DER GESCHÄFTS-BERICHT

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GREIFSWALD eG

DIE WGG
IM JAHR
19

AKTIVITÄTEN
IN DER WGG 06

LAGEBERICHT
ZUM JAHR 2019 23

ANHANG
ZUM JAHRESABSCHLUSS 31

LIEBE MITGLIEDER, PARTNER UND FREUNDE UNSERER GENOSSENSCHAFT,

während wir den Geschäftsbericht für das Jahr 2019 finalisieren, hält die Coronakrise die Welt in Atem. Eine schwierige, uns alle fordernde Zeit, durch die unsere Genossenschaft aber aufgrund ihrer guten Ergebnisse der Vorjahre sicher und weitgehend unbeschadet manövrieren wird.

Im zurückliegenden Jahr konnten wir unser Fundament, auf dem wir die Zukunft gestalten wollen, mit maßvollen Entscheidungen erneut festigen: Unser ambitioniertes Bauprogramm haben wir frist- und kostengerecht abgeschlossen, unternehmensinterne Strukturen neu organisiert und die Digitalisierung unserer Prozesse vorangetrieben. Abermals führte das zu einem Plus an Effizienz und Service. Wie die Mitglieder heute und in Zukunft davon profitieren, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Diese starken Leistungen waren und sind nur möglich mit einer engagierten Mannschaft: Wir bedanken uns ganz herzlich bei all unseren Mitarbeitern für ihren hervorragenden Einsatz, bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und bei unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen in die WGG. Bleiben Sie gesund und kommen Sie gut und solidarisch durch diese Zeit!

Mit besten Grüßen

Jan Schneidewind | Jörn Roth | Klaas Schäfer

DAS JAHR IN ZAHLEN

8.560
MITGLIEDER

7.215
WOHNUNGEN

5,12 €/m²
DURSCHNITTLICHE GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR

2,73 %
LEERSTANDSQUOTE

52
GEWERBE

3.378
STELLPLÄTZE + GARAGEN

244 Mio. €
BILANZSUMME

87
MITARBEITER

54,3 %
EIGENKAPITALQUOTE

5,18 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS

INHALT

2 VORWORT

6 SOLIDES FUNDAMENT FÜR HOHEN WOHNSTANDARD
Interview mit dem Vorstand

10 SCHÖNER WOHNEN IN DER SÜDSTADT

18 DIE WGG IM DIGITALEN WANDEL

23 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019
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

SOLIDES FUNDAMENT FÜR HOHEN WOHNSTANDARD

NACHHALTIGE VERÄNDERUNGEN, MASSVOLLE ENTSCHEIDUNGEN UND EIN UMFANGREICHES BAUPROGRAMM PRÄGTEN DAS JAHR 2019. DIE VORSTANDSMITGLIEDER JAN SCHNEIDEWIND, KLAAS SCHÄFER UND JÖRN ROTH ZIEHEN RESÜMEE UND GEBEN EINEN AUSBLICK.

Der Wohnungsbestand der WGG hat sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Welche Baumaßnahmen wurden im vergangenen Jahr durchgeführt?

Jörn Roth:
Wir haben 2019 mit den drei Stadthäusern im Fritz-Curschmann-Weg 7–9 insgesamt 24 Wohnungen fertiggestellt. Der erfolgreiche Schlusspunkt einer rund 13-jährigen Bautätigkeit in der Greifswalder Südstadt. Der Fokus im vergangenen Jahr lag allerdings auf Bestandssanierungen. Insgesamt zehn Millionen Euro haben wir in unsere Bestände investiert, so viel wie in den letzten Jahren nicht mehr. So haben wir in der Prokofjewstraße 8–12 Fassade und Treppenhäuser aufgewertet und durch den Umbau von zwei Wohnungen zu einer modernen Praxis einen Arzt für Allgemeinmedizin im Quartier halten können. Diese Investitionen bilden den Auftakt für unsere intensive genossenschaftliche Quartiersentwicklung in Schönwalde II. 2020 beginnen wir mit einer umfassenden Modernisierung in der Prokofjewstraße 5–7. Auf Wunsch unserer Mitglieder berücksichtigen wir dabei den nachträglichen Einbau von Aufzügen, vielfältige Grundrisse und angemessene Nutzungsgebühren.

Klaas Schäfer
Vorstand

Auch das Jahresergebnis ist deutlich gestiegen. Was ist der Grund dafür?

Klaas Schäfer:
Das sehr gute Jahresergebnis ist keine Überraschung für uns. 2018 verzeichneten wir ein für unsere Verhältnisse geringes Ergebnis, weil die Stadt Städtebaufördermittel, die sie der WGG zwischen 1994 bis 2012 gezahlt hatte, zurückforderte. Daher war eine aufwandswirksame Rückstellung zu bilden, die das Jahresergebnis minderte. Nach intensiven Verhandlungen mit der Stadt im vergangenen Jahr haben wir einen außergerichtlichen Vergleich geschlossen. Der Vergleichsbetrag wurde noch im selben Jahr an die Stadt gezahlt und die Rückstellung ertragswirksam aufgelöst. Das ist der wesentliche Grund für das sehr positive Jahresergebnis.

Die WGG hat im letzten Jahr zum ersten Mal die Nutzungsgebühren angepasst. Was geschieht mit den Mehreinnahmen?

Klaas Schäfer:
Die maßvolle Anpassung der Nutzungsgebühr war notwendig, weil vor allem Instandhaltungs- und Bauleistungen teurer geworden sind und wir verstärkt in unsere Wohnungsbestände investieren wollen und müssen. Unsere Mitglieder haben wir umfänglich dazu informiert. Sie haben Verständnis dafür gezeigt und die angemessene Erhöhung akzeptiert. Die Mehreinnahmen fließen in unsere Bestände. Wir haben beispielsweise zum 1. Januar 2020 vier Maler eingestellt, die vorrangig Treppenhäuser und Fassaden renovieren. Pro Jahr streichen sie bis zu zehn Treppenhäuser und fünf Fassaden – ein Plus für das äußere Erscheinungsbild unserer Quartiere. Damit folgen wir auch unserem genossenschaftlichen Grundsatz zur Selbsthilfe.

ZAHLEN & FAKTEN

2 Neubauten

56 Wohnungen

Baubeginn:
März 2020

Fertigstellung:
Sommer 2022

Grundnutzungsgebühr:
6,60–7,40 €/m²

Gesamtkosten:
8,4 Mio. Euro

Baugrube Karl-Krull-Straße 18a/b

Jörn Roth
Vorstand

Welche Bauprojekte sind für die kommenden Jahre geplant?

Jörn Roth:
Ein Großteil der für 2020 veranschlagten Investitionssumme fließt in die Entwicklung und Werterhaltung unserer genossenschaftlichen Quartiere mit dem Ziel, die kulturelle und soziale Lebensqualität für unsere Mitglieder zu steigern. Von den knapp 15 Millionen Euro Investitionssumme kalkulieren wir rund 12 Millionen Euro für Großinstandsetzungen, Instandhaltungen und Modernisierungen ein. Die Umstellung auf Fernwärme in vielen Gebäuden wird die Energieeffizienz verbessern. Wir werden Treppenhäuser modernisieren, Fassaden instandsetzen und Fahrradhäuser bauen, um ein attraktiveres Erscheinungsbild im Quartier zu schaffen. Zahlreiche Bestandsobjekte erhalten außerdem einen Aufzug.

Jan Schneidewind:
Anknüpfend an den historischen Genossenschaftsgedanken, gemeinsam Lösungen für die Wohnungsversorgung in einer Zeit der Wohnungsnot zu finden, stellen wir heute Qualitätsmerkmale genossenschaftlichen Wohnens wie Wohnsicherheit und -komfort, Nachbarschaftshilfe und Energieeffizienz in den Vordergrund. Ein Beispiel dafür ist unser Neubauprojekt in der Karl-Krull-Straße: Bis zum Sommer 2022 entstehen zwei baugleiche fünfgeschossige Wohngebäude mit je 28 Wohnungen, die modernen Wohnkomfort für alle Generationen bieten.

Die WGG beteiligt sich am Stadtentwicklungsprojekt „Hafenstraße“. Es entsteht ein attraktives Wohngebiet am Ryck in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Wie weit sind die aktuellen Planungen?

Jörn Roth:
Das Projekt ist nicht nur für Greifswald bedeutend, es genießt auch beim Bundesbauministerium in Berlin Modellcharakter – für die angestrebte soziale Durchmischung ebenso wie für die intensive Bürgerbeteiligung. Auf dem Baufeld 8 im südlichen Bereich planen wir vier Häuser mit insgesamt 47 barrierearmen Wohneinheiten und ruhigem Innenhof für WGG-Mitglieder, die die Nähe zum Ryck wie zur Innenstadt schätzen. Derzeit überarbeitet unser Planungsbüro die Wohnungsgrundrisse. Anfang 2022 können wir voraussichtlich mit dem Bauvorhaben beginnen.

Mit welchen Mitteln präsentiert sich die WGG als attraktiver Arbeitgeber?

Jan Schneidewind:
Das Gesamtpaket muss stimmen. Bei der WGG haben wir eine flache Hierarchie, die Entscheidungswege sind kurz, unsere Mitarbeiter können sich aktiv mit Ideen und Vorschlägen einbringen. Wer an Lösungen mitwirken kann, identifiziert sich stärker mit seinem Arbeitgeber und empfindet seine Tätigkeit als sinnstiftend. Natürlich sind auch eine tarifliche Entlohnung, freiwillige soziale Leistungen und moderne Arbeitsbedingungen wichtig, darauf legen wir ebenfalls großen Wert. Darüber hinaus schätze ich bei uns das Betriebsklima: Alle WGG’ler begegnen sich untereinander wertschätzend, offen und kollegial. Die Kombination aus familiärem Klima, angemessener Entlohnung und modernen Arbeitsbedingungen zeichnet uns als Arbeitgeber aus.

Jan Schneidewind
Vorstand

Hafenstraße – animierte Ansicht

ZAHLEN & FAKTEN

4 Neubauten

47 Wohnungen

Baubeginn:
Anfang 2022

Fertigstellung:
Ende 2023

Gesamtkosten:
10,5 Mio. Euro

»Die Südstadt ist ein sehr beliebtes Wohngebiet, welches durch den Wohnpark an Krull-Straße deutlich aufgewertet wurde.«

MANFRED SCHWARTZ
HAUSMEISTER SÜDSTADT

SCHÖNER WOHNEN IN DER SÜDSTADT

STADTENTWICKLUNGSPROJEKT ERFOLGREICH BEENDET

Als wir im Frühjahr 2019 die Schlüssel an die Mieter der letzten nagelneuen Stadthäuser im Fritz-Curschmann-Weg 7, 8 und 9 übergaben, waren wir alle ein bisschen stolz: Denn damit fand ein langes Kapitel der Greifswalder Stadtentwicklung seinen erfolgreichen Abschluss: Über 13 Jahre lang hat die WGG in mehreren Abschnitten rund 270 neue moderne Wohnungen im Herzen der Südstadt gebaut.

ZAHLEN & FAKTEN

13 Jahre Bauzeit

270 Wohnungen

33 Millionen Euro Investitionsvolumen

3,7 Hektar Baufläche

1993–2003

SÜDSTADT
Teilmodernisierungen
und Instandhaltungen

2006–2009

KARL-KRULL-STRASSE 19 / 19 A, 19 B
Senioren-Service-Haus mit 44 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen und 2 Appartementhäuser

BESONDERES PROJEKT IN BESONDEREM STADTTEIL

Die Greifswalder Südstadt ist ein historisch gewachsener Stadtteil mit einem überwiegenden Anteil an genossenschaftlichem Wohnraum. In den lange bestehenden Hausgemeinschaften leben vor allem ältere Menschen – zum Teil seit über 50 Jahren. Die Südstädtler profitieren von mehreren Standortvorteilen: Die Anbindung ist sehr gut, die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen, es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen.

Die Analyse der Mieterstrukturen, Bewohnerumfragen und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen forderten Überlegungen, wie das Stadtgebiet künftig entwickelt werden sollte. Unsere Antwort: Behutsam, bedarfsgerecht und wertschöpfend sollte eine schrittweise Neubebauung die Südstadt aufwerten – und dies immer mit dem Ziel, dass die starke Identifikation der Bewohner mit „ihrer Südstadt" bestehen bleibt. Das Projekt Wohnpark an der Karl-Krull-Straße war geboren.

Tanz-Tee im »Kiek In«

2011-2012

ADOLF-HOFMEISTER-WEG 1, 2
2 Wohngebäude mit Laubengängen

2015– 2016

FRITZ-CURSCHMANN-WEG 1
20 Wohnungen mit Betreuungsangebot
und Veranstaltungshaus »Kiek In«

Ab 2006 hat die WGG dem Kerngebiet der Südstadt ein neues, frisches Gesicht verliehen. Die gewachsene Baustruktur um verschiedene Neubauten mit differenzierten Grundrissen harmonisch zu ergänzen, darum ging es uns. Mit ihren Ziegeldächern, den Gebäudehöhen, den Putzfassaden und Sockeln fügen sich die neuen Wohngebäude in ihr Umfeld ein. Umsäumt sind sie von viel Grün, Gärten, Büschen und Bäumen. Zusammenhängende Wege, sonnige Plätze und begrünte Innenhöfe verleihen den Quartieren beste Aufenthaltsqualität.

VIEL LEBENSQUALITÄT DURCH LEBENDIGE NACHBARSCHAFT

Die wiederum belebt auch das soziale Miteinander. Wir wollen für unsere Mitglieder schließlich nicht nur Häuser bauen, ihnen Heimat, Geborgenheit und Sicherheit geben, sondern ebenso aktive Nachbarschaften fördern. Deshalb haben wir auch eine nahe gelegene Gästewohnung und quartierseigene Gemeinschaftsräume eingerichtet, die von unseren Mitgliedern rege genutzt werden – sei es zum gemeinsamen Mittagessen, zum Spielenachmittag oder zu verschiedensten Freizeitaktivitäten. Alle kleinen Bewohner können sich schon auf den großen Spielplatz freuen, der 2020 hier entstehen wird.

BEISPIEL FÜR BEHUTSAME STADTERNEUERUNG

In den über 13 Jahren Bautätigkeit hat die WGG ein beispielhaftes Quartier für die Hansestadt geschaffen und die Südstadt zu einem lebendigen und gefragten Wohnstandort entwickelt. Durch das Hand-in-Hand von Bestands- und Neubauten und die funktionale und soziale Mischung hat die gesamte Südstadt vom Erneuerungsprozess sichtbar profitiert.

Weihnachtsbäckerei 2019

2015– 2017

FRITZ-CURSCHMANN-WEG 2, 3
Umfangreichste Neubaumaßnahme der WGG seit 1990: 60 Wohnungen

2018 – 2019

FRITZ-CURSCHMANN-WEG 4–9
6 Stadthäuser

»Seit Mai 2016 organisiere ich Veranstaltungen und versuche das Quartier mit vielfältigen Angeboten zu beleben und kann mich noch gut an meine erste Veranstaltung erinnern.

Es war eine Lesung mit unserem Wetterfrosch Stefan Kreibohm, die bis auf den letzten Platz ausverkauft war.«

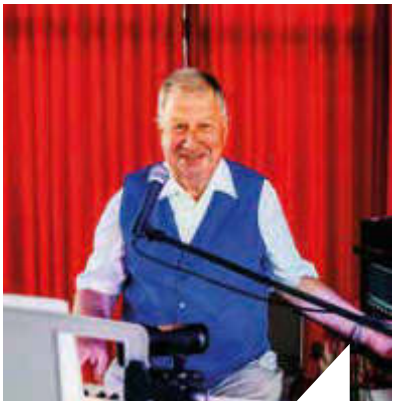
MANDY SCHMIDT
VERANSTALTUNGSMANAGERIN

BEGEGNUNGSORT »KIEK IN«

Gute Nachbarschaften können nur entstehen, wenn sich die Bewohner im Quartier kennen und Kontakt pflegen. Deshalb hat die WGG einen Begegnungsort geschaffen, das »Kiek In«. Hier finden Veranstaltungen statt, es werden gemeinschaftliche Aktionen initiiert und auch Beratungs- und Bildungsangebote vermittelt. Die wechselnden Angebote finden regen Zulauf und sind seit der Eröffnung fester Bestandteil des städtischen Kulturprogramms.

»Alle Jahre wieder verwandelt sich unser ‚Kiek In' in eine Weihnachtsbäckerei. Mir macht es riesigen Spaß, den kleinen Bäckern beim Plätzchenbacken zu helfen. Es ist für alle ein ganz besonderer Weihnachtszauber.«

CHRISTEL HÖKE
WGG-MITGLIED



»Seit der Einweihung 2016 begleite ich den Tanz-Tee im ‚Kiek In' musikalisch. Eigentlich wollte ich im Alter ruhiger treten, doch die herzerwärmende Stimmung und Lebensfreude beim Tanz-Tee ist einfach toll und treibt mich immer wieder an. Dafür sage ich Danke.«

KLAUS ZILLMANN
TANZ-TEE-MUSIKER

»Unser ‚Kiek In' in der Südstadt hat sich zur Erlebnisstätte entwickelt: Ob Reiseberichte, Lesungen, Basteln, Musik, Tanz und Sport oder Privatfeiern – all das bereichert das Wohnen bei der WGG in der Südstadt.«

ALFRED WOHLRAB
WGG-VERTRETER
SÜDSTADT

»EXPERIMENTIEREN PUSHT MICH«

Enrico Pense alias Saneks verpasst vielen WGG-Gebäuden einen künstlerischen Anstrich. Seit mehreren Jahren arbeiten wir mit dem Greifswalder Walldesigner zusammen, zu dessen Repertoire neben der Illusions- und Landschaftsmalerei auch Innenraumgestaltung, Pop Art, Comic und Grafikdesign gehört. Im Interview erzählt er, was ihn an seiner kreativen Arbeit reizt.

Enrico, wie bist du zur Kunst und insbesondere zum Graffitimalen gekommen?
Gezeichnet habe ich schon als Kind leidenschaftlich gern und habe das immer weiterentwickelt. Als ich noch zur Schule ging, gab es jemanden in Greifswald, der große bunte Bilder an Fassaden malte. Dem habe ich oft den ganzen Tag lang beim Malen zugeschaut. Das hat mich fasziniert und mir wurde klar: So was will ich auch malen! 1998 habe ich das erste Mal mit der Sprühdose losgelegt und später mein ganzes Geld von der Jugendweihe in Sprühdosen investiert. Eine aufregende Zeit …

Wie sieht dein Berufsweg aus?
Gestartet habe ich mit einer Ausbildung zum Bootsbauer, die ich aber nicht beendet habe – das war einfach nichts für mich. Während meines Zivildienstes und des freiwilligen ökologischen Jahres habe ich bereits parallel Auftragsarbeiten übernommen. Das machte mir so viel Spaß, dass ich mit 22 Jahren entschied, mich damit selbstständig zu machen.

Welche Projekte machen dir am meisten Spaß?
Das kann ich gar nicht so genau sagen, jedes Projekt hat seinen Reiz. Ich finde immer spannend, wenn ich stilistisch nicht so festgelegt bin und immer wieder auch mal andere Richtungen einschlagen kann. Experimentieren und mit ganz unterschiedlichen Materialien arbeiten, vielleicht auch mal mit anderen kreativen Köpfen zusammen – das pusht mich.

ZUR PERSON

Aus grau mach bunt: Seit 13 Jahren verschönert Enrico Pense Fassaden, Wände, Mauern und mehr mit gemalten Motiven. Der 1984 in Greifswald geborene Künstler malt für Auftraggeber in ganz Mecklenburg-Vorpommern und ist für seine Streetart-Projekte auch bundesweit und im Ausland unterwegs. Pense engagiert sich im Kunstverein art-cube Greifswald und in der Jugendkunstschule Stralsund.

Infos und Projekte unter
www.saneks.de

Wie kommt ein Bild an eine Hauswand?
Das kommt immer auf das Motiv an. Einige Dinge male ich frei, andere werden mit einem Raster oder Projektor auf die Wand übertragen.

Unsere Fahrradhäuser gestaltest du mit viel Hingabe …
O ja, ich mag den abstrakten Stil, die Farbkombination und die kleinen Geschichten dahinter. Und es freut mich, dass es auch bei den Anwohnern gut ankommt.

An zwei Häusern in der Spiegelsdorfer Wende sind ebenfalls Kunstwerke von dir zu sehen. Was hat dir bei diesem Projekt am meisten gefallen?
Mit den abstrakten Motiven in satten Farben habe ich einen ganz neuen Weg eingeschlagen, für den auch die WGG offen war. Es macht immer wieder Spaß, an den Häusern vorbeizufahren und sich an den leuchtenden Farben zu erfreuen.

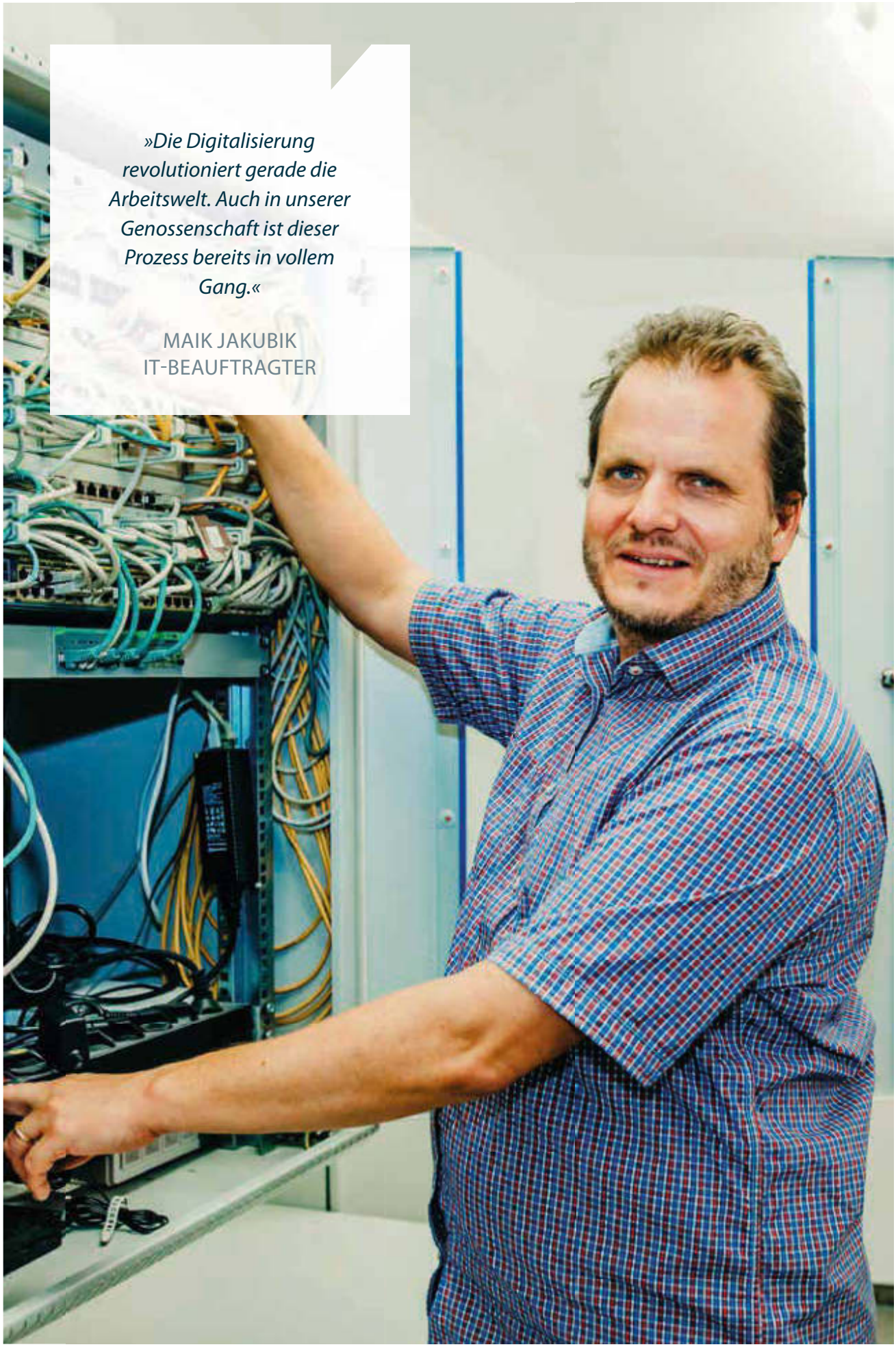
Was liebst du an deiner Arbeit?
Da gibt es so vieles: Die vielen Begegnungen mit interessanten Menschen. Meine Projektreisen ins Ausland. Die lobenden Worte nach einem abgeschlossenen Projekt. Und natürlich der Flow, in dem ich beim Malen bin.

Was reizt dich an der Zusammenarbeit mit der WGG?
Ich mag die Offenheit der WGG für Kunst und den lockeren Umgang miteinander. Meine Arbeit wird wirklich geschätzt. Das motiviert mich und gibt mir Antrieb.

Welche Projekte würdest du gern mit der WGG verwirklichen?
Die WGG hat viele spannende Flächen, die gestaltet werden könnten. Aber ich hätte auch Lust, zum Beispiel die Farbgestaltung für ein größeres Objekt zu planen. Viele Beispielprojekte in anderen Bundesländern zeigen, dass Farben Stadtviertel frischer erscheinen lassen und bei den Anwohnern gut ankommen. Es müssen dabei gar nicht immer große Gemälde sein.

Wie sehen deine Zukunftspläne aus?
Ein spannendes Highlight ist ein Giebel, den wir gestalten werden. Da geht es 30 Meter in die Höhe, es wird mein bisher höchstes Projekt. Neben den Auftragsarbeiten ist mir aber auch das freie Arbeiten extrem wichtig. Ich habe so viele Ideen im Kopf, die alle nach Verwirklichung drängen. Ich hoffe sehr, dass ich die Zeit dafür finden werde.

Neu gestaltete Fahrradhäuser von Enrico Pense



»Die Digitalisierung revolutioniert gerade die Arbeitswelt. Auch in unserer Genossenschaft ist dieser Prozess bereits in vollem Gang.«

MAIK JAKUBIK
IT-BEAUFTRAGTER

DIE WGG IM DIGITALEN WANDEL

Der Megatrend Digitalisierung verändert auch die Wohnungswirtschaft. Für uns ergeben sich daraus viele Chancen, die wir nutzen wollen, um Prozesse zu optimieren, Aufgaben zu vereinfachen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder weiter zu steigern. Schon in den letzten Jahren haben wir einiges auf den Weg gebracht, 2019 knüpften wir daran an und konnten weitere Meilensteine erreichen. Ein kleiner Überblick.

SMARTPHONES FÜR UNSERE HAUSMEISTER

Im vergangenen Jahr haben wir die Zusammenarbeit zwischen unseren Hausverwaltern und unseren Hausmeistern neu organisiert: Seit 1. Juli 2019 arbeiten die Hausverwalter gemeinsam und zentral in einem Büro unseres Geschäftsgebäudes. Die bisherigen Hausverwalterstützpunkte wurden Hausmeisterstützpunkte.

Jeder Hausmeister arbeitet nun von seinem technischen gut ausgestatteten Hausmeisterstützpunkt, hat einen modernen PC-Arbeitsplatz, einen Festnetzanschluss und ein Smartphone. Bislang stand ihnen nur ein einfaches Mobiltelefon zur Verfügung. Bei Schäden, Versicherungsfällen und Havarien in den Wohnungen konnten sie damit jedoch keine Fotos zur Beweissicherung machen, sondern mussten dafür die Hausverwalter kontaktieren. Ein unnötiger Aufwand. Jetzt dokumentieren die Hausmeister alle Vorgänge in Eigenregie auf ihrem Smartphone. Weiterer Vorteil: Unsere Hausmeister sind noch besser erreichbar und können zum Beispiel auf E-Mail-Anfragen umgehend reagieren.

Auch die Zusammenarbeit zwischen unseren Hausverwaltern und Hausmeistern selbst kam auf den Prüfstand. Klare Regeln, Abläufe und Standards machen die Arbeit nun für alle einfacher und transparenter. Vieles wird jetzt telefonisch oder per E-Mail abgestimmt. Doch natürlich bleiben das persönliche Gespräch und die Teambesprechungen weiterhin fester Bestandteil der täglichen Arbeit.

TABLET STATT PAPIERPROTOKOLL

Am 1. April 2019 haben wir den mobilen Nutzerwechsel eingeführt: Seitdem werden alle Vor- und Endabnahmen digital vollzogen. Welchen Nutzen das für uns und für unsere Mitglieder hat, berichten Christian Redlich und David Scheffler aus dem Team Auszug.

Welche Vorteile bietet der mobile Nutzerwechsel?

Christian Redlich: Er ist viel effizienter. Früher musste jedes Blatt gedruckt werden, wir brauchten einen speziellen Drucker und mussten Abnahmemappen füllen. Bei circa 700 Protokollen im Jahr, die im Schnitt drei Mal benutzt und dann weggeheftet wurden, ein enormer Aufwand. Nun arbeiten wir mit Tablets, die Nachbereitung läuft vollautomatisch. Ablesebelege von den Stadtwerken müssen wir nicht mehr bestellen, ausfüllen und abschicken. Kurzum: Wir sparen unheimlich viele Ressourcen ein, personell und materiell. Darüber hinaus haben wir jetzt von überall Zugriff auf die Protokolle und müssen sie nicht ablegen und anschließend suchen.

Wie gelingt so ein Projekt von der Idee bis zur Einführung?

David Scheffler: Das war nicht einfach. Die große Herausforderung war es, den bestehenden Prozess grundlegend zu optimieren und digitaltauglich zu machen, bevor es an die eigentliche Umsetzung gehen konnte. Nach zwei Besuchen bei anderen Wohnungsunternehmen in Schwedt und in Berlin haben wir uns für das Produkt immo-office von der immo-portal-services GmbH aus Hamburg entschieden. Dann begannen wir, die Abläufe der Wohnungsabnahme und -übergabe in die digitale Welt zu überführen. In mehreren Runden, an denen Mitarbeiter aus fast allen Genossenschaftsbereichen beteiligt waren, erarbeiteten wir das jetzige Ablaufmodell mit einem ausgefeilten Anforderungskatalog. Das wurde dann von den Hamburger Entwicklern umgesetzt. Nach den ersten Tests, dem Feintuning und einigen Nachbesserungen in puncto Datenschutz haben wir eine Lösung, die komplett an unsere Bedürfnisse angepasst ist. Die Mühe hat sich gelohnt.

Team Auszug mit Christian Redlich, David Scheffler, Sylke Butz, Ingo Billhardt und Frank Ast

Wie läuft die Abnahme jetzt ab?

Christian Redlich: Komplett digital. Die Software lädt sich alle notwendigen Daten aus dem wohnungswirtschaftlichen Programm. Vor Ort werden die Ablesedaten übernommen. Bei Bedarf machen wir Fotos von Schäden oder ähnlichen Dingen. Auch die Zählerstände werden sofort in das System übernommen. Wenn die Wohnungsabnahme abgeschlossen ist und der Nutzer auf dem Tablet unterschrieben hat, bekommt er das Protokoll per E-Mail zugeschickt. Das schont nicht nur die Ressourcen der WGG, sondern spart auch viel Papier und ist damit gut für die Umwelt.

Wie kommt die digitale Abnahme bei unseren Mitgliedern an?

David Scheffler: Sehr gut! Für viele ist es spannend zu sehen, was mit der neuen Technik alles möglich ist. Die WGG wird als sehr fortschrittlich wahrgenommen, und das freut uns natürlich ebenfalls.

DIGITALES INTERESSENTEN- UND MITGLIEDER-MANAGEMENT

Wie Arbeitsprozesse bei der WGG durch Digitalisierung an Effizienz gewinnen, zeigt auch unser Interessenten- und Mitgliedermanagement. Seit 2017 nutzen wir dafür das Tool IVM Professional®.

Wer sich bei der WGG nach einer Wohnung erkundigt, wird in dieser Software mit wenigen Klicks als Interessent registriert und erhält passende Exposés per E-Mail. Interessentenfragebögen in Papierform gehören der Vergangenheit an. Während der Wohnungsbesichtigung werden Informationen zu Nutzungsgebühr, Instandsetzungsarbeiten und Fertigstellungsterminen auf dem iPad abgerufen. Vom ersten Kontakt eines Interessenten bis hin zur Wohnungsübergabe wird alles datenschutzkonform dokumentiert. Umfangreiche Statistiken helfen uns dabei, unsere Marketing- und Vertriebsmaßnahmen ständig zu überprüfen und bei Bedarf zu optimieren.

Für die Betreuung unserer Mitglieder nutzen wir dieses Programm ebenfalls, etwa zur effizienten Erfassung und Bearbeitung von Beschwerden und Vorgängen. Es müssen keine schriftlichen Hausmitteilungen oder E-Mails hin- und hergeschickt werden. Alle Absprachen werden systematisch und für die zuständigen Mitarbeiter nachvollziehbar erfasst.

ZAHLEN & FAKTEN

8.711 Aufträge
wurden 2019 über das
Handwerkerportal abgewickelt

33 Firmen
nutzen aktuell
das Handwerkerportal

MIT HANDWERKERN EFFEKTIV ZUSAMMENARBEITEN

Angebote einholen, Arbeitsnachweise prüfen, Rechnungen freigeben – die Zusammenarbeit mit Handwerkern erfordert viel Kommunikation und einen reibungslosen Informationsfluss. Seit 2018 nutzen wir deshalb immo-office, eine internetbasierte Lösung, die die Kommunikation mit den Handwerkerfirmen vereinfacht und die Abläufe optimiert – von der Auftragsvergabe bis zur Rechnungsprüfung. Übersichtlich und benutzerfreundlich lassen sich Prozesse transparent darstellen, die Schnittstellen reduzieren sich ebenso wie der Aufwand in unserer Rechnungsabteilung. Die Handwerkerfirmen profitieren ebenfalls vom optimierten Informationsfluss: Sie können ihre Aufträge besser planen und sind über alle Prozesse auf dem Laufenden.

»Corona konnte nicht verhindern, dass wir auch in diesem Jahr den Jahresabschluss wieder planmäßig und pünktlich fertiggestellt haben.«

KERSTIN KAMM
TEAMLEITERIN RECHNUNGSWESEN

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 31.12.2019 bewirtschaftete unsere Genossenschaft folgenden Bestand:

BEWIRTSCHAFTETER BESTAND

Wohnfläche	409.194 m²
Wohnungen	7.215
Gewerbe	52
Stellflächen und Garagen	3.878

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. So konnten insgesamt 24 Neubauwohnungen im Fritz-Curschmann-Weg 7-9 fertig gestellt werden. Dem standen 7 Wohnungsverkäufe in den Wohneigentumsobjekten der Genossenschaft gegenüber. In 2020 haben wir mit dem Neubau von 56 Wohnungen auf dem ehemaligen Garagenkomplex in der Karl-Krull-Straße begonnen. Die Fertigstellung dieses Bauvorhabens ist für März 2022 geplant. 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 Nutzungsgebühren 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 in 2019 durchschnittlich 5,12 €/m² nach 4,97 €/m² im Vorjahr. Der leichte Anstieg von 0,15 €/m² resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauwohnungen, aus einer moderaten Anpassung der Nutzungsgebühren bzw. aus der Neuvermietung der Bestandswohnungen jeweils 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 11,37 % gegenüber dem Vorjahr (11,45 %) leicht gesunken und liegt im Vergleich zu der Region Vorpommern im Durchschnitt.

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	24.831	25.147	24.424
Instandhaltungsaufwendungen	8.891	8.256	8.022
Zinsaufwendungen	2.381	2.341	3.624
Jahresüberschuss	1.597	5.183	357

Auf Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bei den Umsatzerlösen aus Kaltmieten und bei den Instandhaltungsaufwendungen Abweichungen ergeben. Die positive Abweichung der Umsatzerlöse aus Kaltmieten ist vorrangig zurückzuführen auf durchgeführte Anpassungen der Nutzungsgebühren nach § 558 BGB. Ein wesentlicher Grund für die Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Plan sind Maßnahmen aus der Großinstandsetzung, die auf das Jahr 2020 verschoben wurden. Dennoch sind im Vergleich zum Vorjahr die Aufwendungen für Instandhaltung von durchschnittlich 17,43 €/m² auf 17,79 €/m² angestiegen. Die deutliche Erhöhung des Jahresüberschusses gegenüber dem Plan resultiert aus der Beendigung des Rechtsstreits mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Rückzahlung von Städtebaufördermittel aus den Jahren 1994 bis 2012 und die damit verbundene ertragswirksame Auflösung der in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen. Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft insgesamt 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 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Plan 2020		31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	228.444	92	225.883	93	229.248	93
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	18.919	8	18.239	7	16.818	7
Bilanzsumme	**247.363**	**100**	**244.122**	**100**	**246.066**	**100**
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	132.091	53	132.428	54	127.408	52
Fremdkapital langfristig						
Verbindlichkeiten	100.624	41	98.388	40	102.252	41
Rückstellungen	86	0	145	0	175	0
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	14.562	6	13.162	6	16.231	7
Bilanzsumme	**247.363**	**100**	**244.122**	**100**	**246.066**	**100**

Das Anlagevermögen beträgt 93 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 5.020 T€ zu. Davon entfallen 5.183 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 53 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 54 % (Vorjahr 52 %). 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 ggf. 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 2,30 % nach 2,61 % im Vorjahr.

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

	Plan 2020	**2019**	**2018**
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand am 01.01.	**3.235**	**2.889**	**6.766**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	8.928	10.095	10.839
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.492	-3.408	-5.875
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.140	-6.341	-8.842
Finanzmittelbestand am 31.12.	**530**	**3.235**	**2.889**
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	6.724	8.796	8.645
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.928	10.095	10.839
planmäßige Tilgungen	-7.065	-6.957	-7.149
gezahlte Zinsen	-2.128	-2.313	-2.751
Differenz:	-266	825	939

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 10.095 T€ und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 5.183 T€, die Hinzurechnung der Abschreibung von 5.838 T€ und Zinsaufwendungen von 2.313 T€ sowie den Abzug zahlungsunwirksamer Erträge aufgrund der Auflösung von Rückstellungen von 2.360 T€. Ausgaben für Neubau und Modernisierungen beeinflussen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Dieser beträgt im Geschäftsjahr insgesamt -3.408 T€.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -6.341 T€ und beinhaltet die Auszahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgung und der gezahlten Dividende von 2 %. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt zum 31.12.2019 um 346 T€ auf 3.235 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:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.835	4.270	565
Verkauf bebauter Grundstücke	-118	131	-249
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-779	-616	-162
Leistungen an Dritte	-33	-15	-17
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-958	-1.212	254
Betriebsergebnis	2.948	2.559	389
Neutrales Ergebnis	2.362	-2.119	4.481
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.310	439	4.870
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-127	-82	-45
Jahresüberschuss	**5.183**	**357**	**4.826**

Der Jahresüberschuss ergibt sich zum Teil, wie in den Vorjahren, 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 insgesamt zu einer Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um 565 T€ im Vergleich zum Vorjahr. 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 positive Neutrale Ergebnis enthält die ergebniswirksame Auflösung der Rückstellung infolge des beendeten Rechtsstreits mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Rückforderung von Städtebaufördermitteln aus den Jahren 1994 bis 2012 und erhöhte den Jahresüberschuss. Insgesamt stieg der Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr damit um 4.826 T€.

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs-und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Weitere Risiken neben den möglichen Folgen aus der Corona-Pandemie sind nicht erkennbar.

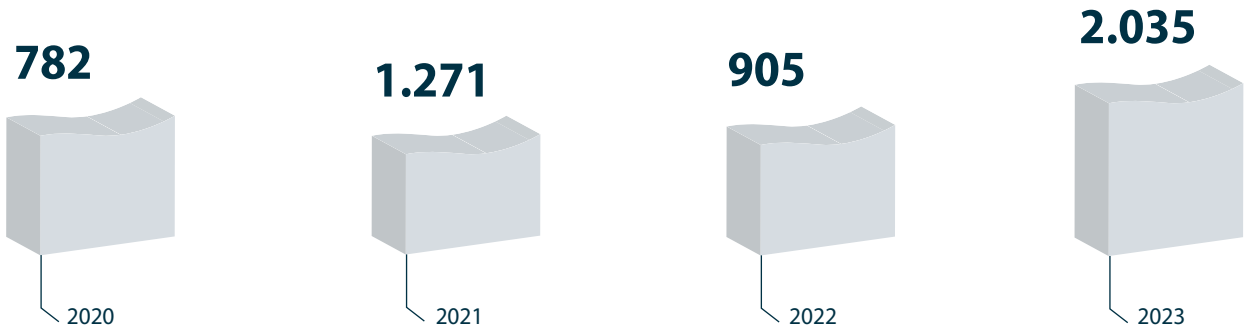
3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eher eine gleichbleibende Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Bedarf an Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Wohnungsverkäufe sind nur in den WEG-Objekten geplant. Die aktuelle Zinsentwicklung auf weiterhin niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien bzw. 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).

4. PROGNOSEBERICHT

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht sprunghaft ansteigenden Zinsen sowie der Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung planen wir für 2020 mit Mieterträgen von 25.431 T€, Zinsaufwendungen von 2.158 T€ und Kosten für Instandhaltung von 10.030 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 782 T€.

Für die Jahre 2020-2023 wird von nachstehenden Jahresüberschüssen ausgegangen (in T€):



Aufgrund der aktuellen Marktlage und der schlecht einzuschätzenden Entwicklung können wir noch keine Aussage zu den Auswirkungen der Coronakrise auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft geben. In den Prognosezahlen ist die mögliche Auswirkung der Coronakrise nicht enthalten. Wir gehen davon aus, dass mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen ist und die Instandhaltung sinken wird, nennenswerte Leerstände erwarten wird nicht.

Greifswald, 21.04.2020
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Jan Schneidewind | Klaas Schäfer | Jörn Roth

BILANZ ZUM 31.12.2019
AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		142.827,91	194.569,91
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	219.022.528,30		219.385.531,30
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.691.827,53		5.428.417,42
3.	Grundstücke ohne Bauten	387.009,37		418.652,82
4.	Grundstücke mit Rechten Dritter	179.841,92		179.841,92
5.	Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.483,94		220.109,65
7.	Anlagen im Bau	18.320,56		2.952.361,31
8.	Bauvorbereitungskosten	1.240.002,46		464.496,59
9.	Geleistete Anzahlungen	0,00	225.739.014,08	2.560,57
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		1.500,00	1.500,00
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**225.883.341,99**	**229.248.041,49**
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Andere Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	10.682.717,94		10.242.412,45
2.	Andere Vorräte	50.234,59	10.732.952,53	51.441,43
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	95.488,11		180.113,22
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.362,85		20.452,34
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.097.228,95	2.217.079,91	1.871.963,11
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.234.695,84		2.888.611,95
2.	Bausparguthaben	1.997.655,66	5.232.351,50	1.522.819,31
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		56.220,87	39.695,58
	Bilanzsumme		**244.121.946,80**	**246.065.550,88**

PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		490.426,20		466.422,90
2. der verbleibenden Mitglieder		11.114.740,00		11.100.410,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		17.220,50	11.622.386,70	2.945,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	16.120,00 €			(12.470,00)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		65.273.705,95		65.273.705,95
2. Gesetzliche Rücklage		5.925.842,56		5.407.442,56
3. Andere Ergebnisrücklagen		49.273.500,84	120.473.049,35	44.940.639,03
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		5.183.367,36		357.426,39
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-4.851.261,81	332.105,55	-141.255,76
Eigenkapital insgesamt			**132.427.541,60**	**127.407.736,07**
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen		0,00		23.885,56
2. Sonstige Rückstellungen		698.752,80	698.752,80	3.755.052,20
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		95.042.122,97		98.688.112,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.347.251,92		3.563.836,90
3. Erhaltene Anzahlungen		10.914.484,27		10.562.525,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		6.731,10		7.416,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.444.382,77		1.923.843,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten		101.065,75	110.856.038,78	17.039,57
davon aus Steuern:	44.673,44 €			(2.542,81)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	365,89 €			(0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			139.613,62	116.102,70
Bilanzsumme			**244.121.946,80**	**246.065.550,88**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2019

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	**UMSATZERLÖSE**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	35.275.793,94		33.870.099,10
	b) aus Verkauf von Grundstücken	348.112,00		990.571,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.742,04	35.681.647,98	118.233,95
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		440.305,49	689.733,36
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		65.743,35	163.259,64
4.	Sonstige betriebliche Erträge		3.008.053,61	633.469,88
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.225.435,82		17.574.947,86
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	164.182,91		573.421,23
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.209,97	18.417.828,70	31.320,42
	Rohergebnis		**20.777.921,73**	**18.285.677,42**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	4.285.017,68		4.229.347,21
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	892.192,73	5.177.210,41	886.779,61
	davon für Altersversorgung: 42.477,65 €			(44.307,18)
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.838.395,47	5.656.751,78
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.461.747,77	2.802.347,03
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		52,50	52,50
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.361,23	9.601,22
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.340.513,95	3.624.442,76
	davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 3.876,99 €			(6.157,69)
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		126.498,07	81.994,16
13.	**Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		**5.842.969,79**	**1.013.668,59**
14.	Sonstige Steuern		659.602,43	656.242,20
15.	**Jahresüberschuss**		**5.183.367,36**	**357.426,39**
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-4.851.261,81	-141.255,76
17.	**Bilanzgewinn**		**332.105,55**	**216.170,63**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

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 31.12.2019 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 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Nachträgliche Herstellungskosten werden über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. 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 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 66 T€ aktiviert. Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von 10 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 sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten entsprechend § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, 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

	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**835.917,33**	**14.650,10**	**9.643,62**	**0,00**	**840.923,81**
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	363.790.436,72	356.235,94	278.815,51	5.412.880,14	369.280.737,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.272.919,76	1.771,36	0,00	-1.029.175,19	6.245.515,93
Grundstücke ohne Bauten	418.652,82	0,00	0,00	-31.643,45	387.009,37
Grundstücke mit Rechten Dritter	179.841,92	0,00	0,00	0,00	179.841,92
Technische Anlagen und Maschinen	494,93	0,00	494,93	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	700.547,00	72.706,29	86.333,38	2.560,57	689.480,48
Anlagen im Bau	2.952.361,31	1.405.795,91	0,00	-4.339.836,66	18.320,56
Bauvorbereitungskosten	464.496,59	787.730,71	0,00	-12.224,84	1.240.002,46
Geleistete Anzahlungen	2.560,57	0,00	0,00	-2.560,57	0,00
	375.782.311,62	**2.624.240,21**	**365.643,82**	**0,00**	**378.040.908,01**
FINANZANLAGEN					
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	**376.619.728,95**	**2.638.890,31**	**375.287,44**	**0,00**	**378.883.331,82**

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
kumuliert 01.01.2019 €	**des Geschäftsjahres €**	**Abgang €**	**Umbuchungen €**	**kumuliert 31.12.2019 €**	**31.12.2019 €**	**31.12.2018 €**
641.347,42	**66.392,10**	**9.643,62**	**0,00**	**698.095,90**	**142.827,91**	**194.569,91**
144.404.905,42	5.469.581,29	114.632,60	498.354,88	150.258.208,99	219.022.528,30	219.385.531,30
1.844.502,34	207.540,94	0,00	-498.354,88	1.553.688,40	4.691.827,53	5.428.417,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	387.009,37	418.652,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.841,92	179.841,92
494,93	0,00	494,93	0,00	0,00	0,00	0,00
480.437,35	94.881,14	85.321,95	0,00	489.996,54	199.483,94	220.109,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.320,56	2.952.361,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.240.002,46	464.496,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.560,57
146.730.340,04	**5.772.003,37**	**200.449,48**	**0,00**	**152.301.893,93**	**225.739.014,08**	**229.051.971,58**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
147.371.687,46	**5.838.395,47**	**210.093,10**	**0,00**	**152.999.989,83**	**225.883.341,99**	**229.248.041,49**

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen hauptsächlich Kosten für die Nachrüstung einer automatischen Türöffnungsanlage, den Umbau von zwei Wohnungen zu einer Arztpraxis und den Bau von diversen Fahrradunterstellmöglichkeiten. Weiterhin wurde eine Feuerwehrzufahrt errichtet. Die Abgänge betreffen die Wohnungsverkäufe. Die Umbuchungen beinhalten hauptsächlich die Umgliederung von einem fertig gestellten Neubauobjekt vom Posten Anlagen im Bau, sowie die Aufteilung der Kosten einer Gemeinschaftsfläche, die unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten geführt wird, auf die anliegenden Wirtschaftseinheiten. Der Grund für die Aufteilung der Kosten ist die vorgesehene Rückübertragung der Gemeinschaftsfläche an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Von den Grundstücken ohne Bauten wurde durch Umbuchung eine Zuordnung zu einem bebauten Grundstück vorgenommen. Unter dem Posten Anlagen im Bau werden die Kosten für die Errichtung eines Spielplatzes aufgeführt. Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für zwei in Planung befindliche Neubauprojekte, sowie für ein Modernisierungsvorhaben. In dem Posten unfertige Leistungen sind 10.682.717,94 € (Vorjahr 10.242.412,45 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	**11.400,17**	**8.081,39**

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Bausparguthaben in Höhe von 1.997.655,66 € betreffen vier Verträge. Diese sind zur Sicherung für die jeweiligen Zwischendarlehen verpfändet.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2019 €	Einstellungen aus Jahresüberschuss 2019 €	Stand 31.12.2019 €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG	65.273.705,95	0,00	65.273.705,95
Gesetzliche Rücklage	5.407.442,56	518.400,00	5.925.842,56
Andere Ergebnisrücklagen	44.940.639,03	4.332.861,81	49.273.500,84
	115.621.787,54	**4.851.261,81**	**120.473.049,35**

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

• Rückstellungen für noch ausstehende Baukosten, Verfahrenskosten und Zinsforderungen im Rahmen einer Rechtsstreitigkeit	**297** 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 31.12.2019 (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	95.042.122,97 (98.688.112,99))	6.727.221,68 (6.751.379,27)	32.093.896,16	56.221.005,13	95.040.532,84 1.997.655,66	GPR Verpf.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.347.251,92 (3.563.836,90)	222.825,57 (216.584,98)	619.064,79	2.505.361,56	3.347.251,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.914.484,27 (10.562.525,18)	10.914.484,27 (10.562.525,18)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.731,10 (7.416,43)	6.731,10 (7.416,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.444.382,77 (1.923.843,28)	1.444.382,77 (1.923.843,28)				
Sonstige Verbindlichkeiten	101.065,75 (17.039,57)	101.065,75 (17.039,57)				
Gesamtbetrag	110.856.038,78 (114.762.774,35)	19.416.711,14 (19.478.788,71)	32.712.960,95	58.726.366,69	98.387.784,76 1.997.655,66	GPR Verpf.

*) GPR = Grundpfandrecht, Verpf. = Verpfändung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 35.276 T€ enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 10.128 T€. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 348 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	2.417 T€
• Erträge aus IH-Rücklagen bei Wohnungseigentümergemeinschaften	120 T€
• Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen	241 T€
	2.778 T€

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten 2.360 T€ außergewöhnliche Erträge und betreffen die Beilegung des Rechtsstreites mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf Grund Rückforderungen von Städtebaufördermitteln.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten:

• Instandhaltungsaufwendungen	3.977 T€
• Großinstandsetzungsaufwendungen	4.279 T€
	8.256 T€

SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen: Es bestehen Leasingverträge für 27 Fahrzeuge (einschließlich Betriebshandwerker) sowie für Multifunktionsgeräte und Kuvertiermaschine mit einer Restlaufzeit von 18 Tagen bis 51 Monaten. Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt 162 T€. Für das Bauprogramm 2020 wurden bereits 2019 Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge in Höhe von 9.635 T€ abgeschlossen. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert. Für ein 2020 beginnendes Neubauprojekt wurden Fördermittel in Höhe von 2.332 T€ bewilligt. Es wurde die Anfertigung von Möbel in Höhe von 14 T€ in Auftrag gegeben, wovon 11 T€ bereits bezahlt und unter Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen sind. Im Zuge von Umschuldungsaktivitäten wurden 2019 Verträge geschlossen, die erst in 2020 wirksam werden, wobei 1.469 T€ über die abzulösende Darlehenssumme hinausgehen und zusätzlich bereitgestellt werden. 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 15 T€ geführt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	36,00	1,92
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Betriebshandwerker, Hauswarte, etc.	37,17	1,00
	78,17	2,92*

* davon Altersteilzeit 2,92 Arbeitnehmer.

Außerdem wurden durchschnittlich 6,25 Auszubildende beschäftigt.

Anzahl der Mitglieder

Stand am 01.01.2019	8.567
Zugänge	568
Abgänge	575
Stand am 31.12.2019	**8.560**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 14.330 € erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von 150 € 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. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist allerdings in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.04.2020 wurden 518.400,00 € in die gesetzliche Rücklage und 4.332.861,81 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 332.105,55 € für eine dreiprozentige Gewinnausschüttung unter Berücksichtigung des § 41 der Satzung zu verwenden.

Greifswald, 21.04.2020
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Jan Schneidewind	Klaas Schäfer	Jörn Roth

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DIE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2019

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 2019 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 AR 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 in diesem Zusammenhang 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. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat 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 2019 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".

Gegen Ende des Jahres 2019 konnte bereits eingeschätzt werden, dass die tiefgreifende und umfassende Veränderung der Organisationsstruktur überwiegend positive Effekte zeigte und sich als richtiger und notwendiger Schritt erwies, unser Unternehmen zeitgemäß für die Herausforderungen der Zukunft aufzustellen. Besonders positiv sah der AR die Führungsfunktion des Vorstandes hinsichtlich der Motivation in den Teams sowie die Mitnahme aller Mitarbeiter in diesem Projekt. Kurzfristig vorübergehende wirtschaftliche Folgen des Umbaus der Organisation sind nicht erkennbar. 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 2019 fanden 9 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Außerdem gab es 2 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 AR-Sitzungen regelmäßig über die Ergebnisse zur Arbeit der FA 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
- Finanz- und Prüfungsausschuss
- Bauausschuss

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 befasste sich mit der Auswertung und Umsetzung der Ergebnisse aus der Mitgliederbefragung 2017 sowie mit einer Zwischenauswertung zur Umsetzung der neuen Organisationsstruktur hinsichtlich der Vermietung. Die Auswertung aller Aktivitäten

von Vorstand und Aufsichtsrat zur Aktivierung des Ehrenamtes stand ebenso im Mittelpunkt wie eine umfassende Beschäftigung mit der neuen Marketing-konzeption vor allen Dingen hinsichtlich der noch stärkeren Ausprägung der „Marke WGG". Ergebnisse beim Einsatz einer mobilen Wohnungsabnahme sowie eines Systems zum Kundenbeziehungsmanagement wurden im Fachausschuss vorgestellt. Der Finanz- und Prüfungsausschuss hat sich für das Geschäftsjahr 2019 fünf Schwerpunkte gesetzt. Diese liegen vorrangig im Bereich der Prüfung des Jahresabschlusses, der Bewertung des betrieb- lichen Kennziffernsystems sowie der Bewertung der Aktualität des Unternehmenshandbuches. Die Prüfung des Risikomanagements sowie der internen Revision waren ebenfalls Gegenstand der Arbeit des FPA. Einen besonderen Stellenwert nahmen die Einschätzung des Standes der Planerfüllung zum Halbjahr sowie die 10-Jahresplanung für die Genossenschaft ein.
Der Bauausschuss befasste sich mit der Fertigstellung der Neubauten im Fritz-Curschmann-Weg 7-9 und mit der Fernwärmeumstellung in der Südstadt. Weiterhin informierte er sich über den Ablauf und die Kostenentwicklung der laufenden Großinstandsetzungsmaßnahmen sowie über die mittel- und langfristige Modernisierungsplanung mit Aufzugsnachrüstungen in Schönwalde II. Mit Unterstützung einer Sachverständigen wurden Aspekte des „Gesunden und nachhaltigen Bauens" diskutiert und Erfahrungen der Genossenschaft in der Baupraxis erörtert. In einer gemeinsamen Sitzung aller Fachausschüsse des Aufsichtsrates informierte der Vorstand über den Projektentwicklungstand zum B-Plan 55. In einem weiteren gemeinsamen Termin mit dem Vorstand wurden Wohnungsbestände in der Prokofjewstraße sowie das Umfeld besichtigt. Von besonderer Wichtigkeit für die Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben der WGG ist die Arbeit des Prüfdienstes des VNW. Der Verbandsprüfer stellte als Prüfungsergebnis fest:

• Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 liegt noch immer auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres.

Insgesamt hat die Genossenschaft eine uneingeschränkte Prüfungsbestätigung für das Jahr 2018 erhalten. Die Tätigkeit der Gremien (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) wurde als ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend eingeschätzt. In der Beratung des Aufsichtsrates vom 12.September 2019 wurde die Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG für das Jahr 2018 abgegeben.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 20. Juni 2019 stellte den Jahresabschluss 2018 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 2017 gemäß §59 Genossenschaftsgesetz.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 sowie den schriftlichen Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 anzunehmen

• den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Form festzustellen

• dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitgliedervertretern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit im Jahr 2019.

Greifswald, den 21. April 2020

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
Ingrid Willeke
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
Sandra Lemanski
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
Bernhard Koch
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

Barbara Niemeyer
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

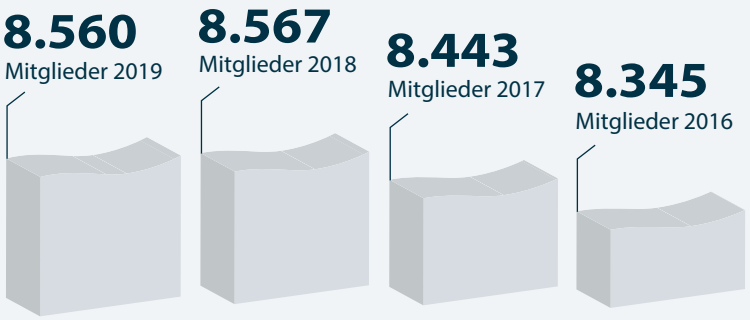
Kurt Wulff
Manfred Steinecke

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

KENNZAHLEN IM JAHRES-VERGLEICH



	2019 (St./T€)	2018 (St./T€)	2017 (St./T€)	2016 (St./T€)	Veränderung zum Vorjahr
Mitglieder	8.560	8.567	8.443	8.345	-7
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.114,7	11.100,4	10.831,8	10.399,8	14
Bestandsdaten, Nutzeinheiten					
- Wohnfläche	409.194 m²	407.663 m²	407.155 m²	402.131 m²	1.531 m²
- Wohnungen	7.215	7.196	7.196	7.122	19
davon					
- Neubau (Vermietungsbeginn im GJ)	24	24	91	63	0
- Verkauf	-7	-23	-17	-15	16
- Sonstiges	2	-1			3
- Gewerbe	52	56	56	56	-4
- Stellflächen und Garagen	3.878	3.851	3.806	3.720	27
Bautätigkeit für Wohnungen					
- Neubau	1.703,0	3.538,9	7.873,2	6.941,9	-1.835,9
- Modernisierung	572,8	831,7	864,3	0,0	-258,9
- Instandhaltung/ Großinstandsetzung (incl. BHW)	9.735,1	9.368,1	8.765,3	9.140,0	367,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.275,8	33.870,1	33.154,0	32.630,4	1.405,7
Anlagevermögen	225.883,3	229.248,0	229.763,7	226.989,6	-3.364,7
Eigenkapital	132.427,5	127.407,7	127.130,9	124.863,3	5.019,8
davon					
- Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	65.273,7	65.273,7	65.273,7	65.273,7	0,0
- gesetzliche Rücklage	5.925,8	5.407,4	5.371,6	5.158,3	518,4
- andere Ergebnisrücklagen	49.273,5	44.940,6	44.835,2	43.227,3	4.332,9
Eigenkapitalquote	54,3 %	51,8 %	50,9 %	51,2 %	2,5 %
Rückstellungen	698,8	3.778,9	1.620,2	1.285,3	-3.080,1
Jahresüberschuss	5.183,4	357,4	2.132,1	1.522,6	4.826,0
Bilanzsumme	244.121,9	246.065,6	249.664,7	243.776,2	-1.943,7
Nutzungsgebühren	5,12 €/m²	4,97 €/m²	4,89 €/m²	4,79 €/m²	0,15 €/m²
Leerstand zum Stichtag (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen)	2,73 %	2,22 %	2,21 %	2,63 %	0,51 %
Fluktuation	11,37 %	11,45 %	10,92 %	11,53 %	-0,08%
Instandhaltung/ Großinstandsetzung (ohne BHW)	17,79 €/m²	17,43 €/m²	16,11 €/m²	18,08 €/m²	0,36 €/m²
durchschnittliche Zinsbelastung	2,30 %	2,61 %	3,01 %	3,49 %	-0,31 %

IMPRESSUM

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

REDAKTION
Anja Groß, Mandy Schmidt (V. i. S. d. P.)

FOTOS
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG

BILDNACHWEISE
Wally Pruß, © shutterstock: 1, 19, 21,
Enrico Pense: 16

LAYOUT UND SATZ
GRAFfisch, Greifswald

DRUCK
Druckhaus Panzig, Greifswald

Print CO2 kompensiert
Id-Nr. 1765091
www.bvdm-online.de

Diese Broschüre wurde auf Papier
mit FSC-Zertifikat gedruckt.

WIR SIND WGG

GESCHÄFTSBERICHT
2019