GESCHÄFTSBERICHT 2025

der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Das Jahr in Zahlen

der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

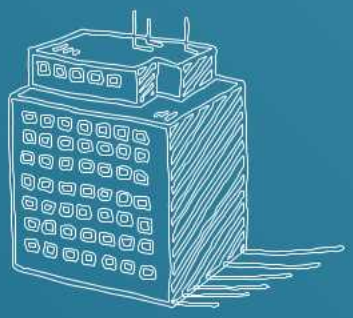
2025

Durchschnittliche Grundnutzungsgebühr

5,96 €/m²

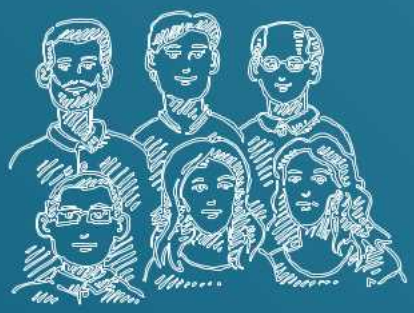
Gewerbe

48



Wohnungen

7.269



Mitarbeiter

97

Bilanzsumme

279,9 Mio. €

Stellplätze und Garagen

3.997

Mitglieder

8.588

Leerstandsquote

2,64%

Eigenkapitalquote

53%

Jahresüberschuss

4,411 Mio. €

INHALT

JAHRESABSCHLUSS

1. Lagebericht

2. Bilanz

3. Gewinn- und Verlustrechnung

4. Anhang zum Jahresabschluss

5. Kennzahlen im Jahresvergleich

6. Bericht des Aufsichtsrates

1 I Lagebericht

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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 31.12.2025 bewirtschaftete unsere Genossenschaft folgenden Bestand:

Wohnfläche	413.828 m²
Wohnungen	7.269
Gewerbe	48
Stellflächen und Garagen	3.997

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Durch die Neubauvorhaben Am Elisenpark 35/37, im Katharinenweg 8 und im Elisabethweg 7 kamen 50 Wohnungen hinzu. Eine weitere Einheit wurde zur Wohnung umgewidmet. In der Koitenhäger Landstraße 11 a/b wurden 10 Wohnungen wegen grundrissverändernder Modernisierungsmaßnahmen geschlossen. Außerdem wurde in den Wohneigentumsobjekten der Genossenschaft eine Wohnung verkauft.
Die Anzahl der Stellflächen erhöhte sich um 70, primär durch Neuanlage im Bestand oder in den neu entstandenen Wohnanlagen.
Eine Dachflächen-Gewerbeeinheit wurde nicht erneut vermietet und daher geschlossen.

Der Wohnungsmarkt in Greifswald fragt weiter preiswerte, gut ausgestattete Wohnungen nach. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet. Stattdessen streben wir die dauerhafte Nutzung unserer Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die gute Nachbarschaften pflegen, an.
Die Nutzungsgebühren im Bestand betrugen im Jahr 2025 durchschnittlich 5,96 €/m² nach 5,73 €/m² im Vorjahr. Der Anstieg von 0,23 €/m² resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Neubau-Wohnungen, der Neuvermietung der Bestandswohnungen jeweils mit Orientierung an den Bau- und Bewirtschaftungskosten und am Greifswalder Mietspiegel sowie aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Größere Leerstände waren nicht zu verzeichnen, können aber aufgrund von geplanten komplexen Modernisierungen entstehen. Die Fluktuationsquote sank auf 8,47 % (Vorjahr 9,77 %).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an einem Objekt Maßnahmen zur CO2-Reduzierung durchgeführt. Dabei wurde die Heizungsanlage ausgetauscht und teilweise auf einen anderen Energieträger umgestellt. Die bestehende Strategie zur CO2-Reduzierung konnte damit für das abgelaufene Geschäftsjahr weiter verfolgt werden. Bei 2 Objekten wurde die Energieträgerumstellung aus Kapazitätsgründen auf das Folgejahr verschoben. Ein weiteres Objekt wurde neu priorisiert und daher die Energieträgerumstellung zunächst zurückgestellt.

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	29.131	29.910	28.559
Instandhaltungsaufwendungen	10.615	9.716	9.585
Zinsaufwendungen	2.234	2.158	1.656
Jahresüberschuss	2.316	4.411	4.075

Die Zinsaufwendungen fielen in Folge einer späteren Darlehensaufnahme um 76 T€ geringer aus als geplant. Die gegenüber der Planung um 899 T€ niedriger ausfallenden Instandhaltungsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus zurückgestellten Maßnahmen der Grundleitungssanierung bei 2 Objekten und geringeren Sanierungserfordernissen bei der Herrichtung von Wohnungen für die Neuvermietung. Sie schlagen sich im Jahresüberschuss nieder, der um 2.095 T€ höher ausfällt als geplant. Einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des Jahresüberschusses hatte auch die leichte Steigerung der Umsatzerlöse aus Kaltmieten gegenüber dem Plan. Sie ist durch die Neuvermietung bedingt.
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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	 %	31.12.2024 T€	 %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	250.643	90	235.923	89
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	29.301	10	30.257	11
Bilanzsumme	**279.944**	**100**	**266.180**	**100**
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	149.382	53	145.246	55
Fremdkapital langfristig				
Verbindlichkeiten	109.375	39	99.997	37
Rückstellungen	403	0	508	0
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	20.784	8	20.429	8
Bilanzsumme	**279.944**	**100**	**266.180**	**100**

Das Anlagevermögen beträgt 90 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4.136 T€ zu. Davon entfallen 4.411 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und zuzüglich 62 T€ aus der Erhöhung des Geschäftsguthabens. Die Eigenkapitalquote beträgt 53 % (Vorjahr 55 %).
Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

lm Rahmen unseres Finanzmanagements wird sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gestalten wir die Zahlungsströme so, dass neben einer möglichen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht. 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 stieg auf 2,05 % (Vorjahr 1,72%).

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

	2025 **T€**	**2024** **T€**
Finanzmittelbestand am 01.01.	**10.360**	**6.582**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *	11.416	10.157
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.503	-12.729
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.956	6.351
Finanzmittelbestand am 31.12.	**6.229**	**10.360**
* darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG	10.624	10.255
CF aus laufender Geschäftstätigkeit	11.416	10.157
planm. Tilgung	-6.569	-6.627
gezahlte Zinsen	-2.147	-1.649
Differenz:	2.700	1.881

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 11.416 T€ und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 4.411 T€, die Hinzurechnung der Abschreibung von 6.294 T€ und Zinsaufwendungen von 2.147 T€ sowie die Zunahme der sonstigen Aktiva (-687 T€) und die Abnahme der sonstigen Passiva (-749 T€).

Ausgaben für Neubau und Modernisierungen, Investitionszuschüsse und Einzahlungen in Bausparverträge beeinflussen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Dieser beträgt im Geschäftsjahr insgesamt -22.503 T€.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 6.956 T€ und beinhaltet die Auszahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich des geleisteten Kapitaldienstes, die gezahlten Zinsen und die gezahlte Dividende von 3 %.

Der Finanzmittelbestand sank zum 31.12.2025 insgesamt um 4.131 T€ auf 6.229 T€.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von lnstandhaltungsaufträgen 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:

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€
Bewirtschaftungstätigkeit	6.744	6.003	741
Verkauf bebauter Grundstücke	-197	-60	-137
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-907	-923	16
Leistungen an Dritte	-144	-25	-119
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-719	-884	165
Betriebsergebnis	4.777	4.111	666
Neutrales Ergebnis	-75	109	-184
Ergebnis vor Ertragssteuern	4.702	4.220	482
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-291	-145	-146
Jahresüberschuss	4.411	4.075	336

Der Jahresüberschuss ergibt sich zum Teil aus der Bewirtschaftung des eigenen lmmobilienbestandes. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit stieg infolge höherer Sollmieten trotz gestiegener Zinsenaufwendungen um 741 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 gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen entwickeln wir eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.
Die WGG Energie GmbH unterstützt unsere Genossenschaft auf diesem Weg, indem sie beispielsweise die Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Wohngebäude und die CO2-arme Energieversorgung von Neubauten und Bestandsobjekten umsetzt.

Die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Die deutlich gestiegenen Energiepreise führen zu erhöhten Bruttowarmmieten, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder übersteigen könnten. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch gestaffelte Laufzeiten bei Neuabschlüssen im Zusammenhang mit einer bevorzugten Zinsbindung über die gesamte Restlaufzeit begegnet. Die Bankpartner fordern Angaben zur Energieeffizienzklasse der von ihnen beliehenen Objekte ab. Diese hat Einfluss auf den Zinssatz für Darlehen

der Beleihungsobjekte. Daraus resultieren Zinsrisiken. Im Zusammenhang mit der oben erwähnten Klimastrategie wurden die Beleihungsportfolios für die Finanzbedarfe der nächsten Jahre vollständig vorbereitet, um diesen zu begegnen.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können. Insbesondere in Fällen von Unrentabilität werden wir solche Vorhaben zurückstellen. Durch die unsteten staatlichen Förderungen, mögliche 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 eine gleichbleibende Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Bedarf an Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, durch den Neubau und den Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Wohnungsverkäufe sind nur noch in ausgewählten 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 2026 mit Mieterträgen von 31.531 T€, Zinsaufwendungen von 2.349 T€ und Kosten für Instandhaltung von 11.083 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.869 T€.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen in Form einer Heizungsumstellung auf Wärmepumpen in 4 Objekten geplant. Im Geschäftsjahr 2026 sollen damit Emissionen im Umfang von 93 t/a gemindert werden. Bezüglich der CO2-Umlage entfallen die Belastungen für das Unternehmen.

Für die Jahre 2026-2029 wird auf Basis der Unternehmensplanung von nachstehenden Jahresüberschüssen ausgegangen (in T€):

2026	**2027**	**2028**	**2029**
2.869	2.977	2.939	2.951

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Greifswald, 29.05.2026

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

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

2 I Bilanz

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		83.950,93	114.363,84
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	220.652.003,04		215.707.002,62
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.608.699,69		6.749.703,76
3.	Grundstücke ohne Bauten	141.548,98		141.548,98
4.	Grundstücke mit Rechten Dritter	98.603,23		98.603,23
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.209,07		262.963,25
6.	Anlagen im Bau	18.873.682,82		11.451.712,75
7.	Bauvorbereitungskosten	580.730,46		1.141.703,72
8.	Geleistete Anzahlungen	1.200,97	249.253.678,26	3.694,50
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.050.000,00		250.000,00
2.	Beteiligungen	253.401,00		-
3.	Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.304.901,00	1.500,00
	Anlagevermögen insgesamt		250.642.530,19	235.922.796,65
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Andere Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	14.114.923,43		14.379.516,37
2.	Andere Vorräte	51.128,80	14.166.052,23	52.383,13
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	108.024,88		94.299,33
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.914,15		20.142,21
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.619.772,05	2.868.711,08	2.499.972,66
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.228.683,75		12.360.428,43
2.	Bausparguthaben	898.992,70	12.127.676,45	802.308,36
	Umlaufvermögen insgesamt		29.162.439,76	30.209.050,49
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		138.805,84	47.673,06
	Bilanzsumme		279.943.775,79	266.179.520,20

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	666.652,55		559.860,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.163.196,50		11.189.655,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.825,00	11.847.674,05	36.462,20
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.443,50 €			(8.165,00)
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	65.273.705,95		65.273.705,95
2.	Gesetzliche Rücklage	7.799.942,56		7.358.742,56
3.	Andere Ergebnisrücklagen	64.126.105,30	137.199.753,81	60.490.816,60
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	4.411.178,60		4.074.650,67
2.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-4.076.488,70	334.689,90	-3.737.473,62
	Eigenkapital insgesamt		149.382.117,76	145.246.419,36
B.	**Rückstellungen**			
1.	Steuerrückstellungen	319.081,48		167.940,00
2.	Sonstige Rückstellungen	756.166,19	1.075.247,67	959.040,74
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.930.088,20		92.998.387,11
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.447.071,10		7.034.639,47
3.	Erhaltene Anzahlungen	15.398.477,61		16.562.177,22
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.748,09		9.142,90
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.415.545,85		2.930.523,33
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	59.501,41	129.263.432,26	53.911,76
	davon aus Steuern: 30.539,96 €			(3.386,78)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 605,57 €			(10,95)
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		222.978,10	217.338,31
	Bilanzsumme		279.943.775,79	266.179.520,20

3 I Gewinn- und Verlustrechnung

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01. - 31.12.2025

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	44.235.397,67		42.409.808,29
	b) aus Verkauf von Grundstücken	156.507,00		379.508,90
	c) aus Betreuungstätigkeit	4.982,41		0,00
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.241,16	44.560.128,24	62.486,73
2.	Verringerung/Erhöhung d. Bestandes an unfertigen Leistungen		-264.592,94	371.019,40
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		185.876,78	179.980,17
4.	Sonstige betriebliche Erträge		955.289,10	962.178,90
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	23.449.873,09		23.302.736,44
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.409,21		104.225,09
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	35.587,08	23.503.869,38	24.674,82
	Rohergebnis		21.932.831,80	20.933.346,04
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	5.335.851,82		5.309.936,07
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.248.420,87	6.584.272,69	1.167.077,72
	davon für Altersversorgung: 79.084,99 €			(94.882,57)
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.294.177,32	6.131.984,07
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.943.008,60	1.980.524,91
9.	Erträge a. anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		90,00	60,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		218.928,74	211.377,56
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.157.906,87	1.656.360,83
	davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 8.476,95 €			(7.532,28)
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		291.438,76	145.139,43
13.	**Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		4.881.046,30	4.753.760,57
14.	Sonstige Steuern		469.867,70	679.109,90
15.	**Jahresüberschuss**		4.411.178,60	4.074.650,67
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-4.076.488,70	-3.737.473,62
17.	**Bilanzgewinn**		334.689,90	337.177,05

4 I Anhang zum Jahresabschluss

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG hat ihren Sitz in Greifswald und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stralsund (GnR 95).

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.
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 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. Für Neubauten, die nach 2024 fertiggestellt werden, wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt. Bei modernisierten Wohnbauten wird eine Ermittlung der Restnutzungsdauer nach § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV i. V. m. Anlage 2 durchgeführt. Die für ein Objekt im Jahr 2021 vorgenommene Verkürzung der Restnutzungsdauer bis 2025 wurde zurückgenommen und auf die ursprüngliche Nutzungsdauer bis 2042 angepasst, da die Abrissabsicht nicht mehr besteht.
Eine Nutzungsdauer von 10 Jahren wird bei den Außenanlagen zugrunde gelegt, 12 Jahre für Spielplätze. Bei nachträglichen Herstellungskosten und vorhandenem Restbuchwert erfolgt eine Verlängerung der bisherigen Restnutzungsdauer.
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 186 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.
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 und von anteiligen Kohlendioxidkosten des Vermieters, berücksichtigt.
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 Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten entsprechend § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Altersteilzeit und für Jubiläen.
Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel auf der folgenden Seite.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich Kosten für die Komplexmodernisierung eines Objekts mit Einbau von Aufzügen und Grundrissveränderungen, den Bau von Stellplätzen und Scooter-Boxen sowie Kosten für einen Grundstückskauf. Die Abgänge betreffen einen Wohnungsverkauf. Die Umbuchungen beinhalten die Bauvorbereitungskosten für das Modernisierungsobjekt und Kosten der Neubaufertigstellung. Die Zugänge bei Geschäfts- und anderen Bauten betreffen hauptsächlich die Kosten für den Erwerb von Teileigentum an einem Parkhaus. Die Position Anlagen im Bau enthält Kosten für zwei Neubauprojekte. Ein Teil hiervon wurde fertiggestellt und in die Position Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Die Bauvorbereitungskosten enthalten Kosten für geplante Modernisierungen in zwei Objekten sowie einem Neubauvorhaben. Die Zugänge bei den Finanzanlagen betreffen Anteile an der WGG Energie GmbH und die Beteiligungen an der Liveno GmbH sowie der Ryck Verwaltungs- und Koordinierungsgesellschaft mbH.

In dem Posten unfertige Leistungen sind 14.114.923,43 € (Vorjahr 14.379.516,37 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	1.536,47 €	2.567,55 €

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

Die Bausparguthaben in Höhe von 898.992,70 € betreffen zwei Verträge. Diese sind zur Sicherung für die jeweiligen Zwischendarlehen verpfändet.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel 2025

	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten 01.01.2025 €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen (+ / -) €	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten 31.12.2025 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgang Ab-schreibungen 2025 €	Umbuchungen (+ / -) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**1.076.968,83**	**1.785,00**	**139.158,83**	**0,00**	**939.595,00**	**962.604,99**	**31.089,41**	**138.050,33**	**0,00**	**855.644,07**	**83.950,93**	**114.363,84**
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	393.463.910,34	3.462.957,61	58.091,95	7.402.004,33	404.270.780,33	177.756.907,72	5.901.552,31	39.682,74	0,00	183.618.777,29	220.652.003,04	215.707.002,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.383.554,23	2.052.258,47	0,00	124,50	11.435.937,20	2.633.850,47	193.387,04	0,00	0,00	2.827.237,51	8.608.699,69	6.749.703,76
Grundstücke ohne Bauten	141.548,98	0,00	0,00	0,00	141.548,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.548,98	141.548,98
Grundstücke mit Rechten Dritter	98.603,23	0,00	0,00	0,00	98.603,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.603,23	98.603,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	966.988,99	202.461,01	98.260,97	0,00	1.071.189,03	704.025,74	168.148,56	98.194,34	0,00	773.979,96	297.209,07	262.963,25
Anlagen im Bau	11.451.712,75	13.968.598,80	0,00	-6.546.628,73	18.873.682,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.873.682,82	11.451.712,75
Bauvorbereitungskosten	1.141.703,72	294.402,34	0,00	-855.375,60	580.730,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580.730,46	1.141.703,72
Geleistete Anzahlungen	3.694,50	1.200,97	3.570,00	-124,50	1.200,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,97	3.694,50
	416.651.716,74	**19.981.879,20**	**159.922,92**	**0,00**	**436.473.673,02**	**181.094.783,93**	**6.263.087,91**	**137.877,08**	**0,00**	**187.219.994,76**	**249.253.678,26**	**235.556.932,81**
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	800.000,00	0,00	0,00	1.050.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050.000,00	250.000,00
Beteiligungen	0,00	253.401,00	0,00	0,00	253.401,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.401,00	0,00
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
	251.500,00	**1.053.401,00**	**0,00**	**0,00**	**1.304.901,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.304.901,00**	**251.500,00**
Anlagevermögen insgesamt	**417.980.185,57**	**21.037.065,20**	**299.081,75**	**0,00**	**438.718.169,02**	**182.057.388,92**	**6.294.177,32**	**275.927,41**	**0,00**	**188.075.638,83**	**250.642.530,19**	**235.922.796,65**

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2025 €	Einstellungen aus Jahresüberschuss 2025 €	Stand 31.12.2025 €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	65.273.705,95	0,00	65.273.705,95
Gesetzliche Rücklage	7.358.742,56	441.200,00	7.799.942,56
Andere Ergebnisrücklagen	60.490.816,60	3.635.288,70	64.126.105,30
	133.123.265,11	4.076.488,70	137.199.753,81

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

- Rückstellungen für Altersteilzeit	338 T€

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

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2025 (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	102.930.088,20 (92.998.387,11)	8.427.408,14 (6.458.594,78)	94.502.680,06	68.389.702,24	102.928.324,13 898.992,70	GPR Verpf.
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	6.447.071,10 (7.034.639,47)	158.515,48 (201.791,91)	6.288.555,62	5.197.311,41	6.447.071,10	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.398.477,61 (16.562.177,22)	15.398.477,61 (16.562.177,22)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.748,09 (9.142,90)	12.748,09 (9.142,90)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	4.415.545,85 (2.930.523,33)	4.415.545,85 (2.930.523,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten	59.501,41 (53.911,76)	59.501,41 (53.911,76)				
Gesamtbetrag	129.263.432,26 (119.588.781,79)	28.472.196,58 (26.216.141,90)	100.791.235,68	73.587.013,65	109.375.395,23 898.992,70	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 Baumaßnahmen verpfändet.
Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen wie im Vorjahr nicht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 44.235 T€ enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 14.326 T€.
Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 157 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	132 T€
- Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen	296 T€
- Erträge aus IH-Rücklagen bei Wohnungseigentümergemeinschaften	169 T€
	597 T€

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten:

- Instandhaltungsaufwendungen	5.400 T€
- Großinstandsetzungsaufwendungen	4.316 T€
	9.716 T€

Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WGG Energie GmbH mit Sitz in Greifswald. Gegenstand des Unternehmens ist die Erzeugung, Lieferung und der Vertrieb von Energie, die Errichtung und der Betrieb der dafür erforderlichen technischen Anlagen sowie die Erbringung von Dienstleistungen bezogen auf das umfassende Gebäudemanagement. Weiterhin kann das Unternehmen Energiedienstleistungen ausführen. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 vorgelegt. Danach schließt das Unternehmen das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 159 T€ ab. Das Unternehmen verfügt über ein Eigenkapital von 1.199 T€.
An der 2025 gemeinsam mit der Sparkasse gegründeten Liveno GmbH ist die Genossenschaft mit 40 % beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Wohnungen und anderen Immobilien sowie die Erbringung sämtlicher hiermit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen. Die Liveno GmbH hat per 31.12.2025 ein Eigenkapital von 436 T€ ausgewiesen und schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 189 T€ ab. Von dem vereinbarten Aufgeld sind noch 150 T€ bis 2028 durch die Genossenschaft an die Liveno GmbH zu zahlen.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

Es bestehen Leasingverträge für 28 Fahrzeuge (einschließlich Betriebshandwerker) mit einer Restlaufzeit von 10 Tagen bis 48 Monaten. Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt 160 T€.

Für das Bau- und Instandhaltungsprogramm der Folgejahre wurden bereits in den Vorjahren Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge abgeschlossen. Der finanzielle Umfang beträgt insgesamt 6.528 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, mindestens 13 Sozialwohnungen zu errichten und die Hochbaumaßnahmen bis zum 31.12.2026 abzuschließen. Es besteht die Verpflichtung, sich an den variablen Erschließungskosten in Höhe von 6,91% zu beteiligen, die derzeit auf 111 T€ geschätzt werden.
Für das Grundstück im B-Plan 55 (Baufeld 0) wird der Restkaufpreis in Höhe von 50 T€ erst mit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen fällig. 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. Weiterhin ist die Beteiligung an den variablen Erschließungskosten bis max. 5,26% verpflichtend. Die aktuelle Schätzung beläuft sich auf 96 T€.

Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Beiträge zur Altersversorgung des Versorgungswerkes der Wohnungswirtschaft e.V. für Rentenbezieher bei künftigen Rentenanpassungen zu zahlen, soweit diese nicht durch das Versorgungswerk getragen werden.

Es bestehen Altersteilzeitvereinbarungen, deren Insolvenzsicherung durch die Bürgschaft einer Versicherung erfolgt.

Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen gezahlte Mietkautionen in Höhe von 26 T€ geführt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	30	9
Technische Mitarbeiter	7	2
Betriebshandwerker, Hauswarte, etc.	41	3
	78	14*

* davon Altersteilzeit neun Arbeitnehmer
Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Anzahl der Mitglieder

Stand am 01.01.2025	8.788
Zugang	546
Abgang	-746
Stand am 31.12.2025	8.588

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 26 T€ verringert.Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Klaas Schäfer (Sprecher)
Jan Schneidewind
Jörn Roth

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ilona Dinse (Vorsitzende)
Petra Kleinert
Ute Rediek
Thomas Bahls
Marcus Wiederhöft
Robert Riesebeck
Olaf Kiesow

Gemäß der Beschlüsse von Vorstand am 29.05.2026 und Aufsichtsrat am 04.06.2026 wurden 441.200,00 € in die gesetzliche Rücklage und 3.635.288,70 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 334.689,90 € für eine dreiprozentige Gewinnausschüttung unter Berücksichtigung des § 41 der Satzung zu verwenden.

Greifswald, 29.05.2026

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

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

5 I Kennzahlen

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Kennzahlen im Jahresvergleich

	2025 (St./T€)	**2024** (St./T€)	**2023** (St./T€)	**2022** (St./T€)	**2021** (St./T€)	**Veränderung** zum Vorjahr
Mitglieder	8.588	8.788	8.767	8.763	8.619	-200
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.163,2	11.189,7	11.312,4	11.330,0	11.192,3	-27
Bestandsdaten, Nutzeinheiten						
Wohnfläche	413.828 m²	410.343 m²	408.848 m²	409.117 m²	406.178 m²	3.485 m²
Wohnungen	7.269	7.229	7.199	7.209	7.159	40
davon						
Neubau (Vermietungsbeginn im GJ)	50	0	0	56	0	50
Verkauf	-1	-5	-2	-7	-6	4
sonstiges	-9	-1	-8	1	-2	-8
Gewerbe	48	49	49	51	53	-1
Stellflächen und Garagen	3.997	3.927	3.927	3.955	3.891	70
Stellplätze	*3.818*	*3.748*	*3.736*	*3.731*	*3.653*	70
Garagen	*44*	*44*	*44*	*44*	*50*	0
Stellplatz für Garagen	*135*	*135*	*147*	*180*	*188*	0
Bautätigkeit für Wohnungen						
Neubau	13.525,1	9.074,6	2.658,8	1.791,2	3.681,9	4.451
davon Bauvorbereitungskosten Neubau	*4,4*	*0,0*	*507,4*	*562,9*	*871,6*	4
Modernisierung	3.353,7	733,9	5.123,0	1.946,4	2.400,3	2.620
davon Bauvorbereitungskosten Mod	*290,0*	*733,9*	*407,9*	*0,0*	*974,6*	-444
Instandhaltung/Großinstandsetzung (incl. BHW)	11.815,5	11.595,4	10.662,2	13.113,0	11.067,6	220
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.235,4	42.409,8	41.924,5	38.535,9	36.312,8	1.825,6
Anlagevermögen	250.642,5	235.922,8	231.285,0	226.249,3	228.187,0	14.719,7
Eigenkapital	149.382,1	145.246,4	141.538,8	138.141,4	136.834,5	4.135,7
davon						
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	65.273,7	65.273,7	65.273,7	65.273,7	65.273,7	0,0
gesetzliche Rücklage	7.799,9	7.358,7	6.951,2	6.577,7	6.426,0	441,2
andere Ergebnisrücklagen	64.126,1	60.490,8	57.160,8	54.138,8	53.109,0	3.635,3
Eigenkapitalquote	*53,4%*	*54,6%*	*55,4%*	*55,3%*	*54,8%*	*-1,2%*
Rückstellungen	1.075,2	1.127,0	1.272,9	1.295,6	908,5	-51,8
Jahresüberschuss	4.411,2	4.074,7	3.734,1	1.516,2	2.606,2	336,6
Bilanzsumme	279.943,8	266.179,5	255.296,8	249.867,6	249.670,7	13.764,3
Nutzungsgebühren	5,96 €/m²	5,73 €/m²	5,56 €/m²	5,42 €/m²	5,27 €/m²	0,23 €/m²
Leerstand zum Stichtag (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen)	2,64%	2,28%	2,10%	2,41%	2,47%	0,36%
Fluktuation	8,47%	9,77%	9,81%	10,93%	10,95%	-1,30%
Instandhaltung/Großinstandsetzung (ohne BHW)	20,01 €/m²	20,24 €/m²	18,27 €/m²	24,18 €/m²	19,90 €/m²	-0,23 €/m²
durchschnittliche Zinsbelastung	2,05%	1,72%	1,72%	1,82%	1,93%	0,33%

6 I Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beraten, dessen Geschäftsführung überwacht und sich regelmäßig über die wirtschaftliche Lage sowie die Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Grundlage der Tätigkeit bildeten die Arbeitspläne des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, wesentliche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen sowie über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftspolitik.

Im Mittelpunkt der Beratungen standen insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die Instandhaltungs- und Großinstandsetzungsmaßnahmen, die Energieversorgung des Bestandes sowie die langfristige Investitions- und Finanzierungsplanung. Durch die Neubauvorhaben Am Elisenpark 35/37, im Katharinenweg 8 sowie im Elisabethweg 7 (B-Plan 55) wurden 50 Wohnungen neu geschaffen.

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin geprägt von hohen Anforderungen an Klimaschutz und Dekarbonisierung, steigenden Bau- und Finanzierungskosten, Unsicherheiten auf den Energiemärkten sowie anhaltenden Herausforderungen bei der Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Vorstand und Aufsichtsrat richteten ihre Tätigkeit darauf aus, den satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft zu erfüllen und die Mitglieder weiterhin mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen.

Der Aufsichtsrat befasste sich regelmäßig mit der Liquiditätslage und möglichen wirtschaftlichen Risiken aus der Baukosten-, Zins- und Energiepreisentwicklung. Investitionsentscheidungen wurden dabei insbesondere unter Berücksichtigung langfristiger Auswirkungen auf Wohnqualität, Nebenkostenentwicklung, Finanzierungsfähigkeit und soziale Tragfähigkeit bewertet.

Im Zusammenhang mit den Herausforderungen der Energiewende und der langfristigen Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Wärmeversorgung befasste sich der Aufsichtsrat mit der weiteren Entwicklung der WGG Energie GmbH. Gegenstand der Beratungen waren insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft und die Auswirkungen auf die Energieversorgung der Bestände sowie mögliche Chancen und Risiken für die Genossenschaft und ihre Mitglieder.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Gründung der Liveno GmbH gemeinsam mit der Sparkasse Vorpommern, an der die Genossenschaft mit 40 Prozent beteiligt ist. Hintergrund hierfür waren insbesondere die aus früheren Wohnungsverkäufen entstandenen Wohnungseigentümergemeinschaften, an denen die WGG weiterhin beteiligt ist.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstand und ließ sich über wesentliche Entwicklungen und aktuelle Fragestellungen unterrichten.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie drei geschlossene Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Zustimmungsbedürftige Geschäfte wurden im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss eingehend beraten und entschieden.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2025 fünfmal. Er befasste sich insbesondere mit der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrates, der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft, der Investitions- und Finanzierungsplanung, dem Jahresabschluss, dem Lagebericht sowie wesentlichen Prüfungs- und Risikofragen. Weitere wichtige Themen, die der Aufsichtsrat beratend begleitet hat, sind die Erneuerung des Zielbildes und die freiwillige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes nach VSME-Standard. Über die Ergebnisse seiner Beratungen berichtete der Prüfungsausschuss regelmäßig an den Aufsichtsrat.

Am 28. und 29. November 2025 berieten die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Klausurtagung die Finanz- und Wirtschaftsplanung für die kommenden zehn Jahre, die Planbilanz sowie das Investitionsprogramm 2026 bis 2035 einschließlich der vorgesehenen Instandhaltungs- und Großinstandsetzungsmaßnahmen. Die Tätigkeit der Genossenschaft wurde durch die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz begleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bestätigte für das Geschäftsjahr 2024, dass Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind.

<u>Der Verbandsprüfer stellte insbesondere fest:</u>

- Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

- Die Vermögenslage ist geordnet.

- Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

- Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

- Der Immobilienbestand wird durch umfangreiche Neubauten ergänzt; zugleich stehen Modernisierung und Instandhaltung weiterhin im Mittelpunkt der Bestandsbewirtschaftung.

- Die durchschnittliche Nutzungsgebühr ist aufgrund von Anpassungen an den Mietspiegel, Neuvermietungen und Modernisierungen moderat gestiegen; der Leerstand verbleibt weiterhin auf niedrigem Niveau.

Die Tätigkeit der Organe der Genossenschaft wurde im Rahmen der Prüfung als ordnungsgemäß und gesetzeskonform beurteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Beratung am 11. September 2025 mit dem Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2024 befasst und hierzu seine Stellungnahme abgegeben.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2025 stellte den Jahresabschluss 2024 fest, beschloss die Verwendung des Jahresüberschusses einschließlich der Dividendenzahlung, entlastete Vorstand und Aufsichtsrat und befasste sich mit dem Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 ordnungsgemäß geführt und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt hat.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 entgegenzunehmen,

- den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form festzustellen,

- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitgliedervertretern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Der Dank gilt zugleich allen Mitgliedern, die die Entwicklung der Genossenschaft in einem anspruchsvollen wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Umfeld unterstützt haben.

Greifswald, 04. Juni 2026

gez. Ilona Dinse
Vorsitzende des Aufsichtsrates

SEIT 1895

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT GREIFSWALD eG

Geschwister-Scholl-Str. 1
17491 Greifswald

03834-5526
info@wgg-hgw.de
www.wgg-hgw.de

Jetzt auf **wgg-hgw.de** entdecken