

GESCHÄFTS BERICHT 2022

der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG





Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde unserer Genossenschaft,

2022 wird uns in Erinnerung bleiben als ein für die Gesellschaft wie auch für die Wohnungswirtschaft extrem herausforderndes Jahr. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine brachte unsägliches Leid über die Menschen. Wir sehen es als unsere Pflicht an zu helfen, wo immer es möglich ist, haben Spenden gesammelt und insgesamt bereits 120 ukrainischen Familien ein neues Zuhause in unseren Quartieren geben können.

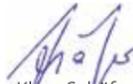
Infolge des Krieges brachen auch hierzulande viele vermeintliche Gewissheiten zusammen. Die Energiekrise ließ die Fernwärmepreise dramatisch steigen, bis die Preisbremsen dieser Entwicklung Einhalt gebieten konnten. Viele unserer Mitglieder äußerten Verunsicherung und Zukunftssorgen. Neben den Energiepreisen waren wir mit steigenden Baukosten und Bauzinsen konfrontiert, Fördermöglichkeiten dagegen wurden teils sogar abgebaut. Eine toxische Mischung für Neubauprojekte, die bezahlbares Wohnen schaffen sollen, und für Modernisierungen von Bestandsgebäuden zum Erhalt preiswerter Mieten.

Trotz allem bleiben wir zuversichtlich. Wir haben seit 1895 viele Krisen gemeistert und konnten mit unserem Engagement, unserem Zusammenhalt und unseren Stärken viel bewegen. Unseren Einsatz wissen nicht nur unsere Mitglieder zu schätzen, wie die Zufriedenheitsbefragung gezeigt hat. Auch unsere Mitarbeitenden profitieren von den immer besseren Entfaltungsmöglichkeiten, die wir ihnen mit unserer neuen Lernkultur in der Genossenschaft bieten. Nur mit Teamgeist, Flexibilität und Kompetenz können wir den Herausforderungen dieser Zeit begegnen – und Einfluss nehmen, damit die Sozialverträglichkeit bei allen gegenwärtigen Themen rund um Klimaschutz, Energie und Bauen berücksichtigt wird.

Ein großer Dank geht an unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die gerade in herausfordernden Zeiten der wichtigste Baustein für das Gelingen unserer Bestrebungen sind. Ebenso danken wir unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, das uns täglich antreibt, unser Bestes zu geben. Ein herzliches Dankeschön sagen wir schließlich unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit, ohne die viele unserer Erfolge nicht möglich wären.

Mit herzlichen Grüßen


Jörn Roth


Klaas Schäfer


Jan Schneidewind



WOHNUNGSBESTAND

Fleischer- und südliche
Mühlenvorstadt

928

Schönwalde 1
1.050

Schönwalde 2
2.637

Süd-stadt

1.023

Ostseevierviertel Ryckseite
505

Ostseevierviertel Parkseite
616

altes Ostseevierviertel

146

Wohnungen in
Privatisierungsobjekten

128

Gützkow
139

Karlsburg
37

Inhalt

BAUEN UND MODERNISIEREN

Seite **08**

LEBEN UND WOHNEN

Seite **12**

LERNEN UND ARBEITEN

Seite **18**

Lagebericht	23
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrats	38
Mitglieder der Vertreter- versammlung	40
Kennzahlen	42

„NUR HAND IN HAND KÖNNEN WIR DIESE HERAUSFORDERUNG MEISTERN“



Tief aus der Erde könnte die Wärme für unsere Neubauten in der Hafestraße und Am Elisenpark kommen. Der WGG-Vorstand nahm die komplexe Technik bei der probeweisen Tiefenbohrung in Augenschein.

Klimawandel, Energiekrise und neue Gesetzgebung drängen zum Handeln: Verbraucher und Eigentümer, Kommunen und Wohnungswirtschaft müssen umdenken und auf mehr nachhaltige Energien setzen. Auf die WGG mit ihrem Gebäudebestand von 7.209 Wohnungen kommt damit eine Mammutaufgabe zu. Der Vorstand nimmt zu zentralen Fragen Stellung.

Welche Heizarten dominieren derzeit in den Gebäuden der WGG?

Jörn Roth: Etwa 80 Prozent der WGG-Wohnungen sind an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Greifswald angeschlossen. Die restlichen knapp 20 Prozent entfallen vorrangig auf Gasetagenheizungen und Gaszentralheizungen, die wir nach und nach auf CO₂-neutrale Wärmeversorgung umrüsten werden – entweder mittels Fernwärmeanschluss oder anderer Technologien.

Mit welchen Kostensteigerungen für das Unternehmen rechnet die WGG durch das neue Heizgesetz, wenn ab 2024 nur noch Heizungen neu verbaut werden dürfen, die mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen?

Jan Schneidwind: Es sind enorme Kostensteigerungen – laut erster Schätzungen je nach Umfang im zweifachen Millionenbereich für mittelfristige Maßnahmen. Im Gesetz ist aber auch eine Übergangsfrist genannt. Das eröffnet uns Möglichkeiten, um ganzheitliche Wärme-konzepte zu konzipieren und zu realisieren.

Wurden bei Neubauten der WGG in den vergangenen Jahren bereits Heizungen mit erneuerbarer Energie eingebaut? Falls ja, in welchen?

Jörn Roth: Nein, denn Neubauten der WGG wurden grundsätzlich an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Greifswald angeschlossen. So sieht es die Fernwärmesatzung der Stadt Greifswald vor, und das aus gutem Grund: Ein günstiger Primärenergiefaktor, geringe Investitionskosten im Vergleich zu einer eigenen Heizungsanlage und der bis 2022 günstige Wärmepreis waren starke Vorteile der Fernwärmenutzung.

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Vermieter technologieoffen umrüsten können. Wie beurteilen Sie diesen Vorschlag?

Klaas Schäfer: Technologieoffenheit, Flexibilität, Zusammenhalt und lösungsorientiertes Handeln verbunden mit einfachen und zielgerichteten Förderungen der sozial verträglichen Umrüstung sind das A und O, um

die Forderungen des neuen GEG erfüllen zu können. Wir sollten deshalb auch überprüfen dürfen, ob es Alternativen zur Fernwärme gibt. Bei unseren aktuellen Neubaulösungen im B-Plan 13 und im B-Plan 55 etwa laufen Untersuchungen, ob Geothermie mittels Erdsonden und Wärmepumpe ein möglicher Weg ist.

Müssen Mieter der WGG ab 2024 mit höheren Mieten rechnen, weil Kosten der Umrüstung auf neue Heizungen mit erneuerbaren Energien auf die Mieter umgelegt werden nach den Bestimmungen BGB?

Jan Schneidwind: Mietkostenneutral werden die erforderlichen Maßnahmen wirtschaftlich und finanziell kaum umsetzbar sein. Aber eine Umstellung von Gasetagenheizungen auf Fernwärme führte bei der WGG in der Vergangenheit nicht zu einer Grundmieterhöhung und wird auch zukünftig aller Voraussicht nach nicht dazu führen.

Schafft die WGG es, bis 2045 ihre Heizungen in Greifswald auf erneuerbare Energie umzurüsten?

Klaas Schäfer: Das streben wir an. Ob es gelingt, können wir heute noch nicht absehen – das kann niemand –, denn das hängt von vielen Faktoren ab: Ganz wichtig ist die Frage, ob und in welcher Weise die Fernwärme künftig klimaneutral produziert werden kann. Aber auch Fördermöglichkeiten, neue Technologien und vor allem der Abbau bürokratischer Hürden und die Behebung des Fachkräftemangels spielen eine entscheidende Rolle. Was in unseren Möglichkeiten steht, das gehen wir an – übrigens schon seit vielen Jahren. So haben wir einen klaren Maßnahmenkatalog festgeschrieben, welche Schritte bis wann erreicht werden sollen. Es gibt ein Sonderbudget für energetische Maßnahmen wie Dämmungen, Umstellung alte Gasheizungen auf Fernwärme oder auch Dachbegrünungen und Fotovoltaik. Das neue GEG stellt alle – Eigentümer, Versorger und Kommunen – vor enorme Herausforderungen. Entsprechend können wir nur Hand in Hand erfolgreich sein. Wir stehen deshalb zum Beispiel in engem Austausch mit den Stadtwerken Greifswald, um gemeinsam wirtschaftliche und sozial verträgliche Lösungen zu finden.

Schwierige Rahmenbedingungen zwangen uns, unsere Neubauprojekte zu verschieben und umzuplanen. Die gute Nachricht: Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben im Bestand konnten wir pünktlich abschließen.

Investitionen in den Wert unserer Bestände

Die aktuellen Konjunkturindikatoren zeigen es deutlich: Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist eingebrochen. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich mindestens 400.000 Wohnungen zu bauen, konnte 2022 nicht erfüllt werden, und auch für dieses und nächstes Jahr scheint eine Zielerreichung nicht realistisch. Hohe Materialpreise, die Inflation, steigende Zinsen und eine nicht ausreichende Neubauförderung bei kostenintensiven gesetzlichen Vorschriften machen das Bauen und Modernisieren zu einem Kraftakt.

Angesichts dieser schwierigen Bedingungen haben wir unsere Neubauprojekte im B-Plan 55 umgeplant. Beim Wohnungsmix rücken wir ab von großen Wohnungen und werden künftig vermehrt auf kleinere und kompaktere Grundrisse setzen – beheizt zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien. Die damit verbundene Verschiebung der Bauvorhaben liegt im zeitlichen Korridor der von der Stadt Greifswald vorgegebenen Bauverpflichtungen. Ohne diese Bauverpflichtung hätten wir generell die Vorhaben auf Eis gelegt, um abzuwarten, wie die Bundesregierung den bezahlbaren Neubau fördern möchte.

Trotz herausfordernder Zeiten konnten wir alle Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben im Jahr 2022 planmäßig umsetzen. Die komplexen Modernisierungen der Objekte in der Koitenhäger Landstraße 17a und b bis 19a und b/Tolstoistraße 11a und b laufen planmäßig und werden bis Dezember 2023 nach knapp zweijähriger

Bauzeit abgeschlossen sein. Voraussichtlich im Sommer 2023 können die ersten Wohnungen bezogen werden. Die neu eingebauten sechs Aufzüge erhöhen den Komfort, vor allem für ältere Menschen. Barrierefreiheit und ein höherer Wohnkomfort bei bezahlbaren Nutzungsgebühren sind lohnende Zukunftsinvestitionen, um Bestände angemessen für zukünftige Bedarfe fit zu machen. Die neu gestalteten Fassaden und helle, großzügige Eingänge werten die Häuser wie auch das gesamte Quartier auf. Bei der Modernisierung prüften wir zudem erstmals auch die internen Wärmeverteilungssysteme und dämmten die Heizungsleitungen im Keller.

Am 31. August 2022 übergab uns Christian Pegel, Minister für Inneres, Bau und Digitalisierung, den Zuwendungsbescheid für Fördermittel vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von 521.400 Euro. Gemäß der Modernisierungsrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird das Geld für die Nachrüstung von Aufzügen, für Grundrissänderungen und für Barrierefreiheit in Mietwohnungen verwendet. Schon im Juli 2021 war der Minister mit dem Bescheid eines Modernisierungsdarlehens in Höhe von fünf Millionen Euro vor Ort gewesen und hatte sich über den Stand der Baumaßnahmen informiert.



Bausenatorin Jeannette von Busse, die WGG-Vorstände Jörn Roth und Klaas Schäfer und Minister Christian Pegel (von links)

WEITERE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN AUF EINEN BLICK

Für Sicherheit gesorgt

Während der Strangsanierung erhielten 56 Wohnungen in der Anklamer Straße 61a bis f und 62a bis g eine einbruchhemmende Wohnungseingangstür.

Badkomfort erhöht

Bei der Strangsanierung in der Anklamer Straße 61a bis f und 62a bis g, die von 2020 bis 2022 dauerte, wurden nun die Bäder der Wohnungen der letzten 4 von insgesamt 13 Aufgängen komplett erneuert.

Fahrradhäuser gebaut

In der Maxim-Gorki-Straße 2a/b und 3a/b, Ostrowskistraße 13-15, im Erwin-Haack-Weg 1-3 sowie 16-18 können die Bewohner nun ihre Fahrräder in neuen Fahrradhäusern abstellen.

Dächer saniert

Die Häuser in der Lomonossowallee 15 bis 17, der Koitenhäger Landstraße 17a/b bis 19a/b, der Tolstoistraße 11a/b und der Prokofjewstraße 1a/b bis 4a/b haben neue Dächer erhalten.

Neue Parkmöglichkeiten geschaffen

Auf dem Grundstück Karl-Liebknecht-Ring/Bernhard-Birkhahn-Weg wurden 17 Garagen abgerissen, um Platz für 29 neue Stellplätze zu schaffen. Neun davon sind Carports.

Fassaden saniert

Regionale Firmen erneuerten den Anstrich der Fassaden in der Prokofjewstraße 1a/b bis 4a/b und in der Karl-Krull-Straße 19a/b. Unsere WGG-Maler verschöner-

ten 8.700 m² Fassadenfläche im Riemser Weg 13a/b und 14a/b (straßen-seitig), Riemser Weg 15, Helsingkiring 6a, Rigaer Straße 11a/b und 12a/b, Rigaer Straße 13 bis 16 sowie Einsteinstraße 4a/b bis 5a/b.

Sichtbares Erfolgsmodell für genossenschaftliche Selbsthilfe: Eigenleistungen sind günstiger als Fremdleistungen – doch ohne regionale Handwerksfirmen läuft es nicht!

Treppenhäuser gestrichen

Die Treppenhäuser in der Anklamer Straße 62 d bis g hat eine regionale Firma instandgesetzt. Unsere WGG-Maler sorgten bei 29 Treppenhäusern für einen frischen Anstrich: im Bernhard-Birkhahn-Weg 5 bis 8, 9 bis 12 und 14 bis 16, in der Prokofjewstraße 1a/b bis 4a/b, der Dostojewskistraße 20a/b bis 22a/b und in der Einsteinstraße 4a/b bis 5a/b.

Energieeffizienz gesteigert

Im Bernhard-Birkhahn-Weg 13a bis c (24 Wohnungen) und in der Feldstraße 35 bis 40 (128 Wohnungen) wurden Heizung und Warmwasser auf Fernwärme umgestellt. Wegen kommunaler Abbrucharbeiten im südlichen Ostseeviertel (Ryckseite) musste zudem eine Fernwärmestation in den Keller der Vitus-Bering-Straße 4 umgesetzt werden. Die Versorgungssicherheit für insgesamt 201 Wohnungen wurde vor Beginn der Heizperiode wiederhergestellt.



Bernhard-Birkhahn-Weg 13 a bis c



Feldstraße 35-40

AM ELISENPARK – B-PLAN 13



In der Straße „Am Elisenpark“ entstehen bis zum Herbst 2025 zwei baugleiche Wohnhäuser, die insgesamt 22 barrierearme Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen mit 55 bis 75 m² Wohnfläche beherbergen. Sie werden mit einem Aufzug ausgestattet und erhalten statt eines Kellers Abstellräume im Erdgeschoss. Einen neuen Weg beabsichtigen wir bei der Auswahl der Wärmequellen

zu beschreiben: Geothermie in Verbindung mit einer Wärmepumpe sorgt für die klimafreundliche Beheizung der Wohnungen. Eine Fotovoltaikanlage unterstützt die Wärmepumpe, überschüssigen Strom bieten wir den Bewohnern als Mieterstrom an. Baubeginn ist im Herbst 2023, das Investitionsvolumen beträgt rund 4,8 Millionen Euro.

HAFENSTRASSE – B-PLAN 55

Im **Baufeld 8** entstehen vier Häuser mit 56 Wohnungen, die genau wie im B-Plan 13 konzipiert sind und in denen ebenfalls Geothermie und Wärmepumpen zum Einsatz kommen könnten. Vier Fotovoltaikanlagen könnten für den effizienten Betrieb der Wärmepumpe sorgen. In den Staffelgeschossen der vier Häuser werden großzügige Vierraumwohnungen entstehen. Ein interessanter Wohnungsmix aus unterschiedlichen Grundrissen von 40 bis 115 m² Wohnfläche wird auf diesem Baufeld erreicht. Mit dem Bau starten wir im Herbst 2023, Anfang 2026 ist die Fertigstellung geplant. Das Investitionsvolumen liegt bei 12,5 Millionen Euro.

Auf dem **Baufeld 0** neben dem Mobility Hub werden wir die für dieses B-Plan-Gebiet vorgesehene Kindertagesstätte mit 80 Krippen- und Kitaplätzen errichten. Über der Kita entstehen 36 Wohnungen. Es gibt bereits einen Letter of Intent mit dem ortsansässigen Betreiber, dem Kreisdiakonischen Werk. Mit der Errichtung und Vermietung einer Kita betreten wir Neuland und erweitern

unser Portfolio. Baubeginn ist Mitte 2024, geplante Fertigstellung Ende 2026. Das Investitionsvolumen beträgt 11,5 Millionen Euro.





Bestnoten für die WGG

Ein Ergebnis, das alle Erwartungen übertroffen hat

Zeugnistag für die WGG: Unterstützt vom Unternehmen AktivBo ermittelten wir die Zufriedenheit unserer Mitglieder mittels einer WGG-weiten schriftlichen Befragung. Das Resultat kann sich sehen lassen – vor allem im deutschlandweiten Vergleich. Zudem wissen wir jetzt, in welchen Bereichen wir noch einen Zahn zulegen können.

Alle fünf Jahre sind wir bei der WGG ein bisschen aufgeregt. Die groß angelegte Mitgliederbefragung steht an, und sie gleicht immer wieder einem Überraschungspaket. Wir erhalten dann schwarz auf weiß eine Gesamtschau darüber, wie sehr unsere Mitglieder mit unserem Service und ihrer Wohnqualität zufrieden sind.

Bis wir die Ergebnisse in den Händen hielten, bedurfte es allerdings viel Arbeit. Arbeit, die wir im vergangenen Jahr einem Spezialisten übergeben haben: Die AktivBo GmbH, ein Hamburger Unternehmen mit schwedischen Wurzeln, führt seit über 30 Jahren Mieter- und Mitarbeiterbefragungen durch und bot sich durch ihr umfassendes Know-how in der Immobilienwirtschaft als idealer Partner an. Mit einem digitalen datengestützten Analysetool liefert AktivBo breit gefächerte Insights, die Stärken und Schwachstellen sichtbar machen. Und genau darum ging es uns: Wir wollten erfahren, welches Zeugnis uns die WGG-Mitglieder hinsichtlich Service und Sicherheit, Reinigung und Abfallbeseitigung, Schadensmeldung und Wohnung ausstellen, in welchen Bereichen wir noch mehr Einsatz zeigen müssen und wo wir im Vergleich mit 450 deutschen Wohnungsunternehmen positioniert sind.

Anfang Mai hat AktivBo den Fragebogen an alle WGG-Mitglieder verschickt: ganze 6.632 an der Zahl. Vorab und während des zweimonatigen Befragungszeitraums haben wir in den sozialen Medien, auf unserer Internetseite und im Mitgliedermagazin kräftig für unsere Mitgliederbefragung getrommelt. Denn je mehr ihre Meinung kundtun, desto aussagekräftiger sind die Ergebnisse. Eine Verlosung von 50-Euro-Gutscheinen und eine Erinnerungspostkarte animierten zusätzlich zum Mitmachen. Der Fragebogen konnte auf dem Papier oder online ausgefüllt werden, und natürlich war die Teilnahme anonym und erfolgte unter höchsten Datenschutzstandards.

Schon Ende Juni gab es die erste positive Überraschung: 43,7 Prozent unserer Mitglieder haben sich Zeit genommen und die Fragen beantwortet. Diese Rücklaufquote ist außergewöhnlich – bei der letzten Befragung, im Jahr 2017, hatten wir mit 22 Prozent gerade einmal die Hälfte verzeichnet, und selbst das war ein guter Wert. Das starke Engagement unserer Mitglieder zeigt sich ebenfalls in der Zahl der Kommentare in den zurückgesandten Fragebögen: Mit insgesamt mehr als 10.000 Anmerkungen ergänzten die Befragten ihr Feedback. Über die Hälfte der Mitglieder, die den Fragebogen ausgefüllt haben, ist mindestens 60 Jahre alt und lebt in der Wohnung alleine oder zu zweit.

Noch größer war die Freude, als AktivBo uns die detaillierte Auswertung präsentierte. Sie zeigte, dass wir in allen Bereichen gut und sehr gut abschneiden. Bestnoten verdienten wir uns etwa im Bereich **Kundenservice**. Mit Werten zwischen 90 und 97 Prozent bewerteten unsere Mitglieder Aspekte wie Erreichbarkeit, Reaktion und Verbindlichkeit. Damit liegen wir im Vergleich sehr deutlich über dem Branchenstandard: Durchschnittlich hat die WGG um 13,5 Prozent die Nase vorn! Auch für unser Mitgliedermagazin und unsere Social-Media-Aktivitäten ernteten wir Zufriedenheitswerte von 97 respektive 94 Prozent. Einziger Ausreißer ist die Information über die richtige Mülltrennung, hier sieht jeder Vierte Verbesserungsbedarf.

ZUFRIEDENHEIT **Kundenservice**

Erreichbarkeit der richtigen Ansprechpersonen	94,3 %
Telefonische Erreichbarkeit	93,9 %
E-Mail-Kontakt	94,4 %
Einhaltung von Vereinbarungen	95,6 %
Reaktion der WGG auf das Anliegen	91,4 %
Öffnungszeiten	95,9 %
Mitgliedermagazin	96,8 %
Social Media	95,9 %

Spitzenwerte verteilen die WGG-Mitglieder ebenfalls bei Fragen rund um die **Schadensmeldung und -beseitigung**. Mehr als neun von zehn Befragten sind sehr oder eher zufrieden, wie wir Schäden in ihrer Wohnung oder im Haus beseitigen. Gelobt wurden insbesondere die Bearbeitungsdauer, das Auftreten unserer Betriebshandwerker und die Qualität der Arbeit. Diese Werte belegen einmal mehr, dass unsere WGG-eigene Handwerker-mannschaft zuverlässig tolle Arbeit abliefert und von unseren Mitgliedern sehr geschätzt wird. Kein Wunder ist es daher, dass wir auch hier branchenweit Maßstäbe setzen, die nur wenige andere Wohnungsunternehmen in Deutschland erreichen. Unübertroffen ist beispielsweise die Bearbeitungszeit – der Zufriedenheitswert liegt hier 20 Prozent über dem Standard.

ZUFRIEDENHEIT **Schadensmeldung**

Auftreten der Mitarbeitenden bei Schadensmeldung	97,4 %
Aufnahme der Schadensmeldung	97,2 %
Auftreten der Handwerkenden	97,9 %
Sauberkeit der Wohnung nach Abschluss der Handwerkerarbeiten	97,1 %
Bearbeitungszeiten	96,2 %
Qualität der Mängelbeseitigung	94,8 %

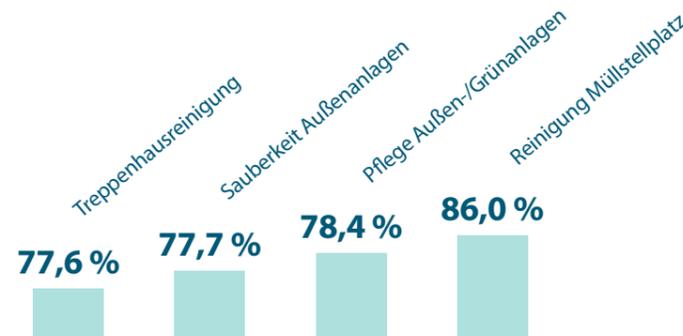
ZUFRIEDENHEIT **Sicherheit**



Im Fragebogen erkundigten wir uns auch nach dem **Sicherheitsempfinden**: Sind etwa Hauseingänge, Keller und Müllplätze gut beleuchtet, ist der Einbruchschutz gewährleistet, wie ist das Nachbarschaftsverhältnis? Grundsätzlich fühlen sich die WGG-Mitglieder sicher und erteilen vor allem dem nachbarschaftlichen Miteinander sehr gute Noten. Rund 30 Prozent der Befragten berichten allerdings von Sicherheitsrisiken im Keller oder auf dem Dachboden, insbesondere den Einbruchschutz sehen viele Mitglieder als nicht ausreichend an. Die detailliert aufgeschlüsselte Auswertung zeigt auch, in

welchen Quartieren dies besonders bemängelt wurde. Das größte Verbesserungspotenzial sehen die Befragten in puncto **Reinigung und Abfallbeseitigung**. Jeder Fünfte ist der Ansicht, dass Treppenhäuser und Außenanlagen sauberer, gepflegter und in besserem Zustand sein könnten. Kritisiert wurden darüber hinaus fehlende Pkw- und Fahrradstellplätze. Diese Bereiche sind ein wunder Punkt auch in anderen Wohnungsunternehmen, wie der Blick auf den Deutschlandvergleich zeigt – abermals liegen unsere Ergebnisse deutlich über dem Branchendurchschnitt.

ZUFRIEDENHEIT **Reinigung und Abfallbeseitigung**



Spitzenwerte von über 90 Prozent erzielten wir dann wieder bei der Zufriedenheit mit **der Wohnung und der Wohngegend**. Mehr als neun von zehn Befragten sind sowohl mit ihren vier Wänden als auch mit dem Umfeld glücklich, auch die Nutzungsgebühr schätzen 90 Prozent der Mitglieder als angemessen ein.

Als eine Art Fazit lässt sich der Wert fassen, der uns am meisten gefreut hat: 98 Prozent unserer befragten Mitglieder würden die WGG weiterempfehlen – ein Vorsprung von über 13 Prozent gegenüber der durchschnittlichen Weiterempfehlungsquote bei deutschen Wohnungsunternehmen. „Die Ergebnisse unserer Erhebung machen uns sehr stolz. Sie belegen, dass sich das Engagement aller in der WGG-Familie auszahlt – und dass wir letztlich alles richtig machen“, sagt Vorstandssprecher Klaas Schäfer. Ausruhen ist aber trotzdem nicht angesagt – im Gegenteil. „Es gilt nun, diese Werte zu halten und dort, wo noch Luft nach oben ist, gezielt

anzusetzen“, so Vorstandsreferentin Anja Groß. Auf dem Plan stehen verschiedene Team-Workshops, in denen geeignete Schritte erarbeitet und die Umsetzung auf den Weg gebracht wird. Auch in dieser Phase unterstützt uns AktivBo. Über den Fortschritt erhalten unsere Mitglieder regelmäßig Updates – und sehen so auch, dass die Befragung nicht für die Schublade gemacht ist, sondern gezielte Verbesserungen für den Wohnkomfort jedes Einzelnen bewirkt.

- Kernthemen, die von unseren Mitarbeitenden bearbeitet und aus denen Maßnahmen abgeleitet werden**
- Sicherheit
 - Treppenhausreinigung
 - Außenanlagen
 - Kommunikation

Ausgezeichnet! Die WGG hat am 17. März 2023 im Wettbewerb der besten Vermieter Deutschlands von AktivBo den 1. Preis in der Kategorie „Bestes Image“ erhalten. Klaas Schäfer, Anja Groß, Juliane Boutalha und Jan Schneidewind (von links) nahmen den Preis in Hamburg entgegen.





MITREDEN LEICHT GEMACHT: BETEILIGUNGSWERKSTATT SÜDSTADT

Auf der Freifläche zwischen Bernhard-Birkhahn-Weg und Max-Hagen-Weg wollen wir bald drei Neubauten mit insgesamt 56 Wohnungen und Gewerbeflächen errichten – und unsere Mitglieder in den Planungsprozess eng mit einbinden. Was wünschen sich unsere Mitglieder für die künftigen Wohnungen und für die Außenanlagen? Welche Vorstellungen haben sie und sind sie realisierbar? Das wollten wir ganz konkret ausloten und

laden sie im Juni 2022 zu einer Beteiligungswerkstatt ein. Die Resonanz übertraf unsere Erwartungen – rund 50 Interessierte kamen in die Veranstaltungsstätte „Kiek In“, um mehr über das Projekt zu erfahren und ihre Vorschläge einzubringen. An den vier Thementischen wurden Ideen gesammelt, Gedanken erörtert und Zukunftsvisionen entworfen. Die Erkenntnisse werden in die weiteren Planungen einfließen.



Wann wir allerdings den ersten Spatenstich setzen können, ist offen. Denn wegen der schwierigen Rahmenbedingungen muss unser Südstadt-Projekt pausieren. Nur mit geeigneten Fördermitteln für den Bau des neuen Quartiers wird es möglich sein, den künftigen Bewohnern die versprochenen günstigen Nutzungsgebühren anzubieten.



Wie der Workshop abließ und wie das Feedback ausfiel, sehen Sie im Video:
[youtube.com/watch?v=2-17ZMIZYYY&t=291s](https://www.youtube.com/watch?v=2-17ZMIZYYY&t=291s)

SIGHTSEEING IM QUARTIER

Mit einem neuen Format haben wir interessierte WGG-Vertreter über unsere Aktivitäten informiert: Wir organisierten fünf Spaziergänge durch unsere Wohngebiete. In der Südstadt, im Ostseeviertel, in Schönwalde I und Schönwalde II sowie in der Altstadt erhielten die Teilnehmer ein Vor-Ort-Update zu den geplanten Bauvorhaben und konnten abgeschlossene Arbeiten begutachten. Mehr als 50 Vertreter waren

der Einladung gefolgt und nutzten die Führungen auch, um Fragen zu stellen und sich auszutauschen. Ob ein Blick in neu gestaltete Treppenhäuser, Infos zu anstehenden Modernisierungen oder Themen wie Parkplatzangebot, Grünpflege und Fernwärmepreise – die Rundgänge boten aus erster Hand Einblicke und Informationen rund ums jeweilige Quartier.

HILFE FÜR UKRAINISCHE FLÜCHTLINGE

Bestürzt über die Geschehnisse in der Ukraine setzten wir alles daran, den Menschen zu helfen. Wir stellten spontan 17 Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung und organisierten eine interne Spendenaktion, bei der ein Geldbetrag von 6.000 Euro und zahlreiche Sachspenden zusammenkamen. Ein Teil des Geldes kam Hilfsorganisationen zugute, mit dem anderen Teil erwarben wir Pantryküchen. In einer als Flüchtlingsunterkunft dienenden Sporthalle sprachen wir vor allem

mit betroffenen Familien. Diese konnten wir innerhalb weniger Tage in Wohnungen unterbringen, auch dank der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit dem Sportbund Greifswald, der Tagesstätte des Kreisdiakonischen Werks und der Greifswalder Integrationsbeauftragten. Mit dem Landkreis wurde die Kostenübernahme geregelt. Aktuell sind 42 Wohnungen mit insgesamt 133 Personen an ukrainische Flüchtlinge vermietet.

Regiebetrieb feiert 70. Jubiläum

Ein Anruf genügt und sie sind zur Stelle: unsere WGG-eigenen Betriebshandwerker.

Schnell und professionell beheben sie Wasser- und Heizungsschäden, malern Wohnungen vor dem Neubezug, streichen Fassaden, reparieren, installieren, schließen an und tauschen aus. Seit 70 Jahren bewährt sich unser Regiebetrieb – der große Vorteil liegt in der Unabhängigkeit: Unsere Mannschaft aus zurzeit 23 Malern, Klempnern, Fliesenlegern und Trockenbauern ist ausschließlich für die WGG-Wohnungen zuständig. Damit entfällt für die

Mitglieder und für die Genossenschaft eine zeitaufwendige und oft nervenaufreibende Handwerkersuche. Seit der Gründung im Jahr 1952 hat der Regiebetrieb viel erlebt – jede Zeit hatte ihre eigenen Herausforderungen. Eines aber ist gleich geblieben über all die Jahre: der Anspruch, Handwerksarbeiten für die Mitglieder schnell und perfekt auszuführen, um die Wohnungen in einem guten Zustand zu halten.

EIN MEISTERWERK

Nur wenige Kollegen dürften Frank Schiller in den letzten Jahren beneidet haben. Während alle Mann freitags nach getaner Arbeit gut gelaunt ins Wochenende starteten, stieg der Vorarbeiter unseres Betriebshandwerkerteams ins Auto und fuhr nach Neubrandenburg oder Neustrelitz, um die Schulbank zu drücken.



Bis in die Abendstunden beschäftigte er sich mit Gas- und Abgasanlagen, Steuerungstechnik und Sicherheitsarmaturen, technischen Berechnungen, Rechtsfragen, Personalplanung und vielen weiteren Fachthemen, die Teil der komplexen Meisterausbildung im Installateur- und Heizungsbauer-Handwerk sind. Samstags um acht Uhr ging es direkt weiter, bis nachmittags. Dieses wöchentliche Programm zog unser Kollege viereinhalb Jahre lang durch – wohlgerne neben seinem regulären Vollzeitjob als Handwerker und Führungskraft von zehn Mitarbeitern und trotz Einschränkungen durch die Coronapandemie.

Im September 2022 war es geschafft: Frank Schiller hatte seinen Meisterbrief in der Tasche. Mit dem erworbenen Know-how ist er für seinen bevorstehenden Karrieresprung gerüstet: Im Frühjahr 2024 wird er die Nachfolge unseres Regiebetriebsleiters Hans-Jürgen Peters antreten, der

nach mehr als 40 Jahren bei der WGG in den Ruhestand wechselt. „Die Meisterausbildung war tough und eine sehr intensive Zeit, zumal man ja auch nicht mehr der Jüngste ist. Aber sie hat sich gelohnt und ist ein absoluter Gewinn“, blickt Frank Schiller auf die über 1300 Ausbildungsstunden zurück. Er ist stolz darauf, diese Herkulesaufgabe geschultert zu haben – auch weil es schon immer sein Traum war, die Meisterprüfung zu machen. „Dankbar bin ich meiner Familie und meinen Kollegen, die mich unterstützt und mir den Rücken freigehalten haben. Und natürlich der WGG, die mir diese Qualifikation vorgeschlagen und bezahlt hat.“

Zur Person: Frank Schiller, 51, gehört seit 2016 zu unserem WGG-eigenen Handwerkerteam, seit 2018 ist er Vorarbeiter im Bereich Heizung und Sanitär. Neben seinem Job engagiert er sich ehrenamtlich als Bürgermeister der Gemeinde Neu Boltenhagen und führt eine kleine Landwirtschaft.

EIN JAHR DER LERNERFOLGE

Wissen erwerben, neue Methoden ausprobieren, den Horizont erweitern – Fortbildung zählt zu den Kernbereichen der Personalentwicklung und erweist sich auch bei uns als wichtiger Erfolgsfaktor, um engagierte Mitarbeiter zu binden und neue Talente zu gewinnen. Auf unserem Weg hin zu einer offenen, dynamischen Lernkultur sind wir 2022 einen großen Schritt vorangekommen.

„Mit den neuen Energiegesetzen rollt einiges auf die Wohnungswirtschaft zu, da muss man sich auf dem Laufenden halten.“ Janett Bernhardt, zuständig für den Bereich Betriebskostenabrechnung, ist bereits fit, was GEG, EEG und Co. betrifft.



Im vergangenen Jahr hat Janett Bernhardt zu fünf Themen Onlineseminare absolviert. „Es ist superhilfreich, weil man sich sicherer in seinem Job fühlt und schwierige Situationen souveräner meistern kann“, sagt sie.



Christian Redlichs Fazit: „Wenn es in einer Wohnung mal zu einem Feuchtschaden kommen sollte, ist man vorbereitet und weiß, worauf es ankommt.“

Dem kann Christian Redlich, unser Teamleiter Auszug, nur beipflichten. Auch er hat im letzten Jahr einiges dazugelernt – zum Beispiel wie man Feuchtschäden erkennt, misst und behebt.

Lernen schafft Mehrwert für alle

So wie Janett Bernhardt und Christian Redlich haben im Jahr 2022 viele WGG'ler eine Fortbildung absolviert: „Die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft steigen, darauf wollen wir noch besser, noch flexibler reagieren“, sagt Vorstandsreferentin Anja Groß aus unserem Personalteam. In einer modernen Arbeitskultur, wie sie die WGG etablieren will, ist Fortbildung eine der tragenden Säulen. „Unsere Mitarbeiter sollen zum einen vielfältige Möglichkeiten haben, ihr fachliches und persönliches Know-how kontinuierlich zu erweitern. Zum anderen

ist es unser Ziel, WGG-weit die Freude am Dazulernen zu beflügeln, für mehr kollegialen Austausch, Offenheit und Agilität zu sorgen“, fasst Anja Groß zusammen. Doch nicht nur für unseren genossenschaftlichen Erfolg ist Fortbildung unabdingbar. Auch jeder Einzelne profitiert. Denn wer sich mit neuen Themen auseinandersetzt, erweitert nicht nur seinen Erfahrungshorizont, sondern verspürt mehr Zufriedenheit und Selbstwirksamkeit. Regelmäßige Fortbildung erscheint damit in jeglicher Hinsicht als gute Investition.

Viele Wege führen zum Lernzuwachs

Investiert hat die WGG im vergangenen Jahr sowohl in standardisierte als auch in individuelle Fortbildungsmaßnahmen. Ändern sich zum Beispiel gesetzliche Vorschriften, Normen oder Verfahren, so ergibt sich für manche Teams Schulungsbedarf. Das Personalteam ermittelt solche Bedarfe gemeinsam mit den Teamleitern. Auch der Betriebsrat liefert Impulse – im vergangenen Jahr organisierten wir auf dessen Initiative etwa Workshops zum Thema Resilienz und gesunde Ernährung. Weil Fortbildung immer eng mit den persönlichen Stärken und Interessen verbunden ist, wird in den jährlichen Personalgesprächen überlegt, welche individuellen Entwicklungsperspektiven sich für die jeweilige Person anbieten. Vom Konfliktmanagement-Kurs über Führungskräfte-Coaching bis hin zur Meisterausbildung eröffnen wir unseren Beschäftigten vielfältige Chancen.



„Manche Mitarbeiter kommen auch schon direkt mit konkreten Wünschen und Vorschlägen auf uns zu“, berichtet Anja Groß.

Extern oder inhouse, persönlich oder digital

Vielfältig sind auch die Formate: Das Spektrum an Lernsettings umfasst externe Schulungen genauso wie Onlineseminare, Inhouse-Veranstaltungen und Teamtage. „Damit nehmen wir auch auf die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter Rücksicht“, sagt Anja Groß. Denn während der eine zum Beispiel gerne mal für einen Tag nach Hamburg fährt, um beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen eine Schulung zu absolvieren, mögen andere lieber in ihrem Büro ein Thema eigenständig online oder per Videokonferenz bearbeiten. Digitale Seminare haben seit der

Coronapandemie auch bei der WGG klar an Akzeptanz gewonnen und werden gerne und häufiger genutzt. Teamleiter Christian Redlich meint: „Am Rechner Module zu bearbeiten, ohne irgendwo hinreisen zu müssen, das lässt sich gut in den Arbeitstag eintakten, ist effizient und praktisch.“ Im Jahr 2022 lag der Anteil der Onlineseminare an der Gesamtzahl der Fortbildungen bei 49 Prozent, gefolgt von Präsenzveranstaltungen mit 44 Prozent und Inhouse-Workshops mit 7 Prozent. Trotzdem halten die WGG-Beschäftigten einen persönlichen Austausch weiterhin für wichtig. „Wir kombinieren Fortbildungen deshalb gerne mit Teamaktivitäten, einfach um neben fachlichen Kompetenzen auch Softskills zu fördern“, erklärt Personalmanagerin Anja Groß. Dass dieses Konzept gut ankommt, belegen die beiden Inhouse-Trainings zum Thema kundenorientierte Kommunikation, an denen 27 WGG'ler teilgenommen haben. „Die Gruppen haben wir bewusst gemischt, sodass sich zum Beispiel Hausmeister und kaufmännische Mitarbeiter noch besser kennenlernen und vom Arbeitsalltag der anderen erfahren.“ Fortbildung ist eben nicht nur Kompetenzgewinn, sondern belebt auch das Betriebsklima und stärkt den Zusammenhalt. Den Gewinn von Fortbildung spürbar zu machen und den Spaß am Lernen zu fördern, das ist uns im vergangenen Jahr gelungen: „Die Mitarbeiter sind offener geworden, was Fortbildungen betrifft. Die Anzahl der Maßnahmen hat zugenommen, das bereitgestellte Budget wurde besser ausgeschöpft als in den Vorjahren. Und auch die verstärkte proaktive Nachfrage ist ein starkes Signal für uns“, freut sich Anja Groß über die ersten Meilensteine auf dem Weg zur Lernkultur bei der WGG.

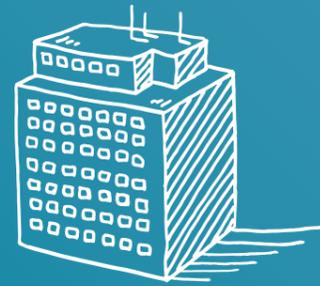
Mit unserer Lernkultur ...

- fördern wir die Veränderungsbereitschaft unserer Mitarbeiter
- rüsten wir unsere Mitarbeiter für den digitalen Wandel
- stärken wir die Arbeitszufriedenheit und die Bindung an die WGG
- steigern wir Arbeitsqualität, Produktivität und Teamgeist
- können wir unser Personal für interne Wechsel vorbereiten
- untermauern wir unser positives Arbeitgeberimage



Mitglieder

8.763



Wohnungen

7.209

Durchschnittliche
Grundnutzungsgebühr5,42 €/m²

Gewerbe

51



Leerstandsquote

2,41 %



Mitarbeiter

93



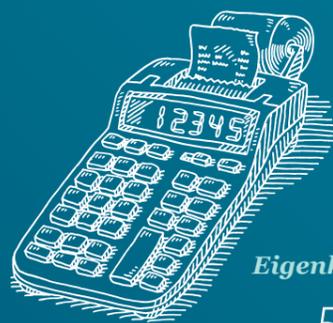
Bilanzsumme

250 Mio. €



Stellplätze und Garagen

3.955



Eigenkapitalquote

55 %



Jahresüberschuss

1,516 Mio. €

Lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 31.12.2022 bewirtschaftete unsere Genossenschaft folgenden Bestand:

Bewirtschafteter Bestand

Wohnfläche	409.117 m ²
Wohnungen	7.209
Gewerbe	51
Stellflächen und Garagen	3.955

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Durch die Fertigstellung des Neubaus in der Karl-Krull-Straße 18 a/b konnten im Frühjahr 2022 56 Wohnungen an die künftigen Bewohner übergeben werden. Eine Wohnung kam durch den Umbau eines ehemaligen Hausmeisterbüros hinzu. In den Wohneigentumsobjekten der Genossenschaft wurden 7 Wohnungen verkauft. Bei der Zählung des Wohnungsbestandes werden 22 Wohnungen nicht mehr berücksichtigt, die in

Vorjahren durch bauliche Teilung in sogenannte „Singlewohnungen“ umgebaut wurden. Diese werden nunmehr ausschließlich unter der Nutzungsart „Wohngemeinschaft“ erfasst.

Der Gewerbebestand ist gegenüber dem Vorjahr durch Abriss um 2 Einheiten gesunken. Der größte Teil der zugegangenen Stellflächen entstand am Neubau in der Karl-Krull-Straße.

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 betragen im Jahr 2022 durchschnittlich 5,42 €/m² nach 5,27 €/m² im Vorjahr. Der leichte Anstieg von 0,15 €/m² resultiert, neben der Erstvermietung der Karl-Krull-Straße 18 a/b, im Wesentlichen 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 liegt mit 10,93 % auf dem Niveau des Vorjahrs (10,95 %) und im Vergleich zu der Region Vorpommern im Durchschnitt.

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	26.574	26.724	25.986
Instandhaltungsaufwendungen	9.942	11.256	9.251
Zinsaufwendungen	1.862	1.748	1.908
Jahresüberschuss	1.289	1.516	2.606

Das Jahr in Zahlen

Die gegenüber der Planung um 1.314 T€ gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen resultieren zum einen aus einem höheren Instandhaltungsanteil beim Modernisierungsvorhaben Koitenhäger Landstraße 17-19/Tolstoistraße 11 und zum anderen aus unserem generellen Fokus auf die Werterhaltung der Bestände. Einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des Jahresüberschusses hatten die gegenüber der Planung geringeren Zinsaufwendungen. Ursächlich hierfür ist eine in das Jahr 2023 verschobene

Abschlussgebühren-Zahlung für ein Darlehen. Die leichte Steigerung der Umsatzerlöse aus Kaltmieten gegenüber dem Plan ist durch die Neuvermietung bedingt und trug ebenfalls zu der Ergebnisverbesserung bei.

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft insgesamt weiterhin positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	226.249	91	228.187	91
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	23.619	9	21.484	9
Bilanzsumme	249.868	100	249.671	100
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	138.141	55	136.835	55
Fremdkapital langfristig				
Verbindlichkeiten	92.704	37	97.486	39
Rückstellungen	467	0	222	0
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	18.556	8	15.128	6
Bilanzsumme	249.868	100	249.671	100

Das Anlagevermögen beträgt 91 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.306 T€ zu. Davon entfallen 1.516 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividen-

de für das Vorjahr und 123 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 55 % (Vorjahr ebenfalls 55 %).

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 1,82 % nach 1,93 % im Vorjahr.

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

	2022 T€	2021 T€
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.307	6.185
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	9.030	10.892
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.460	-10.295
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.727	-2.475
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.150	4.307
* darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG	7.718	8.806
CF aus laufender Geschäftstätigkeit	9.030	10.892
planmäßige Tilgung	-12.243	-7.418
gezahlte Zinsen	-1.731	-1.889
Differenz:	-4.944	1.585

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 9.030 T€ und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 1.516 T€, die Hinzurechnung der Abschreibung von 6.060 T€ und Zinsaufwendungen von 1.731 T€.

Ausgaben für Neubau und Modernisierungen und Auszahlungen aus Bausparguthaben beeinflussen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Dieser beträgt im Geschäftsjahr insgesamt -3.460 T€.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -6.727 T€ und beinhaltet die Auszahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgung und der gezahlten Dividende von 3 %.

Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Auszahlungen aus Bausparguthaben dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet wurden. Die Tilgung der Bauspardarlehen ist dagegen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich insgesamt zum 31.12.2022 um 1.157 T€ auf 3.150 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:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.270	4.692	-1.422
Verkauf bebauter Grundstücke	-71	-123	52
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-732	-867	135
Leistungen an Dritte	-31	-26	-5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-888	-875	-13
Betriebsergebnis	1.548	2.801	-1.253
Neutrales Ergebnis	68	-107	175
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.616	2.694	-1.078
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-100	-88	-12
Jahresüberschuss	1.516	2.606	-1.090

Der Jahresüberschuss ergibt sich zum Teil, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Höhere Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung führten trotz gesteigener Erträge aus Sollmieten sowie geringeren Zinsaufwendungen insgesamt zu einer Verringerung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um 1.422 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.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Das macht sich auch in Greifswald bemerkbar. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukrainekriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die deutlich gestiegenen Energiepreise führen zu erhöhten Bruttowarmmieten, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen könnten. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Durch die un-steten staatlichen Förderungen, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eher eine gleichbleibende Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichem Bedarf an Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir, sofern die

Wirtschaftlichkeit gegeben ist, durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Wohnungsvverkäufe sind nur in den Wohneigentumsobjekten geplant.

4. Prognosebericht

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, moderat ansteigenden Zinsen sowie der Fortführung von

Instandhaltung und Modernisierung planen wir für 2023 mit Mieterträgen von 27.384 T€, Zinsaufwendungen von 1.576 T€ und Kosten für Instandhaltung von 11.119 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.701 T€.

Für die Jahre 2023–2026 wird von nachstehenden Jahresüberschüssen ausgegangen (in T€):



Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachtete Kennzahl sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen führen.

Greifswald, 20.04.2023

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

gez. Jan Schneidewind

gez. Klaas Schäfer

gez. Jörn Roth

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		25.295,34	62.830,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	215.058.455,91		212.073.059,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.907.094,20		6.816.797,82
3. Grundstücke ohne Bauten	2.096.316,39		108.838,34
4. Grundstücke mit Rechten Dritter	131.313,87		179.841,92
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.917,05		131.779,09
6. Anlagen im Bau	152.418,04		6.586.460,95
7. Bauvorbereitungskosten	1.625.599,89		2.135.578,65
8. Geleistete Anzahlungen	<u>66.364,81</u>	226.222.480,16	90.315,64
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		226.249.275,50	228.187.002,80
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.837.197,06		11.940.545,63
2. Andere Vorräte	<u>59.506,38</u>	14.896.703,44	52.530,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	118.370,64		78.708,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.537,42		26.951,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.776.479,95</u>	4.917.388,01	2.080.350,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.149.672,57		4.306.721,60
2. Bausparguthaben	<u>609.228,96</u>	3.758.901,53	2.950.719,15
Umlaufvermögen insgesamt		23.572.992,98	21.436.526,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.347,66	47.195,83
Bilanzsumme		249.867.616,14	249.670.725,11

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	482.980,00		486.545,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.329.965,10		11.192.270,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	<u>3.410,00</u>	11.816.355,10	13.869,40
	19.909,90 €		(8.495,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	65.273.705,95		65.273.705,95
2. Gesetzliche Rücklage	6.577.742,56		6.426.042,56
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>54.138.771,34</u>	125.990.219,85	53.109.022,29
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.516.231,35		2.606.162,75
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>-1.181.449,05</u>	<u>334.782,30</u>	<u>-2.273.146,62</u>
Eigenkapital insgesamt		138.141.357,25	136.834.471,33
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	56.748,37		20.368,53
2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.238.863,21</u>	1.295.611,58	<u>888.104,41</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.296.391,64		94.580.989,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.441.881,62		2.944.560,71
3. Erhaltene Anzahlungen	15.532.972,16		11.760.304,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.648,52		13.142,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.921.554,33		2.436.304,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>36.493,02</u>	110.236.941,29	<u>30.059,76</u>
davon aus Steuern:	<u>4.843,48 €</u>		(7.096,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	<u>0,00 €</u>		(70,98)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>193.706,02</u>	<u>162.419,46</u>
Bilanzsumme		249.867.616,14	249.670.725,11

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.535.930,82		36.312.821,47
b) aus Verkauf von Grundstücken	420.571,50		364.151,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>82.499,49</u>	39.039.001,81	28.926,40
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.896.651,43	1.530.839,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		168.235,05	148.363,77
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.000.315,74	622.349,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.229.579,43		20.489.270,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	147.311,32		145.103,47
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>20.586,03</u>	25.397.476,78	<u>9.605,10</u>
Rohergebnis		17.706.727,25	18.363.473,20
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.783.818,93		4.591.726,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 67.067,99 €	<u>1.084.508,39</u>	5.868.327,32	<u>1.013.340,21</u> (48.425,92)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.059.776,77	5.968.831,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.749.673,21	1.523.248,36
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		37,50	75,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.528,30	7.003,87
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 952,09 €		<u>1.747.933,49</u>	<u>1.908.421,30</u> (2.666,83)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		99.870,48	88.081,37
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.185.711,78	3.276.902,32
14. Sonstige Steuern		669.480,43	670.739,57
15. Jahresüberschuss		1.516.231,35	2.606.162,75
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.181.449,05	-2.273.146,62
17. Bilanzgewinn		334.782,30	333.016,13

Anhang

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

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 31.12.2022 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 (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 drei bzw. fünf Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen sowie Zuschüssen 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. Bei einem Objekt wurde die Restnutzungsdauer verkürzt, so dass dieses Objekt 2025 vollständig abgeschrieben sein wird.

Eine Nutzungsdauer von 10 Jahren wird bei den Außenanlagen zugrunde gelegt, 12 Jahre für Spielplätze.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage

einer Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 60 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 168 T€ aktiviert.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 4,35 % und 33,3 % 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 Vorpommern eG 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.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel 2022

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERT		
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2022 €	kumuliert 01.01.2022 €	des Geschäfts- jahres €	Abgang 2022 €	Umbuchungen (+/-) €	kumuliert 31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	917.295,95	26.591,45	0,00	0,00	943.887,40	854.465,04	64.127,02	0,00	0,00	918.592,06	25.295,34	62.830,91
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	372.768.929,82	2.113.371,29	284.749,27	6.734.864,89	381.332.416,73	160.695.870,34	5.715.528,43	137.437,95	0,00	166.273.960,82	215.058.455,91	212.073.059,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.015.009,61	266.644,85	317,00	48.528,05	9.329.865,51	2.198.211,79	224.876,52	317,00	0,00	2.422.771,31	6.907.094,20	6.816.797,82
Grundstücke ohne Bauten	108.838,34	1.897.162,41	0,00	90.315,64	2.096.316,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.096.316,39	108.838,34
Grundstücke mit Rechten Dritter	179.841,92	0,00	0,00	-48.528,05	131.313,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.313,87	179.841,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	717.427,77	108.382,76	10.894,75	0,00	814.915,78	585.648,68	55.244,80	10.894,75	0,00	629.998,73	184.917,05	131.779,09
Anlagen im Bau	6.586.460,95	-772.051,28	0,00	-5.661.991,63	152.418,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.418,04	6.586.460,95
Bauvorbereitungskosten	2.135.578,65	562.894,50	0,00	-1.072.873,26	1.625.599,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.625.599,89	2.135.578,65
Geleistete Anzahlungen	90.315,64	66.364,81	0,00	-90.315,64	66.364,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.364,81	90.315,64
	391.602.402,70	4.242.769,34	295.961,02	0,00	395.549.211,02	163.479.730,81	5.995.649,75	148.649,70	0,00	169.326.730,86	226.222.480,16	228.122.671,89
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	392.521.198,65	4.269.360,79	295.961,02	0,00	396.494.598,42	164.334.195,85	6.059.776,77	148.649,70	0,00	170.245.322,92	226.249.275,50	228.187.002,80

Die Bewertung der anderen Vorräte, die Reparaturmaterial 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 ent-

sprechend § 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 Geschäftunterlagen, für Altersteilzeit und für Jubiläen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel auf den Seiten 32 und 33.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich Kosten für die umfangreiche Modernisierung von zwei Objekten mit Einbau von Aufzügen und Grundrissveränderungen sowie den Bau von diversen Fahrradunterstellmöglichkeiten. Die Abgänge betreffen die Wohnungsverkäufe. Die Umbuchungen enthalten neben den Bauvorbereitungskosten für die Modernisierungsobjekte hauptsächlich die Umgliederung eines fertig gestellten Neubauprojektes vom Posten Anlagen im Bau. Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 2.332 T€ von den Herstellungskosten abgesetzt. Der Zugang bei

Geschäfts- und anderen Bauten betrifft vorwiegend die Kosten für die Errichtung einer Carport- und Stellplatzanlage. Die Grundstückskosten wurden von den Grundstücken mit Rechten Dritter umgebucht. Die Position Grundstücke ohne Bauten enthält zwei Grundstückskäufe, die für künftige Neubauten vorgesehen sind. Hierfür bereits geleistete Erwerbsnebenkosten wurden von der Position Geleistete Anzahlungen umgebucht. Unter dem Posten Anlagen im Bau werden die Kosten für eine Photovoltaikanlage, die auf dem Dach unserer Geschäftsstelle errichtet wird, aufgeführt. Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für drei Neubauprojekte sowie Kosten für ein Projekt, Photovoltaik, E-Mobilität und Mieterstrom betreffend.

In dem Posten unfertige Leistungen sind 14.837.197,06 € (Vorjahr 11.940.545,63 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	1.845,91 €	5.447,50 €

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Bausparguthaben in Höhe von 609.228,96 € betreffen zwei Verträge. Diese sind zur Sicherung für die jeweiligen Zwischendarlehen verpfändet.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2022 €	Einstellungen aus Jahresüber- schuss 2022 €	Stand 31.12.2022 €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	65.273.705,95	0,00	65.273.705,95
Gesetzliche Rücklage	6.426.042,56	151.700,00	6.577.742,56
Andere Ergebnisrücklagen	53.109.022,29	1.029.749,05	54.138.771,34
	124.808.770,80	1.181.449,05	125.990.219,85

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

348 T€

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022 (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.296.391,64 (94.580.989,05)	7.616.824,40 (12.170.262,09)	80.679.567,24	54.199.203,75	88.262.006,74 609.228,96	GPR Verpf.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.441.881,62 (2.944.560,71)	162.880,75 (142.679,09)	4.279.000,87	3.585.287,63	4.441.881,62	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.532.972,16 (11.760.304,80)	15.532.972,16 (11.760.304,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.648,52 (13.142,23)	7.648,52 (13.142,23)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.921.554,33 (2.436.304,83)	1.921.554,33 (2.436.304,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.493,02 (30.059,76)	36.493,02 (30.059,76)				
Gesamtbetrag	110.236.941,29 (111.765.361,38)	25.278.373,18 (26.552.752,80)	84.958.568,11	57.784.491,38	92.703.888,36 609.228,96	GPR Verpf.

* GPR = Grundpfandrecht, Verpf. = Verpfändung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind über Brief- und Buchgrundschulden gesichert. Zusätzlich wurden zwei Bausparverträge zur Sicherung von Darlehen für die Finanzierung von Bau-

maßnahmen verpfändet. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen wie im Vorjahr nicht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 38.536 T€ enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 11.812 T€. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in

Höhe von 421 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 Zuschüssen für effiziente Gebäude	250 T€
· Erträge aus Wohnungsabnahmen	134 T€
· Erträge aus IH-Rücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften	111 T€
· Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen	220 T€
	<u>715 T€</u>

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten:

· Instandhaltungsaufwendungen	4.984 T€
· Großinstandsetzungsaufwendungen	6.272 T€
	<u>11.256 T€</u>

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 28 Tagen bis 30 Monaten. Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt 90 T€.

Für das Bauprogramm 2023 wurden bereits 2021 und 2022 Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge abgeschlossen sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage beauftragt. Der finanzielle Umfang beträgt insgesamt 6.657 T€. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Der Restkaufpreis für das Grundstück im B-Plan 55 (Baufeld 8) in Höhe von 62 T€ ist erst mit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen fällig. Es besteht eine Bauverpflichtung, die Hochbaumaßnahmen bis zum 31.12.2026 abzuschließen. Außerdem besteht die Verpflichtung, mindestens 13 Sozialwohnungen zu errichten. Der Verkäufer hat das Wahlrecht zwischen Verkauf und Vermietung von Kfz-Stellplätzen. Bei Verkauf entstehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 846 T€. Es besteht die Ver-

pflichtung, sich an den variablen Erschließungskosten von 6,91 % (ca. 74 T€) zu beteiligen.

Für ein zweites Grundstück im B-Plan 55 (Baufeld 0) wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 1.000 T€ wird erst bei Vorliegen der Hochbaureife fällig. Die bislang angefallenen Kosten, wie Grunderwerbsteuer und weitere Nebenkosten in Höhe von 66 T€, werden unter geleistete Anzahlungen geführt. Es besteht die Verpflichtung, bis zum 31.12.2026 eine Kindertagesstätte mit mindestens 80 Plätzen zu errichten, bei Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe von 2 T€ pro nicht geschaffenen Kita-Platz zu zahlen. Die Beteiligung an den variablen Erschließungskosten bis max. 5,26 % (ca. 64 T€) ist eine weitere Verpflichtung. Der Verkäufer hat das Wahlrecht zwischen Verkauf und Vermietung von Kfz-Stellplätzen. Bei Verkauf entstehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 432 T€.

Das 2021 abgeschlossene LFI-Förderdarlehen in Höhe von 5.000 T€ kommt 2023 zur Auszahlung.

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 Insolvenzversicherung durch die Bürgschaft einer Versicherung erfolgt.

Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen gezahlte Mietkautionen in Höhe von 11 T€ geführt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	35,00	4,00
Technische Mitarbeiter	5,00	1,00
Betriebshandwerker, Hauswarte etc.	40,00	2,00
	<u>80,00</u>	<u>7,00 *</u>

* davon Altersteilzeit: 5,00 Arbeitnehmer
Außerdem wurden durchschnittlich 5,00 Auszubildende beschäftigt.

Anzahl der Mitglieder

Stand am 01.01.2022	8.619
Zugänge	649
Abgänge	505
Stand am 31.12.2021	8.763

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 137.695 € erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von 7.495 € als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

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 20.04.2023 wurden 151.700 € in die gesetzliche Rücklage und 1.029.749,05 € in andere Ergebnissrücklagen eingestellt.

Mitglieder des Vorstands

Jan Schneidewind, Klaas Schäfer, Jörn Roth

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung zu den Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 334.782,30 € für eine dreiprozentige Gewinnausschüttung unter Berücksichtigung des § 41 der Satzung zu verwenden.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Ilona Dinse – Vorsitzende
Petra Kleinert
Ute Rediek
Thomas Bahls,
Marcus Wiederhöft
Robert Riesebeck
Olaf Kiesow

Greifswald, 20.04.2023
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

gez. Jan Schneidewind

gez. Klaas Schäfer

gez. Jörn Roth

Bericht des Aufsichtsrates

ÜBER DIE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage konkreter Arbeitspläne für den Gesamtaufseher sowie für die Fachausschüsse seine satzungsmäßigen Aufgaben und Pflichten zur Förderung des Vorstandes und zur Überwachung dessen Geschäftstätigkeit im Jahr 2022 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. Die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stand im Vordergrund der Tätigkeit der Organe. Die Arbeiten von Vorstand und Aufsichtsrat waren 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 und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche und finanzielle Situation sowie die Entwicklung des Unternehmens. In gemeinsamen Sitzungen 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 2022 waren das vor allem die neuen Bauvorhaben der Genossenschaft sowie die Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat verfolgte zudem die Änderungen zur Organisationsstruktur, die vom Vorstand initiiert wurden, um die Genossenschaft zeitgemäß aufzustellen.

Das Jahr 2022 stellte uns vor große Herausforderungen. Die Corona-Pandemie beeinflusste die Arbeit der Organe der Genossenschaft weiterhin. Hinzu kamen die nicht prognostizierbaren energiewirtschaftlichen Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine seit Februar 2022. Es war ein hohes Maß an Flexibilität und Eigenverantwortung notwendig, um die Aufgaben unter diesen Randbedingungen weiterhin zu erfüllen. Diese Herausforderungen haben Vorstand und Aufsichtsrat erfolgreich gemeistert.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates hat mit dem Vorstand auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand in regelmäßigen Abständen Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt. Zudem haben die Fachausschüsse gemäß ihrer Arbeitsplanung getagt und sich mit den Vorständen fachlich ausgetauscht.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und eine geschlossene Sitzung des Aufsichtsrates statt. Zustimmungspflichtige 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 Fachausschüsse berichtet. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Sitzungen wurden auf der Vertreterversammlung präsentiert. Im Jahre 2022 konnten Aufsichtsrat und Vorstand wieder in Präsenz an der VNW-Verbandstagung teilnehmen.

Um eine ausgewogene fachliche Beratung und eine effiziente Kontrolle zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat 2022 weiterhin mit drei Fachausschüssen gearbeitet:

- Ausschuss Mitglieder und Wohnen
- 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.

Arbeitsthemen des Fachausschusses Mitglieder und Wohnen (FA MW) 2022 (Auszug):

- Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder
- Mitgliederbefragung 2022
- Sachstand bei der Abarbeitung des Instandhaltungsstaus
- Vorstellung der Weiterentwicklungen im Kundencenter,

personelle Aufstellung, organisatorische Einbindung, Einschätzung des Vorstandes zur Effektivität des Konzeptes

Arbeitsthemen des Finanz- und Prüfungsausschusses 2022 (Auszug):

- Prüfung der Jahresabschlussunterlagen zum Geschäftsjahr 2022
- Gespräche mit den Mitarbeitern der Stabsstelle „Interne Revision“
- Gas- und Stromausschreibungen 2022–2025
- Überprüfung der Planzahlen auf Erfüllung bzw. mögliche Anpassung
- Regelmäßige Bewertung der Kennzahlen/Informationen zu aktuellen Sachständen

Arbeitsthemen des Bauausschusses 2022 (Auszug):

- Jahresübersicht Bauprogramm 2022
- Baukostenentwicklung
- Solarnutzungen auf Dächern der Genossenschaft
- Abbau des Instandhaltungsstaus
- Klimawende = Bauwende
- CO₂-Beseitigung und künftiges Klimaschutzprogramm der Genossenschaft
- Mobilität, Nachhaltiges Bauen, Einflüsse gesetzlicher Neuerungen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Außenwirkung WGG

Gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurde am 04. und 05.11.2022 innerhalb der Klausurtagung die 10-Jahres-Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Planbilanz und das Investitionsprogramm 2023–2032 inkl. Instandhaltung und Großinstandsetzung beraten und beschlossen.

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 31.12.2021 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 durchschnittliche Nutzungsgebühr ist gegenüber dem Vorjahr durch Angleichung an den Mietspiegel bei Neuvermietung sowie Modernisierungen leicht angestiegen. Der Leerstand liegt weiterhin auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres.

Insgesamt hat die Genossenschaft ein uneingeschränkt positives Prüfungsergebnis für das Jahr 2021 erhalten. Die Tätigkeit der Gremien (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) wurde als ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend eingeschätzt. In der Beratung des Aufsichtsrates vom 08. September 2022 wurde die Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG für das Jahr 2021 abgegeben.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 23. Juni 2022 stellte den Jahresabschluss 2021 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 2020 gemäß §59 Genossenschaftsgesetz.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2022 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 2022 sowie den schriftlichen Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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 2022.

Greifswald, den 20. April 2023



Ilona Dinse
Aufsichtsratsvorsitzende

Mitglieder

DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbezirke	Objekte	Vertreter
Wahlbezirk 1	Burgstraße 31, 32–34 / Fuchsstraße 1–7 / Steinstraße 26–30, 30 a / Bahnhofstraße 57 / Lange Reihe 38–42 / Neunmorgenstraße 3, 3 a, 3 b, 4, 21, 22, 26, 27 / Loitzer Straße 2, 3 / Robert-Blum-Straße 5 / Walter-Schlaak-Straße 2, 4 / Loitzer Landstraße 5, 5 a–g	Mia Möhrcke Monika Behlke
Wahlbezirk 2	Feldstraße 22–27, 29, 35–40, 86 a–e / Franz-Mehring-Straße 3–6, 14–20, 61–66, 74, 75	Sven Berndau Anne-Katrin Hill Robert Schubert Dr. Klaus-Jürgen Lebus
Wahlbezirk 3	Feldstraße 92–98 / Peter-Warschow-Straße 1–13, 38–52 / Vulkanstraße 18, 20, 26, 28, 30 / Gerhardt-Katsch-Straße 14, 16, 18, 20 / Hans-Beimler-Straße 14 a–i	Kathleen Baudis-Westphal Wilfried Maaß Dietmar Brader Kerstin Gruber-Oestreich
Wahlbezirk 4	Anklamer Straße 61 a–f, 62 a–g	Regine Sonntag Bernd Lindow
Wahlbezirk 5	Erwin-Haack-Weg 1–18 / Ernst-Wulff-Weg 1–6, 10–15 / Karl-Krull-Straße 10–18, 19, 19 a/b / Fritz-Curschmann-Weg 1–9 / Adolf-Hofmeister-Weg 1, 2	Gerlinde Ganschow Dr. Olaf Morgenstern Carola Ahrent Katrin Jakobs Roland Maaß Dr. Berndt Frisch
Wahlbezirk 6	Karl-Behrend-Weg 5–12, 13 a–c, 14–16 / Max-Hagen-Weg 9–12, 14–16 / Bernhard-Birkhahn-Weg 1–12, 13 a–c, 14–16 / Karl-Liebke-Ring 23–25	Wolfgang Walter Petra Borrmann Bärbel Haupt Thomas Becker
Wahlbezirk 7	Gaußstraße 1 a/b–3 a/b / Lomonossowallee 2, 3, 8–17, 44, 48–51, 55 / Dubnaring 7, 8 a/b / Newtonstraße 1–6	Hartmut Seidlein Katharina Wollwage Thomas Krabbe Peter Körl Diana Rogge Jörg Hickisch
Wahlbezirk 8	Einsteinstraße 4 a/b, 5 a/b / Gustebiner Wende 14 a–c / Heinrich-Hertz-Straße 7 a–10 b, 15 a–c, 16 a/b–18 a/b / Spiegelsdorfer Wende 6, 7	Susanne Knuth Annett Henning Annina Böckmann Silvio Below
Wahlbezirk 9	Prokofjewstraße 1–15 / Makarenkostraße 23–29	Dora Jager René Bartel Heike Schreiber Birgit Mehnert Ekkehard Petri
Wahlbezirk 10	Makarenkostraße 19–21 / Dostojewskistraße 14–22	Manuela Witt Stefan Pautsch Uwe Niebergall

Wahlbezirk 11	Makarenkostraße 1–7 / Dostojewskistraße 1–10	Grit Bliemeister Margret Bartels Sonja Ladwig Axel Behrndt Wolfgang Gehm
Wahlbezirk 12	Puschkinring 1–11, 13–57, 59–70	Heidemarie Oestreich Friedrich Straube Rita von Palubitzki Annette Laudon Martin Borchardt Kathrin Meier
Wahlbezirk 13	Ernst-Thälmann-Ring 25, 27–29 / Koitenhäger Landstraße 17–19 / Tolstoistraße 11 a, b	Jutta Suske Peter Breuer Eva Gielow
Wahlbezirk 14	Tolstoistraße 1–4, 18–20 / Maxim-Gorki-Straße 2–5 / Ernst-Thälmann-Ring 37–39	Sandra Lemanski Friedrich Grams Elena von Minden Moritz Roloff
Wahlbezirk 15	Ernst-Thälmann-Ring 48–50 / Ostrowskistraße 1–4, 13–15 / Koitenhäger Landstraße 8–13	Hans Hintze Sabine Möller Anke Nehmzow Bernhard Koch
Wahlbezirk 16	Gedserring 1–9 / Rigaer Straße 2–7, 25–27 / Tallinner Straße 3, 4 / Trelleborger Weg 34 a/b	Karl-Heinz Daus Uwe Durak Helmut Zander
Wahlbezirk 17	Helsinkiring 1–3, 6 a, 16, 17, 21–23, 28–30, 35, 36 / Riemser Weg 7, 8, 13–17 / Kooser Weg 4, 5 / Rigaer Straße 11–16	Rita Kobrow Marion Galonski Rosemarie Kadow Stefanie Niemeyer
Wahlbezirk 18	Kopenhagener Straße 2, 4, 6, 8 / Trelleborger Weg 8–12, 18–32 / Straße des Friedens 11, 12	Franz Rudolf Kathleen Fandry
Wahlbezirk 19	Am Ryck 6–12 / Darßer Weg 2–7 / Roald-Amundsen-Straße 21–24 / Rügener Weg 1–7 / Vitus-Bering-Straße 1–10, 22–27	Adrian Scheunemann Olaf Preidel Ulrike Meier Karsten Heidner Gerald Schraml
Wahlbezirk 20	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2, 2 a, 4, 4 a, 6, 6 a, 10, 10 a/b (Gützkow) / Fritz-Reuter-Straße 1–10 (Gützkow) / Schulstraße 1–3, 34 (Karlsburg)	Karl-Heinz Wackerroth Günter Müller
Wahlbezirk 21	Nichtwohnende Mitglieder	Elke Schulz Hans-Georg-Falck Thomas Schneidewind Wolfgang Lorenz Erich Meins Reinhard Schröder Ernst Bahls Andreas Ihleburg Joachim Schmidt Steffen Pranke Ronald Kraatz Toralf Längert Henry Brackrogge

Kennzahlen

IM JAHRESVERGLEICH

	2022 (St./T€)	2021 (St./T€)	2020 (St./T€)	2019 (St./T€)	Veränderung zum Vorjahr
Mitglieder	8.763	8.619	8.555	8.560	144
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.330,0	11.192,3	11.135,6	11.114,7	138
Bestandsdaten, Nutzeinheiten					
· Wohnfläche	409.117 m ²	406.178 m ²	406.569 m ²	409.194 m ²	2.939 m ²
· Wohnungen/Mutterwohnungen	7.209	7.159	7.167	7.193	50
davon					
· Neubau (Vermietungsbeginn im GJ)	56	0	0	24	56
· Verkauf	-7	-6	-15	-7	-1
· sonstiges	1	-2	-11	2	3
· Gewerbe	51	53	51	52	-2
· Stellflächen und Garagen	3.955	3.891	3.897	3.878	64
Bautätigkeit für Wohnungen					
· Neubau	1.791,2	3.681,9	2.765,6	1.703,0	-1.890,7
· Modernisierung	1.946,4	2.400,3	2.248,0	572,8	-453,9
· Instandhaltung/Großinstandsetzung (inkl. BHW)	13.113,0	11.067,6	11.035,6	9.735,1	2.045,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.535,9	36.312,8	36.053,5	35.275,8	2.223,1
Anlagevermögen	226.249,3	228.187,0	225.113,7	225.883,3	-1.937,7
Eigenkapital	138.141,4	136.834,5	134.515,6	132.427,5	1.306,9
davon					
· Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	65.273,7	65.273,7	65.273,7	65.273,7	0,0
· gesetzliche Rücklage	6.577,7	6.426,0	6.165,3	5.925,8	151,7
· andere Ergebnisrücklagen	54.138,8	53.109,0	51.096,6	49.273,5	1.029,8
Eigenkapitalquote	55,3 %	54,8 %	54,6 %	54,3 %	0,5 %
Rückstellungen	1.295,6	908,5	745,0	698,8	387,1
Jahresüberschuss	1.516,2	2.606,2	2.394,6	5.183,4	-1.090,0
Bilanzsumme	249.867,6	249.670,7	246.182,3	244.121,9	196,9
Nutzungsgebühren	5,42 €/m ²	5,27 €/m ²	5,18 €/m ²	5,12 €/m ²	0,15 €/m ²
Leerstand zum Stichtag (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen)	2,41 %	2,47 %	2,39 %	2,73 %	-0,06 %
Fluktuation	10,93 %	10,95 %	9,73 %	11,37 %	-0,02 %
Instandhaltung/Großinstandsetzung (ohne BHW)	24,18 €/m ²	19,90 €/m ²	16,29 €/m ²	17,79 €/m ²	4,28 €/m ²
durchschnittliche Zinsbelastung	1,82 %	1,93 %	2,12 %	2,30 %	-0,11 %

Impressum

HERAUSGEBER

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

REDAKTION

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

FOTOS UND BILDNACHWEISE

Jonas Weckwerth (02, 06, 08, 18)
Mandy Olbrich (09)
WGG-Archiv (05)
FMR (11 oben)
Immoviewer (12 unten)
Aktiv Bo (15)
Tim Bräuer, tb-media (16, 17)
Wally Pruß (12 oben, 20, 21)
VioletaStoimenova / istockphoto.de (12 Kreis unten)

SATZ UND LAYOUT

LIEPS GmbH - Die Werbeagentur
www.lieps.de

DRUCK

Siepmann Digitaldruck GmbH
www.siepmanndruck.de



GESCHÄFTS BERICHT 2022

der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG