125 Jahre
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG

GESCHÄFTS BERICHT 2020

der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Liebe Mitglieder, Partner und Freunde unserer Genossenschaft,

so vieles war anders im Jahr unseres 125. Jubiläums. Das neuartige Coronavirus hat in kürzester Zeit unser Leben auf den Kopf gestellt. Auch wenn wir plötzlich vor gänzlich neuen Herausforderungen standen: An den Grundfesten unserer Genossenschaft hat das Coronavirus nicht gerüttelt, nicht einmal an den Fensterläden, um im Bilde zu bleiben. Als älteste Genossenschaft Mecklenburg-Vorpommerns stellte die WGG einmal mehr ihre Krisenresistenz unter Beweis. Wir freuen uns daher ganz besonders, das von der Pandemie geprägte Jubiläumsjahr 2020 mit einem sehr guten Ergebnis und vielen hinzugewonnenen positiven Erfahrungen abzuschließen.

Großartige Zeichen von Solidarität und Mitmenschlichkeit haben wir in unserer Genossenschaft erlebt. Wir durften eine mobile Art des Arbeitens ausprobieren – und feststellen, wie gut sie funktioniert. Unsere verschiedenen Bauprojekte verliefen reibungslos und haben die Wohnqualität in unserem Bestand weiter erhöht. Und ungeachtet aller Umstände ist es uns gelungen, einander nah zu bleiben. Vielleicht ist der Teamgeist sogar noch stärker geworden, trotz der größeren räumlichen Distanz. So bewahrheitet sich, was ein viel zitierter Spruch besagt: Jede Krise birgt auch immer eine Chance.

Sie alle haben Anteil daran, dass wir diese Chance gemeinsam zum Wohle unserer Genossenschaft produktiv nutzen konnten: Ein herzliches Dankeschön sagen wir unseren Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz, unseren Partnern für ihre Flexibilität und unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen.

Jan Schneidewind | Klaas Schäfer | Jörn Roth

125 Jahre
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG

Inhalt

02 Vorwort

06 Ein leises Hurra!

08 Das Beste draus gemacht

16 Ein Zugewinn an Wohnqualität

27 Lagebericht

32 Bilanz

34 Gewinn- und Verlustrechnung

35 Anhang

42 Bericht des Aufsichtsrats

44 Mitglieder der Vertreterversammlung

46 Kennzahlen

EIN LEISES HURRA

125 Jahre ist unsere WGG im vergangenen Jahr geworden! Das rauschende Fest jedoch blieb aus – schließlich fiel der Geburtstag mitten ins Pandemiejahr. Deshalb gratulieren wir nachträglich: mit einem kleinen Statement-Ständchen langjähriger Weggefährten.

Wie gerne hätten wir uns auf die Organisation unseres geplanten Sommerfestes gestürzt und mit allen Mitgliedern, Partnern und Freunden bei Musik, Bratwurst und Konfetti auf unsere Genossenschaft angestoßen. Doch alles kam anders. An eine große Feier war nicht zu denken. Stattdessen galt es, sich auf Prioritäten zu konzentrieren: Büros in mobile Arbeitsplätze zu verwandeln, Hygienepläne zu erstellen, ein Auge auf das Wohl unserer Mitarbeiter zu haben – und vor allem: den Service für unsere Mitglieder trotz aller Umstände aufrechtzuerhalten.

Das ist uns gelungen: Niemand musste um seinen Arbeitsplatz bangen oder in Kurzarbeit gehen. Bau- und Modernisierungsprojekte liefen weiter wie geplant. Interne Vorhaben, etwa zur Digitalisierung, nahmen sogar noch einmal Fahrt auf. Keine Frage: Wir waren und sind in einer privilegierten Lage. Dafür sind wir sehr dankbar.

Pragmatisch und zuversichtlich bleiben, darauf kam es im Jubiläumsjahr an. Und das wiederum passte nun durchaus zu unserer bewegten Geschichte. Hat sie uns doch vor allem gelehrt, dass wir auch schwierige Zeiten überstehen können, wenn wir gemeinsam anpacken, einander vertrauen und aufeinander achtgeben. Dieser Solidargedanke war es, der Carl Johannes Fuchs antrieb, am 9. Juli 1895 den Spar- und Bauverein zu gründen, um die Wohnverhältnisse für die wachsende Arbeiterschicht in Greifswald zu verbessern. Ein Gedanke, der sich über alle Zeiten und politischen Systeme hinweg behauptet, ja fest in unserer DNA eingeschrieben hat.

Doch eine Idee ist immer nur so gut wie die Menschen, die sie verwirklichen. Menschen wie der engagierte ehrenamtliche Vertreter. Die fürsorgliche Nachbarin. Der zuverlässige Hausmeister. Die Mitarbeiterin, die jeden Tag ihr Bestes gibt. Jeder und jede Einzelne hält als Teil unserer Genossenschaft die Idee vom sicheren und bezahlbaren Wohnen am Leben. Dafür sagen wir allen von Herzen Danke! Und jetzt nehmen Sie am besten ein Gläschen Sekt oder Saft in die Hand und stoßen in Gedanken mit uns auf die WGG an ...

BITTE PLATZ NEHMEN

Was hat eine Bank mit der WGG zu tun? Tatsächlich einiges: Die Bank ist Symbol des Zusammenrückens. Die WGG war einst ein Spar- und Bauverein und steht bis heute für Sicherheit – eben eine sichere Bank.

„Greifswald ohne WGG – das wäre wie ein Haus, bei dem eine tragende Wand fehlt.“

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Julia Schmidt,
Mitarbeiterin im Bereich Controlling,
mit Sohn Emil

DAS BESTE DRAUS GEMACHT

2020 wird uns in Erinnerung bleiben als das Jahr, in dem ein Virus das Leben überall auf der Welt verändert hat. Von heut auf morgen war alles anders als gewohnt – auch für unsere Genossenschaft ergaben sich neue Herausforderungen. Drei Beispiele, die zeigen, dass umdenken auch ein Gewinn sein kann.

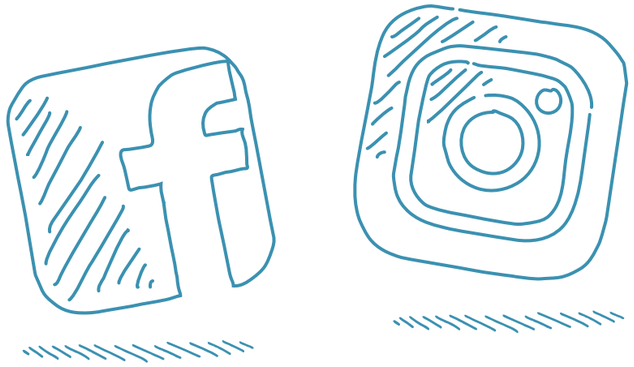
Mobiles Arbeiten eingerichtet

Glück im Unglück: In wirtschaftlicher Hinsicht ist unsere Branche von der Pandemie verschont geblieben. Es drohte weder Kurzarbeit noch Kündigung. Allerdings waren wir gefordert, die Kontakte drastisch zu reduzieren und allen Teams aus der Verwaltung mobiles Arbeiten von zu Hause zu ermöglichen. In einem Kraftakt gelang es unserem IT-Administrator Maik Jakubik, schnell und effektiv die digitale Infrastruktur dafür startklar zu machen. Die Kollegen wechselten sich ab: Die eine Hälfte arbeitete vor Ort, die andere Hälfte von zu Hause. Meetings fanden via Internet oder Telefon im digitalen Konferenzraum statt, eine ganz neue Erfahrung. Weil wir schon vor Corona viele Abläufe im Unternehmen digitalisiert hatten – von der Vermietung über die Wohnungsübergabe bis hin zur Reparaturvergabe –, klappte alles problemlos. Jeder hatte Verständnis für den anderen, schließlich saßen alle im selben Boot und mussten den Mehrfachspagat zwischen Job, Kinderbetreuung, Homeschooling und Haushalt bewerkstelligen. Während manche Kollegen froh waren, wieder im Büro zu sein, fühlten sich andere mit der Arbeit im Homeoffice ganz wohl.

Deshalb werden wir mobiles Arbeiten weiter fördern und damit für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Job sorgen. Wer hin und wieder von zu Hause arbeiten möchte, darf das also gerne tun. Gemeinsam mit unserem Betriebsrat erarbeiten wir gegenwärtig eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten, die den Rahmen dafür abstecken wird. Und weil sich auch die Videomeetings, Telefonkonferenzen und Onlineschulungen als praktisch und fruchtbar erwiesen haben, werden wir diese Formate in Zukunft ebenfalls verstärkt nutzen – so können wir gleichzeitig Anfahrten zu weit entfernten Schulungsorten vermeiden und Kosten sparen.

Das nehmen wir mit

- ✓ Mehr mobiles Arbeiten von zu Hause
- ✓ Mehr Onlinemeetings und -schulungen
- ✓ Mehr Flexibilität und Effizienz



Social Media erobert

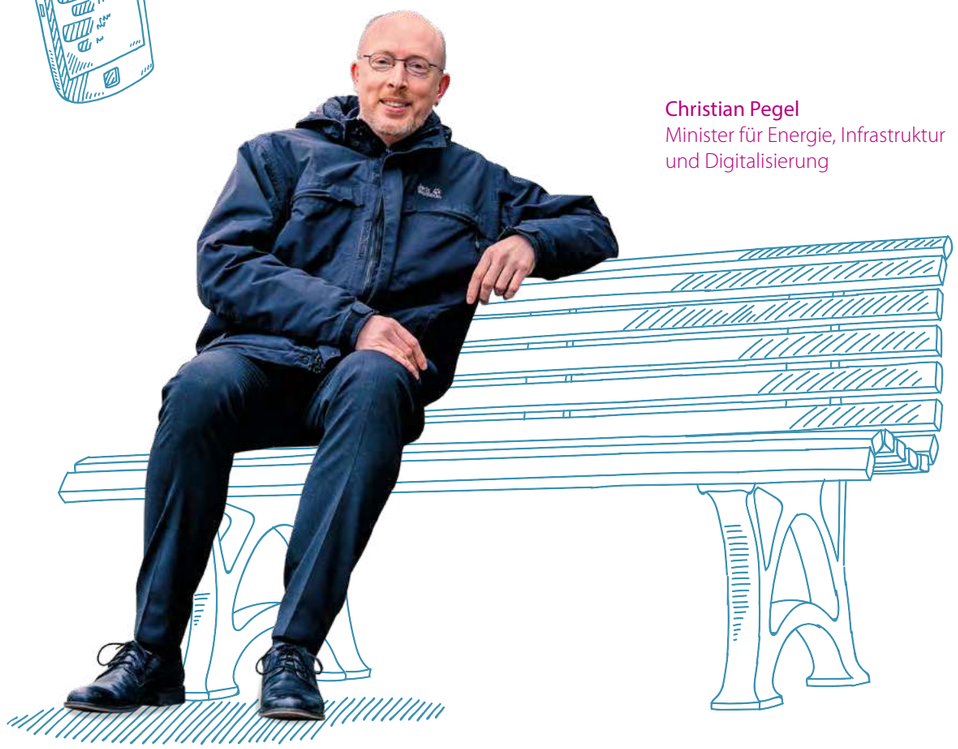
Die WGG zeitgemäß und modern in den sozialen Medien zu präsentieren und zu vernetzen, stand schon seit einiger Zeit auf unserer Agenda – nun bot sich die Gelegenheit, den Plan in die Tat umzusetzen. Seit Juli 2020 sind Neuigkeiten aus und über unsere Genossenschaft auf Facebook und Instagram zu lesen. Mit kurzen, lebendigen und informativen Posts zeigen wir, was wir tun, bieten unseren Mitgliedern einen Mehrwert und stiften Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit. Ob Baustellengeschehen, soziale Initiativen oder Neues aus der Nachbarschaft – die Themen sind breit gefächert und abwechslungsreich. Bespielt werden unsere Social-Media-Profile intern: Ein Redaktionsteam aus fünf Kollegen veröffentlicht ein bis drei Beiträge pro Woche und tritt in Austausch mit der Community. Eine erste Bilanz fällt sehr positiv aus: Mit unseren Posts erreichen wir durchschnittlich 200 Personen, auf Facebook haben wir bisher knapp 250 Follower, auf Instagram knapp 350. So kann es weitergehen!

Das nehmen wir mit

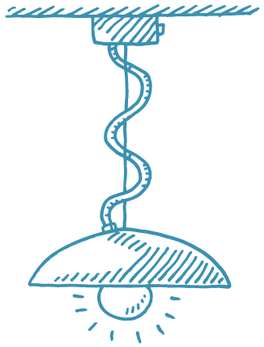
- ✓ Moderne Auftritte auf Facebook und Instagram
- ✓ Zeitgemäßes Storytelling rund um die WGG
- ✓ Wachsende WGG-Community

„An der WGG beeindruckt mich die kluge Kombination aus Tradition und Moderne, die die Genossenschaft zu einem der wichtigsten Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt gemacht hat. Die WGG verbindet alle Generationen und sämtliche sozialen Schichten und gibt ihnen ein Zuhause. Keinen Zweifel hege ich daher, dass die WGG auch die bevorstehenden Digitalisierungs- und Wohnungsbauprojekte stemmen wird."

„Kluge Kombination aus Tradition und Moderne"



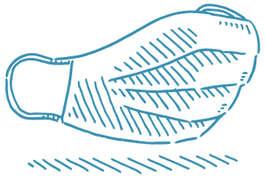
Christian Pegel
Minister für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung



„Respektvolles Miteinander und gegenseitige Rücksicht“

„Ich wohne gerne bei der WGG und schätze besonders das gute Verhältnis zu meinen Nachbarn. Respektvolles Miteinander, gegenseitige Rücksicht und Toleranz – vor allem jetzt, wo die vier Wände auch zum Büro oder Klassenzimmer geworden sind – machen eine gute Nachbarschaft aus. Aber natürlich auch der kleine Schnack im Treppenhaus oder die Hilfsbereitschaft. Nette Nachbarn machen das Leben eben einfach sonniger.“

Sandra Lemanski
Vertreterin seit 2016



Mit Abstand geholfen

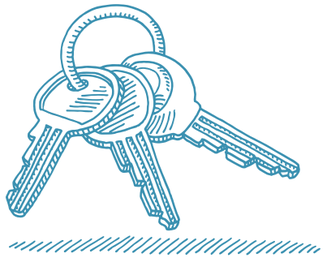
Viel Kreativität verlangte das Coronajahr unserem Verein Nachbarschaftshilfe ab. Die quirlige Gemeinschaft aus rund 72 Mitgliedern und 37 Ehrenamtlichen musste plötzlich auf das verzichten, was doch normalerweise den Kern des Vereins ausmacht: einen engen, direkten und persönlichen Kontakt zwischen Vereins- und Genossenschaftsmitgliedern. Und das ausgerechnet im Jahr des 20-jährigen Bestehens.

Das Team um Koordinatorin Doreen Mesing setzte alle Hebel in Bewegung: Mit Aushängen, Presseartikeln und unzähligen Telefonaten zeigte der Verein Flagge, ermittelte Hilfsbedarf in den Quartieren, bot Unterstützung an. Es galt, die Menschen zu erreichen – trotz der Kontaktverbote. „Wir hatten damit gerechnet, dass sich in dieser Ausnahmesituation viele bei uns melden und um Hilfe bitten würden“, blickt Doreen Mesing zurück. Aber der große Ansturm blieb aus. Lediglich Einkaufsdienste und Botengänge waren gefragt – vor allem von älteren Menschen, die aus Sorge vor einer möglichen Infektion oder aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ihre Wohnungen verlassen wollten oder konnten.

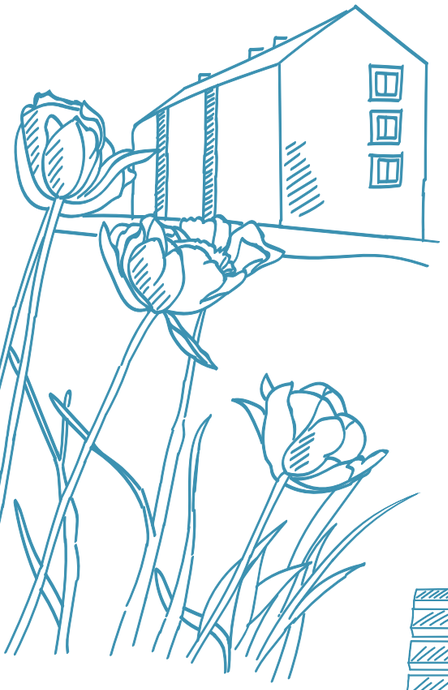
Im Sommer entspannte sich die Situation deutlich. An Ideen mangelte es nicht, doch das Gesundheitsamt genehmigte nur einen kleinen Teil der angedachten Veranstaltungen: So durften ein Nachmittagstreff im Gemeinschaftsgarten, eine Herbstlesung, die „Singenden Balkone“ oder auch der „Fensterverkauf“ im Advent unter strengen Hygieneauflagen stattfinden. Bei den Gästen kamen die Aktionen gleichwohl sehr gut an. „Gerade für die Senioren ist es so wichtig, sich regelmäßig zu treffen und schöne Stunden miteinander zu verbringen“, betont Doreen Mesing, „jede Aktion zählt!“ Unterm Strich war es trotz allem ein gutes Jahr für den Verein: „Der Zusammenhalt zwischen uns und anderen Vereinen und sozialen Initiativen in der Stadt ist nochmals gewachsen, wir ziehen an einem Strang und können so auch viel mehr bewirken“, blickt Doreen Mesing optimistisch in die Zukunft.

Das nehmen wir mit

- ✓ Vernetzung mit anderen regionalen Vereinen und Initiativen
- ✓ Gewachsene Loyalität und Zusammenhalt
- ✓ Zuversicht und viele gute Ideen für die Zeit nach Corona



„Lebenslanges, attraktives Wohnen ermöglichen“



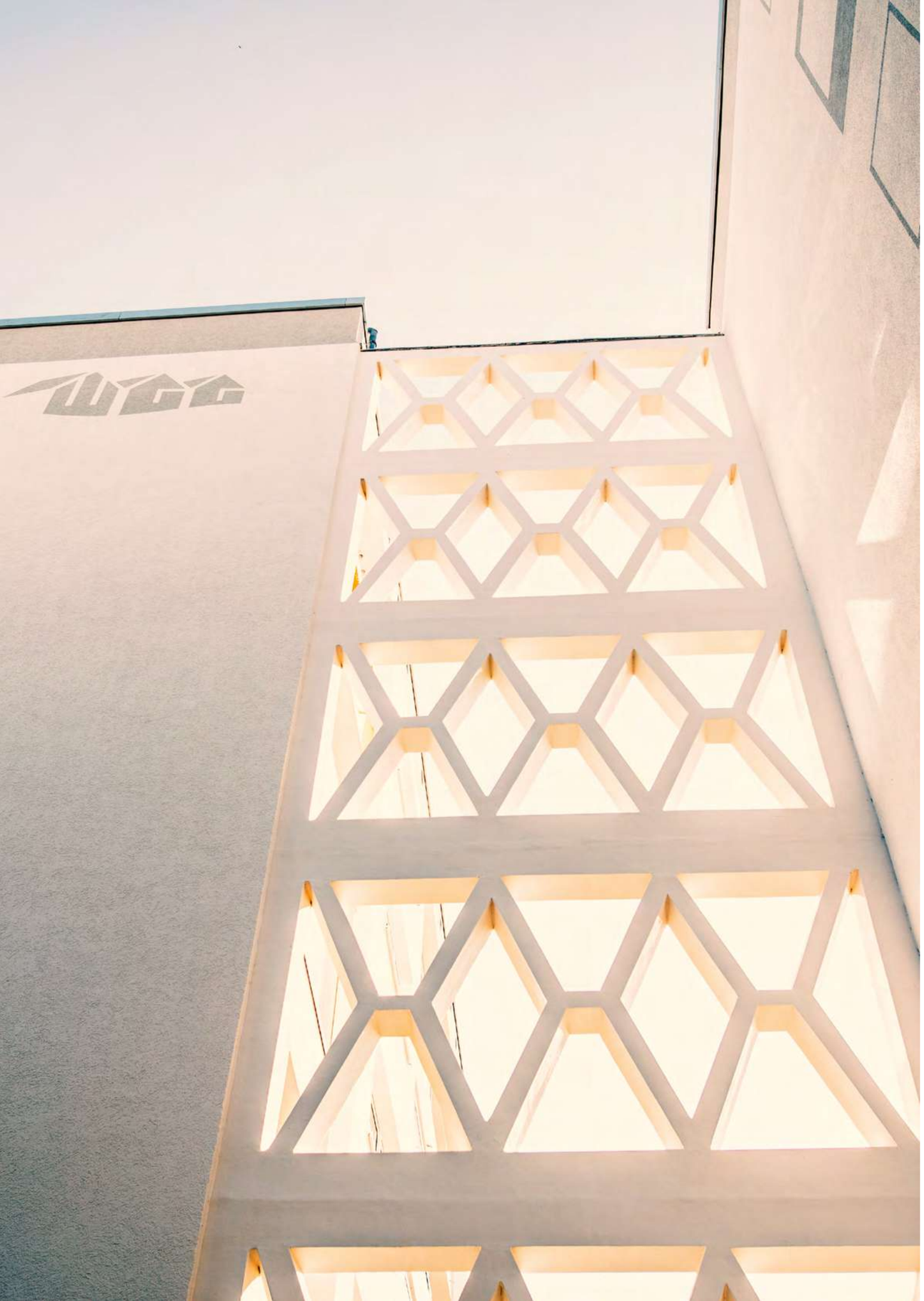
„An der Partnerschaft mit der WGG schätzen wir am meisten den beständigen Dialog: Bereits seit über 30 Jahren besuchen sich die Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig. Die fachlichen Gespräche bei diesen Treffen sind für uns eine bereichernde Tradition. Außerdem ermöglichen wir unseren Auszubildenden beider Genossenschaften jedes Jahr ein zweiwöchiges Austauschpraktikum mit spannenden Einblicken beim jeweils anderen Unternehmen. Uns eint das Ziel, unseren Mitgliedern lebenslanges, attraktives Wohnen zu erschwinglichen Nutzungsgebühren zu ermöglichen. Die zukunftsgerechte Entwicklung beider Genossenschaften bietet ein breites Feld für unseren weiteren Erfahrungsaustausch. Danke für die vielen Jahre enger Partnerschaft. Wir freuen uns auf das nächste Wiedersehen!“

Matthias Saß und Thomas Speeth
Vorstand Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG

Susanne Knuth
Vorsitzende des Betriebsrats der WGG

„Seit 2005 wohne und arbeite ich bei der WGG und fühlte mich von Anfang an willkommen und gut aufgehoben. Ich freue mich jeden Morgen auf meine Arbeit und meine wunderbaren Kolleginnen und Kollegen. Die meisten WGG’ler kennen sich seit Jahren und sind ein eingespieltes Team. Die Zusammenarbeit beruht auf einem freundschaftlichen, wertschätzenden Miteinander – selbst wenn es zwischendurch mal holpert.“

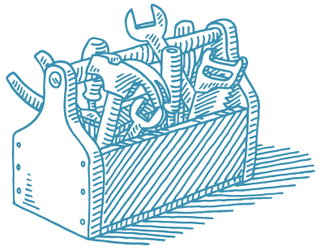
„Ich freue mich jeden Morgen auf meine Arbeit“



EIN ZUGEWINN AN WOHNQUALITÄT

Unsere Bauprojekte im Jahr 2020

Der Wohnkomfort in unserem Wohnungsbestand ist im vergangenen Jahr erneut ein großes Stück gewachsen. Dafür sorgten umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte, mit denen wir unsere Wohnquartiere bedarfsgerecht weiterentwickelt und fit für die Zukunft gemacht haben. Insgesamt mehr als 17 Millionen Euro investierte unsere Genossenschaft, um den Komfort und die Sicherheit für die Mitglieder zu erhöhen, das äußere Erscheinungsbild aufzuwerten und Ressourcen effizienter zu nutzen. Ausgeführt wurden alle Arbeiten von Handwerksbetrieben aus der Region und von unseren inzwischen 23 eigenen Betriebshandwerkern. Ein großer Erfolg: Trotz pandemiebedingter Einschränkungen konnten alle Arbeiten pünktlich und wie geplant abgeschlossen werden.



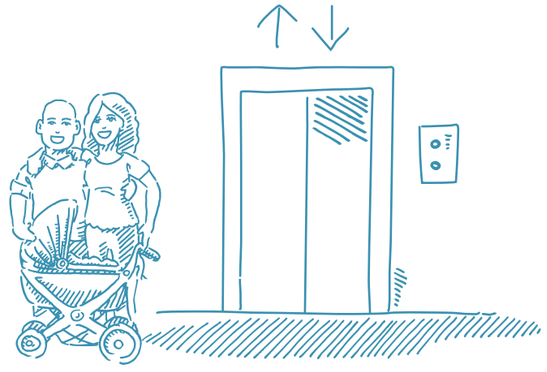
Hartmut Habeck
Hausmeister

„43 WGG-Jahre aktiv mitgestaltet“

„125 Jahre sind schon eine stolze Hausnummer! Die letzten 43 WGG-Jahre habe ich aktiv mitgestaltet – seit 1978 arbeite ich in der Genossenschaft. Bis 2018 war ich im Regiebetrieb als Maler und Vorarbeiter tätig. Ein toller Job, aber körperlich auch sehr anstrengend. Als ich die Chance bekam, in den Hausmeisterbereich zu wechseln, habe ich mich gefreut und zugegriffen. Es macht mir viel Spaß, mit allen Kollegen zusammenzuarbeiten, mich um verschiedenste Aufgaben zu kümmern und als gute Seele des Hauses immer da zu sein, wenn’s irgendwo brennt.“

Mit dem Aufzug in die neue Wohnung

Herzstück unseres Modernisierungsprogramms 2020 war die Prokofjewstraße 5–7 in Schönwalde II, wo im März die Bauarbeiter anrückten. Sechs innen liegende Aufzüge wurden eingebaut, damit die Mitglieder ihre Wohnungen künftig bequem und barrierefrei erreichen können. Darüber sind gerade unsere älteren Mitglieder froh, aber natürlich bedeuten die Aufzüge auch für Familien und alle anderen eine Erleichterung. Im gleichen Zuge haben wir die Wohnungseingangstüren, die Loggiabrüstungen und die technischen Anlagen erneuert, die Eingangsvorbauten neu gestaltet und den Treppenhäusern einen frischen Anstrich verpasst. Komplett gewandelt haben sich vielfach auch die Grundrisse: In Nr. 7 a und b wurden in den Regelgeschossen jeweils zwei kleine Wohnungen zusammengelegt und die benachbarten Wohnungen angepasst. Der Zugewinn an Wohnqualität ist enorm: Hell, großzügig und deutlich individueller geschnitten präsentieren sich die neuen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt rund 6,2 Millionen Euro sind ins Projekt Prokofjewstraße geflossen, davon 520.000 Euro Fördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Investition wird sich auszahlen, denn die Nachfrage nach den modernisierten Wohnungen ist groß.



„Der ideelle Gewinn ist unbezahlbar“

Modernisierungen sollen für alle ein Gewinn sein und niemand darf hier das Nachsehen haben – schon gar nicht die beliebte und einzige Hausarztpraxis des Quartiers. Deshalb setzten wir alles daran, dem Allgemeinarzt Dipl.-Med. Frank Müller eine adäquate Alternative anzubieten. Gemeinsam entwarfen wir eine neue Arztpraxis, die nur wenige Schritte von der alten Adresse entfernt ist: in der Prokofjewstraße 9 b/10 a. Zwei Wohnungen wurden vereint, die Sanitäranlagen und der Eingangsbereich erweitert. Die neue, moderne Praxis bietet sehr viel mehr Platz und beste Bedingungen für die medizinische Arbeit. Das gesamte Team fühlt sich sehr wohl in den neuen Räumen und wird ihren Patienten noch einige Jahre hier erhalten bleiben. Der ideelle Gewinn für die Praxis ist unbezahlbar.

Was wir 2020 noch geschafft haben

Platz zum Austoben

Als i-Tüpfelchen erhielt der Wohnpark an der Karl-Krull-Straße einen eigenen Spielplatz.

Sichere Wohnungstüren

Moderne, einbruchsichere Wohnungstüren erhöhen die Wohnqualität in der Anklamer Straße 61 a–c, der Vitus-Bering-Straße 6 und 7, der Gaußstraße 2 b, 3 a und 3 b und der Prokofjewstraße 2–4.

Neue Bäder

In der Vitus-Bering-Straße 6 und 7, der Gaußstraße 2 b, 3 a und 3 b und der Anklamer Straße 61 a–c können sich unsere Mitglieder über zeitgemäße Badezimmer freuen: Neue Fliesen wurden verlegt, Sanitärobjekte ausgetauscht und moderne Armaturen eingebaut.

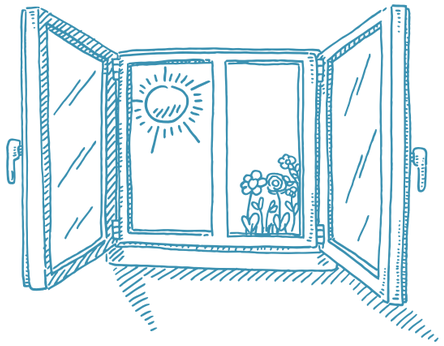
Räder sicher verwahrt

Neue Fahrradhäuser haben wir in der Einsteinstraße 4/5, in der Makarenkostraße 4–7 und im Ernst-Wulff-Weg 6 gebaut.

Andreas Breitner
Vorstand und Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

„Seit Generationen bezahlbares Wohnen gesichert“

„Im Gegensatz zu vielen anderen Wohnungsunternehmen gelingt es der WGG hervorragend, seit Generationen das bezahlbare Wohnen in Greifswald zu sichern. Damit hat sie sich dort unentbehrlich gemacht und wenn es sie nicht schon gäbe, müsste man die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG erfinden. Für die Zukunft wünsche ich der WGG, dass sie als Vermieter mit Werten weiterhin Menschen ein sicheres Zuhause garantieren kann, in dem diese frei von Angst vor Kündigung oder Mietexplosion leben können. Wer über 125 Jahre den Stürmen der Geschichte getrotzt hat, hat mindestens weitere 125 Jahre verdient.“



Ilona Dinse
Vorsitzende des Aufsichtsrats
der WGG

„Blicke ich auf meine Zeit bei der WGG seit 1990, so kommen mir viele bewegende Momente in Erinnerung: Es berührt mich zum Beispiel jedes Mal, wenn wir eine Grundsteinlegung feiern können und damit das Gesicht unserer Stadt mitgestalten. Wenn wir mit großer Freude frisch modernisierte Wohnungen besichtigen dürfen. Oder wenn wir verdienstvolle Mitarbeiter in den Ruhestand verabschieden. Mit der Genossenschaft fühle ich mich daher sehr eng verbunden – und sehe ihr 125-jähriges Bestehen als eine großartige gemeinschaftliche Errungenschaft an."

„Viele bewegende Momente"

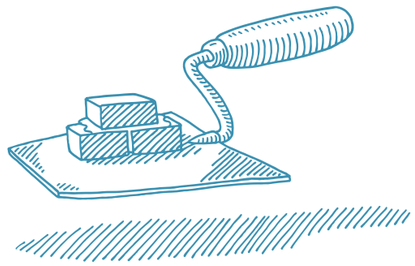
Außenanlagen verschönert
Leitungssysteme, Gehwege und Stellplätze in der Koitenhäger Landstraße 8–13 haben wir instand gesetzt.

Facelift für Fassaden
Die Adressen Gustebiner Wende 14 a–c, Franz-Mehring-Straße 3–6 und 74/75 und Kooser Weg 4/5 sowie Helsinkiring 35/36 sind mit ihren frischen Fassaden nun ein Hingucker.

Dächer saniert
Die Häuser in der Tallinner Straße 3 und 4 und im Bernhard-Birkhahn-Weg 5–8 haben eine neue Dacheindeckung erhalten.

Schöner Treppen steigen
In zahlreichen Quartieren wurden die Aufgänge renoviert: Mehr als 25 Treppenhäuser wurden instand gesetzt.

Mehr Energieeffizienz
Alle Heizungen im Bernhard-Birkhahn-Weg 5–8 und in der Hans-Beimler-Straße 14 a–i wurden auf Fernwärme umgestellt.

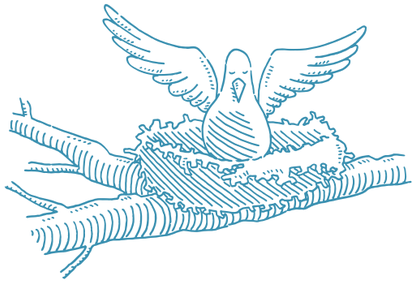


Blickpunkt Neubau – 56 neue Wohnungen in der Südstadt

Unweit unseres WGG-Gebäudes, in der Karl-Krull-Straße 18, fiel 2020 der Startschuss für den Neubau zweier moderner, baugleicher Häuser. Sie beherbergen 56 hochwertige, 45 bis 72 Quadratmeter große barrierefreie 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. 48 dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert und können mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden. Von den rund 8,6 Millionen Euro hohen Investitionskosten übernimmt 2,2 Millionen Euro das Land. Im Sommer 2022 sollen die Häuser bezugsbereit sein.

Mehr Infos zum Projekt unter:
wgg-hgw.de/bauprojekte/karl-krull-strasse

„Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“

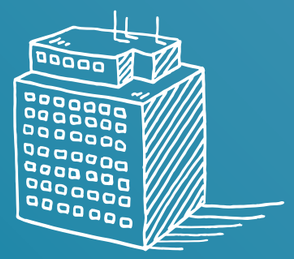


„Ein Highlight in der Geschichte der WGG war für mich der Bezug unserer neuen, architektonisch eindrucksvollen Geschäftsstelle im Juli 2012 – er fiel zufällig ins Internationale Jahr der Genossenschaften, das unter dem Motto ‚Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften‘ stand. Genau daran ist der WGG seit Anbeginn gelegen: einem guten, verantwortungsvollen Wirtschaften für ihre Mitglieder.“

Dr. Gudrun Jäger
Vorstandsmitglied 2000 bis 2015

Mitglieder

8.555



Wohnungen

7.189

Durchschnittliche Grundnutzungsgebühr

5,18 €/m²

Gewerbe

51

Leerstandsquote

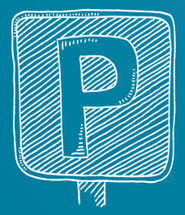
2,39 %

Mitarbeiter

92

Bilanzsumme

245 Mio. €



Stellplätze und Garagen

3.897

Eigenkapitalquote

54,6 %

Jahresüberschuss

2.395 Mio. €

Das Jahr in Zahlen

125 Jahre
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG

Lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 31.12.2020 bewirtschaftete unsere Genossenschaft folgenden Bestand:

Bewirtschafteter Bestand

Wohnfläche	408.051 m²
Wohnungen	7.189
Gewerbe	51
Stellflächen und Garagen	3.897

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. So wurden 15 Wohnungen in den Wohneigentumsobjekten der Genossenschaft verkauft. 12 Wohnungen waren von den Grundrissveränderungen im Zuge der Modernisierung und Instandsetzung der Prokofjewstraße 5–7 und 8–12 betroffen. Eine Wohnung konnte durch Umwidmung einer Gewerbeeinheit dazugewonnen werden. 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 2020 durchschnittlich 5,18 €/m² nach 5,12 €/m² im Vorjahr. Der leichte Anstieg von 0,06 €/m² resultiert 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 ist mit 9,73 % gegenüber dem Vorjahr (11,37 %) 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 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	25.431	25.506	25.147
Instandhaltungsaufwendungen	10.030	9.338	8.256
Zinsaufwendungen	2.158	2.099	2.341
Jahresüberschuss	782	2.395	5.183

Auf Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bei den Instandhaltungsaufwendungen Abweichungen ergeben. Ein wesentlicher Grund für die Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Plan sind Maßnahmen aus der Großinstandsetzung, die auf das Jahr 2021 verschoben wurden, da die ausführenden Firmen 2020 keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung stellen konnten. Die deutliche Erhöhung des Jahresüberschusses gegenüber dem Plan resultiert im Wesentlichen aus höheren Verkaufserlösen für Wohnungen in WEG-Objekten und insgesamt geringeren Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung. Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft insgesamt weiterhin positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Plan 2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	224.251	92	225.114	91	225.883	93
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	20.783	8	21.068	9	18.239	7
Bilanzsumme	**245.034**	**100**	**246.182**	**100**	**244.122**	**100**
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	134.295	55	134.516	55	132.428	54
Fremdkapital langfristig						
Verbindlichkeiten	96.454	39	97.823	40	98.388	40
Rückstellungen	75	0	136	0	145	0
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	14.210	6	13.707	5	13.161	6
Bilanzsumme	**245.034**	**100**	**246.182**	**100**	**244.122**	**100**

Das Anlagevermögen beträgt 91 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2.088 T€ zu. Davon entfallen 2.395 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 26 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 55 % (Vorjahr 54 %). 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 Wohnungsbestands 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 2,12 % nach 2,30 % im Vorjahr.

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

	Plan 2021 T€	2020 T€	2019 T€
Finanzmittelbestand am 01.01.	6.185	**3.235**	**2.889**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	9.472	11.449	10.095
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–10.194	–5.535	–3.408
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.540	–2.964	–6.341
Finanzmittelbestand am 31.12.	8.003	**6.185**	**3.235**
* darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	7.547	8.577	8.796
CF aus laufender Geschäftstätigkeit	9.472	11.449	10.095
planmäßige Tilgung	–7.399	–6.975	–6.957
gezahlte Zinsen	–1.914	–2.091	–2.313
Differenz:	159	2.383	825

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 11.449 T€ und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 2.395 T€, die Hinzurechnung der Abschreibung von 5.817 T€ und Zinsaufwendungen von 2.091 T€.

Ausgaben für Neubau und Modernisierungen beeinflussen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Dieser beträgt im Geschäftsjahr insgesamt –5.535 T€.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –2.964 T€ und beinhaltet die Auszahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgung und der gezahlten Dividende von 3 %.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt zum 31.12.2020 um 2.950 T€ auf 6.185 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:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.255	4.835	–580
Verkauf bebauter Grundstücke	76	–118	194
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	–815	–778	–37
Leistungen an Dritte	–31	–33	2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	–937	–958	21
Betriebsergebnis	2.548	2.948	–400
Neutrales Ergebnis	–47	2.362	–2.409
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.501	5.310	–2.809
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–106	–127	21
Jahresüberschuss	**2.395**	**5.183**	**–2.788**

Der Jahresüberschuss ergibt sich zum Teil, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Höhere Instandhaltungsaufwendungen, die nur zum Teil durch Versicherungserstattungen und geringere Verwaltungs- sowie Zinsaufwendungen aufgefangen werden konnten, führten insgesamt zu einer Verringerung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um 580 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

Seit Anfang 2020 hat sich das neuartige Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich daher eingetrübt. Die Pandemie ist noch nicht vorüber und wird Deutschland wahrscheinlich noch im gesamten Jahr 2021 beschäftigen, nennenswerte Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft sehen wir jedoch nicht.

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

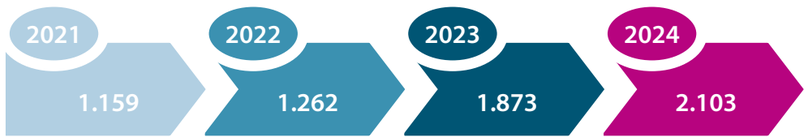
Auch für die Zukunft erwarten wir eher eine gleichbleibende Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichem Bedarf an Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Wohnungsverkäufe sind nur in den Wohneigentumsobjekten 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 2021 mit Mieterträgen von 25.828 T€, Zinsaufwendungen von 1.936 T€ und Kosten für Instandhaltung von 10.044 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.159 T€.

Für die Jahre 2021–2024 wird von nachstehenden Jahresüberschüssen ausgegangen (in T€):



Im Februar 2021 wurde ein Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück geschlossen. Der Kaufpreis beträgt 2.250 T€ und wird durch Fremdmittel finanziert. Dieser Vorgang wurde in allen vorgenannten Planzahlen nicht berücksichtigt.

Greifswald, 22.04.2021
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

gez. Jan Schneidewind gez. Klaas Schäfer gez. Jörn Roth

Bilanz

zum 31.12.2020

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		111.893,93	142.827,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	215.989.028,35		219.022.528,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.645.463,10		4.691.827,53
3. Grundstücke ohne Bauten	108.838,34		387.009,37
4. Grundstücke mit Rechten Dritter	179.841,92		179.841,92
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.388,12		199.483,94
6. Anlagen im Bau	3.565.846,78		18.320,56
7. Bauvorbereitungskosten	264.622,16		1.240.002,46
8. Geleistete Anzahlungen	90.315,64	225.000.344,41	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**225.113.738,34**	**225.883.341,99**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	10.409.705,76		10.682.717,94
2. Andere Vorräte	53.951,56	10.463.657,32	50.234,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	100.123,08		95.488,11
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.616,87		24.362,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.773.519,73	1.898.259,68	2.097.228,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.184.805,49		3.234.695,84
2. Bausparguthaben	2.473.680,41	8.658.485,90	1.997.655,66
Umlaufvermögen insgesamt		**21.020.402,90**	**18.182.383,94**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		48.186,54	56.220,87
Bilanzsumme		**246.182.327,78**	**244.121.946,80**

PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		496.620,00		490.426,20
2. der verbleibenden Mitglieder		11.135.567,55		11.114.740,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		15.810,00	11.647.997,55	17.220,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	7.847,45 €			(16.120,00)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		65.273.705,95		65.273.705,95
2. Gesetzliche Rücklage		6.165.342,56		5.925.842,56
3. Andere Ergebnisrücklagen		51.096.575,67	122.535.624,18	49.273.500,84
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		2.394.594,13		5.183.367,36
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		–2.062.574,83	332.019,30	–4.851.261,81
Eigenkapital insgesamt			**134.515.641,03**	**132.427.541,60**
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		15.642,35		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		729.327,69	744.970,04	698.752,80
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		94.699.044,07		95.042.122,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.124.426,35		3.347.251,92
3. Erhaltene Anzahlungen		11.380.746,31		10.914.484,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.504,89		6.731,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.535.911,93		1.444.382,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten		26.550,36	110.774.183,91	101.065,75
davon aus Steuern:	3.168,32 €			(44.673,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	96,79 €			(365,89)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			147.532,80	139.613,62
Bilanzsumme			**246.182.327,78**	**244.121.946,80**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.053.546,52		35.275.793,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	782.899,60		348.112,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.231,72	36.865.677,84	57.742,04
2. Verringerung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		–273.012,18	440.305,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		116.326,74	65.743,35
4. Sonstige betriebliche Erträge		738.379,16	3.008.053,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.047.598,02		18.225.435,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	373.932,01		164.182,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.988,34	19.430.518,37	28.209,97
Rohergebnis		**18.016.853,19**	**20.777.921,73**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.549.884,60		4.285.017,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	949.385,98	5.499.270,58	892.192,73
davon für Altersversorgung: 43.865,65 €			(42.477,65)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.817.030,26	5.838.395,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.381.043,06	1.461.747,77
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		0,00	52,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.395,36	9.361,23
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.098.652,77	2.340.513,95
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 3.357,86 €			(3.876,99)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		105.851,79	126.498,07
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**3.121.400,09**	**5.842.969,79**
14. Sonstige Steuern		726.805,96	659.602,43
15. Jahresüberschuss		**2.394.594,13**	**5.183.367,36**
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		–2.062.574,83	–4.851.261,81
17. Bilanzgewinn		**332.019,30**	**332.105,55**

Anhang

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

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 31.12.2020 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 3 bzw. 5 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, 12 Jahre bei Spielplätzen. 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 116 T€ aktiviert. 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 aufgrund 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.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel 2020

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT	
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/–) €	31.12.2020 €	kumuliert 01.01.2020 €	des Geschäftsjahres €	Abgang 2020 €	Umbuchungen (+/–) €	kumuliert 31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**840.923,81**	**38.482,54**	**0,00**	**0,00**	**879.406,35**	**698.095,90**	**69.416,52**	**0,00**	**0,00**	**767.512,42**	**111.893,93**	**142.827,91**
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	369.280.737,29	2.345.333,42	658.212,35	257.231,63	371.225.089,99	150.258.208,99	5.471.633,41	284.280,34	–209.500,42	155.236.061,64	215.989.028,35	219.022.528,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.245.515,93	13.823,62	0,00	349.615,96	6.608.955,51	1.553.688,40	200.303,59	0,00	209.500,42	1.963.492,41	4.645.463,10	4.691.827,53
Grundstücke ohne Bauten	387.009,37	0,00	0,00	–278.171,03	108.838,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.838,34	387.009,37
Grundstücke mit Rechten Dritter	179.841,92	0,00	0,00	0,00	179.841,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.841,92	179.841,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	689.480,48	32.561,43	21.626,39	0,00	700.415,52	489.996,54	75.657,25	21.626,39	0,00	544.027,40	156.388,12	199.483,94
Anlagen im Bau	18.320,56	2.787.577,23	0,00	759.948,99	3.565.846,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.565.846,78	18.320,56
Bauvorbereitungskosten	1.240.002,46	113.264,74	19,49	–1.088.625,55	264.622,16	0,00	19,49	19,49	0,00	0,00	264.622,16	1.240.002,46
Geleistete Anzahlungen	0,00	90.315,64	0,00	0,00	90.315,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.315,64	0,00
	378.040.908,01	**5.382.876,08**	**679.858,23**	**0,00**	**382.743.925,86**	**152.301.893,93**	**5.747.613,74**	**305.926,22**	**0,00**	**157.743.581,45**	**225.000.344,41**	**225.739.014,08**
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	**378.883.331,82**	**5.421.358,62**	**679.858,23**	**0,00**	**383.624.832,21**	**152.999.989,83**	**5.817.030,26**	**305.926,22**	**0,00**	**158.511.093,87**	**225.113.738,34**	**225.883.341,99**

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 Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 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

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel auf den Seiten 36 und 37.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen hauptsächlich Kosten für die Komplettmodernisierung eines Objekts mit Einbau von Aufzügen und Grundrissveränderungen, den Umbau von 2 Wohnungen zu einer Arztpraxis und den Bau von diversen Fahrradunterstellmöglichkeiten. Weiterhin wurden 2 Spielplätze errichtet. Die Abgänge betreffen die Wohnungsverkäufe. Die Umbuchungen beinhalten hauptsächlich die Bauvorbereitungskosten für das Modernisierungsobjekt. Es erfolgte die Zuordnung einer Stellplatzanlage zu den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten. Das dazugehörige Grundstück wurde von den Grundstücken ohne Bauten umgebucht, die Außenanlagen von den Grundstücken mit Wohnbauten. Unter dem Posten Anlagen im Bau werden die Kosten für die Errichtung eines Neubauprojekts aufgeführt. Hierfür erfolgte die Umbuchung der Bauvorbereitungskosten, und von den Grundstücken ohne Bauten wurde durch Umbuchung die Zuordnung des Grundstücks vorgenommen. Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für ein in Planung befindliches Neubauprojekt sowie für ein Modernisierungsvorhaben.

In dem Posten unfertige Leistungen sind 10.409.705,76 € (Vorjahr 10.682.717,94 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	3.462,29 €	11.400,17 €

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

Die Bausparguthaben in Höhe von 2.473.680,41 € betreffen 4 Verträge. Diese sind zur Sicherung für die jeweiligen Zwischendarlehen verpfändet.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2020 €	Einstellungen aus Jahresüberschuss 2020 €	Stand 31.12.2020 €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	65.273.705,95	0,00	65.273.705,95
Gesetzliche Rücklage	5.925.842,56	239.500,00	6.165.342,56
Andere Ergebnisrücklagen	49.273.500,84	1.823.074,83	51.096.575,67
	120.473.049,35	**2.062.574,83**	**122.535.624,18**

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	315 T€

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

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2020 (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	94.699.044,07 (95.042.122,97)	7.076.911,95 (6.727.221,68)	87.622.132,12	56.072.263,70	94.698.889,07 2.473.680,41	GPR Verpf.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.124.426,35 (3.347.251,92)	179.865,62 (222.825,57)	2.944.560,73	2.351.307,53	3.124.426,35	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.380.746,31 (10.914.484,27)	11.380.746,31 (10.914.484,27)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.504,89 (6.731,10)	7.504,89 (6.731,10)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.535.911,93 (1.444.382,77)	1.535.911,93 (1.444.382,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	26.550,36 (101.065,75)	26.550,36 (101.065,75)				
Gesamtbetrag	**110.774.183,91** (110.856.038,78)	**20.207.491,06** (19.416.711,14)	**90.566.692,85**	**58.423.571,23**	**97.823.315,42** **2.473.680,41**	GPR Verpf.

* GPR = Grundpfandrecht, Verpf. = Verpfändung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind über Brief- und Buchgrundschulden gesichert. Zusätzlich wurden 4 Bausparverträge zur Sicherung von Darlehen für die Finanzierung von Baumaßnahmen 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 36.054 T€ enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 10.547 T€. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 783 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 Wohnungsabnahmen	107 T€
· Erträge aus IH-Rücklagen bei Wohnungseigentümergemeinschaften	127 T€
· Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen	342 T€
	576 T€

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten:

· Instandhaltungsaufwendungen	4.408 T€
· Großinstandsetzungsaufwendungen	4.930 T€
	9.338 T€

Die Personalkosten beinhalten eine Corona-Sonderzahlung in Höhe von 69 T€ (außergewöhnliche Aufwendungen).

Sonstige Angaben

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen: Leasingverträge für 27 Fahrzeuge (einschließlich Fahrzeuge für Betriebshandwerker) sowie für Multifunktionsgeräte und Kuvertiermaschine mit einer Restlaufzeit von 10 bis 40 Monaten.

Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt 162 T€. Für das Bauprogramm 2021 wurden bereits 2020 Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge in Höhe von 9.674 T€ abgeschlossen. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert. Im Zusammenhang mit dem B-Plan 55 wurde ein Grundstückskaufvertrag geschlossen. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 1.385 T€ und wird erst bei Vorliegen der Hochbaureife fällig. Es besteht eine Bauverpflichtung, die Hochbaumaßnahmen spätestens am 11.09.2022 zu beginnen und bis zum 31.12.2026 abzuschließen. Außerdem besteht die Verpflichtung, mindestens 13 Sozialwohnungen zu errichten. Die bislang angefallenen Kosten, wie Grunderwerbsteuer und weitere Nebenkosten in Höhe von 90 T€, werden unter geleistete Anzahlungen geführt. Im Zuge von Umschuldungsaktivitäten wurden 2020 Verträge geschlossen, die erst 2021 wirksam werden, wobei 3.140 T€ über die abzulösende Darlehenssumme hinausgehen und zusätzlich bereitgestellt werden. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Beiträge zur Altersversorgung des Versorgungswerks 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 14 T€ geführt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	39,75	1,00
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Betriebshandwerker, Hauswarte etc.	41,00	0,50
	85,75	1,50 *

* davon Altersteilzeit: 1,50 Arbeitnehmer
Außerdem wurden durchschnittlich 5,67 Auszubildende beschäftigt.

Anzahl der Mitglieder

Stand am 01.01.2020	8.560
Zugänge	562
Abgänge	567
Stand am 31.12.2020	8.555

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.828 € erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von 9.055 € 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

Mitglieder des Vorstands
Jan Schneidewind
Klaas Schäfer
Jörn Roth

Mitglieder des Aufsichtsrats

Ilona Dinse	Vorsitzende ab 18.06.2020
Dr. Jutta Muschick	Vorsitzende bis 18.06.2020
Petra Kleinert	
Ute Rediek	
Thomas Bahls	
Marcus Wiederhöft	
Hans-Georg Falck	bis 18.06.2020
Robert Riesebeck	ab 18.06.2020
Olaf Kiesow	ab 18.06.2020

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 22.04.2021 wurden 239.500,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.823.074,83 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 332.019,30 € für eine 3-prozentige Gewinnausschüttung unter Berücksichtigung des § 41 der Satzung zu verwenden.

Greifswald, 22.04.2021
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

gez. Jan Schneidewind gez. Klaas Schäfer gez. Jörn Roth

Bericht des Aufsichtsrats

ÜBER DIE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage konkreter Arbeitspläne für den Gesamtaufsichtsrat sowie für die Fachausschüsse seine satzungsmäßigen Aufgaben und Pflichten zur Förderung des Vorstands und zur Überwachung seiner Geschäftstätigkeit im Jahr 2020 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 Vorstands im Zuge der Geschäftsführung des Unternehmens unterrichtet worden.

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 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 2020 waren das vor allem die neuen Bauvorhaben der Genossenschaft sowie die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat begleitete ebenso die umfassenden Änderungen zur Organisationsstruktur, die initiiert wurden, um unser Unternehmen zeitgemäß für die Zukunft aufzustellen.

Aufgrund der Coronasituation waren der Aufsichtsrat und der Vorstand unserer Genossenschaft vor neue Herausforderungen gestellt, die alle aber sehr erfolgreich gemeistert haben.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrats 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 ihrer Sitzungen mit den Vorständen fachlich ausgetauscht.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden 8 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Außerdem gab es 4 geschlossene Sitzungen. Zustimmungsbedürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Fachausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Fachausschüsse haben in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über die Ergebnisse zur Arbeit der Fachausschüsse berichtet. Die wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkte der Sitzungen werden auf der Vertreterversammlung präsentiert.Um eine ausgewogene fachliche Beratung und eine effiziente Kontrolle zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat mit 3 Fachausschüssen gearbeitet:

- Ausschuss 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.

Der **Fachausschuss Mitgliederwesen/Wohnen (FA MW)** befasste sich neben einer Reihe von Regularien nach einem Jahr der Arbeit in der neuen Organisationsstruktur mit Ergebnissen und Erkenntnissen zur Effektivität der vorgenommenen Änderungen. Ein weiterer Schwerpunkt der Fachausschussarbeit war der Austausch mit dem Vorstand zur Strategie der Genossenschaft im Hinblick auf die kontinuierliche Weiterführung der Digitalisierung aller Prozesse. Die Nachverfolgung der Dienst- und Serviceleistungen der WGG mit Blick auf die strategischen Ziele war weiterer Teil des Arbeitsprogramms, im Jahr 2020 unter besonderer Betrachtung des Jubiläums von 25 Jahren Nachbarschaftshilfeverein. Mit dem strategischen Bauvorhaben im B-Plan 55 befasste sich der Fachausschuss im Zuge einer gemeinsamen Sitzung aller Fachausschüsse. Traditionell zum Jahresausklang wertete der FA MW gemeinsam mit dem Vorstand die Ergebnisse der ebenfalls modernisierten Marketingkonzeption aus.

Der **Finanz- und Prüfungsausschuss** befasste sich mit Kernthemen wie: Die Evaluation zum Organisationsprojekt „Unternehmenswert Mensch"; die Auswertung der Ergebnisse der internen Revision 2019; die Prüfung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2019 sowie Erarbeitung von Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat; Plan-Ist-Vergleich 2019; AssetController: Evaluation und Begutachtung der Controllingtools; Bewertung von Kennzahlen; Bewertung und Bilanzierung des Umschuldungskonzepts; Halbjahresauswertung der bearbeiteten Prüffelder der internen Revision.

Gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden am 06.11.2020 innerhalb der Klausurtagung dann auch die 10-Jahres-Finanz- und -Wirtschaftsplanung, die Planbilanz und das Investitionsprogramm 2021–2030 inklusive Instandhaltung und Großinstandsetzung beraten und beschlossen.

Der Bauausschuss befasste sich fortlaufend mit Bauaktivitäten zur komplexen Modernisierung und laufenden Neubauten, Entwicklungspotenzialen in den Quartieren und dem Projektentwicklungsstand zum B-Plan 55. Zusätzlich befasste sich der Bauausschuss gemeinsam mit dem technischen Vorstand mit Kostenanalysen zu abgeschlossenen Bauleistungen, der Vergaberichtlinie und Bieterfirmenlisten. Wichtige Themen waren neue Wohntrends bis 2030 und gesetzliche Zielvorgaben bezüglich Klimaschutz, Mobilität und das nachhaltige Bauen.

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 31.12.2019 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse zeigen, 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 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 2019 erhalten. Die Tätigkeit der Gremien (Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung) wurde als ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend eingeschätzt.
In der Beratung des Aufsichtsrats vom 10. September 2020 wurde die Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Jahr 2019 abgegeben.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 18. Juni 2020 stellte den Jahresabschluss 2019 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 2018 gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit kann der Aufsichtsrat feststellen: Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2020 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung somit, den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 sowie den schriftlichen Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 anzunehmen, den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form festzustellen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 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 2020.

Greifswald, den 22. April 2021

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	Gerhard Kulke Jean Hippel
Wahlbezirk 2	Feldstraße 22–27, 29, 35–40, 86 a–e / Franz-Mehring-Straße 3–6, 14–20, 61–66, 74, 75	Helmut Lossow Aline Krause Uwe Köppen Olaf Stenzel
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	Wilfried Maaß Dietmar Brader Kerstin Gruber-Oestreich Grit Tesmer
Wahlbezirk 4	Anklamer Straße 61 a–f, 62 a–g	Regine Sonntag Rolf Lewerenz
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 Alfred Wohlrab Simone Bauer Roland Maaß
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-Liebknecht-Ring 23–25	Wolfgang Walter Dr. Katharina Schmidt Petra Borrmann Karin Werner
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	Christian Tambach Hubert Bringmann Hartmut Seidlein Monika Behlke Ingrid Willeke Wolfhard Möde Katharina Wollwage Irmgard Dittmar
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	Eckhard Knuth Werner Goschin Benjamin Gau
Wahlbezirk 9	Prokofjewstraße 1–15 / Makarenkostraße 23–29	Ekkehard Petri Sabine Schöning Ingried Wittmann Dora Jager Axel Behrndt Dietmar Witt
Wahlbezirk 10	Makarenkostraße 19–21 / Dostojewskistraße 14–22	Norbert Schulz Uwe Niebergall Marion Lemke
Wahlbezirk 11	Makarenkostraße 1–7 / Dostojewskistraße 1–10	Norbert Bliemeister Margret Bartels Grit Bliemeister Wolfgang Gehm
Wahlbezirk 12	Puschkinring 1–11, 13–57, 59–70	Friedrich Straube Ingrid Seisel Heidemarie Oestreich Rita von Palubitzki Horst Dergewitz Kathrin Meier
Wahlbezirk 13	Ernst-Thälmann-Ring 25, 27–29 / Koitenhäger Landstraße 17–19 / Tolstoistraße 11 a, b	Jutta Suske Sylvia Glawe Barbara Loeh
Wahlbezirk 14	Tolstoistraße 1–4, 18–20 / Maxim-Gorki-Straße 2–5 / Ernst-Thälmann-Ring 37–39	Klaus Müncheberg Sandra Lemanski Gina Schraml Doris Rebentrost
Wahlbezirk 15	Ernst-Thälmann-Ring 48–50 / Ostrowskistraße 1–4, 13–15 / Koitenhäger Landstraße 8–13	Sabine Möller Hans Hintze Bernhard Koch Gerlinde Klage
Wahlbezirk 16	Gedserring 1–9 / Rigaer Straße 2–7, 25–27 / Tallinner Straße 3, 4 / Trelleborger Weg 34 a/b	Barbara Niemeyer Uwe Durak Dr. Kati Leopold
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
Wahlbezirk 18	Kopenhagener Straße 2, 4, 6, 8 / Trelleborger Weg 8–12, 18–32 / Straße des Friedens 11, 12	Stefanie Niemeyer Brigitte Lembke
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	Karsten Heidner Gerald Schraml Dieter Wieting Ulrich Eberhardt Olaf Preidel
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 Wackeroth Günter Müller
Wahlbezirk 21	Nichtwohnende Mitglieder	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 JAHRESVERGLEICH

	2020 (St./T€)	2019 (St./T€)	2018 (St./T€)	2017 (St./T€)	Veränderung zum Vorjahr
Mitglieder	**8.555**	**8.560**	**8.567**	**8.443**	**-5**
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.135,6	11.114,7	11.100,4	10.831,8	21
Bestandsdaten, Nutzeinheiten					
· Wohnfläche	408.051 m²	409.194 m²	407.663 m²	407.155 m²	–1.143 m²
· Wohnungen	7.189	7.215	7.196	7.196	–26
davon					
· Neubau (Vermietungsbeginn im GJ)	0	24	24	91	–24
· Verkauf	–15	–7	–23	–17	–8
· sonstiges	–11	2	–1		–13
· Gewerbe	51	52	56	56	–1
· Stellflächen und Garagen	3.897	3.878	3.851	3.806	19
Bautätigkeit für Wohnungen					
· Neubau	2.765,6	1.703,0	3.538,9	7.873,2	1.062,6
· Modernisierung	2.248,0	572,8	831,7	864,3	1.675,2
· Instandhaltung/Großinstandsetzung (inkl. BHW)	11.035,6	9.735,1	9.368,1	8.765,3	1.300,5
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.053,5	35.275,8	33.870,1	33.154,0	777,7
Anlagevermögen	225.113,7	225.883,3	229.248,0	229.763,7	–769,6
Eigenkapital	134.515,6	132.427,5	127.407,7	127.130,9	2.088,1
davon					
· Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	65.273,7	65.273,7	65.273,7	65.273,7	0,0
· gesetzliche Rücklage	6.165,3	5.925,8	5.407,4	5.371,6	239,5
· andere Ergebnisrücklagen	51.096,6	49.273,5	44.940,6	44.835,2	1.823,1
Eigenkapitalquote	54,6 %	54,3 %	51,8 %	50,9 %	0,4 %
Rückstellungen	745,0	698,8	3.778,9	1.620,2	46,2
Jahresüberschuss	2.394,6	5.183,4	357,4	2.132,1	–2.788,8
Bilanzsumme	246.182,3	244.121,9	246.065,6	249.664,7	2.060,4
Nutzungsgebühren	5,18 €/m²	5,12 €/m²	4,97 €/m²	4,89 €/m²	0,06 €/m²
Leerstand zum Stichtag (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen)	2,39 %	2,73 %	2,22 %	2,21 %	–0,34 %
Fluktuation	9,73 %	11,37 %	11,45 %	10,92 %	–1,64 %
Instandhaltung/Großinstandsetzung (ohne BHW)	16,29 €/m²	17,79 €/m²	17,43 €/m²	16,11 €/m²	–1,50 €/m²
durchschnittliche Zinsbelastung	2,12 %	2,30 %	2,61 %	3,01 %	–0,18 %

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
Wally Pruß (3 (Collage), 16, 20, 23 (rechts, Mitte)
Mario Mielke – art of m (2, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 22, 23 (oben rechts), 24, 25
ADSG Hamburg (14)
VNW (21)
istockphoto.de: FrankRamspott

SATZ, LAYOUT UND DRUCKMANAGEMENT
LIEPS GmbH - Die Werbeagentur
www.lieps.de

125 Jahre
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG

125 Jahre
Wohnungsbau-Genossenschaft
Greifswald eG