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.211,7	-565,2	-646,5
Betriebsergebnis	2.558,5	2.460,5	98,0
Neutrales Ergebnis	-2.119,1	-243,8	-1.875,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	439,4	2.216,7	-1.777,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-82,0	-84,6	2,6
Jahresüberschuss	**357,4**	**2.132,1**	**-1.774,7**

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Ein moderater Anstieg der Sollmieten infolge der Neuvermietung der Neubauwohnungen und eine Reduzierung der Darlehenszinsen aufgrund von Umschuldungen zu günstigeren Konditionen kompensierten die Mehrkosten bei den Instandhaltungsaufwendungen und führten zu Verbesserungen des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um 545 T€ im Vergleich zum Vorjahr.
Ebenfalls positiv auf den Jahresüberschuss wirkte sich das Ergebnis aus dem Verkauf von 23 Wohnungen in Wohneigentumsobjekten der Genossenschaft von 131 T€ aus.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb enthält Personal- und Sachkosten für Bereiche, die nicht in die betriebliche Leistungsverrechnung einbezogen wurden, sowie Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit und die Mitgliederbetreuung.
Das negative neutrale Ergebnis enthält die ergebniswirksame Bildung von Rückstellungen infolge des anhängigen Rechtsstreits mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Rückforderung von Städtebaufördermitteln aus den Jahren 1994 bis 2012 und mindert den Jahresüberschuss.
Insgesamt sank der Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um 1.775 T€.

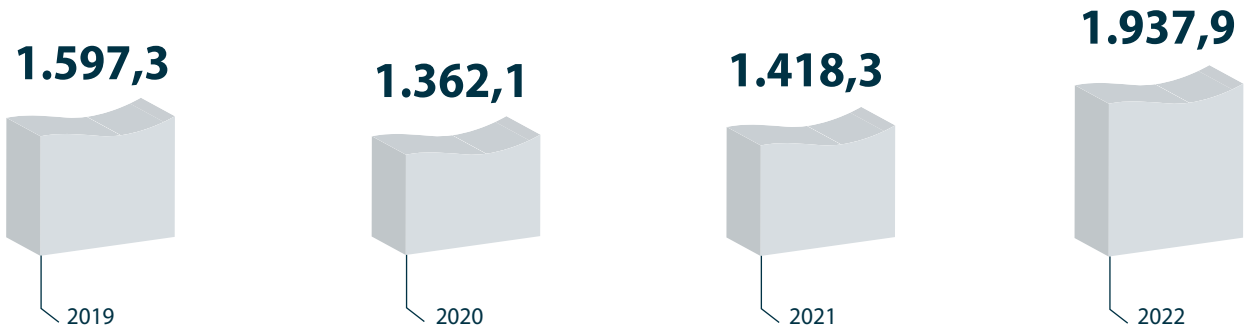
3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind nur in den WEG-Objekten geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf weiterhin niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien oder Grundstücke. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen können zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen werden (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin nicht sprunghaft ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Mieterträgen von 24.831 T€ und Zinsaufwendungen von 2.381 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 8.891 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.597 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für die Jahre 2019 bis 2022 wird von nachstehenden Jahresüberschüssen ausgegangen (in T€):



Greifswald, 25.04.2019
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Jan Schneidewind | Jörn Roth | Klaas Schäfer

BILANZ ZUM 31.12.2018
AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		194.569,91	163.313,72
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	219.385.531,30		220.316.126,65
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.428.417,42		5.621.150,64
3.	Grundstücke ohne Bauten	418.652,82		280.597,33
4.	Grundstücke mit Rechten Dritter	179.841,92		266.256,16
5.	Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.109,65		197.565,90
7.	Anlagen im Bau	2.952.361,31		2.897.986,25
8.	Bauvorbereitungskosten	464.496,59		19.224,66
9.	Geleistete Anzahlungen	2.560,57	229.051.971,58	-
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		1.500,00	1.500,00
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**229.248.041,49**	**229.763.721,31**
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Andere Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	10.242.412,45		9.552.679,09
2.	Andere Vorräte	51.441,43	10.293.853,88	49.660,38
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	180.113,22		96.648,46
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		46.001,00
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.452,34		64.331,57
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.871.963,11	2.072.528,67	2.231.316,39
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.888.611,95		6.765.540,91
2.	Bausparguthaben	1.522.819,31	4.411.431,26	1.049.236,90
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		39.695,58	45.536,52
	Bilanzsumme		**246.065.550,88**	**249.664.672,53**

PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		466.422,90		479.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder		11.100.410,00		10.831.781,50
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.945,00	11.569.777,90	27.745,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	12.470,00 €			(13.332,90)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		65.273.705,95		65.273.705,95
2. Gesetzliche Rücklage		5.407.442,56		5.371.642,56
3. Andere Ergebnisrücklagen		44.940.639,03	115.621.787,54	44.835.183,27
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		357.426,39		2.132.136,80
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-141.255,76	216.170,63	-1.821.198,67
Eigenkapital insgesamt			**127.407.736,07**	**127.130.876,41**
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen		23.885,56		0,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		0,00		29.824,31
3. Sonstige Rückstellungen		3.755.052,20	3.778.937,76	1.590.401,50
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		98.688.112,99		104.549.651,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.563.836,90		3.771.190,70
3. Erhaltene Anzahlungen		10.562.525,18		10.205.515,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.416,43		13.206,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.923.843,28		2.239.047,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten		17.039,57	114.762.774,35	25.950,98
davon aus Steuern:	2.542,81 €			(2.505,59)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €			(24,15)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			116.102,70	109.007,59
Bilanzsumme			**246.065.550,88**	**249.664.672,53**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2018

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	**UMSATZERLÖSE**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	33.870.099,10		33.153.965,98
	b) aus Verkauf von Grundstücken	990.571,00		721.529,10
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.233,95	34.978.904,05	66.280,46
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		689.733,36	9.982,86
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		163.259,64	101.890,41
4.	Sonstige betriebliche Erträge		633.469,88	1.126.557,99
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.574.947,86		16.508.395,71
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	573.421,23		396.124,62
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.320,42	18.179.689,51	29.086,43
	Rohergebnis		**18.285.677,42**	**18.246.600,04**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	4.229.347,21		4.124.194,97
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	886.779,61	5.116.126,82	839.753,04
	davon für Altersversorgung: 44.307,18 €			(34.470,21)
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.656.751,78	5.493.504,23
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.802.347,03	1.648.140,59
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		52,50	52,50
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.601,22	6.022,87
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.624.442,76	3.284.315,19
	davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 6.157,69 €			(26.785,39)
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		81.994,16	84.610,50
13.	**Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		**1.013.668,59**	**2.778.156,89**
14.	Sonstige Steuern		656.242,20	646.020,09
15.	**Jahresüberschuss**		**357.426,39**	**2.132.136,80**
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-141.255,76	-1.821.198,67
17.	**Bilanzgewinn**		**216.170,63**	**310.938,13**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG hat ihren Sitz in Greifswald und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stralsund (GnR 95).
Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Nutzungsdauer hierfür beträgt fünf Jahre. Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen sowie von Zuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen bei Wohngebäuden ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei modernisierten Objekten, die vor der Modernisierung bereits abgeschrieben sind bzw. über eine geringe Nutzungsdauer verfügen, wird grundsätzlich von einer 50-jährigen Restnutzungsdauer ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Eine Nutzungsdauer von 10 bis 19 Jahren wird bei den Außenanlagen zugrunde gelegt. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 50 Jahren abgeschrieben. Bei den Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden wie im Vorjahr nur Eigenleistungen für Architektenleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure sowie Verwaltungskosten entsprechend der II. BV in Höhe von 163 T€ aktiviert. Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 4,35 % und 33,30 % abgeschrieben. Die beweglichen, geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 800 € netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Als andere Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag Geschäftsguthaben aus 30 Geschäftsanteilen von je 50 € der Volksbank Raiffeisenbank eG, Greifswald gehalten. Die Haftsumme beträgt ebenfalls 1.500 €. Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere auf Grund von Leerstand, berücksichtigt.
Die Bewertung der Anderen Vorräte, die Reparaturmaterial und Heizölvorräte betreffen, erfolgt zu Marktpreisen.
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden – soweit sie zum 01.07.1990 gebildet wurden – aufgrund aktivierungspflichtiger Baumaßnahmen vollständig aufgelöst. Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungs-verordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Altersteilzeit und für Jubiläen. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND
ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN

	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**778.877,31**	**85.121,52**	**28.081,50**	**-**	**835.917,33**
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	359.802.311,37	1.416.278,82	988.014,18	3.559.860,71	363.790.436,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.258.417,07	14.502,69	0,00	0,00	7.272.919,76
Grundstücke ohne Bauten	280.597,33	0,00	0,00	138.055,49	418.652,82
Grundstücke mit Rechten Dritter	266.256,16	0,00	0,00	-86.414,24	179.841,92
Technische Anlagen und Maschinen	494,93	10.397,63	10.397,63	0,00	494,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	708.209,97	98.396,56	106.059,53	0,00	700.547,00
Anlagen im Bau	2.897.986,25	3.665.877,02	0,00	-3.611.501,96	2.952.361,31
Bauvorbereitungskosten	19.224,66	445.271,93	0,00	0,00	464.496,59
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.560,57	0,00	0,00	2.560,57
	371.233.497,74	**5.653.285,22**	**1.104.471,34**	**0,00**	**375.782.311,62**
FINANZANLAGEN					
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	**372.013.875,05**	**5.738.406,74**	**1.132.552,84**	**0,00**	**376.619.728,95**

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
kumuliert 01.01.2018 €	**des Geschäftsjahres €**	**Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €**	**kumuliert 31.12.2018 €**	**31.12.2018 €**	**31.12.2017 €**
615.563,59	**51.287,00**	**25.503,17**	**641.347,42**	**194.569,91**	**163.313,72**
139.486.184,72	5.322.376,06	403.655,36	144.404.905,42	219.385.531,30	220.316.126,65
1.637.266,43	207.235,91	0,00	1.844.502,34	5.428.417,42	5.621.150,64
0,00	0,00	0,00	0,00	418.652,82	280.597,33
0,00	0,00	0,00	0,00	179.841,92	266.256,16
494,93	0,00	0,00	494,93	0,00	0,00
510.644,07	75.852,81	106.059,53	480.437,35	220.109,65	197.565,90
0,00	0,00	0,00	0,00	2.952.361,31	2.897.986,25
0,00	0,00	0,00	0,00	464.496,59	19.224,66
0,00	0,00	0,00	0,00	2.560,57	0,00
141.634.590,15	**5.605.464,78**	**509.714,89**	**146.730.340,04**	**229.051.971,58**	**229.598.907,59**
0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
142.250.153,74	**5.656.751,78**	**535.218,06**	**147.371.687,46**	**229.248.041,49**	**229.763.721,31**

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen hauptsächlich Kosten für ein Objekt, bei dem ein Aufzug eingebaut, Balkone errichtet und die Außenanlagen neu gestaltet wurden. Für die Nachrüstung des Personenaufzuges wurden Fördermittel in Höhe von 59,4 T€ von den Herstellungskosten abgesetzt. Weiterhin wurden diverse Fahrradhäuser errichtet. Die Abgänge betreffen die Wohnungsverkäufe. Die Umbuchungen beinhalten hauptsächlich die Umgliederung von einem fertiggestellten Neubauobjekt vom Posten Anlagen im Bau. Bei den Grundstücken ohne Bauten wurden durch Umbuchungen Grundstücke für ein zukünftiges Neubauvorhaben zusammengeführt. Unter der Position Anlagen im Bau wird ein Neubauobjekt geführt. Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für zwei in Planung befindliche Neubauprojekte, sowie für Modernisierungsvorhaben an zwei Objekten. In dem Posten unfertige Leistungen sind 10.242.412,45 € (Vorjahr 9.552.679,09 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten. Die Forderungen aus Vermietung beinhalten 69 T€ für Forderungen aus Ausgangsrechnungen, resultierend aus der Weiterberechnung von Balkonverglasungen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als ein Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	**8.081,39**	**7.845,72**

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Bausparguthaben in Höhe von 1.522.819,31 € betreffen vier Verträge. Diese sind zur Sicherung für die jeweiligen Zwischendarlehen verpfändet.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2018 €	Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2018 €	Stand 31.12.2018 €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG	65.273.705,95	0,00	65.273.705,95
Gesetzliche Rücklage	5.371.642,56	35.800,00	5.407.422,56
Andere Ergebnisrücklagen	44.835.183,27	105.455,76	44.940.639,03
	115.480.531,78	**141.255,76**	**115.621.787,54**

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

• Rückstellungen für Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge	131 T€
• Rückstellungen für noch ausstehende Baukosten	2.130 T€
• Rückstellungen für Verfahrenskosten und Zinsforderungen von Rechtsstreitigkeiten	1.085 T€
	3.346 T€

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind auf der folgenden Seite dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind über Brief- und Buchgrundschulden gesichert. Zusätzlich wurden vier Bausparverträge zur Sicherung von Darlehen für die Finanzierung von Baumaßnahmen verpfändet. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen wie im Vorjahr nicht.

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2018 (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.688.112,99 (104.549.651,99)	6.751.379,27 (7.374.346,55)	31.841.523,83	60.095.209,89	98.687.957,99 1.522.819,31	GPR Verpf.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.563.836,90 (3.771.190,70)	216.584,98 (207.353,80)	691.735,10	2.655.516,82	3.563.836,90	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.562.525,18 (10.205.515,11)	10.562.525,18 (10.205.515,11)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.416,43 (13.206,29)	7.416,43 (13.206,29)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.923.843,28 (2.239.047,65)	1.923.843,28 (2.239.047,65)				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.039,57 (25.950,98)	17.039,57 (25.950,98)				
Gesamtbetrag	114.762.774,35 (120.804.562,72)	19.478.788,71 (20.065.420,38)	32.533.258,93	62.750.726,71	102.251.794,89	

*) GPR = Grundpfandrecht, Verpf. = Verpfändung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 33.870 T€ enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.447 T€. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 991 T€ beziehen sich auf die regelmäßigen Verkäufe von Wohnungen in WEG-Objekten. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich verrechnete Personalaufwendungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten:

• Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	111 T€
• Erträge aus IH-Rücklagen bei Wohnungseigentümergemeinschaften	157 T€
• Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen	161 T€
	429 T€

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten:

• Instandhaltungsaufwendungen	3.928 T€
• Großinstandsetzungsaufwendungen	4.094 T€
	8.022 T€

Von den Aufwendungen für Großinstandsetzung sind 893 T€ außergewöhnliche Aufwendungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten folgende Beträge:

• Korrektur von Gebäudewerten nach der Modernisierung	11 T€
• Gerichts- und Anwaltskosten (außergewöhnliche Aufwendungen)	142 T€
• Außergewöhnliche Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten aufgrund Rückforderungen von Städtebaufördermitteln der Universitäts- und Hansestadt Greifswald	1.148 T€
	1.301 T€

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 867 T€ und betreffen Zinsforderungen überwiegend aus den Rechtsstreitigkeiten mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen: Es bestehen Leasingverträge für 25 Fahrzeuge (einschließlich Betriebshandwerker) sowie für Multifunktionsgeräte und Frankiermaschine mit einer Restlaufzeit von 22 Tagen bis 47 Monaten. Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt 112 T€. Für das Bauprogramm 2019 wurden bereits 2018 Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge in Höhe von 1.561 T€ abgeschlossen. Für noch nicht begonnene Straßenausbaumaßnahmen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden Straßenausbaubeiträge in Höhe von 98 T€ angekündigt. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Beiträge zur Altersversorgung des Versorgungswerkes der Wohnungswirtschaft e.V. für Rentenbezieher bei künftigen Rentenanpassungen zu zahlen, soweit diese nicht durch das Versorgungswerk getragen werden. Es bestehen Altersteilzeitvereinbarungen, deren Insolvenzsicherung durch die Bürgschaft einer Versicherung erfolgt. Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen gezahlte Mietkautionen in Höhe von 20 T€ geführt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	34,17	1,33
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Betriebshandwerker, Hauswarte, etc.	38,91	0,67
	78,08	2,00*

* davon Altersteilzeit 2,00 Arbeitnehmer.

Außerdem wurden durchschnittlich 5,67 Auszubildende beschäftigt.

Anzahl der Mitglieder

Stand am 01.01.2018	8.443
Zugänge	650
Abgänge	526
Stand am 31.12.2018	**8.567**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 268.628,50 € erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von 810 € als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes

Jan Schneidewind	Vorsitzender
Klaas Schäfer	
Jörn Roth	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Jutta Muschick	Vorsitzende
Ilona Dinse	
Ute Rediek	
Petra Kleinert	
Thomas Bahls	
Marcus Wiederhöft	
Hans-Georg Falck	

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.04.2019 wurden 35.800,00 € in die gesetzliche Rücklage und 105.455,76 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 216.170,63 € für eine zweiprozentige Gewinnausschüttung unter Berücksichtigung des § 41 der Satzung zu verwenden.

Greifswald, 25.04.2019
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Jan Schneidewind Jörn Roth Klaas Schäfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DIE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage konkreter Arbeitspläne für den Gesamtaufsichtsrat sowie für die Fachausschüsse seine satzungsmäßigen Aufgaben und Pflichten zur Förderung des Vorstandes und zur Überwachung seiner Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 zielstrebig verfolgt und realisiert. Er hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und ist über alle wesentlichen Entscheidungen des Vorstandes im Zuge der Geschäftsführung des Unternehmens unterrichtet worden. Zur qualifizierten Wahrnehmung ihrer Verantwortung haben die Mitglieder des Aufsichtsrats an angebotenen Weiterbildungsveranstaltungen sowie an der Jahrestagung des VNW teilgenommen. Die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stand uneingeschränkt im Mittelpunkt der Tätigkeit der Organe. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war von dem satzungsmäßigen Auftrag bestimmt, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche und finanzielle Situation sowie die Entwicklung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage sowie Fragen von Geschäften erörtert, die für die Genossenschaft von Bedeutung sind. Im Geschäftsjahr 2018 waren das vor allem die mit der Anpassung der Grundnutzungsgebühr verbundenen Fragen und Probleme sowie die sowohl befürwortende als auch kritische Begleitung des Organisationsprojektes „unternehmensWert:Mensch".
Die Vorsitzende des Aufsichtsrates hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt. Außerdem haben sich die Vorsitzenden der Fachausschüsse auch außerhalb von ihren Sitzungen mit den Vorständen fachlich ausgetauscht.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Außerdem gab es drei geschlossene Sitzungen. Zudem haben Aufsichtsrat und Vorstand eine gemeinsame Klausursitzung abgehalten, um ausgewählte Themen intensiv behandeln zu können. Zustimmungsbedürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Fachausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Fachausschüsse haben in den Aufsichtsratsitzungen regelmäßig über die Ergebnisse zur Arbeit der Fachausschüsse berichtet. Die wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkte der Sitzungen werden auf der Vertreterversammlung präsentiert.

Um eine ausgewogene fachliche Beratung und eine effiziente Kontrolle zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat mit drei Fachausschüssen gearbeitet:

- Ausschuss Mitgliederwesen
- Bauausschuss
- Finanz- und Prüfungsausschuss

Die Ausschussarbeit hat sich generell als richtig und effizient erwiesen, können doch dadurch Fragen und Probleme differenzierter und tiefgründiger beraten sowie Entscheidungen und Beschlüsse des Gesamtgremiums vorbereitet werden. Ein Einblick in die Vielfalt der zu beratenden Themen aus den einzelnen Vorstandsbereichen soll das verdeutlichen.

Der Fachausschuss Mitgliederwesen hat sich schwerpunktmäßig mit der Umsetzung wohnbegleitender Dienst- und Serviceleistungen, der Entwicklung der Altersstruktur der WGG entsprechend Leitbild und strategischen Zielen sowie mit der neuen Marketingkonzeption der Genossenschaft beschäftigt. Ebenso standen Aktivitäten zur Förderung des Ehrenamtes in der Genossenschaft im Aufgabenbereich des Fachausschusses. Aspekte der Digitalisierung ausgewählter Arbeitsprozesse der Genossenschaft und der Auswirkungen der DSGVO auf die Abläufe im Unternehmen waren ebenfalls Gegenstand der Beratung.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss versteht sich als Überwachungsorgan der Finanzberichterstattung und der internen Revision. Aufgabenschwerpunkte liegen im Bereich der Prüfung der Jahresabschlüsse, der Erarbeitung von Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat sowie der Bewertung des betrieblichen Kennziffernsystems.

Der Bauausschuss hat sich in seinen Sitzungen inhaltlich mit Kontrollen zur Vergabe von Bauleistungen nach der Vergaberichtlinie der Genossenschaft, mit Kostenanalysen abgerechneter Bauvorhaben und Rückschlüssen für Preisprognosen beschäftigt. Darüber hinaus wurden Aspekte der langfristigen Entwicklung in den Beständen sowie zukünftige Ergänzungen durch Neubauten beraten.

In einer gemeinsamen Sitzung aller Fachausschüsse informierte der Vorstand über den Planungsstand zu einer möglichen Beteiligung der Genossenschaft im B- Plangebiet 55.

Von besonderer Wichtigkeit für die Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben der WGG ist die Arbeit des Prüfdienstes des VNW. Die Verbandsprüferin stellte als Prüfungsergebnis fest:

• Die Buchführung, der Jahresabschluss bis zum 31.12.2017 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

• Die wirtschaftlichen Verhältnisse zeichnen sich dadurch aus, dass
  - die Vermögenslage geordnet ist,
  - die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben ist,
  - die Ertragslage durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt wird.

• Der Immobilienbestand wird derzeit mit einer hohen Investitionstätigkeit durch umfangreiche Neubauten ergänzt. Darüber hinaus stehen die Modernisierungstätigkeit und die Instandhaltung im Vordergrund der Bestandsbewirtschaftung.

• Die Nutzungsgebühr ist gegenüber dem Vorjahr durch Neubau, Neuvermietung und Modernisierung leicht angestiegen. Der Leerstand ist leicht angestiegen, aber immer noch auf niedrigem Niveau.

Insgesamt hat die Genossenschaft eine uneingeschränkte Prüfungsbestätigung für das Jahr 2017 erhalten.

Die Tätigkeit der Gremien (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) wurde als ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend eingeschätzt. In der Beratung des Aufsichtsrates vom 13. September 2018 wurde die Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG für das Jahr 2017 abgegeben.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 31. Mai 2018 stellte den Jahresabschluss 2017 fest, fasste den Beschluss zur Verteilung des Jahresüberschusses einschließlich einer Dividendenzahlung, entlastete Vorstand und Aufsichtsrat und beriet den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 gemäß § 59 GenG.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2018 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung somit,

• den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 sowie den schriftlichen Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 anzunehmen,

• den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen ,

• dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitgliedervertretern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit im Jahr 2018.

Greifswald, den 24. Mai 2019

Dr. Jutta Muschick
Aufsichtsratsvorsitzende

WAHLBEZIRK 1

Burgstraße 31, 32-34 | Fuchsstraße 1-4, 5-7
Steinstraße 26-30, 30a | Lange Reihe 38, 39-42
Neunmorgenstraße 3/3a, 3b, 4, 21/22, 26, 27
Loitzer Straße 2, 3 | Loitzer Landstraße 5, 5a-g
Bahnhofstraße 57 | Robert-Blum-Straße 5/6
Walter-Schlaak-Straße 2,4

Gerhard Kulke
Jean Hippel

WAHLBEZIRK 2

Franz-Mehring-Straße 3-6, 14-16, 17-20, 61-63, 64, 65/66, 74/75 | Feldstraße 22-27, 29, 35a-36c, 37a/b, 38a-39c, 40a/b, 86 a-e

Helmut Lossow
Aline Krause
Uwe Köppen
Olaf Stenzel

WAHLBEZIRK 3

Feldstraße 92/93, 94-97, 98 | Peter-Warschow-Straße 1-3, 4-7, 8-11, 20/21, 38-42, 43-45, 46-51, 52
Vulkanstraße 18, 20, 26, 28, 30 | Gerhard-Katsch-Straße 14, 16, 18, 20 | Hans-Beimler-Straße 14a-14i

Wilfried Maaß
Dietmar Brader
Kerstin Gruber-Oestreich
Grit Tesmer

WAHLBEZIRK 4

Anklamer Straße 61a-f, 62a-g

Regine Sonntag
Rolf Lewerenz

WAHLBEZIRK 5

Erwin-Haack-Weg 1-3, 4-6, 7-9, 10-12, 13-15, 16-18
Ernst-Wulff-Weg 1-3, 4-6, 10-12, 13-15 | Karl-Krull-Straße 10-18, 19, 19 a, b | Adolf-Hofmeister-Weg 1, 2 | Fritz-Curschmann-Weg 1, 2/3

Gerlinde Ganschow
Dr. Olaf Morgenstern
Alfred Wohlrab
Simone Bauer
Roland Maaß

WAHLBEZIRK 6

Karl-Behrendt-Weg 5-8, 9-12, 13 a, b, c, 14-16
Max-Hagen-Weg 9-12, 14-16 | Bernhard-Birkhahn-Weg 1-4, 5-8, 9-12, 13 a, b, c, 14-16 | Karl-Liebknecht-Ring 23-25

Wolfgang Walter
Dr. Katharina Schmidt
Petra Borrmann
Karin Werner

WAHLBEZIRK 7

Lomonossowallee 2, 3, 8a/b, 9, 10a-11b, 12, 13a/b, 14a-c, 15-17, 44, 48, 49, 50, 51, 55 | Gaußstraße 1a-3b | Dubnaring 7, 8 a/b | Newtonstraße 1-6

Christian Tambach
Hubert Bringmann
Gerd Schulz
Günter Bogumil
Katharina Wollwage
Irmgard Dittmar
Hartmut Seidlein
Wolfhard Möde

WAHLBEZIRK 8

Einsteinstraße 4a-5b | Gustebiner Wende 14a-c
Heinrich-Hertz-Straße 7a-c, 8a-10b, 15a-c, 16a/b, 17a-18b | Spiegelsdorfer Wende 6, 7

Eckhard Knuth
Werner Goschin
Hans-Jürgen Bullerjahn

WAHLBEZIRK 9

Prokofjewstraße 1-4, 5-7, 8-12, 13-15
Makarenkostraße 23-26, 27-29

Ekkehard Petri
Sabine Schöning
Ingried Wittmann
Dora Jager
Axel Behrndt
Dietmar Witt

WAHLBEZIRK 10

Makarenkostraße 19a-21b
Dostojewskistraße 14a-16b, 17a-19b, 20a-22b

Norbert Schulz
Uwe Niebergall
Marion Lemke

WAHLBEZIRK 11

Makarenkostraße 1a-3b, 4a-7b
Dostojewskistraße 1a-4b, 5a-10b

Norbert Bliemeister
Margret Bartels
Grit Bliemeister
Wolfgang Gehm

WAHLBEZIRK 12
Puschkinring 1-11, 13-21, 22-30, 31-39, 40-48, 49-57, 59-64, 65-70

Friedrich Straube
Ingrid Seisel
Heidemarie Oestreich
Rita von Palubitzki
Horst Dergewitz
Kathrin Meier

WAHLBEZIRK 13

Ernst-Thälmann-Ring 25, 27a-29b
Koitenhäger Landstraße 17a-19b
Tolstoistraße 11a, b

Jutta Suske
Sylvia Glawe
Barbara Loeh

WAHLBEZIRK 14

Tolstoistraße 1a-4b, 18a-20b
Maxim-Gorki-Straße 2a-3b, 4a,b-5a,b
Ernst-Thälmann-Ring 37a,b - 39a,b

Klaus Müncheberg
Barbara Thies
Gina Schraml
Doris Rebentrost

WAHLBEZIRK 15

Ernst-Thälmann-Ring 48a-50b
Ostrowskistraße 1a-4b, 13-15
Koitenhäger Landstraße 8a-10b, 11a-13b

Sabine Möller
Hans Hintze
Rene Becher
Gerlinde Klage

WAHLBEZIRK 16

Gedserring 8a-9b, 1a/b,2,3a/b, 4a-5b, 6a-7b
Rigaer Straße 2-7, 25-27 | Trelleborger Weg 34 a/b
Tallinner Straße 3,4

Prof. Dr. Günther Politt
Uwe Durak
Dr. Kati Leopold

WAHLBEZIRK 17

Kooser Weg 4-5 | Helsinkiring 1-3, 6a, 16-17, 21, 22, 23, 28-30, 35,36 | Riemser Weg 7-8, 13 a/b, 14 a/b , 15, 16/17 | Rigaer Straße 11,12, 13-16

Rita Kobrow
Marion Galonski
Rosemarie Kadow
Helga Furmanczak

WAHLBEZIRK 18

Kopenhagener Straße 2, 4, 6, 8
Straße des Friedens 11-12
Trelleborger Weg 8-12, 18-22, 23-27, 28-32

Stefanie Niemeyer
Brigitte Lembke

WAHLBEZIRK 19

Darßer Weg 2-4, 5-7 | Roald-Amundsen-Straße 21-24 | Rügener Weg 1, 2-6, 7 | Vitus-Bering-Straße 1-5, 6-10, 22-25, 26/27 | Am Ryck 6, 7-10, 11-12

Karsten Heidner
Gerald Schraml
Dieter Wieting
Ulrich Eberhardt
Olaf Preidel

WAHLBEZIRK 20

Gützkow, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 10, 10a/b | Gützkow, Fritz-Reuter-Straße 1-5, 6-10 | Karlsburg, Schulstraße 1/3, 2, 34

Kurt Wulff
Manfred Steinecke

WAHLBEZIRK 21

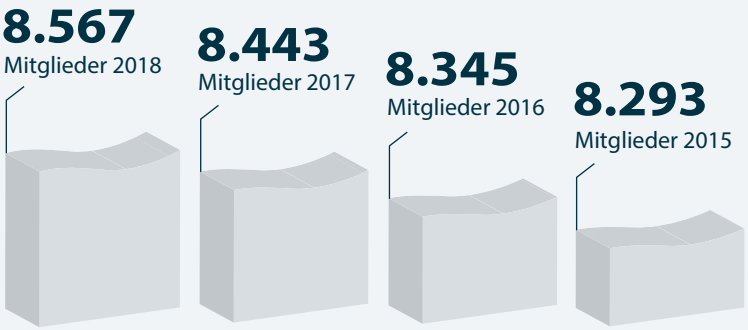
Mitglieder, die nicht
in der Genossenschaft wohnen

Reinhard Schröder
Helmut Zander
Gunnar Schmidt
Wolfgang Lorenz
Helmut Mrowitzki
Henry Brackrogge
Thomas Schneidewind
Joachim Schmidt
Andreas Ihleburg
Erich Meins
Elke Schulz
Steffen Pranke
Ernst Bahls
Anne Dwars

»Die WGG geht äußerst verantwortungsbewusst mit dem Geld ihrer Mitglieder um. Sie macht weder fragwürdige Experimente noch beteiligt sie sich am allgemeinen Profitstreben. Eine Idee, die ich gut finde und gerne unterstütze.«

STEFFEN PRANKE

KENNZAHLEN IM JAHRES-VERGLEICH



	2018 (St./T€)	2017 (St./T€)	2016 (St./T€)	2015 (St./T€)	Veränderung zum Vorjahr
Mitglieder	8.567	8.443	8.345	8.293	124
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.100,4	10.831,8	10.399,8	9.911,2	269
Bestandsdaten, Nutzeinheiten					
- Wohnfläche	407.663 m²	407.155 m²	402.131 m²	398.608 m²	508 m²
- Wohnungen	7.196	7.196	7.122	7.074	0
davon					
- Neubau (Vermietungsbeginn im GJ)	24	91	63	50	-67
- Verkauf	-23	-17	-15	-8	-6
- Sonstiges	-1			-3	-1
- Gewerbe	56	56	56	58	0
- Stellflächen	3.851	3.806	3.720	3.602	45
Bautätigkeit für Wohnungen					
- Neubau	3.538,9	7.873,2	6.941,9	8.512,0	-4.334,3
- Modernisierung	831,7	864,3	0,0	0,0	-863,5
(davon aus Vorjahr)		(125,7)			
- Instandhaltung/ Großinstandsetzung (incl. BHW)	9.368,1	8.765,3	9.140,0	7.747,4	602,8
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	33.870,1	33.154,0	32.630,4	32.198,1	716,1
Anlagevermögen	229.248,0	229.763,7	226.989,6	226.019,5	-515,7
Eigenkapital	127.407,7	127.130,9	124.863,3	123.118,2	276,8
davon					
- Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	65.273,7	65.273,7	65.273,7	65.273,7	0,0
- gesetzliche Rücklage	5.407,4	5.371,6	5.158,3	5.005,3	35,8
- andere Ergebnisrücklagen	44.940,6	44.835,2	43.227,3	42.154,5	105,4
Eigenkapitalquote	51,8 %	50,9 %	51,2 %	50,7 %	0,9 %
Rückstellungen	3.778,9	1.620,2	1.285,3	1.253,9	2.158,7
Jahresüberschuss	357,4	2.132,1	1.522,6	1.494,7	-1.774,7
Bilanzsumme	246.065,6	249.664,7	243.776,2	242.715,3	-3.599,1
Nutzungsgebühren	4,97 €/m²	4,89 €/m²	4,79 €/m²	4,72 €/m²	0,08 €/m²
Leerstand zum Stichtag (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen)	2,22 %	2,21 %	2,63 %	2,02 %	0,01 %
Fluktuation	11,45 %	10,92 %	11,53 %	11,62 %	0,53 %
Instandhaltung/ Großinstandsetzung (ohne BHW)	17,43 €/m²	16,11 €/m²	18,08 €/m²	14,85 €/m²	1,32 €/m²
durchschnittliche Zinsbelastung	2,61 %	3,01 %	3,49 %	3,71 %	-0,40 %

WIR SIND WGG

GESCHÄFTSBERICHT
2018