



GESCHÄFTSBERICHT 2004

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

3 VORWORT

4 WOHNQUALITÄT SCHAFFEN
– UMBAU DES OSTSEEVIERTELS
PARKSEITE



KONZERNABSCHLUSS

6 KONZERNLAGEBERICHT –
I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTS-
VERLAUFS

10 ENTWICKLUNGSPÄNE
KOMMUNIZIEREN – MIETER-
INFORMATIONSBÜRO IN DER
NACHBARSCHAFT

11 II. VERMÖGENSLAGE

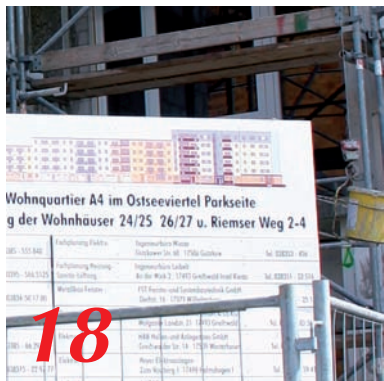
12 III. FINANZLAGE

14 IV. ERTRAGSLAGE

15 V. RISIKEN DER KÜNFTIGEN
ENTWICKLUNG

17 VI. VORGÄNGE VON
BESONDERER BEDEUTUNG

17 VII. AUSBLICK



18 WOHNUNGSWECHSEL
ERLEICHTERN – UMZUGSMANAGE-
MENT UND MIETERBETREUUNG

20 KONZERNBILANZ ZUM
31. DEZEMBER 2004

22 KONZERNGEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

23 KONZERNANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2004

32 BESTÄTIGUNGSVERMERK

33 ENTWICKLUNG DES
ANLAGEVERMÖGENS

34 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
34 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

36 STADTUMBAU MITERLEBEN
– OSTSEEVIERTEL IM FOKUS DER
ÖFFENTLICHKEIT

EINZELABSCHLUSS

38 WVG – BILANZ ZUM
31. DEZEMBER 2004

40 GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

41 BESTÄTIGUNGSVERMERK

42 GWH – BILANZ ZUM
31. DEZEMBER 2004

44 GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

45 BESTÄTIGUNGSVERMERK



46 WOHNEN UND MITEINANDER
LEBEN – IST UNSERE SACHE

VORWORT FÜR DEN GESCHÄFTSBERICHT 2004

Sehr geehrte Leserinnen und sehr geehrte Leser,

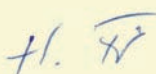
mit dem Geschäftsbericht für das Jahr 2004 liegt der zweite - aber damit auch schon der letzte - Geschäftsbericht mit einem Konzernabschluss vor. Die seit Jahren vorbereitete Fusion der kommunalen Greifswalder Wohnungsunternehmen ist mit den Gesellschafterbeschlüssen vom 15. August 2005 sowie mit der Eintragung in das Handelsregister vom 22. September 2005 rückwirkend zum 1. Januar 2005 vollzogen worden. Das Jahr 2004 war gekennzeichnet durch den Beginn des Stadtumbaus in Greifswald. So wurde im Ostseeviertel-Parkseite mit der Umsetzung des Rahmenplanes begonnen. Dieser Rahmenplan ist auf der Grundlage eines gemeinsam initiierten Projektes zwischen den beiden großen Greifswalder Wohnungsunternehmen, nämlich der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und der Wohnungsbau-Genossenschaft eG Greifswald, aufgestellt worden. Im Jahr 2004 ist das 1. Quartier, in dem beide Unternehmen Wohnungsbestände haben, umgestaltet worden. Die Vermietung der umgestalteten Objekte gelang sehr gut, so dass die Umgestaltung in dieser Form in dem Stadtgebiet in den nächsten Jahren fortgeführt werden wird.

Aber auch der Abriss von kompletten Wohnblöcken in den Stadtteilen Schönwalde I und Schönwalde II waren Aufgaben, die es im Jahr 2004 zu bewältigen galt. Neben den rein technischen Problemen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen waren aber auch die Probleme zu lösen, die mit der dauerhaften bzw. vorübergehenden alternativen Unterbringung der betroffenen Mieter zu tun hatten. Durch rechtzeitige Informationen und durch den vorbildlichen Einsatz des Vermietungsservice unseres Hauses ist es gelungen, alle Probleme mit den Mietern im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter zu lösen. Aufbauend auf diese positiven Erfahrungen im Jahr 2004 werden wir auch in den Folgejahren für alle vom Stadtumbauprozess betroffenen Mieter eine sozialverträgliche Lösung finden. Bedingt durch die Verringerung des Leerstandes – auch als Folge des Stadtumbauprozesses – sowie durch die Reduzierung des Kapitaldienstes durch planmäßige Umschuldungen bei historisch niedrigem Zinsniveau ist es gelungen, die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens weiter zu verbessern.

Neben diesen Effekten hat aber auch die weitere Umsetzung der Zusammenführung der Unternehmen zu Effektivitätssteigerungen geführt. Der planmäßige Abbau von Personal wurde im Jahr 2004 fortgesetzt. Der für das Jahr 2004 geplante Umzug aller Mitarbeiter in ein gemeinsames Verwaltungsgebäude konnte bis zum Jahresende nicht vollständig realisiert werden. Die Realisierung hat sich bis in das Frühjahr 2005 verzögert. Die im integrierten Stadtentwicklungskonzept prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist derzeit identisch mit der tatsächlichen Entwicklung. Insofern wird die Anpassung des Wohnungsbestandes unseres Unternehmens sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Art in den nächsten Jahren der Schwerpunkt unserer Unternehmenspolitik sein. Die Erfahrungen und die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2004 bilden dafür eine gute Grundlage.



F. Richter
Geschäftsführer



H. Fischer
Geschäftsführerin



Umbau des Ostseeviertels Parkseite

Das Ostseeviertel Parkseite gehört zu den jüngsten Wohnvierteln der Hansestadt Greifswald. In den 80er Jahren erbaut, ist der Bedarf an Modernisierung hier aber dennoch sehr groß. Bei der Planung des Viertels wurde ehemals viel Wert auf die Verdichtung des Wohnraumes gelegt. Die finanziellen Mittel waren beschränkt und so stand die Gestaltung des Wohnumfeldes eher an zweiter Stelle. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ wird das Ostseeviertel Parkseite nun komplett umgebaut. Der Rahmenplan sieht vor, nach und nach die einzelnen Quartiere zu sanieren, sodass bis Ende des Jahres 2009 die Aufwertung des Stadtteils vollständig abgeschlossen ist. Die Baumaßnahmen im ersten Wohnquartier wurden im April 2004 begonnen. Das Wohnhaus zwischen Helsinkiring 27 und Riemser Weg 2 war das erste, das bautechnisch an Angriff genommen wurde. Mit Ausnahme der tragenden und äußeren Wände blieb hier nichts unverändert. Zuerst wurden ein bis zwei Etagen des Hauses zurückgebaut, um eine stufenförmige Architektur zu erreichen. Des Weiteren wurden im Inneren die Grundrisse so angelegt, dass nun entsprechend des Nachfragepotentials kleinere Wohnungsgrößen vorhanden sind und möglichst viele Wohnungen mit einem außenliegenden Bad mit Fenster ausgestattet werden konnten. Heizungs- und Elektroanlagen sowie Wasserleitungen wurden ganz neu installiert. Der Innenausbau der Wohnungen entspricht neuesten und modernsten Standards. Von außen erhielt das Haus Wärmedämmung und neuen Fassadenputz. Von den industriellen Fertigteilelementen ist heute nichts mehr zu erkennen. Ziel ist es, im Ostseeviertel höchsten Wohnkomfort zu schaffen und so auch Bewohner anderer Stadtteile zu motivieren, dort eine Wohnung anzumieten.



Konzernlagebericht Geschäftsjahr 2004

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Wirtschaftliche Belebung

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr real um 1,7 % erhöht. Nach der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen drei Jahren ist dies der stärkste Anstieg seit dem Jahr 2000 (+2,9 %).

Die inländische Verwendung des Bruttoinlandsproduktes nahm vergleichsweise schwach zu (+0,5 %). Dabei haben sich die staatlichen Konsumausgaben etwas erhöht (+0,4 %), während die privaten Konsumausgaben leicht rückläufig (-0,3 %) waren.

Einen weiteren Rückgang der Wertschöpfung hatte das Baugewerbe (-2,5 %) zu verzeichnen. Mit einer Unterbrechung im Jahre 1999 (+0,1 %) nahm die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes seit dem Jahre 1995 kontinuierlich ab.

Prognosen: Verhaltener Optimismus

Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2004 von einem wirtschaftlichen Wachstum von einer Spanne zwischen 1,5 und 2,0 % aus. Sie rechnet dabei mit 1,6 % Wachstum. Hier kommt es darauf an, die beschlossenen Reformen – etwa am Arbeitsmarkt – zügig umzusetzen und die Reformen konsequent fortzusetzen, damit der Aufschwung in einen verhaltenen Wirtschaftswachstumsprozess übergehen kann.

Schlechte Konjunktur verstärkt Arbeitslosigkeit

Im Jahresdurchschnitt 2004 waren in Deutschland 4.381.000 Personen arbeitslos gemeldet, 4.300 mehr als im Vorjahr. Deshalb betrug die jahres-

durchschnittliche Arbeitslosigkeit 2004 unverändert 10,5 % (West: 8,5 %; Ost: 18,4 %). In Westdeutschland nahm die Arbeitslosigkeit um 28.300 oder 1,5 % auf 2.781.300 zu, in Ostdeutschland um 24.000 oder 2 % auf 1.599.700 Personen ab. Die Zahl der Erwerbstätigen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 38,44 Mio. im Jahresdurchschnitt 128.000 oder 0,3 % über der des Vorjahres. In den Jahren 2002 und 2003 hatte es noch Abnahmen gegeben. Die Bundesregierung und die Agentur für Arbeit gehen davon aus, dass sich die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt im Jahresverlauf 2005 – auch aufgrund der Hartz IV-Reform – verbessern wird.

Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft

Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern zeigte sich auch im Jahre 2004 allgemein ausgeglichen und dennoch regional differenziert. Die Nachfrage nach Wohnraum steht dabei in unmittelbarem Zusammenhang mit der regionalen Arbeitsmarktsituation. Ein Indikator ist die Arbeitslosenquote. Sie betrug im Jahr 2005 im Landes-



durchschnitt 23,5 % mit Spitzenwerten um die 30 in Kreisen mit hohem Berufspendleranteil hingegen nur 15,6 bzw. 17,7 %.

Infolge der sich weiter zurück entwickelnden Wirtschaftsstandorte Mecklenburg-Vorpommern wandern weiterhin Arbeitssuchende in die alten Bundesländer ab. Nach amtlicher Landesstatistik verließen von Januar bis September 2004 rund 7.400 insbesondere junge Menschen das Land. Die Zahl der Haushalte ist zum Vergleichszeitraum des Jahres um 0,7 % gesunken. Hier nahmen insbesondere die Ein-Personen-Haushalte stark ab. Angesichts des ausgeprägten Mietermarktes ist das Mietenniveau stabil, von einem Mietpreisverfall kann nicht die Rede sein. Mit einem Durchschnitt von 4,34 EUR/m² netto Kaltmiete liegt Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich der neuen Bundesländer, begründet durch seinen hohen Modernisierungsstand, mit an vorderster Position. Der gute Wohnstandard sowie ein gestaltetes Umfeld sind ein Grund für den verhältnismäßig geringen Wohnungsleerstand.

1.1 Arbeitslosenquote der Hansestadt Greifswald (31. Dezember)

JAHR	QUOTE IN %
2001	19,0
2002	20,1
2003	19,4
2004	22,5
31.03.2005	24,2

Damit liegt die Arbeitslosenquote am 31. März 2005 in der Hansestadt Greifswald über der für Mecklenburg-Vorpommern (23,3 %).

1.2 Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Greifswald (31. Dezember)

JAHR	EINWOHNER
2001	53.210
2002	52.504
2003	52.253
2004	52.150
31.03.2005	52.157



Die Tendenz zur Abnahme der Bevölkerung in der Hansestadt Greifswald besteht weiterhin. Der Bevölkerungsrückgang zwischen 31. Dezember 2003 und 31. Dezember 2004 betrug 103 Personen. Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sind nochmals ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus abzuleitenden Wohnungsbedarf erstellt worden. Diese Analyse bildet die Grundlage für die weitere Unternehmensplanung. Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald – ausgehend von 53.210 Einwohnern in 2001 – bewegt sich innerhalb des Prognosekorridors des ISEK.

Prognosekorridor: Einwohner mit Wohnsitz

PROGNOSE-KORRIDOR:	Jahr 2005	Jahr 2010
„GEMÄSSIG OPTIMISTISCH“	51.339	49.285
„PROZESS-KONSTANT“	50.020	46.877

2. UMSATZENTWICKLUNG/ GESCHÄFTS-UMFANG

Die WVG hat auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH (GWH) ab dem 1. Januar 2003 übernommen. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2004 im Wesentlichen seine Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, die Fremdverwaltung sowie die Verwaltung von Wohneigentum beschränkt. Durch die Umsetzung

des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms stellt der Konzern die langfristige Konkurrenzfähigkeit mit anderen Greifswalder Wohnungsanbietern sicher.

Am 31. Dezember 2004 verwaltete der Konzern insgesamt 17.554 Verwaltungseinheiten, darunter 10.620 eigene Wohnungen. Für Dritte wurden 551 Wohnungen verwaltet und in Wohneigentumsanlagen 1.246 Wohnungen.

JAHR	ANZAHL DER EIGENEN WOHNUNGEN DER IN DEN KONZERN EINBEZOGENEN UNTERNEHMEN	EINSTELLPLÄTZE/ CARPORTS
2000	11.169	1.704
2001	11.122	2.038
2002	11.028	2.189
2003	10.875	2.589
2004	10.620	3.630

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich im Wesentlichen aus dem Rückbau und Abriss sowie aus der Veräußerung von Wohnungen als Wohneigentum und Verkäufen von Streubesitz. Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in nicht unerheblichem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes des Konzerns über eine zeitgemäße moderne Ausstattung. Dies versetzte den Konzern auch im Berichtsjahr in die Lage, den veränderten Bedingungen am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.



2.1 Leerstandsentwicklung (31. Dezember) der in den Konzern einbezogenen Unternehmen

JAHR	GESAMTANZAHL WOHNUNGEN	QUOTE IN %
2000	933	8,35
2001	958	8,61
2002	987	8,95
2003	1.025	9,43
2004	931	8,77

Der Leerstand ist gegenüber den Vorjahren gesunken. Der Konzern geht nach wie vor von einer verhaltenen Nachfrage auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt aus.

2.2 Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (31. Dezember) der in den Konzern einbezogenen Unternehmen

JAHR	WVG – EUR/m²	GWH – EUR/m²
2000	3,90	3,60
2001	4,08	3,79
2002	4,27	3,88
2003	4,45	3,91
2004	4,53	4,01

3. LAUFENDE INVESTITIONEN

Für die laufende Instandhaltung wurden in 2004 durch die WVG Mio. EUR 2,8 und durch die GWH Mio. EUR 1,2 aufgewendet. Für Großinstandhaltungen und Instandsetzungen hat die WVG Mio. EUR 6,2 und die GWH Mio. EUR 2,6 und für komplexe Sanierung und Balkonanbauten hat die WVG Mio. EUR 5,1 aufgewendet.

4. PRIVATISIERUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konzentrierten sich die Gesellschaften auf Wohnraumprivatisierung. Dabei steht die Mieterprivatisierung im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 14 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum, 33 Wohnungen aus dem Streubesitz und eine Gewerbeeinheit veräußert. Der Erlös, der im Geschäftsjahr veräußerten Objekte, beläuft sich auf ca. Mio. EUR 1,2.

Die Verkaufs- und Privatisierungstätigkeiten geschehen sowohl um Mittel für die weiteren Sanierungsaufgaben zu gewinnen, als auch die soziale Ausgewogenheit der Wohngebiete zu erreichen.

5. ENTWICKLUNG IM PERSONAL- UND SOZIALBEREICH

BEREICH	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Geschäftsführung	2	2	2
Kaufmännische Angestellte	68	67	66
Technische Angestellte	10	12	12
Arbeiter (Hauswarte)	6	5	0
Auszubildende	6	6	6
Arbeitskräfte mit zeitlich begrenzter Anstellung	12	0	0
Ruhende Arbeitsverhältnisse	3	1	0
Gesamt	107	93	86

Die WVG hat den Personalbestand der GWH mbH von 31 Mitarbeitern mit Betriebsübergang ab dem 1. Januar 2003 übernommen. Im Berichtsjahr hat der Konzern weiter die Ausbildung von Kaufleuten für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, für Bürokommunikation und für Informatik durchgeführt.

6. KONZERNBILDUNG WOHNUNGSBAU- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH GREIFSWALD (WVG) UND GREIFSWALDER WOHNUNGS- UND HERBERGSGESELLSCHAFT MBH GREIFSWALD (GWH)

Die Wohnungsgesellschaften WVG mbH und GWH mbH bilden einen Konzern.

Im Zusammenhang mit der Zusammenführung der beiden Wohnungsgesellschaften wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

7. ISEK

Die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald hat am 21. Oktober 2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat der Konzern in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.340 Wohneinheiten berücksichtigt.

Entwicklungspläne kommunizieren

MIETERINFORMATIONSBÜRO IN DER NACHBARSCHAFT

Das neue Ostseeviertel Parkseite ist Anziehungspunkt für zahlreiche neue Bewohner, gleichermaßen aber auch vertrautes Wohngebiet für viele alteingesessene Mieter. Ein Umbau des Wohnviertels ist gerade für sie mit wichtigen Entscheidungen und Arbeitsaufwand verbunden. Eine umfassende Verständigung mit den Mietern sowie eine gute Kommunikations- und Wohnungspolitik waren Bedingungen dafür, dass die Modernisierungsarbeiten im Wohnquartier zwischen Helsingering und Riemser Weg so reibungslos und planmäßig durchgeführt werden konnten.

Schon sehr früh wurden die Anwohner in das Projekt Stadtumbau miteinbezogen. Die Planungen für die Umgestaltung des Ostseeviertels liefen bereits seit 1999. Ein Jahr vor Beginn der Bauarbeiten im Frühjahr 2003 wurden die Mieter dann im Einzelnen über den Projektstand in Kenntnis gesetzt und in die Entscheidungsprozesse miteinbezogen.

Der Freizug der Wohnhäuser wurde gemeinsam geplant und vorbereitet.

Um als Wohnungsunternehmen im Ostseeviertel präsent zu sein und den Mietern stets als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen, wurde im Oktober 2003 ein Mieterinformationsbüro unmittelbar in der Nachbarschaft des zu sanierenden Quartiers eingerichtet. Mehrmals in der Woche boten die Mieterbetreuerinnen und Umzugsmanager der WVG hier allen Mietern und Interessenten ihre fachkundige Beratung an. Fragen und Probleme konnten so stets schnell und auf kurzem Weg gelöst werden. Das Mieterinformationsbüro wurde von den Bewohnern rege genutzt. Die neuen Wohnungsgrundrisse und Mieten waren seinerzeit von großem Interesse. In vielen gemeinsamen Gesprächen wurden neue Wohnungen gesucht und Umzüge organisiert.

II. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2004			VORJAHR			VERÄNDERUNGEN	
	TEUR	%	KURZ- FRISTIG	TEUR	%	KURZ- FRISTIG	TEUR	%
VERMÖGEN								
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	0,0	0	25	0,0	0	-9	-36,0
Sachanlagen	289.732	96,8	0	295.526	95,3	0	-5.794	-2,0
Finanzanlagen	59	0,0	0	56	0,0	0	3	5,4
Anlagevermögen	289.807	96,8	0	295.607	95,3	0	-5.800	-2,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	6.714	2,3	4.455	6.230	2,0	4.175	484	7,8
Liquide Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.723	0,9	2.723	8.286	2,7	8.286	-5.563	-67,1
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	4	0,0	4	4	0,0	4	0	0,0
Umlaufvermögen/RAP	9.441	3,2	7.182	14.520	4,7	12.465	-5.079	-35,0
	299.248	100,0	7.182	310.127	100,0	12.465	-10.879	-3,5
KAPITAL								
Wirtschaftliches Eigenkapital	80.563	26,9	0	85.695	27,6	0	-5.132	-6,0
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	17.626	5,9	0	17.626	5,7	0	0	0,0
Rückstellungen	18.164	6,1	5.375	18.868	6,1	4.691	-704	-3,7
Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	182.895	61,1	10.616	187.938	60,6	10.418	-5.043	-2,7
FREMDKAPITAL	218.685	73,1	15.991	224.432	72,4	15.109	-5.747	-2,6
	299.248	100,0	15.991	310.127	100,0	15.109	-10.879	-3,5

Die unfertigen Leistungen sind mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert. Das Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 DMBilG ist mit dem Eigenkapital verrechnet.

Im Geschäftsjahr 2004 ist die Bilanzsumme von Mio. EUR 310,1 um Mio. EUR 10,9 auf Mio. EUR 299,2 gesunken.

Der Vermögensaufbau des Konzerns ist zum 31. Dezember 2004 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldenanteilen weitgehend ausgeglichen. Das Sachanlagevermögen (Mio. EUR 289,7 = rund 97 %) wird finanziert durch lang- und mittelfristiges Kapital von Mio. EUR 283,3.

Der Anteil des Eigenkapitals lt. Vermögenslage beträgt rund 27 %. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2004 ausgeglichen. Die in den Konzern einbezogenen Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2004 – TEUR	VORJAHR – TEUR
<i>Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten</i>	-4.922	-5.038
<i>Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens 2001</i>	9.742	9.053
<i>Zunahme der langfristigen Rückstellungen</i>	528	5.488
<i>Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen & Erträge (-) von wesentlicher Bedeutung</i>	-986	695
CASH EARNINGS NACH DVFA/SG	4.362	10.198
<i>Abnahme der kurz- & mittelfristigen Rückstellungen</i>	-1.232	-5.340
<i>Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens</i>	-444	-427
<i>Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	503	631
<i>Korrektur der Rückstellungen durch Änderungen nach § 36 DMBilG</i>	0	146
<i>Korrektur Investitionszulage 2001</i>	-740	-2.245
<i>Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	-138	834
<i>Veränderung der Sonderrücklage gemäß 27 Abs. 2 DMBilG durch Rückstellungsveränderung</i>	178	348
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2.489	4.145
<i>Einzahlung aus Investitionszulage</i>	740	2.245
<i>Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens</i>	1.214	2.664
<i>Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen</i>	-5.256	-4.518
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-3.302	391

	2004 – TEUR	VORJAHR – TEUR
<i>Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten</i>	3.372	4.349
<i>Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten</i>	-8.122	-6.263
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-4.750	-1.914
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELFONDS	-5.563	2.622
<i>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</i>	8.286	5.664
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	2.723	8.286

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:

	31.12.2004 – TEUR	VORJAHR – TEUR
<i>Liquide Mittel</i>	2.723	7.850
<i>Wertpapiere des Umlaufvermögens</i>	0	436
	2.723	8.286

Der Kapitaldienst wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

JAHR	TEUR
2005	14.201
2006	14.158
2007	14.206
2008	14.289
2009	14.296

Die Finanzlage des Konzerns wird auch in den Folgejahren wesentlich durch den Kapitaldienst der Altschulden und Fremdmittel für Investitionen beeinflusst werden.

IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Konzerns, ausgehend von der Gewinn- und Verlustrechnung, ergibt nachfolgendes Bild:

	2004		VORJAHR		VERÄNDERUNGEN	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG						
Erlöse aus der Vermietung	30.040	68,6	29.696	68,7	344	1,2
Betriebskostenabrechnung	13.555	30,9	13.239	30,6	316	2,4
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	207	0,5	289	0,7	-82	-28,4
	43.802	100,0	43.224	100,0	578	1,3
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	15.276	34,9	14.942	34,6	334	2,2
Instandhaltungskosten	12.854	29,4	9.148	21,2	3.706	40,5
Indirekter Verbrauch Rück- stellung Bauinstandhaltung	-1.525	-3,5	-1.445	-3,3	-80	5,5
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	634	1,4	209	0,5	425	>100,0
Planmäßige Objektabschreibungen	7.922	18,1	7.966	18,4	-44	-0,6
Objektfinanzierungskosten	8.198	18,7	9.489	21,9	-1.291	-13,6
	43.359	99,9	40.309	93,3	3.050	7,6
HAUSBEWIRT- SCHAFTUNGSERGEBNIS	443	1,0	2.915	6,7	-2.472	-84,8
ANDERE LEISTUNGEN						
Betreuungstätigkeit	368		368		-21	-5,4
Andere Lieferungen und Leistungen	13		19		-6	-31,6
Verkaufstätigkeit	444		427		17	4,0
	825		835		-10	-1,2
ÜBRIGE ORDENTLICHE ERTRÄGE	383		177		206	>100,0
ANDERE AUFWENDUNGEN						
Personalaufwand	3.910		4.252		-342	-8,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	312		86		226	>100,0
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	97		36		61	>100,0
Sachaufwand	1.383		1.332		51	3,8
Übrige Abschreibungen	93		119		-26	-21,8
	5.795		5.825		-30	-0,5

	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
BETRIEBLICHES LEISTUNGSERGEBNIS	-4.144		-1.898		-2.246	< -100,0
FINANZERGEBNIS	280		295		-15	-5,1
NEUTRALES ERGEBNIS	-558		-3.435		2.877	83,8
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	-4.422		-5.038		616	12,2
ERTRAGSTEUERN	500		0		500	-
KONZERNJAHRES- FEHLBETRAG	4.922		5.038		-116	-2,3

Die Verringerung des Hausbewirtschaftungsergebnisses um TEUR 2.472 ergibt sich wesentlich aus der Erhöhung der Instandhaltungskosten um TEUR 3.706 bei gleichzeitiger Reduzierung der Objektfinanzierungskosten um TEUR 1.291.

V. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz der Unternehmen erfordert die Einrichtung und Dokumentation eines Überwachungssystems zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden von der WVG mbH erfüllt. In einem Risikohandbuch sind Gefahrenpotenziale und Risikofelder in ihren Beobachtungsbereichen definiert. Die WVG mbH verfügt über eine systematische, mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und der wirtschaftlichen Situationen. Dem Überwachungssystem unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch die der Erträge aus Vermietung, die Veränderung der Leerstände in den Wohnungsbeständen sowie die Entwicklung der Mietausfälle. Insbesondere die Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten und die Umsetzung des Bauplanes werden gesondert erfasst. Diese Faktoren sind für das Kerngeschäft des Un-

ternehmens – die Bestandsbewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsimmobilien – von besonderer Bedeutung.

Das Risikomanagement ist vorrangig darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Indikatoren regelmäßig beobachtet, die Risiken aus der Vermietungssituation oder sonstige Mietausfälle signalisieren.

Die WVG verfügt über eine Innenrevision sowie ein Controlling.

Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht ersichtlich, da aufgrund der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Es werden im Rahmen des gültigen Mietenspiegels in unserem Vermietungskonzept auch mittelfristig

Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass der Kapitaldienst aus den Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie innere und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Es erfolgt eine laufende Budgetüberwachung, in dem die Einhaltung der in den Wirtschaftsplänen festgelegten Aufwendungen und Erträge gesichert wird. Ergänzend werden Jahres-, Quartals- und Monatsliquiditätspläne erstellt und analysiert.

Die Lage des Konzerns wird in Zukunft maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung in der Hansestadt Greifswald beeinflusst werden. Nach den vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist für die kommenden Jahre mit einem Überangebot von Wohnraum zu rechnen, was sich aus der gesunkenen Einwohnerzahl und dem trotzdem auch in den Folgejahren durchgeführten Neubau, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt. Prognostiziert ist dabei, dass sich die möglichen Leerstände vor allem in den Plattenbaugebieten ergeben werden.

Prognose des Leerstandes in der Hansestadt Greifswald (unter Berücksichtigung von Abriss und Teilrückbau im Rahmen von ISEK):

JAH	QUOTE IN %
2005	9,87
2006	9,71
2007	9,56
2008	9,39
2009	9,22

Die Änderung der Wünsche der Kunden, die Anforderungen durch die sich bewegenden Nachfragen an die angebotenen Produkte und die erbrachten Dienstleistungen werden bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Planungs- und Überwachungssysteme wird laufend betrachtet.

Auf der Grundlage der prognostizierten Entwicklung ist durch die WVG mbH das Investitionsprogramm für die nächsten Jahre wesentlich gestreckt worden; auf Neubautätigkeit ist verzichtet worden. Die WVG mbH hat aufgrund ihres mittelfristigen Entwicklungskonzeptes den Bauplan angepasst.

Für das Gebiet Ostseeviertel Parkseite wurde der erste Bauabschnitt erfolgreich realisiert. Im Dezember konnten die Mieter in den Objekten Helsingiring 26/27, Helsingiring 24/25 und Riemser Weg 2–4 nach Abschluss der Sanierung einziehen. Der Konzern hat in seinem Unternehmenskonzept die Umsetzung des ISEK vom Umfang her übernommen. Insgesamt ist der Anteil des Komplettabrisses zulasten des Teilrückbaus erhöht worden. Diese Ansicht des Konzerns wurde in dem neu beschlossenen Rahmenplan für Schönwalde I eingearbeitet. Der Rahmenplan für Schönwalde II berücksichtigt dies ebenso.

Die WVG mbH und die GWH mbH haben die Kriterien nach § 6 a AHG (u. a. 15 % Leerstand) nicht erfüllt, so dass die Altschulden, die auf die vom Markt genommenen Bestände entfallen, weiterhin von der WVG mbH und der GWH mbH zu bedienen sind.

Der oben dargestellte hohe Kapitaldienst wird daher nicht durch den Abriss reduziert.

VI. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES IM KONZERN EINGETRETEN SIND

Der Bundestag hat am 11. Dezember 2003 ein „Gesetz zur Grunderwerbssteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern“ beschlossen. Die Grunderwerbsteuerbefreiung ist bis zum 31. Dezember 2006 befristet.

Der Aufsichtsrat der Konzernmuttergesellschaft hat auf seiner 92. Sitzung der Verschmelzung der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH (GWH) auf die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) zugestimmt. Die Gesellschafterversammlungen sowohl der GWH mbH als auch der WVG mbH

Greifswald haben auf ihren Sitzungen am 12. August 2005 die Verschmelzung der Konzerngesellschaft GWH mbH auf die Konzernmuttergesellschaft WVG mbH Greifswald rückwirkend zum 1. Januar 2005 beschlossen.

Der Verschmelzungsvertrag wurde am 15. August 2005 vor dem Notar Herrn Friccius in Greifswald notariell beglaubigt. Der Antrag auf Eintragung des Verschmelzungsvertrages wurde beim Amtsgericht Stralsund – Handelsregister – zur Eintragung eingereicht. Die Eintragung im Handelsregister steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses aus.

VII. AUSBLICK

Greifswald, 19. August 2005

Die dargestellte gesamtwirtschaftliche Lage wird sich in den kommenden Jahren auch weiterhin auf die Wohnungswirtschaft auswirken. So ist das vorrangige Ziel der Gesellschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand entsprechend der Nachfrage zu modernisieren, um die Wettbewerbsfähigkeit weiterhin zu erhalten.

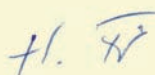
Da sich unsere Geschäftstätigkeit bereits in der Vergangenheit an der Veränderung des Wohnungsmarktes in Greifswald orientiert hat, sind wir derzeit und voraussichtlich auch zukünftig weiterhin in der Lage, unseren Mietern modernisierte und gleichzeitig preiswerte Wohnungen anzubieten.

Nach unseren Planungen gehen wir in den nächsten Jahren von einer konstanten Entwicklung der Finanz- und Ertragslage, trotz erwarteter Leerstände, aus. Die Gesellschaften orientieren sich hinsichtlich der Mietenentwicklung grundsätzlich an der Entwicklung des Wirtschaftswachstums in Mecklenburg-Vorpommern. Darüber hinaus werden die Gesellschaften die Bandbreite des Mietenspiegels effektiv nutzen.

Auch mittelfristig werden wir einen Teil des Wohnungsbestandes verkaufen, um Mittel für die weitere Sanierung des restlichen Wohnungsbestandes und auch für die Wohnumfeldverbesserung zu erhalten.



F. Richter
Geschäftsführer



H. Fischer
Geschäftsführerin



Wohnungswechsel erleichtern

UMZUGSMANAGEMENT UND MIETERBETREUUNG

Im Vorfeld der Umbauarbeiten im Ostseeviertel Parkseite mussten Mieter aus ca. 140 Wohnungen mit neuem Wohnraum versorgt werden. Die umfassenden Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Helsinkiring Ecke Riemser Weg machten es notwendig, das gesamte Wohnhaus freizuziehen. Binnen eines Jahres wurden für alle Mieter Ersatzwohnungen gefunden – entweder in anderen Stadtteilen, für diejenigen, die sich für einen dauerhaften Umzug entschieden oder aber in der Nachbarschaft, wo für Mieter, die in das alte Wohnquartier zurückkehren, Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt wurden. Die Pla-

nung und Organisation der Mieterumzüge sowie die Kosten wurden zu ganzen Teilen von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft getragen. Das Umzugsmanagement begleitete die Mieter während jeder Phase des Umzugs, von der Wahl der neuen Wohnung bis hin zum Transport des Hausrates und der Erledigung der Verwaltungsmodalitäten und Amtswege, was die Bereitschaft der Mieter zur Mobilität sehr positiv beeinflusste, insbesondere auch mit Blick auf die Sanierung der nächsten Quartiere im Ostseeviertel Parkseite und die zukünftig anstehenden Freizüge.



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2004

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
AKTIVSEITE			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.479,00	25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	285.484.271,04		291.687
2. Grundstücke mit Geschäfts- & anderen Bauten	3.420.666,70		3.185
3. Grundstücke ohne Bauten	234.110,18		76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	408.995,46		410
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.246,00		168
		289.732.289,38	295.526
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		0
2. Beteiligungen	2.600,00		3
3. sonstige Ausleihungen	55.973,24		53
		58.574,24	56
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke & andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		13.226.354,90	13.090
II. Forderungen & sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	803.109,67		866
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	478.009,00		530
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.392,52		549
4. Forderungen aus and. Lieferungen & Leistungen	13.906,13		11
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		2
6. sonstige Vermögensgegenstände davon gegen verbundene Unternehmen: EUR 1,00 (Vorjahr: TEUR 0)	5.390.155,19		4.602
		6.713.572,51	6.560
III. Wertpapiere		0,00	436
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon aus Betreuungstätigkeit: TEUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 973)		2.722.748,95	8.823
C. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG GEMÄSS § 17 ABS. 4 DMBILG		103.353,04	132
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.190,84	4
		312.577.562,86	324.652
Treuhandvermögen		4.949.464,08	3.814

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
PASSIVSEITE			
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		323.000,00	323
II. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG (davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 181))		76.171.367,62	76.409
III. Gewinnrücklagen			
Konzerngewinnrücklage		8.067.985,19	8.068
IV. Konzernjahresfehlbetrag (Vorjahr: Konzernbilanzgewinn)		-4.922.388,26	0
V. Anteile anderer Gesellschafter		1.026.540,39	1.027
		80.666.504,94	85.827
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		17.626.067,50	17.626
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellung für Pensionen & ähnliche Verpflichtungen	276.484,00		249
2. Rückstellung für latente Steuern	6.200.000,00		5.700
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	9.113.261,97		10.311
4. sonstige Rückstellungen	2.573.771,09		2.608
		18.163.517,06	18.868
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.199.698,24		184.539
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter: EUR 88.231,81 (Vorjahr: TEUR 118)	88.231,81		119
3. erhaltene Anzahlungen	13.819.087,28		13.773
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.800,52		214
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.846,57		936
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2.696.629,65		2.628
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	142,08		67
8. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 10.641,40 (Vorjahr: TEUR 12) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 12.886,00 (Vorjahr: TEUR 17)	74.867,19		55
		196.121.303,34	202.331
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		170,02	0
		312.577.562,86	324.652

KONZERNGEWINN- & VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2004

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.594.547,30		42.935
b) aus Betreuungstätigkeit	367.750,20		389
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.180,17		19
		43.975.477,67	43.343
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		136.207,43	226
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		71.357,95	63
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		8.108.817,28	9.921
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN & LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	27.908.960,40		23.526
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	312.096,46		85
c) Aufwendungen für and. Lieferungen & Leistungen	97.237,83		36
		28.318.294,69	23.647
6. ROHERGEBNIS		23.973.565,64	29.906
7. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	3.208.996,83		3.496
b) soziale Abgaben & Aufwendungen für Altersversorgung & für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 28.018,00 (Vorjahr: TEUR 29)	700.660,95		756
		3.909.657,78	4.252
8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.498.179,16		12.190
b) auf Sonderverlustkonto	28.192,64		9
		12.526.371,80	12.199
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		3.171.283,66	2.826
10. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS		2.665,38	3
11. SONSTIGE ZINSEN & ÄHNLICHE ERTRÄGE		308.752,03	321
12. ZINSEN & ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		8.245.279,33	9516
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		-3.567.609,52	1.437
14. STEUERN VOM EINKOMMEN & VOM ERTRAG		500.000,00	5.700
15. SONSTIGE STEUERN		854.778,74	775
16. KONZERNJAHRESFEHLBETRAG		-4.922.388,26	-5.038
17. ENTNAHME AUS DER KONZERNRÜCKLAGE		0,00	5.038
18. KONZERNJAHRESFEHLBETRAG (VORJAHR: KONZERNBILANZGEWINN)		-4.922.388,26	0

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (kurz: „WVG“) hat zum 31. Dezember 2002 die Mehrheit der Anteile der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft (kurz: „GWH“) erworben. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 ist nach den Vorschriften des HGB aufgestellt worden.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 6. März 1987).

Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes erfolgte nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Konsolidierungstichtag ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen. Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2004 aufgestellt. Die Veröffentlichung der Hinterlegung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgen im Bundesanzeiger. Die Einreichung zum Handelsregister wird beim Amtsgericht Stralsund HR B 260 vorgenommen.

In den Konzernabschluss sind die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

WOHNUNGSBAU- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH GREIFSWALD, GREIFSWALD (WVG)	KONZERNBERGESELLSCHAFT
	Anteil am Kapital in %
Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH, Greifswald (GWH)	94,5

In den Konzernabschluss ist das folgende Unternehmen nicht einbezogen:

PROJEKTGESELLSCHAFT STADTHALLE GREIFSWALD MBH, GREIFSWALD (PGS)	KONZERNBERGESELLSCHAFT
	Anteil am Kapital in %
Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH, Greifswald (GWH)	rund 87,9 (mittelbar)

Die GWH hält unmittelbar einen Anteil von 93 % des Stammkapitals von 25 TEUR.

Auf die Einbeziehung der PGS in den Konzernabschluss wird gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Die Verpflichtung, dass der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln hat, wird nicht beeinträchtigt, da das Unternehmen insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Die WVG hält weiterhin eine Beteiligung an der ABS – Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung in der Hansestadt Greifswald und im Landkreis Ostvorpommern mbH, Hansestadt Greifswald. Am Stammkapital der ABS von 33.700,00 EUR ist die WVG mit 2.600,00 EUR (7,72 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

3. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Für die Kapitalkonsolidierung wird die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB) angewendet. Der auf der Passivseite ausgewiesene Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung resultiert aus der Saldierung des Konzernanteils am Eigenkapital der GWH (17.638 TEUR) mit dem bei der WVG bilanzierten Beteiligungsansatz (12 TEUR). Der Kapitalkonsolidierung wurden die Wertverhältnisse zum 31. Dezember 2002 zugrunde gelegt.

Im Wege der Schulden sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden konzerninterne Verflechtungen gemäß §§ 303 ff. HGB eliminiert. Eine Zwischenergebniskonsolidierung war nicht erforderlich.

In der Konzernbilanz wird gemäß § 307 HGB für nicht der Konzernobergesellschaft gehörende Anteile am Eigenkapital der in den Konzernabschluss einbezogenen GWH ein Ausgleichsposten für die Anteile der anderen Gesellschafter unter entspre-

chender Bezeichnung im Eigenkapital ausgewiesen.

4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden grundsätzlich gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der WVG, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (Anwendersoftware bzw. Lizenzen für Anwendersoftware) sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Abschreibungen hierfür werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5,5 Jahren vorgenommen.

Die Abschreibungen wurden im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen.

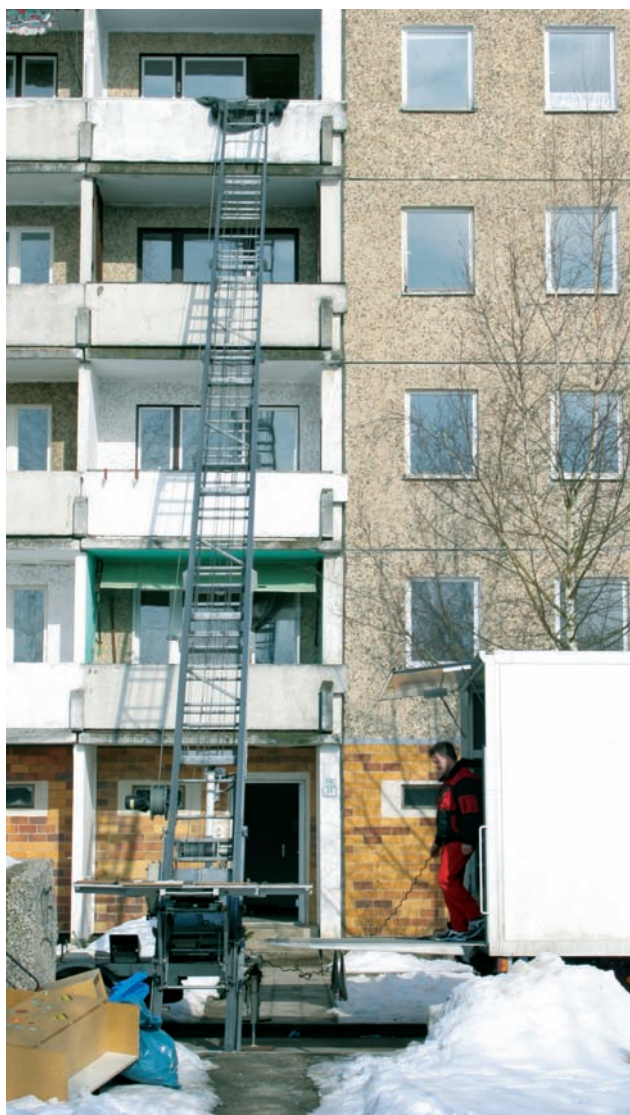
Sachanlagen wurden bewertet zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Die linearen Abschreibungen auf Wohnbauten wurden entsprechend § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz bei Objekten mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 mit 2,5 % und bei Objekten mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit 2,0 % vorgenommen.

Des Weiteren werden Geschäftsbauten mit 2 %, Garagen mit 2,0 % bzw. 5,0 % p.a. abgeschrieben. Außenanlagen und Parkplätze werden über eine Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren bzw. 10 bis 19 Jahren abgeschrieben.

Abschreibungen von nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) haben wir entsprechend der Richtlinie 44 Abs. 11 EStR nach dem für das gesamte Gebäude zugrundeliegenden Vomhundertsatz vorgenommen.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2004 gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen auf dem beizulegenden Wert in Höhe von 4.483 TEUR vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden wegen der geänderten Unternehmensplanung, nach der im Zeitraum von 2004 bis 2015 der Rückbau und Abriss von 1.340 Wohnungen erfolgen wird, angesetzt.



Im Rahmen der Unternehmensentwicklung sind Maßnahmen zum Rückbau und Abriss vorgesehen. Das Unternehmenskonzept des Konzerns ist mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept abgestimmt worden. Die Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen haben sich auf die Werthaltigkeit der betreffenden Immobilien ausgewirkt. Die Ertrags-

werte sind durch verkürzte Restnutzungsdauern und durch die künftige Leerstandsentwicklung gemindert.

Zuschreibungen wurden in Höhe von TEUR 2.781 vorgenommen. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte eine lineare Abschreibung über vier bis zehn Jahre. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel (Anlage 1.4/10) als Abgang gezeigt.

Die Anteile an verbundene Unternehmen und die Beteiligungen werden zu Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten bilanziert.

Die GWH hält 93 % der Geschäftsanteile am Stammkapital von 25 TEUR an der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS) mit Sitz in Greifswald. Zum 31. Dezember 2004 wird ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 87 TEUR ausgewiesen. Für das Geschäftsjahr 2004 beträgt der Jahresfehlbetrag 21 TEUR.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalwert bilanziert. Die Position unfertige Leistungen beinhaltet 13.227 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände wurden angemessene Wertabschläge gebildet. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel sind zum Nennwert ausgewiesen. Bestehenden Risiken bei den Forderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen und entsprechende Abschreibungen Rechnung getragen. Bei der Bemessung von Rückstellungen wurden allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Teilwertverfahren ermittelt und basieren auf der Biometrie der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 1998 mit einem Rechnungszins von 6 %.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

A) BILANZVERMERK AKTIVA

Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltertätigkeit	975 TEUR
Bankguthaben Mietkautionen	<u>3.974 TEUR</u>
	4.949 TEUR

B) BILANZVERMERK PASSIVA

Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	975 TEUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	<u>3.974 TEUR</u>
	4.949 TEUR

Die Bilanzierung der Forderungen, Bankguthaben und Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit wurde zur Erhöhung der Aussagekraft der Bilanz im Berichtsjahr geändert.



Zur Herstellung der Vergleichbarkeit mit den Bilanzpositionen zum 31. Dezember 2004 sind im Vorjahresausweis folgende Überleitungen erforderlich:

	31.12.2003 – TEUR
AKTIVA	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-328
Forderungen gegen Gesellschafter	-2
Flüssige Mittel	-973
	-1.303
PASSIVA	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-330
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-908
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	-65
	-1.303

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind entsprechend § 268 Abs. 2 HGB in Anlage 1.4/10 dargestellt.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	INSGESAM TEUR	UNTER 1 JAHR TEUR	ÜBER 1 JAHR TEUR
Forderungen aus Vermietung	803	803	-
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	478	478	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28	28	-
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	14	14	-
Forderungen gegen Gesellschafter	0	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	5.390	3.167	2.223
GESAMTBETRAG	6.713	4.490	2.223

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Verbindlichkeiten der WVG gegenüber dem Gesellschafter, Hansestadt Greifswald, sind wie folgt bilanziert:

PASSIVA

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,1 TEUR
Das Stammkapital der WVG beträgt	323.000,00 EUR

Alleinige Gesellschafterin ist die Hansestadt Greifswald.

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen folgende Risiken berücksichtigt:

	31.12.2004 – TEUR
Rückstellung für Abwasserbeiträge	981
Restitutionsbehaftete Grundstücke	32
Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	130
Prozessrisiken	343
Außenanlagen	279
Gewährleistungen	415
Altlastenentsorgung	103

Die geänderte Ertragsteuergesetzgebung (Mindestbesteuerung) führte unter Berücksichtigung der vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge zur Bildung einer Rückstellung für passive latente Steuern aufgrund der Rücknahme der Fördergebietsabschreibung der WVG im Rahmen der HB II Anpassungen. Im Geschäftsjahr 2004 erfolgte eine Zuführung in Höhe von 500 TEUR. Latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen sind nicht entstanden.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Sicherheit wird auf den Verbindlichkeitspiegel – Anlage 1.4/11 – hingewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2003 wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der WVG und der GWH geschlossen.

Die Umsatzerlöse werden komplett im Inland erwirtschaftet und teilen sich auf die einzelnen Unternehmen wie folgt auf:

	2004 – TEUR	2003 – TEUR
WVG	30.554	30.391
GWH	13.421	12.952

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Beträge enthalten:

ERTRÄGE

Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	479 TEUR
Erträge aus Rückstellungsauflösung	707 TEUR
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	268 TEUR

AUFWENDUNGEN

Außerplanmäßige Abschreibungen	4.483 TEUR
--------------------------------	------------

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die Zuführung zur Rückstellung für latente Steuern.

6. SONSTIGE ANGABEN

Der Personalbestand der in den Konzern einbezogenen Unternehmen beträgt:

	31.12.2004	31.12.2003 PERSONEN	2004 DURCH- SCHNITTL. PERSONEN	2003 DURCH- SCHNITTL. PERSONEN
Geschäftsführung	2	2	2	2
Kaufmännische Angestellte	66	68	65,75	65,75
Technische Angestellte	12	12	12,25	12,25
Arbeiter/Hauswarte	0	5	0,75	5,75
Zeitweilige Aushilfen	0	0	0	3,50
	80	87	80,75	89,25

	31.12.2004	31.12.2003 PERSONEN	2004 DURCH- SCHNITTL. PERSONEN	2003 DURCH- SCHNITTL. PERSONEN
<i>Auszubildende</i>	6	6	6	5,50
	86	93	86,75	94,75

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2002 hat die GWH den Geschäftsbetrieb einschließlich Personalübergang auf die WVG mit Wirkung zum 1. Januar 2003 übertragen. Die laufende Geschäftstätigkeit wird ab diesem Zeitpunkt von der WVG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durchgeführt.

7. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN IM KONZERN

Auf Grundstücken der GWH wurde im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen eine Lärmschutzwand errichtet. Hiervon trägt die GWH ein Drittel der Gesamtkosten. Die Höhe der zu erwartenden Gesamtkosten steht noch nicht fest.

Aus einer Darlehenszusage gegenüber der PGS (nicht konsolidiertes verbundenes Unternehmen) besteht eine Zahlungsverpflichtung aus noch nicht ausgezahlten Darlehensbeträgen von 57 TEUR. Für Abwasseranschlussbeiträge bestehen in Folgejahren mögliche Zahlungsverpflichtungen für die Grundstücke der GWH von maximal 525 TEUR.

8. ORGANE DER KONZERNMUTTERGESELLSCHAFT

Die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald hat auf ihrer 4. Sitzung am 27. September 2004 den Aufsichtsrat der WVG mbH neu besetzt. Die Neubesetzung wurde aufgrund der Kommunalwahl vom 13. Juni 2004 erforderlich. Die Gesellschafterversammlung der WVG hat am 18. Oktober 2004 den Aufsichtsrat zum 27. Oktober 2004 bestellt.

AUFSICHTSRAT*AUFSICHTSRATSMITGLIEDER BIS 26. OKTOBER 2004*

Edgar Prochnow	Geschäftsführer i.R.	Aufsichtsratsvorsitzender
Birgit Socher	Lehrerin	Stellv. Aufsichtsratsvors.
Axel Hochschild	Malermeister	
Helmut Holzrichter	Dipl.-Ing. (FH) BAR	
Dirk Bauer	Geschäftsführer der CDU Fraktion	Schriftführer
Dr. Jürgen Bremer	Diplomchemiker, Referatsleiter Landeshygieneinstitut Greifswald	
Roland Elsner	Sachbearbeiter LFI	
Jan Evers	Dipl.-Volkswirt, Steuerberater	
Gabriele Dönig-Poppensieker	Bausenatorin, 1. Stellv. des OB	
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorpommern	
Jens Knöchel	Unternehmer	
Uta-Maria Kuder	Sozial- und Kultursenatorin, 2. Stellvertretende des OB	
Margitta Kramer	Bilanzbuchhalterin	Arbeitnehmersvertreterin

AUFSICHTSRATSMITGLIEDER AB 27. OKTOBER 2004

Edgar Prochnow	Geschäftsführer	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	Stellv. Aufsichtsratsvors.
Dirk Bauer	Geschäftsführer der CDU-Fraktion	Schriftführer
Dr. Jürgen Bremer	Diplomchemiker, Referatsleiter Landeshygieneinstitut Greifswald	
Roland Elsner	Sachbearbeiter LFI	
Jan Evers	Diplomvolkswirt, Steuerberater	
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorpommern	
Axel Hochschild	Malermeister	
Margitta Kramer	Bilanzbuchhalterin	Arbeitnehmersvertreterin
Thomas Mundt	Geschäftsführer	
Rainer Mutke	Verleger	
Burghard Siperko	Geschäftsführer	
Birgit Socher	Lehrerin	

Für den Aufsichtsrat wurden 4,1 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Fritz Richter, Greifswald	Geschäftsführer Diplomingenieur
Heidrun Fischer, Greifswald	Geschäftsführerin Ingenieurin

Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbeträge der Geschäftsführung wird von der Ausnahmeregelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

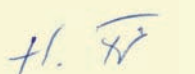
9. VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Greifswald, 19. August 2005

Mit Übertragung von 94,5 % der Geschäftsanteile am Stammkapital von 3.920 TEUR der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH, Greifswald (GWH), von der Hansestadt Greifswald auf die WVG bildet die WVG mit der GWH und der Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH, Greifswald (PGS), einen Konzern.

Die GWH hält einen Anteil von 93 % am Stammkapital von 25 TEUR der PGS. Die PGS weist für 2004 einen Jahresfehlbetrag von 21 TEUR und in der Bilanz zum 31. Dezember 2004 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 87 TEUR aus.


F. Richter
 Geschäftsführer


H. Fischer
 Geschäftsführerin

Deloitte.

Deutsche Baurevision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Berlin, den 19. August 2005

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben denn von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns uns stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2004 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2004

	BRUTTOWERTE						ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	12	12	14	
	AK/HK 01.01.2004	Änderung nach § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2004	kumulierte Abschreibungen 01.01.2004	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2004	Buchwert 31.12.2004	Buchwert 01.01.2004		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Immaterielle Vermögensgegenstände	304.480,80	0,00	12.828,09	0,00	0,00	317.308,89	279.349,80	21.480,09	0,00	0,00	0,00	300.829,89	16.479,00	25.131,00		
SACHANLAGEN																
Grundstücke mit Wohnbauten	409.232.932,94	-416.137,48	4.946.269,55	5.239.062,96	-488.135,76	408.035.866,29	117.546.229,03	12.338.753,84	4.482.067,85	-70.136,16	2.781.183,61	122.551.595,25	285.484.271,04	291.686.703,91		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.050.850,09	0,00	40.582,05	0,00	+330.006,55	4.421.438,69	865.896,09	64.739,74	0,00	70.136,16	0,00	1.000.771,99	3.420.666,70	3.184.954,00		
Grundstücke ohne Bauten	75.980,97	0,00	0,00	0,00	158.129,21	234.110,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.110,18	75.980,97		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.227,09					419.227,09	9.280,05	951,58				10.231,63	408.995,46	409.947,04		
Bauten auf fremden Grundstücken	1.124,84			1.124,84		0,00	337,44	27,97	365,41			0,00	0,00	787,40		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.072.209,18		88.859,94	116.370,97		1.044.698,15	904.597,18	72.225,94	116.370,97			860.452,15	184.246,00	167.612,00		
Summe Sachanlagen	414.852.325,11	-416.137,48	5.075.711,54	5.356.558,77	0,00	414.155.340,40	119.326.339,79	12.476.699,07	4.598.804,23	0,00	2.781.183,61	124.423.051,02	289.732.289,38	295.525.985,32		
FINANZANLAGEN																
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.976,22					45.976,22	45.975,22					45.975,22	1,00	1,00		
Beteiligungen	2.600,00					2.600,00	0,00					0,00	2.600,00	2.600,00		
Sonstige Ausleihungen	100.519,98					100.519,98	47.212,12				2.665,38	44.546,74	55.973,24	53.307,86		
Summe Finanzanlagen	149.096,20	0,00	0,00	0,00	0,00	149.096,20	93.187,34	0,00	0,00	0,00	2.665,38	90.521,96	58.574,24	55.908,86		
Anlagevermögen insgesamt	415.305.902,11	-416.137,48	5.088.539,63	5.356.558,77	0,00	414.621.745,49	119.698.876,93	12.498.179,16	4.598.804,23	0,00	2.783.848,99	124.814.402,87	289.807.342,62	295.607.025,18		

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	DAVON RESTLAUFZEIT				SICHERUNG	ART DER SICHERUNG
	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1-5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
FRISTIGKEITEN	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.199.698,24	7.600.673,33	34.783.133,39	136.815.891,52	34.656.581,48 122.895.694,46 20.193.389,72	Kommunalebürgschaft Grundpfandrechte Negativerklärung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.231,81	38.045,74	50.186,07		88.231,81	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	13.819.087,28	13.819.087,28				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.800,52	233.800,52				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.846,57	8.846,57				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2.696.629,65	2.044.098,02	652.402,25	129,38		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	142,08	142,08				
sonstige Verbindlichkeiten	74.867,19	74.867,19				
GESAMTBETRAG	196.132.057,90	23.830.315,29	35.485.721,7	136.816.020,90	177.833.897,47	

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Greifswald, 29. September 2005

Der Aufsichtsrat der Konzernmuttergesellschaft trat während des Berichtsjahres zu 5 ordentlichen Sitzungen zusammen.

Er hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführer ausführlich über die Angelegenheiten der Konzernunternehmen beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2004 wurden durch die Deutsche Baurevision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt.

Der Aufsichtsrat hat von dem Prüfungsergebnis Kenntnis genommen. Die Abschlussprüfer haben an der Konzernbilanzsitzung des Aufsichtsrates am 29. September 2005 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie zu Fragen Stellung genommen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald als Konzernmuttergesellschaft sowie die weiteren Konzernunternehmen und auch die entwicklungsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen diskutiert. Der

Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres von 4,9 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Konzernjahresabschluss 2004 festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen. Mit der Feststellung des Konzernjahresabschlusses 2004 wird der Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von 4,9 Mio. EUR durch Entnahme aus der Konzernrücklage in gleicher Höhe ausgeglichen, so dass der Konzernbilanzgewinn 0,0 EUR beträgt.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Konzernmuttergesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Edgar Prochnow
Aufsichtsratsvorsitzender

Stadtumbau miterleben

OSTSEEVIERTEL IM FOKUS DER ÖFFENTLICHKEIT



Der Umbau des Greifswalder Ostseeviertels ist Teilprojekt des vom Bund geförderten Programms „Stadtumbau Ost“ und somit für die Öffentlichkeit, die lokalen Medien und die Hansestadt selbst von großem Interesse, insbesondere das Wohnquartier im Helsinkiring und Riemser Weg, das als erstes modernisiert wurde. Noch vor Beginn der Bauar-

beiten im Frühjahr 2004 war der damalige Minister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Manfred Stolpe in Greifswald zu Gast und überzeugte sich vom Stand der Vorbereitungen. Die Greifswalder Wohnungsunternehmen galten bereits zu diesem Zeitpunkt als Vordenker und Wegbereiter des Stadtumbaus Ost. Wenige Monate später im



Oktober 2004 lobte Tilo Braune, Staatssekretär im Ministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen auf dem Baustellenfest die gute Umsetzung der Pläne. Es war am Quartier A4 bereits deutlich erkennbar, wie das gesamte Ostseeviertel zukünftig gestaltet sein wird. Viele Interessenten, unter ihnen Mieter und Bewohner benachbarter

Straßenzüge, nutzten dieser Zeit das Angebot der WVG, den Baukomplex anzuschauen und einen Eindruck dessen zu bekommen, wie sich das Ostseeviertel in den nächsten Jahren verändern wird. Auf einem Schautag im November 2004 konnten auch viele neue Mieter für den Helsinkiring und Riemser Weg gewonnen werden.

WVG – BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2004

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
AKTIVSEITE			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.479,00	25,1
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	167.970.590,78		173.791,9
2. Grundstücke mit Geschäfts- & anderen Bauten	2.599.344,70		2.340,8
3. Grundstücke ohne Bauten	75.980,97		76,0
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	408.995,46		409,9
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,8
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.246,00		167,6
		171.239.157,91	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.762,94		11,8
2. Beteiligungen	2.600,00		2,6
		14.362,94	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte unfertige Leistungen		8.603.758,62	8.607,5
II. Forderungen & sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	568.782,72		674,8
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	346.615,74		388,8
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.392,52		549,0
4. Forderungen aus and. Lieferungen & Leistungen	12.007,06		8,7
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	416.411,69		150,5
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		1,9
7. sonstige Vermögensgegenstände davon gegen verbundene Unternehmen: EUR 1,00 (Vorjahr: TEUR 0)	4.325.518,81		3.836,8
		5.697.728,54	
III. Wertpapiere (sonstige Wertpapiere)		0,00	436,00
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon aus Betreuungstätigkeit: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 973,2)		1.667.591,55	5.774,2
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	57.532,51		49,3
andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.190,84		4,2
		61.723,35	
BILANZSUMME		187.300.801,91	197.308,2
Treuhandvermögen		3.900.809,93	2.813,7

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
PASSIVSEITE			
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		323.000,00	323,0
II. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 181)		76.171.367,62	76.409,3
III. Bilanzverlust			
Jahresfehlbetrag	-5.607.941,97		-2.529,2
Verlustvortrag	-23.287.504,12	-28.895.446,09	-20.758,3
Eigenkapital insgesamt		47.598.921,53	53.444,8
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellung für Pensionen	128.923,23		114,8
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.662.721,81		8.070,0
3. sonstige Rückstellungen	1.755.622,15		1.668,5
		8.547.266,96	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.008.147,81		121.579,3
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter: EUR 88.231,81 (Vorjahr: TEUR 118)	88.231,81		118,8
3. erhaltene Anzahlungen	8.951.183,29		8.982,9
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.809,70		155,2
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.846,57		935,9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2.175.988,79		2.119,8
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	142,08		67,1
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	731.273,29		1,8
9. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 10.428,64 (Vorjahr: TEUR 12,0) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 12.886,00 (Vorjahr: TEUR 17,0)	36.990,08		49,3
		131.154.613,42	
BILANZSUMME		187.300.801,91	197.308,2
Treuhandverbindlichkeiten		3.900.809,93	2.813,7

WVG – GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2004 BIS 31. DEZEMBER 2004

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.176.298,15		29.984,2
b) aus Betreuungstätigkeit	1.528.797,01		1.233,8
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.026,36		73,3
		31.715.121,52	31.291,3
2. VERMINDERUNG (VORJAHR: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-3.742,50	254,1
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		71.357,95	59,9
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		4.794.699,30	6.479,9
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN & LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	18.931.452,52		17.253,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	281.865,84		85,7
c) Aufwendungen für and. Lieferungen & Leistungen	97.600,70	19.308.919,06	33,9
6. ROHERGEBNIS		17.268.517,21	20.711,9
7. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	3.208.996,83		3.495,9
b) soziale Abgaben & Aufwendungen für Altersversorgung & für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 14.087,00 (Vorjahr: TEUR 15,6)	686.729,95	3.895.726,78	742,2
8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		10.559.005,60	10.787,7
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		1.939.599,98	2.409,8
10. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜH- RUNGSVERTRAGES ERHALTENE GEWINNE		0,00	47,2
11. SONSTIGE ZINSEN & ÄHNLICHE ERTRÄGE		223.505,66	218,9
12. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜH- RUNGSVERTRAGES ÜBERNOMMENER VERLUST		728.724,74	0,0
13. ZINSEN & ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		5.397.869,07	5.555,8
14. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		-5.028.903,30	-2.013,6
15. SONSTIGE STEUERN		579.038,67	515,8
16. JAHRESFEHLBETRAG		5.607.941,97	2.529,4
17. VERLUSTVORTRAG		23.287.504,12	20.758,3
18. BILANZVERLUST		-28.895.446,09	23.287,7

Deloitte.

Deutsche Baurevision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Berlin, den 7. Juni 2005

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über möglichen Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

ppa. Severin
Wirtschaftsprüfer



GWH – BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2004

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
AKTIVSEITE			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	79.388.686,97		80.957
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	751.813,82		791
3. Grundstücke ohne Bauten	158.129,21		0
		80.298.630,00	
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1,00	0
2. sonstige Ausleihungen		55.973,24	53
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		80.354.604,24	81.801
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte unfertige Leistungen		4.622.596,28	4.483
II. Forderungen & sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	234.326,95		191
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	131.393,26		141
3. Forderungen aus and. Lieferungen & Leistungen	1.899,07		2
4. Forderungen gegen Gesellschafter	731.243,29		2
5. sonstige Vermögensgegenstände davon gegen verbundene Unternehmen: EUR 1,00 (Vorjahr: EUR 1,00)	1.064.636,38	2.163.528,95	766
III. Flüssige Mittel		0,00	436,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.055.157,40	3.049
Umlaufvermögen insgesamt		7.841.282,63	8.634
C. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG GEMÄSS § 17 ABS. 4 DMBILG		103.353,04	132
BILANZSUMME		88.299.239,91	90.567
Mietkautionen (Treuhand)		1.048.654,15	1.000

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
PASSIVSEITE			
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		3.920.000,00	3.920
II. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 239.939,05 (Vorjahr: TEUR 240)		14.271.891,16	14.272
Eigenkapital insgesamt		18.191.891,16	18.192
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE		568.116,87	578
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellung für Pensionen	147.561,00		133
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.450.540,16		2.241
3. sonstige Rückstellungen	815.831,24	3.413.932,40	938
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.191.550,43		62.960
2. erhaltene Anzahlungen	4.878.658,55		4.801
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.990,82		59
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	520.640,86		508
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	416.411,69		151
6. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 212,76 (Vorjahr: TEUR 0)	37.877,11		5
		66.125.129,46	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		170,02	1
BILANZSUMME		88.299.239,91	90.567
Mietkautionen (Treuhand)		1.048.654,15	1.000



GWH – GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2004 BIS 31. DEZEMBER 2004

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.491.576,70		13.048
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.153,81		2
		13.494.730,50	13.050
2. ERHÖHUNG (VORJAHR: VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		139.949,93	-28
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		3.705.689,23	3.936
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN & LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.979.915,43		6.392
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.230,62		0
c) Aufwendungen für and. Lieferungen & Leistungen	1.637,13		2
		9.011.783,18	6.394
ROHERGEBNIS		8.328.586,49	10.564
5. PERSONALAUFWAND			
soziale Abgaben & Aufwendungen für Altersversorgung & für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 13.931,00 (Vorjahr: TEUR 13)	13.931,00	13.931,00	13
6. ABSCHREIBUNGEN			
a) auf Sachanlagen	3.524.628,87		5.019
b) auf Sonderverlustkonto	28.192,64		9
		3.552.821,51	5.028
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.463.650,49	1.346
8. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		2.665,38	2
9. SONSTIGE ZINSEN & ÄHNLICHE ERTRÄGE		85.246,37	102
10. ZINSEN & ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		2.839.079,91	3.974
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		-452.984,67	307
12. SONSTIGE STEUERN		275.740,07	260
13. ERTRÄGE AUS VERLUSTÜBERNAHME		728.724,74	0
14. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜH- RUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE		0,00	47
JAHRESERGEBNIS		0,00	0

Deloitte.

Deutsche Baurevision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Berlin, den 7. Juni 2005

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

ppa. Severin
Wirtschaftsprüfer



Wohnen und miteinander leben

IST UNSERE SACHE

Die Zielstellungen im Ostseevierviertel Parkseite waren hoch – die Aufwertung eines ganzen Wohnquartiers sowie die Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes. Das hieß für das Wohnquartier Helsinkiring und Riemser Weg eine große Herausforderung, die gemeinsam mit den Planern, Mietern und Bauunternehmen realisiert werden konnte. Im Zuge der Umbauarbeiten wurden im Wohnquartier A4 16 Grundrissvarianten baulich umgesetzt – kleine 1-Raum-Wohnungen bis hin zu großen 5-Zimmer-Wohnungen. Junge Familien, Paare, Singles und Alleinstehende, Mieter aller Generationen fanden hier eine Wohnung ganz nach ihren Vorstellungen und Wünschen. Für Senioren und auch Mieter, die krankheitsbedingt in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, wurden im Helsinkiring 27 und Riemser Weg 2 speziell 33 seniorengerechte Wohnungen hergerichtet. Die Treppenhäuser sind hier jeweils durch einen Fahrstuhl ergänzt worden, die Wohnungen entsprechend schwellenlos gestaltet, um den Bewohnern maximale Bewegungsfreiheit zu gewähren. Mit Blick auf den kontinuierlich steigenden Anteil der über 60 jährigen Mieter werden im Zuge des Umbaus im Ostseevierviertel Parkseite zukünftig weitere seniorengerechte und behindertengerechte Wohnungen entstehen, um auch den Mietern höheren Alters ein angenehm selbständiges und sicheres Wohnen anzubieten.



HERAUSGEBER

WVG mbH Greifswald
Hans-Beimler-Str. 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 8040-299

post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

LAYOUT & SATZ

haus neuer medien
Wolgaster Str. 146
17489 Greifswald

Telefon: 03834 8313-0
Telefax: 03834 8313-13

info@hnm.de
www.hnm.de

