



GESCHÄFTSBERICHT 2005

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald



3 VORWORT

4 VERSCHMELZUNG DER WVG UND
GWH



LAGEBERICHT

6 I. MARKTÜBERBLICK/
RAHMENBEDINGUNGEN

8 II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE
DER WVG MBH GREIFSWALD

12 STADTUMBAU IM
OSTSEEVIERTEL-PARKSEITE

14 III. VERMÖGENSLAGE

15 IV. FINANZLAGE

16 V. ERTRAGSLAGE

17 PRIVATISIERUNG DES
WOHNUNGSBESTANDES



18 VI. BETEILIGUNGEN/
FINANZERGEBNIS
VII. RISIKOMANAGEMENT UND
RISIKEN DER KÜNFTIGEN
ENTWICKLUNG

20 VII. VORGÄNGE VON
BESONDERER BEDEUTUNG

21 IX. PROGNOSEBERICHT

22 WOHNUMFELDGESTALTUNG



24 BILANZ

26 GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG

27 ERHALTUNG TRADITIONELLER
BAUSUBSTANZ

28 ANHANG

34 BESTÄTIGUNGSVERMERK

35 FLEXIBLE WOHNRAUM-
LÖSUNGEN



36 ENTWICKLUNG DES
ANLAGEVERMÖGENS

37 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

38 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

40 SANIERUNG DER WVG-
GESCHÄFTSSTELLE

VORWORT

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

mit dem Geschäftsbericht 2005 liegt nach einer zweijährigen Phase der gemeinsamen Verwaltung des Bestandes der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH (GWH) nun wieder ein Bericht ohne Einzel- und Konzernabschluss vor. Die seit 2002 vorbereitete und seit 2003 auch organisatorisch umgesetzte Zusammenführung der zwei kommunalen Wohnungsunternehmen wurde am 15. August 2005 rückwirkend zum 1. Januar 2005 nun per Gesellschafterbeschluss auch zu einem rechtlichen Abschluss gebracht. Der Wohnungsbestand der GWH, alle Verträge und Verpflichtungen wurden somit endgültig in die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald überführt.

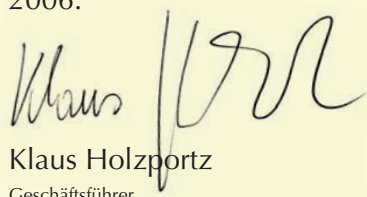
Bauliche Veränderungen, Sanierung und Modernisierung prägten das Geschäftsjahr 2005 für unsere Mieter und ebenso auch für die Mitarbeiter der WVG selbst. Im Februar 2005 waren sie es, die nach neunmonatiger Bauzeit in der Hans-Beimler-Straße 73 in ihren Übergangsbüros wieder die Kartons packen und in die komplett sanierte WVG-Geschäftsstelle zurückkehren durften, ähnlich den Mietern, die so zahlreich z. B. auch im Rahmen des Stadtumbaus im Ostseeviertel-Parkseite umgezogen sind.

In Vorbereitung auf die Realisierung des zweiten großen Bauabschnittes im Gedsering haben Umzugsmanagement und Vermietungsservice erneut hervorragende Arbeit geleistet, sodass mit den Modernisierungsarbeiten pünktlich zum 1. April 2005 gestartet werden konnte. Die Einhaltung der für das Jahresende geplanten Übergabetermine für die neuen Wohnungen war somit garantiert.

Über das Ostseeviertel hinaus, wobei diesem zweifelsohne das größte Augenmerk gilt, sind für das Jahr 2005 weitere Erfolge im Hinblick auf die Themen Wohnumfeldgestaltung und Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten sozialen und demografischen Bedingungen in Greifswald erzielt worden. Zu nennen sind hier zum Beispiel die Gestaltung des „Schmetterlingshofes“ in Schönwalde II und die Schaffung von Kleinraumwohnungen in Schönwalde I. In der Greifswalder Innenstadt sowie in den „Vorstädten“ konnte alter Baubestand erhalten und mit bautechnischem Feingefühl modernisiert werden, dies jeweils im Rahmen des Denkmalschutzes und traditioneller Vorbilder.

Parallel zum Vermietungssegment konnten 2005 auch die Bereiche Wohnungsverkauf und Eigentumsverwaltung weiter etabliert werden. Die 1000. Wohnung wechselte in den Besitz privater Eigentümer. Die durch die Privatisierung gewonnenen Mittel dienen u. a. unterstützend der Finanzierung zukünftiger Aufgaben.

Denn stärker als je zuvor spielt die Ausrichtung der WVG an wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen des Marktes eine wichtige Rolle. Große Herausforderungen, wie beispielsweise die 2005 beschlossene Sanierung der Stadthalle und die Weiterführung des Stadtumbaus Ost, können nur so erfolgreich umgesetzt werden. Das Motto der WVG „Miteinander Wohnen und Miteinander Leben – Das ist unsere Sache!“ ist dabei nicht zu vergessen. Ziel der neuen, im März 2006 bestellten, Geschäftsführung ist insbesondere die erfolgreiche Verbindung von Kundennähe und Effizienz. Die sozialen Belange der Mieter, ein ausgezeichneter Kundenservice und beste Mieterbetreuung stehen für die Arbeit der WVG-Mitarbeiter daher weiterhin im Vordergrund; gründend auf den Erfahrungen und Ergebnissen des Jahres 2005 bilden sie die prägenden Faktoren der Kunden- und Unternehmenspolitik des Geschäftsjahres 2006.



Klaus Holzportz
Geschäftsführer

Verschmelzung der WVG und GWH

UNTERZEICHNUNG DES VERSCHMELZUNGSVERTRAGES IM AUGUST 2005



Zweieinhalb Jahre nach der organisatorischen Zusammenführung von WVG und GWH wurde am 15. August 2005 der Vertrag zur endgültigen Verschmelzung der beiden Greifswalder kommunalen Wohnungsunternehmen unterzeichnet. Mit dem Eintrag der Unternehmensfusion in das Handelsregister am 22. September 2005 hörte die Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesell-

schaft mbH auf zu existieren. Ehemalige Mitarbeiter des Unternehmens sowie alle Wohnungsbestände und Verträge der GWH gingen auf die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald über, so auch die Mietverträge. Die im Rahmen der Mieterbetreuung und Wohnungsverwaltung bereits vollzogene Einigung der Wohnungsunternehmen war nun auch im rechtlichen



Sinne abgeschlossen, fast unbemerkt von den Mietern und für diese mit keinerlei Einschränkungen und Konsequenzen verbunden. Ansprechpartner und Zuständigkeiten blieben im Anschluss an die Fusion unverändert. Sichtbar wurde die Eingliederung der GWH-Wohnhäuser in den Bestand der WVG lediglich im Stadtteil Schönwalde I, dem ehemaligen Verwaltungsbereich der Greifswalder

Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH. Ein Großteil der hiesigen Miethäuser gehörte bereits seit Januar 2003 zum Verwaltungsbestand der WVG. Bis Ende des Jahres 2005 wurden die Kennzeichnungen der Gebäude erneuert. Das allseits bekannte WVG-Grün findet sich seither auch dort in der Beschilderung der Hauseingangsbereiche wieder.

Lagebericht Geschäftsjahr 2005

I. MARKTÜBERBLICK/RAHMENBEDINGUNGEN

AUFTRAGSRÜCKGANG IN DER BAUKONJUNKTUR 2005 IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Die Baukonjunktur 2005 fiel in Mecklenburg-Vorpommern trotz des leichten Aufwärtstrends in den letzten beiden Monaten des Jahres 2005 enttäuschend aus. Die Auftragseingänge (für Betriebe unter 20 Beschäftigte) gingen um 36 Mio. EUR zurück. Auch der Umsatz ist gegenüber 2004 um insgesamt 24,2 Mio. EUR gesunken. Während der Wirtschaftsbau zulegen konnte (+ 40,5 Mio. EUR), weisen der Wohnungsbau (- 2,5 Mio. EUR) und der öffentliche Bau (- 62 Mio. EUR) erhebliche Einbußen auf. Der Umsatzverlust führte erneut zum Beschäftigungsabbau. Gegenüber 2004 nahm die Zahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt um 1.675 ab.

DEUTLICHER RÜCKGANG BEI BAUGENEHMIGUNGEN UND FERTIGSTELLUNGEN

Korrespondierend zu den Ergebnissen des Bauindustrieverbandes Mecklenburg-Vorpommern bewegen sich auch die Baugenehmigungszahlen. Nach Angaben des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern wurden bis zur Jahreswende 2005 6.709 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 12,5 % oder 961 Wohnungen weniger als im Jahre 2004. Von den insgesamt 6.240 zum Neubau genehmigten Wohnungen entfallen 2.811 auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dieser Sektor, der sich bisher stets positiv entwickelte, verzeichnete in 2005 mit - 24,4 % den größten Rückgang. Die rückläufigen Baugenehmigungszahlen lassen insgesamt für das laufende Jahr

2006 einen weiteren Rückgang der Fertigstellungsergebnisse erwarten.

WOHNUNGSMARKT STABIL

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen, die sich in fehlender Wirtschaftskraft und hoher Arbeitslosigkeit äußern, ist es den Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern gelungen, auch im Jahr 2005 die Wohnungsmarktverhältnisse stabil zu halten. Maßgebend dazu beigetragen haben die Abriss- und Rückbaumaßnahmen langfristiger nicht mehr benötigter Wohnungen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“. Nach bisher vorliegenden Ergebnissen wurden allein im Jahr 2005 2.280 Wohnungen vom Markt genommen. Die bisherigen Marktvereinbarungen bewirkten einen bis zum Jahresende 2005 ermittelten Rückgang der Wohnungsleerstände. Voraussichtlich wird per 31.12.2005 die durchschnittliche Leerstandsquote 9,1 % im eigenen und 9,5 % im bewirtschafteten Wohnungsbestand betragen. Damit verbesserte sich die Quote zum Vorjahresergebnis um 1,51 bzw. um 1,72 %-Punkte. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern wird nach voraussichtlichen Ergebnissen mit rund 214 Mio. EUR hinter der geplanten Zielstellung zurück bleiben. Gut 90 % aller Ausgaben wurden in den Wohnungsbestand investiert. Am Wohnungsneubau beteiligten sich die Unternehmen mit 105 fertig gestellten Wohnungen. Im laufenden Jahr 2006 soll die Investitionstätigkeit auf Vorjahresniveau gehalten werden. Angesichts des ausgeprägten Mietermarktes ist das Mietenniveau stabil. Von einem Mietpreisverfall kann nicht die Rede sein. Im Jahre 2005 hat sich der Anstieg der Nettokaltmieten auf 0,9 % verlang-



samt. Mit einem Durchschnitt von 4,38 EUR/m² Nettokaltmiete 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.

Arbeitslosenquote der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (31. Dez.)

JAHR	QUOTE IN %
2002	20,1
2003	19,4
2004	22,5
2005	18,3
31.03.2006	20,4

Damit liegt die Arbeitslosenquote am 31. März 2006 in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der für Mecklenburg-Vorpommern (21,6 %).

Bevölkerungsentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (31. Dez.)

JAHR	EINWOHNER
2002	52.504
2003	52.253
2004	52.150
2005	52.850
31.03.2006	52.753

Die Tendenz zur Abnahme der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald besteht weiterhin.

Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sind nochmals ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem 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.

PROGNOSE-KORRIDOR	Jahr 2005	Jahr 2010
EINWOHNER MIT HAUPTWOHNSITZ „GEMÄSSIGT OPTIMISTISCH“	51.339	49.285
„PROZESS-KONSTANT“	50.020	46.877

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER WVG MBH GREIFSWALD

Zum 01.01.2005 ist die Tochtergesellschaft Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH auf die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verschmolzen worden. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 22.09.2005 erfolgt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2005 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, die Verwaltung von Wohneigentum sowie die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) beschränkt. Durch die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms stellt die Gesellschaft die langfristige Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Greifswalder Wohnungsanbietern sicher.

Zum 31. Dezember 2005 verwaltete die Gesellschaft insgesamt 17.991 Verwaltungseinheiten, darunter 10.339 eigene Wohnungen. Außerdem wurden 1.455 Wohnungen fremdverwaltet.

JAHR	WVG-EIGENE WOHNUNGEN	WVG-EIGENE EINSTELLPLÄTZE/ CARPORTS
2001*	11.122	2.038
2002*	11.028	2.189
2003*	11.875	2.589
2004*	10.620	2.630
2005	10.339	3.677

* Die Zahlen für die Jahre 2001 bis 2004 sind inklusive der Bestände des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH.

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich im Wesentlichen aus dem Rückbau und Abriss von Wohnungen 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 der Gesellschaft über eine zeitgemäße moderne Ausstattung. Dies versetzte die Gesellschaft auch im Berichtsjahr in die Lage, den veränderten Bedingungen am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

1. Leerstandsentwicklung (31. Dezember)

JAHR	GESAMTANZAHL WOHNUNGEN	QUOTE IN %	FREI ZUR SOFOR- TIGEN VERMIETUNG
2001*	958	8,61	243
2002*	987	8,95	213
2003*	1.025	9,43	157
2004*	931	8,77	125
2005	751	7,30	156

* In den Jahreszahlen 2001 bis 2004 sind die Bestandszahlen des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH enthalten.

Der Leerstand im Berichtsjahr 2005 ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken. Die Gesellschaft geht nach wie vor von einer verhaltenen Nachfrage auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt aus.

Der Anstieg der zur sofortigen Vermietung zur Verfügung stehenden freien Wohnungen ist auf den erheblichen Freizug von Wohnungen für geplante Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr ergibt folgendes Bild:

UMSATZ	GJ 2003	GJ 2004	GJ 2005
<i>in TEUR</i>	43.224	43.802	44.518
<i>Zuwachs gegenüber Vorjahr</i>	3,2 %	1,3 %	1,6 %

Im Kerngeschäft Vermietung erreichte die WVG mbH Erlöse in Höhe von 44,5 Mio. EUR (Vorjahr: 43,8 Mio. EUR).

Die Erlösschmälerung aufgrund des Leerstandes veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um 490 TEUR.

2. Entwicklung der Nettokaltmiete (31. Dezember)

JAHR	EUR/m²
2001*	4,08
2002*	4,14
2003*	4,23
2004*	4,38
2005	4,48

* In den Jahreszahlen 2001 bis 2004 sind die Bestände des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH gewichtet mit enthalten.



3. Entwicklung der Verwaltung für Dritte sowie der Wohnungseigentumsverwaltung (Basis Verwaltungseinheiten)

JAHR	VERWALTUNG DRITTER	WEG	DAVON EIGENE MIETWOHNUNG
2001	1.277	2.775	1.076
2002	1.181	2.802	1.060
2003*	5.367	3.549	1.225
2004*	6.254	3.549	1.212
2005	961	3.531	1.463

*Die Zahlen für die Jahre 2003 und 2004 sind unter Einbeziehung der ehemaligen Tochterunternehmen Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH angegeben.

Bei den verwalteten Beständen handelt es sich um Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten, Garagen, Carports, Einstellplätze und Freiflächen sowie Kleingärten und sonstige Verwaltungseinheiten.

4. LAUFENDE INVESTITIONEN

Für Instandhaltungen wurden 2005 durch die Gesellschaft 7,7 Mio. EUR und für komplexe Sanierungen und Balkonbauten 2,9 Mio. EUR aufgewendet.

Die Gesellschaft hat das Sanierungsprogramm Ostseeviertel-Parkseite mit den Objekten Gedserring 11 – 13, Gedserring 14 – 16 und Gedserring 17 – 18 fortgeführt. Die Fertigstellung der Objekte konnte im Herbst 2005 beendet werden. Die Wohnungen wurden an die Mieter übergeben.

In der Innenstadt wurde mit den Objekten Roßmühlenstraße, Karl-Krull-Straße und Steinbeckerstraße das nächste Innenstadtquartier saniert.

Im Wohngebiet Schönwalde I wurde mit den Objekten Ludwigsburger Wende/Nikolajewweg das Programm der Balkonsanierung begonnen.

Mit dem Komplettückbau Ostrowskistraße 5 – 7 und Gustebiner Wende 1 – 2 hat die Gesellschaft zwei weitere Objekte aus dem Rückbau- und Abrissprogramm im Rahmen des Stadtumbaus Ost realisiert.

Mit Bescheid vom 27.09.2005 und 14.11.2005 hat das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern für die Objekte Rigaer Straße 21 – 22, Vilmer Weg 2 a/b, Vilmer Weg 3 a/b und Tallinner Straße 6 a/b weitere Mittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm der Gesellschaft bewilligt. Die WVG mbH Greifswald wird nunmehr auch durch die Kreditzusage der KfW-Mittel weiter in die Lage versetzt, im Ostseeviertel Parkseite die weiteren Maßnahmen aus dem Stadtumbauprogramm fortzusetzen.

5. PRIVATISIERUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konzentrierte sich die Gesellschaft auf Wohnraumprivatisierung. Dabei steht die Mieterprivatisierung im Vordergrund. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 17 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum und 7 Wohnungen aus dem Streubesitz veräußert. Der Erlös der im Geschäftsjahr veräußerten Objekte beläuft sich auf ca. 1,3 Mio. EUR. Die Verkaufs- und Privatisierungstätigkeiten geschehen sowohl, um Mittel für die weiteren Sanierungsaufgaben zu gewinnen, als auch die soziale Ausgewogenheit der Wohngebiete zu erreichen.

6. ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

BEREICH	31.12. 2002	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2005
<i>Geschäftsführung</i>	1	2	2	2
<i>Kaufmännische Angestellte</i>	45	67	66	64
<i>Technische Angestellte</i>	10	12	12	11
<i>Arbeiter (Hauswarte)</i>	0	5	0	0
<i>Auszubildende</i>	5	6	6	6
<i>Arbeitskräfte mit zeitlich begrenzter Anstellung</i>	11	0	0	0
<i>Ruhende Arbeitsverhältnisse</i>	3	1	0	0
Gesamt	75	93	86	83

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft weiter die Ausbildung von Kaufleuten für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, für Bürokommunikation und für Informatik durchgeführt. Außerdem beschäftigte sie im Jahresdurchschnitt zwei Praktikanten.

7. AUFLÖSUNG DER KONZERNVERBINDUNG WOHNUNGSBAU- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH GREIFSWALD (WVG) UND DER GREIFSWALDER WOHNUNGS- UND HERBERGSGESELLSCHAFT MBH (GWH)

Zum 01.01.2005 wurde das Tochterunternehmen Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH auf die Muttergesellschaft Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verschmolzen. Die Eintragung im Handelsregister ist am 22.09.2005 erfolgt.

8. ISEK

Die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald hat am 21.10.2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat die Gesellschaft in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt.

Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003, 2004 und 2005 wurden durch die Gesellschaft bereits 379 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut.

Stadtumbau im Ostseevierviertel-Parkseite

MODERNISIERUNG DES QUARTIERS GEDSERRING

Nur wenige Monate nach dem erfolgreichen Abschluss der Modernisierung des ersten Wohnquartiers im Ostseevierviertel-Parkseite im Jahr 2004, fiel am 1. April 2005 der Startschuss für den zweiten großen Abschnitt des Stadtumbauprojektes im Gedserring 11 – 18. Als ein Jahr zuvor die Umbauarbeiten im Helsinkiring und Riemser Weg noch im Gange waren, war der Bauabschnitt Gedserring bereits bis ins Detail geplant und vorbereitet.

Neben der bautechnischen Planung lag das besondere Augenmerk vor allem auch auf einem unkomplizierten Umzugsmanagement für die Bewohner, die ihre Häuser aufgrund der Modernisierungsarbeiten vorübergehend verlassen mussten. Es war der WVG wiederum ein wichtiges Anliegen, den Mietern die Zeit während des Umbaus weitestgehend angenehm zu gestalten und die zwischenzeitlichen Belastungen so gering wie möglich zu halten. Die gute Arbeit des Vermietungsservice war dabei unabdingbar.

Die besondere Lage des Quartiers im Gedserring am Greifswalder Stadtpark war ausschlaggebend dafür, dass sich ganze Hausgemeinschaften für den Rückzug in das alte Wohnhaus entschieden. Für sie waren während der Bauzeit Übergangswohnungen im nahegelegenen Helsinkiring hergerichtet worden. Die Umzüge dorthin wurden zumeist in Eigeninitiative der Mieter mit finanzieller Unterstützung der WVG realisiert. Hilfsbedürftigen und älteren Mietern standen Möbelspediteure und Mitarbeiter des WVG-Umzugsmanagements hilfreich zur Seite.

Unmittelbar im Anschluss an die Freizüge konnte mit der Sanierung der Wohnhäuser begonnen werden. Zuerst der Rückbau um zwei Etagen,

dann die Veränderung und Anpassung der Wohnungsgrundrisse – aus den ehemals zahlreichen 4-Zimmer-Wohnungen sind u. a. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen entstanden – und schließlich der Innenausbau der Wohnungen. Die Wohnqualität des Quartiers Helsinkiring und Riemser Weg bildete den Maßstab für den Umbau des Gedserring. Das Konzept des beruhigten Innenhofes, welches sich mittlerweile bereits zwischen Helsinkiring und Riemser Weg bewehrt hat, wird ähnlich im Quartier Gedserring und Rigaer Straße umgesetzt. Mit Fertigstellung der Häuser in der angrenzenden Rigaer Straße wird es zukünftig auch hier einen „geschlossenen“ Garten für die Hausbewohner geben. Der Stadtpark genau vor der Haustür macht das Wohnumfeld perfekt. Parallel zu den im Quartier Gedserring und Rigaer Straße weiterlaufenden Bauarbeiten wird hier derzeit die Erneuerung des Wegesystems, der Bepflanzungen und der Aufenthaltsmöglichkeiten umgesetzt.

Die fertigen Wohnungen im Gedserring 11 – 18 konnten planmäßig Ende November 2005 an die Mieter übergeben werden. Der Einzug der weiteren Bewohner wurde von da an jeweils etappenweise mit Abschluss der einzelnen Bauabschnitte organisiert, bis schließlich wenige Tage vor dem Weihnachtsfest auch der letzte Aufgang des Wohnhauses von den Mietern bezogen werden konnte.

Während der neunmonatigen Bauzeit hat sich der Gedserring zu einem modernen „Schmuckstück“ entwickelt. Die Ansicht und Architektur des Hauses hat sich vollständig verändert. Die zitronengelbe Fassade lässt kaum mehr Erinnerungen an den großen, grauen Wohnblock von einst zu. Es ist im Gedserring erneut gelungen, ein Quartier mit individuellem Charakter zu schaffen, das





sich einerseits wunderbar in die Gruppe der bereits sanierten Häuser einreicht, wiederum aber auch einen ganz eigenen Stil verkörpert, den man in Greifswald bisher so noch nicht kannte. Der Wechsel von vor- und rückgestellten Balkonen und auch die silbergraue Farbe der Fensterrahmen verleihen dem umgebauten Haus eine ganz eigene Optik, vor allem auch die Giebelbemalung am Eingang des Hofes. In übergroßen Lettern steht hier „Gedser“ geschrieben – die kleine dänische Hafenstadt, die dem Gedsering in den 80er Jahren ihren Namen gab.

Seit der Erbauung des Ostseeviertel-Parkseite war es das erste Mal, dass im Gedsering Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zwar ist das Wohngebiet eins der neueren aller Greifswalder Wohngebiete, der bautechnische Handlungsbedarf ist hier aber dennoch sehr groß. Als Gründe sind die besonders dichte Bebauung und die kaum vorhandene Wohnumfeldgestaltung zu nennen. Heute ist das Stadtbild des Ostseeviertels im Wandel begriffen. Durch „behutsamen“ Rückbau und konsequente Aufwertung des Baubestandes sind mit dem Umbau des Quartiers im Gedsering wiederum zahlreiche neue Wohnungen modernsten Standards und höchsten Komforts entstanden, eingebettet in eine immer attraktiver werdende, architektonisch und gestalterisch abwechslungsreiche Umgebung.

Die Aufwertung der Quartiere im Ostseeviertel setzt sich 2006 in der Rigaer Straße fort. Die milden Witterungsbedingungen Ende 2005 und Anfang 2006 haben es gestattet, mit dem Rückbau des Hauses in der Rigaer Straße früher als geplant zu beginnen. Der Dank der WVG gilt hier insbesondere auch den beteiligten Bauunternehmen, verantwortlichen Fachleuten und Bauarbeitern.

III. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2005 TEUR	31.12.2004* TEUR	VERÄNDERUNGEN TEUR
VERMÖGEN			
Anlagevermögen	243.468	251.624	-8.156
Umlaufvermögen/RAP	10.953	9.619	1.334
	254.421	261.243	-6.822
KAPITAL			
Eigenkapital	63.688	66.384	-2.696
Rückstellungen	10.350	11.964	-1.614
Fremdkapital	180.383	182.895	-2.512
	254.421	261.243	-6.822

* Vorjahreszahlen Basis Konzernbilanz

Die Vorjahreszahlen zum 31.12.2004 beinhalten die Zahlen aus dem Konzernabschluss, um eine Vergleichbarkeit mit den Jahresabschlusszahlen herzustellen.

Im Geschäftsjahr 2005 ist die Bilanzsumme um 6,9 Mio. EUR auf 254,4 Mio. EUR gesunken.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2005 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldeilen weitestgehend ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote lt. Bilanz beträgt 25 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % leicht gesunken. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Im Jahr 2005 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 313 TEUR sowie Restwertabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz von 4.125 TEUR vorgenommen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im 5-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

	2005	2004	2003	2002	2001
EIGENKAPITAL					
- nominal in Mio. EUR	63,7	66,4	53,4	55,6	64,8
- Quote in % ¹⁾	25,0	25,4	27,1	27,4	30,2

1) Basis Bilanz

Für die Geschäftsjahre 2003, 2002 und 2001 enthalten die Angaben nur die Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald. Zur Vergleichbarkeit wurden für das Jahr 2004 die Ergebnisse aus dem Konzernabschluss dargestellt.

IV. FINANZLAGE

Die Gesellschaft hat in 2005 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 7.814 TEUR (Vorjahr: 2.489 TEUR) erwirtschaftet.

Zur Finanzierung der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen des Berichtsjahres wird neben dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auch der Finanzmittelfonds verwendet, der sich von 2.723 TEUR auf 6.182 TEUR erhöht hat.

Die Finanzlage der Gesellschaft wird auch in den Folgejahren wesentlich durch den Kapitaldienst der Fremdmittel für Investitionen beeinflusst werden.

Der Kapitaldienst wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Jahr	TEUR
2006	13.529
2007	13.350
2008	13.372
2009	13.488
2010	13.383

Kreditlinien sind der WVG in Höhe von 1.580 TEUR eingeräumt, die bisher nicht in Anspruch genommen worden sind.

Die Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	2005 – TEUR	2004 – TEUR
Jahresergebnis	14.508	-4.922
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.190	9.742
Änderung der langfristigen Rückstellungen	-767	528
Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von wesentlicher Bedeutung	-17.084	-986
CASH EARNINGS NACH DVFA/SG	7.847	4.362
Veränderungen in Bilanzpositionen	-25	-1.873
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.822	2.489
Einzahlung Investitionszulage	0	740
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.369	1.214
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.768	-5.256

	2005 – TEUR	2004 – TEUR
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-2.399	-3.302
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	5.451	3.372
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-7.407	-8.122
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-1.956	-4.750
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELFONDS	3.467	-5.563
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.723	8.286
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	6.190	2.723

V. ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr stellt sich die Ertragssituation der Gesellschaft wie folgt dar:

	GEWINN/VERLUST 2005 – TEUR	GEWINN/VERLUST 2004 – TEUR
Hausbewirtschaftung	5.045	443
Übrige Aufwendungen und Erträge	-2.532	-4.587
Finanzergebnis	162	280
Neutrales Ergebnis	11.833	-5.036
JAHRESERGEBNIS	14.508	-8.900

Die Verbesserung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert vor allem aus der Steigerung der Umsatzerlöse sowie der Verringerung der Instandhaltungskosten und Objektfinanzierungskosten.

	2005 – TEUR	2004 – TEUR
ZINSEN	7.926	8.237
TILGUNGEN		
Planmäßige Tilgung	6.656	5.648
Sondertilgungen	751	2.447

PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Gesellschaft hat entsprechend dem Personalentwicklungskonzept weiter den Personalbestand abbauen können. Die Aufwendungen für Personal sind gegenüber dem Vorjahr um 453 TEUR gestiegen. Ein wesentlicher Aspekt war dabei die Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung aufgrund der Veränderungen in der Geschäftsleitung gebildet.

Privatisierung des Wohnungsbestandes

VERKAUF DER 1000. WOHNUNG

Im September 2005 wurde der Vertrag über den Verkauf der 1000. Wohnung an einen WVG-Mieter unterzeichnet. Die vor mehr als zehn Jahren im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes begonnene Privatisierung des WVG-Wohnungsbestandes wurde damit auch im Jahr 2005 erfolgreich fortgesetzt, wobei die Erfüllung der Privatisierungspflicht zugunsten rein pragmatischer Beweggründe immer mehr in den Hintergrund getreten ist. Das Anliegen, Wohnungen in Privateigentum zu übergeben, basiert auf dem Bestreben, soziale Ausgewogenheit in den Wohngebieten zu erreichen, Mietern und Kunden Investitionsmöglichkeiten zu bieten und damit gleichzeitig auch Mittel für wichtige Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen. Seit Mitte der 90er Jahre wurden bis 2005 51 Häuser in allen Stadtteilen Greifswalds in Wohneigentumsanlagen umgewandelt. Die Verkaufsquote liegt hier mittlerweile bei ca. 37 Prozent.

Der 1000. Wohnungseigentümer entschied sich für eine Wohnung in der Rudolf-Petershagen-Allee, im Rosengarten gelegen. Wohneigentum trägt hier wie in anderen Nachbarschaften auch einen wichtigen Teil zur Stabilisierung des Wohnquartiers bei. Eigentum verpflichtet zu einem guten Umgang mit der eigenen Wohnung, dem Haus und dem Wohnumfeld. Das ausgewogene Verhältnis von Mietern und Eigentümern macht die gute Wohnqualität im Stadtgebiet aus. Der Verkauf von Wohnungen erfolgt daher größtenteils an Selbstnutzer und das mit stetigem Erfolg. Zunehmend entdecken Mieter die langfristigen Vorteile von Wohneigentum und entschließen sich, zu investieren – viele von ihnen über ein längerfristiges Finanzierungskonzept. Im Jahre 2005 konnte noch die staatlich geförderte Eigenheimzulage in Anspruch genommen werden.



Eigentumswohnungen gewannen 2005 als Alternative gegenüber Mietwohnungen deutlich an Attraktivität. Themen wie Altersvorsorge, Vermögensbildung, Wertsteigerung, finanzielle Unabhängigkeit, Schutz und Sicherheit für die Familie spielten dahingehend eine wichtige Rolle. Die unkomplizierte und ausführliche Beratung seitens der WVG im Vorfeld des Wohnungskaufs sowie die technische, organisatorische und kaufmännische Wohneigentumsverwaltung durch erfahrene Mitarbeiter wirkten sich ebenfalls positiv auf die Kaufbereitschaft potentieller Eigentümer aus.



VI. BETEILIGUNGEN/FINANZERGEBNIS

Zum 1. Januar 2005 ist das Tochterunternehmen Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH auf die Muttergesellschaft Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verschmolzen. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 22.09.2005 erfolgt. Aus der Verschmelzung ergab sich ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von 17,1 Mio. EUR, der im neutralen Ergebnis ent-

halten ist. Aufgrund der Verschmelzung der GWH mbH auf die WVG mbH Greifswald ist die WVG Hauptgesellschafterin des Tochterunternehmens Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS). Das Ergebnis der PGS für das Geschäftsjahr 2005 weist einen Jahresfehlbetrag von 24 TEUR aus.

VII. RISIKOMANAGEMENT UND 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 langfristige angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und zur wirtschaftlichen Situation. 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 Unternehmens – 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 Zu-

sammenhang 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 und analysiert.

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 unser 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 den die Einhaltung der in den Wirtschaftsplänen festgelegten Aufwendungen und Erträge gesichert wird. Ergän-

zend werden Jahres-, Quartals- und Monatsliquidi-
tatsplane erstellt und analysiert.

Die Lage der Gesellschaft wird in Zukunft maß-
geblich von der Entwicklung der Bevölkerung in
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald be-
einflusst werden. Nach den vorliegenden Pro-
gnosen zur Bevölkerungsentwicklung ist für die
kommenden Jahre mit einem Überangebot von
Wohnraum zu rechnen, was sich aus der gesun-
kenen Einwohnerzahl und dem trotzdem auch in
den Folgejahren durchgeführten Neubau, insbe-
sondere 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 Universitäts-
und Hansestadt Greifswald (unter Be-
rücksichtigung von Abriss und Teilrückbau
im Rahmen von ISEK):*

JAHR	PROZENT
2006	9,71
2007	9,56
2008	9,39
2009	9,22
2010	8,79

Die Änderungen der Wünsche und Anforderungen
unserer Mieter sowie die von uns erwarteten
Dienstleistungen werden bei unseren Investitions-
entscheidungen berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Planungs-
und Überwachungssysteme wird fortlaufend
betrachtet. Das unternehmerische Handeln der
WVG mbH bedeutet nicht nur, Chancen zu nut-
zen, sondern auch entsprechende Risiken einzu-
gehen. Eine ausgewogene Risikopolitik bedeutet
für die WVG mbH, vorhandene Chancen auszu-
schöpfen und Risiken nur dann einzugehen, wenn
die Aussicht auf einen entsprechenden Mehrwert
überwiegt.

Auf der Grundlage der prognostizierten Entwick-



lung ist durch die WVG mbH das Investitionspro-
gramm für die nächsten Jahre wesentlich gestreckt
worden; auf Neubautätigkeit ist verzichtet worden.
Die WVG mbH hat aufgrund ihres mittelfristigen
Entwicklungskonzeptes den Bauplan angepasst.

Mit den Objekten Gedsering 11 – 13, Gedser-
ing 14 – 16 und Gedsering 17 – 18 wurde im
Gebiet Ostseevierviertel-Parkseite der nächste Bauab-
schnitt erfolgreich realisiert. Die Mieter konnten
im Herbst 2005 die sanierten Wohnungen bezie-
hen. Die WVG mbH Greifswald hat in ihrem Un-
ternehmenskonzept die Umsetzung des ISEK vom
Umfang her übernommen. Insgesamt ist der Anteil
des Komplettabrisses zulasten des Teilruckbaus
wegen der hohen Kosten des Teilruckbaus erhöhet
worden. In den Rahmenplanen für die Wohnge-
biete Schönwalde I und Schönwalde II ist die An-
sicht des Unternehmens berücksichtigt worden.
Die WVG mbH Greifswald hat die Kriterien nach
 6a AHG (u. a. 15 % Leerstand) nicht erfüllt, so
dass die Altschulden, die auf die vom Markt ge-
nommenen Bestände entfallen, weiterhin von der
WVG mbH Greifswald zu bedienen sind. Der
dargestellte hohe Kapitaldienst wird daher nicht
durch den Abriss reduziert.

VIII. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG

Zum 1. Januar 2005 ist das Tochterunternehmen Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH auf das Mutterunternehmen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH verschmolzen worden. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 22. September 2005 erfolgt. Auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 24. März 2006 wurden die bisherigen Geschäftsführer, Frau Heidrun Fischer und Herr Fritz Richter, abberufen.

Herr Klaus Holzportz wurde zum neuen Geschäftsführer bestellt. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 6. April 2006 erfolgt. Der Aufsichtsrat hat auf seiner 97. Aufsichtsratssitzung am 28. April 2006 beschlossen, ein Präsidium und einen Wirtschaftsausschuss als ständige Ausschüsse einzurichten. Die ersten Sitzungen dieser ständigen Ausschüsse sind für den 6. Juli 2006 vorgesehen.



IX. PROGNOSEBERICHT

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustands und der Gegebenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Möglichkeiten des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vorzunehmen und damit die Jahrsergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen, insbesondere durch Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, in der Größenordnung von 10,6 Mio. EUR in 2005, ca. 9 Mio. EUR in 2006 und 9 Mio. EUR in 2007 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

Als besondere Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt zur Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen, auch bei Mieterwechsel, und im Übrigen durch Modernisierung entgegenzuwirken.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend mit soliden Jahresergebnissen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen. Mittelfristig wird die Gesellschaft Teile ihres Wohnungsbestandes verkaufen, um Mittel für die weitere Sanierung des restlichen Wohnungsbestandes und auch für die Wohnumfeldverbesserung zu erhalten.

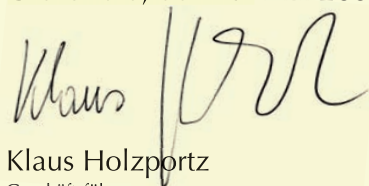
Im ersten Quartal 2006 wurde die Geschäftsführung des Unternehmens umstrukturiert sowie die personelle Organisation verbessert. Darüber hinaus wurde das Investitionsprogramm gestreckt.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen wird forciert. Neben dem Ostseevierviertel-Parkseite werden auch in anderen Wohngebieten altersgerechte Wohnungen hergerichtet.

Das Jahresergebnis 2006 wird durch das Unternehmen ausgeglichen gestaltet.

Die Gesellschaft hat mit der Sanierung der Stadthalle eine zusätzliche Aufgabe übernommen. In Zusammenarbeit mit der Alleingesellschafterin, der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, wird die Gesellschaft ein tragfähiges Betreiberkonzept realisieren, damit die notwendigen Investitionsausgaben refinanziert werden. Die Risiken aus der Betreibung der Stadthalle werden dadurch minimiert, dass entsprechende Pachtverträge abgeschlossen werden.

Greifswald, den 19. Mai 2006



Klaus Holzportz
Geschäftsführer



Wohnumfeldgestaltung

SCHAFFUNG NEUER FREIFLÄCHEN FÜR GENERATIONEN UND KULTUREN IN SCHÖNWALDE II

Einige deutliche bauliche Veränderungen, die im Greifswalder Stadtentwicklungskonzept u. a. vorgesehen waren, wurden zum Jahreswechsel 2004/2005 sowie im Laufe des Jahres 2005 im Stadtteil Schönwalde II realisiert. Im Rahmen des Stadtumbaus sind hier zwei Wohnhäuser komplett zurückgebaut worden – die Ostrowskistraße 5 – 7 sowie die Makarenkostraße 41.

Zweierlei Gründe waren hierfür ausschlaggebend. Zum einen: Die Größe der Wohnungen. In rund 60 Prozent der Greifswalder Haushalte leben heute Singles ohne Kind. Ein Bedarf dieser Mieter an großen Wohnungen ist nicht vorhanden. Ebenso nicht bei Ehepaaren, deren Kinder bereits eine selbständige Existenz in eigenen Wohnungen aufbauen. Für sie sind 4- und 5-Zimmer-Wohnungen vor dem Hintergrund der veränderten Lebenssituation

nicht mehr bedarfsgerecht. Die Wohnungen in der Ostrowski- und Makarenkostraße wurden somit nur noch in eingeschränktem Maße nachgefragt und standen daher zu großen Teilen bereits Monate vor ihrem Rückbau leer.

Als ein weiterer Grund für den Abriss gerade dieser zwei Häuser war ihr spezifischer Standort zu nennen. Beide befanden sich im Innenhof eines Wohnkomplexes bzw. standen in „zweiter Reihe“. Eine Draufsicht auf das Schönwalder Wohnviertel macht dies deutlich. Durch den Rückbau wurden hier Freiflächen geschaffen, die zur städtebaulichen Auflockerung der Umgebung beitragen und als neue Naherholungsräume dienen.

So ist im Quartier Ostrowskistraße und Koitenhäger Landstraße im Zuge umfassender Außenarbeiten



der so genannte Schmetterlingshof entstanden. Der ehemals verbaute Innenhof verwandelte sich in einen kleinen Park mit großen Freiflächen, Ruhezonen sowie Spiel- und Sportflächen. Ein junges Planungsbüro aus Stralsund hat für die Bewohner ein neues, attraktives Wohnumfeld entworfen und dabei an alle Generationen gedacht – Senioren, junge Leute und die Kleinsten der Kleinen. Eine große Wiese bietet nun vielfältige und abwechslungsreiche Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen – Sitzbänke für die älteren Bewohner, Spielgeräte für die Kinder, ein Streetballfeld und Netzsitze für die Jugendlichen. Die übermannshohen Stahlblumen stechen sofort ins Auge und auch die großen, aus Naturstein gepflasterten Schmetterlinge – ein schöner Ausblick, wenn die Mieter aus ihren Fenstern schauen. In den vergangenen Monaten ist der Hof vollständig mit Rasen

bewachsen, die angepflanzten Bäume, Gehölze und Blumenrabatten haben sich entwickelt.

Ebenso auch auf dem Grundstück in der Makarenkostraße 41. Seit Frühjahr 2005 grünt hier der „Interkulturelle Garten“ – ein Projekt des Vereins Interkultureller Garten e. V. Auf der Brachfläche ist ein Gemeinschaftsgarten entstanden, ein Treffpunkt für Menschen unterschiedlicher Kulturen, wo man miteinander ins Gespräch kommen und voneinander lernen kann. Ziel des Gartens ist die Förderung des Integrationsprozesses in Greifswald. In anderen deutschen Städten ist das Konzept bereits erfolgreich. Eine Annäherung und gegenseitige Unterstützung von Deutschen und Migranten im Sinne eines Gemeinschaftslebens mit Festen, Bildungs- und Beratungsangeboten ist entstanden.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
AKTIVSEITE			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.686,00	16,5
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	238.510.207,83		167.970,6
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.857.640,33		2.599,3
3. Grundstücke ohne Bauten	474.210,65		76,0
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	408.043,88		409,0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.345,00		184,2
		243.448.447,69	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		11,8
2. Beteiligungen	2.600,00		2,6
		2.601,00	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		13.643.433,17	8.603,8
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	772.591,06		568,8
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	327.520,27		346,6
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.247,22		28,4
4. Forderungen aus and. Lieferungen u. Leistungen	9.424,13		12,0
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		416,4
6. sonstige Vermögensgegenstände	3.519.881,25		4.325,5
		4.650.663,93	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.189.569,31	1.667,6
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	59.017,87		57,5
2. andere Rechnungsabgrenzungskosten	4.712,15		4,2
		63.730,02	
D. SONDERVERLUSTKONTO AUS RÜCKSTELLUNGSBILDUNG GEMÄSS § 17 ABS. 4 DMBILG		49.084,02	0,0
BILANZSUMME		268.064.215,14	187.300,8
Treuhandvermögen		5.085.872,33	3.900,8

	EUR	EUR	VORJAHR TEUR
PASSIVSEITE			
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		324.000,00	323,0
II. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 180,7)		47.303.784,28	76.171,4
III. Kapitalrücklage		999.852,05	0,0
IV. Bilanzgewinn/-verlust			
1. Jahresüberschuss	14.508.488,97		-5,607,9
2. Gewinn-/Verlustvortrag	0,0	14.508.488,97	-23.287,5
Eigenkapital insgesamt		63.136.125,30	47.599,0
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE		551.884,96	0,0
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	306.582,00		128,9
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	7.354.480,55		6.662,7
3. sonstige Rückstellungen	2.688.421,16		1.755,6
		10.349.483,71	
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.213.211,28		119.008,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter: EUR 50.186,07 (Vorjahr: TEUR 88,2)	50.186,07		88,2
3. erhaltene Anzahlungen	13.994.039,13		8.951,2
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	297.641,95		153,8
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	914,45		8,9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.425.014,41		2.176,0
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	317,48		0,1
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0		731,3
9. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 4.379,84 (Vorjahr: TEUR 10,4) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 14.697,42 (Vorjahr: TEUR 12,9)	45.396,40		37,0
		194.026.721,17	
BILANZSUMME		268.064.215,14	187.300,8
Treuhandvermögen		5.085.872,33	3.900,8

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2005

	EUR	EUR	VORJAHR IN TEUR
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.135.104,01		30.176,3
b) aus Betreuungstätigkeit	368.822,24		1.528,8
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.577,84		10,0
		44.517.504,09	31.715,1
2. ERHÖHUNG (VORJAHR: VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		417.078,27	-3,7
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		41.756,93	71,4
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		4.642.975,27	4.794,7
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN & LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	26.143.655,44		18.931,5
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	81.065,46		281,9
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	22.937,27	26.247.658,17	95,6
6. ROHERGEBNIS		23.371.656,39	17.268,5
7. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	3.534.208,41		3.209,0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 30.098,00 (Vorjahr: TEUR 14,1)	814.270,66	4.348.479,07	686,7
8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		11.250.740,42	10.559,0
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		1.900.854,03	1.939,6
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		243.169,94	223,5
11. AUFGRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAGES ÜBERNOMMENER VERLUST		0,00	728,7
12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		7.926.370,16	5.397,9
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		-1.811.617,35	-5.028,9
14. VERSCHMELZUNGSERTRAG		17.179.276,17	0,0
15. SONSTIGE STEUERN		859.169,85	579,0
16. JAHRESÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG		14.508.488,97	-5.607,9
17. VERLUSTVORTRAG/GEWINNVORTRAG		-28.895.446,09	-23.287,5
18. ENTNAHMEN AUS DER SRL § 27 ABS. 2 DMBILG		28.895.446,09	0,0
19. BILANZGEWINN		14.508.488,97	-28.895,4

Ergebnis VJ (Proforma) um Zuführung lat. Steuern von TEUR 500 bereinigt.

Erhaltung traditioneller Bausubstanz

SANIERUNG NACH ALTEM VORBILD UND IM SINNE DES DENKMALSCHUTZES

Neben dem in der Presse publizierten und öffentlich sehr stark wahrgenommenen Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite wurden im Jahr 2005 auch eine Reihe kleinerer bautechnischer Projekte verwirklicht. Rückblickend könnte man diese unter dem Arbeitstitel „Die Bewahrung des alten Schicks“ fassen. Traditionelle Greifswalder Bausubstanz in der Stralsunder Straße und der Feldstraße sowie der Greifswalder Innenstadt wurde in Orientierung an ihre jeweilige Architekturgeschichte saniert und modernisiert.

So erfolgte die Erneuerung des viergeschossigen Hauses in der Stralsunder Straße 16 a, d. h. der Fassade und der Außenansicht, teilweise in Anlehnung an das historische Vorbild. Eine alte Aufzeichnung aus dem Greifswalder Stadtarchiv diente u. a. als Anregung und Planungsstütze für die Baumaßnahmen an dem im Jahr 1911 erbauten Miethaus. Den alten Glanz neu erstrahlen zu lassen, war das Ziel der baulichen Arbeiten.

Gleiches galt auch für die Feldstraße 2 und 3. Hier schien es, als sei bis 2005 die Zeit stehen geblieben. Erbaut im Jahr 1912 sind an den alten Häusern bis dato keine nennenswerten Instandhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt worden. Die Wohnungen und Hausflure ließen noch während der ersten Bautage erahnen, wie das Wohnen in der Greifswalder Mühlenvorstadt vor rund 90 Jahren gewesen sein muss. Handwerker und Baufachleute haben hier im Laufe der Sanierungsarbeiten viele Veränderungen bewirkt. Wände wurden versetzt, neue Küchen und Bäder sind entstanden. Vom Wohnzimmer aus blickt man durch neue Balkone auf die umgestaltete Hofseite des Hauses. Zwei Häuser wurden zu neuem Leben erweckt.

Verhältnismäßig neue Bauten waren 2005 Sanierungsprojekt in der Innenstadt im Quartier Hunnenstraße, Roßmühlenstraße und Steinbeckerstraße. Vor 17 Jahren erbaut, gehörten die Häuser zu den letzten so genannten Ersatzneubauten, die in industrieller Bauweise nach Abriss vieler Gebäude in der Innenstadt errichtet wurden. 2005 wurden sie äußerlich generalüberholt. Dächer und Fassaden der Häuser wurden saniert, die Fugen, Klinker und Betonflächen der „Plattenbauten“ erneuert, immer entlang der klaren Richtlinien, die der Denkmalschutz für die Innenstadt vorgibt. Der Anstrich der Häuser erfolgte z. B. nach einem festgelegten Farbkonzept. Hof- und Giebelflächen durften hingegen verändert und modernisiert werden. Hier wurde Wärmedämmung angebracht – wichtig im Hinblick auf die Einsparung von Heizenergie im Winter. Vorstellbalkone werteten die Wohnhäuser zusätzlich auf. Auf Wunsch der Mieter wurden die Balkone oberhalb der Brüstung komplett verglast.

Den Charme und die Einzigartigkeit alter Bausubstanz zu erhalten und dabei gleichzeitig den gegenwärtigen Ansprüchen an Standard und Wohnkomfort zu genügen, den Mietern wohnen in „alten Häusern“ also weiterhin attraktiv zu machen, ist im Bau- und Vermietungsjahres 2005 erneut gelungen.



Anhang zum Jahresabschluss 2005

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Zum 1. Januar 2005 ist die Tochtergesellschaft Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH auf die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH verschmolzen worden. Aus diesem Grunde sind die Vorjahreszahlen der WVG nur eingeschränkt vergleichbar. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 22. September 2005 erfolgt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 und des DMBiG. Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß von § 267 Abs. 2 HGB. Sie ist jedoch nach § 73 Abs. 1 Nr. 2 a der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet, den Jahresabschluss wie für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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.

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

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 % und Garagen mit 5,0 % abgeschrieben. Ab 2002 werden Parkplätze mit einer Nutzungsdauer über 19 und Grünanlagen mit einer Nutzungsdauer über 15 Jahren abgeschrieben.

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

Im Geschäftsjahr 2005 wurden Restwertabschreibungen gemäß § 4 Abs. 3 Fördergebietsgesetz in Höhe von 4.125 TEUR vorgenommen.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wäre ohne die Sonderabschreibungen deutlich höher ausgefallen. Die Restwertabschreibungen werden letztmalig in 2007 vorgenommen.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2005 gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert in Höhe von 313 TEUR vorgenommen. Die Bemessung der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte auf der Grundlage der Unternehmensplanung, nach der im Zeitraum von 2006 bis 2015 der Rückbau und Abriss von 1.212 Wohnungen erfolgen wird.

Die geplanten Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen haben sich auf die Werthaltigkeit der betreffenden Immobilien ausgewirkt. Die Ertragswerte sind durch verkürzte Restnutzungsdauern und durch die künftige Leerstandsentwicklung gemindert.

Im Sachanlagevermögen wurden Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG aufgrund von Neuvermessungen, Restitutionsrückgaben und Zugängen aufgrund von Zuordnungsbescheiden in Höhe von 5,5 TEUR erforderlich.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte eine lineare Abschreibung über vier bis zehn Jahre.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel (Tabelle S. 36) als Abgang gezeigt.

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

Die Position **unfertige Leistungen** beinhaltet 13.643 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.

Die unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesenen Disagiobeträge werden planmäßig über die Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Stammkapital/Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2005 wurde im Zuge der Verschmelzung der GWH mbH auf die WVG mbH das Stammkapital um 1 TEUR erhöht und eine Kapitalrücklage von 1.000 TEUR durch Sacheinlage gebildet.

Bei der Bemessung von **Rückstellungen** wurde 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	827.026,26 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	<u>4.258.846,07 EUR</u>
	5.085.872,33 EUR

B) BILANZVERMERK PASSIVA

Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	827.026,26 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	<u>4.258.846,07 EUR</u>
	5.085.872,33 EUR

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind entsprechend § 268 Abs. 2 HGB in der Tabelle zur Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR
	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	772,6	772,6	-
<i>Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</i>	327,5	327,5	-
<i>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</i>	21,2	21,2	-
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	9,4	9,4	-
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	3.519,9	1.375,0	2.144,9
GESAMTBETRAG	4.650,6	2.505,7	2.144,9

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

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, sind wie folgt bilanziert:

PASSIVA

Das Stammkapital beträgt 324.000,00 EUR.

Alleinige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

In den sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere folgende Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt:

	31.12.2005 – TEUR
<i>Rückstellung für Abwasserbeiträge</i>	835
<i>Rückstellung für Gewährleistungen</i>	525
<i>Altersteilzeitverpflichtungen</i>	320
<i>Abschluss- und Prüfungskosten</i>	79
<i>Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden</i>	116
<i>Prozessrisiken (Baufirmen/Planungsbüros)</i>	174
<i>Rückstellung für Altlastenbeseitigung</i>	49

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Sicherheit wird auf den Verbindlichkeitspiegel – Tabelle S. 37 – hingewiesen.

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

ERTRÄGE	TEUR
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	1.877
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	655
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	214

AUSSERORDENTLICHE ERTRÄGE

Aus der Verschmelzung der GWH auf die WVG zum 1. Januar 2005, die zu Buchwerten durchgeführt wurde, ergab sich ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von 17.179 TEUR.

4. SONSTIGE ANGABEN

Neben den Geschäftsführern waren folgende Mitarbeiter beschäftigt, die in folgenden Funktionen tätig waren:

	31.12.2005	DURCH-SCHNITTLICH 2005
Kaufmännische Angestellte	64	64,50
Technische Angestellte	11	11,75
	75	76,25
Auszubildende	6	5
GESAMT	81	81,25

5. ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Edgar Prochnow	Geschäftsführer i.R.	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	stellv. Vorsitzender
Dirk Bauer	Geschäftsführer der CDU-Fraktion	Schriftführer
Dr. Jürgen Bremer	Diplom-Chemiker, Referatsleiter Landeshygieneinstitut Greifswald	
Roland Elsner	Diplom-Ingenieur (FH) Hochbau, Hauptsachbearbeiter LFI	
Jan Evers	Diplom-Volkswirt, Steuerberater	
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorpommern	
Axel Hochschild	Malermeister	
Margitta Kramer	Bilanzbuchhalterin	Arbeitnehmervertreterin
Thomas Mundt	Geschäftsführer	
Rainer Mutke	Verleger	
Burghard Siperko	Geschäftsführer	
Birgit Socher	Lehrerin	

An den Aufsichtsrat wurden 5,0 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Fritz Richter, Greifswald	Geschäftsführer bis 24.03.2006 Diplom-Ingenieur
Heidrun Fischer, Greifswald	Geschäftsführerin bis 24.03.2006 Ingenieurin
Klaus Holzportz, Greifswald	Geschäftsführer ab 24.03.2006 Diplom-Ökonom

Auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 24.03.2006 wurden die bisherigen Geschäftsführer, Frau Heidrun Fischer und Herr Fritz Richter, abberufen und Herr Klaus Holzportz wurde zum Geschäftsführer bestellt. Die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt am 06.04.2006.

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

6. VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die WVG hält einen Anteil von 93 % am Stammkapital von 25 TEUR der PGS. Die PGS weist für 2005 einen Jahresfehlbetrag von 24 TEUR und in der Bilanz zum 31. Dezember 2005 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 112 TEUR aus.

7. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2005 einen Betrag in Höhe von 1,1 Mio. EUR an die 100%ige Gesellschafterin, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von 13,4 Mio. EUR in eine Gewinnrücklage einzustellen.

Greifswald, 19. Mai 2006



Klaus Holzportz

Geschäftsführer



Deutsche Baurevision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 19. Mai 2006

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

ppa. Wienandt
Wirtschaftsprüfer





Flexible Wohnraumlösungen

UMBAU VON GROSS- IN KLEINRAUMWOHNUNGEN IN SCHÖNWALDE I

Ein bisher einmaliges Bauprojekt wurde im Frühjahr 2005 in der Lise-Meitner-Straße 2 a, 2 b, 3 a und 5 a in Schönwalde I umgesetzt. Aufgrund der großen Nachfrage nach kleinem Wohnraum fiel vergleichsweise kurzfristig die Entscheidung, erstmals eine andere Art des Wohnungsumbaus zu realisieren. Vier große 4-Zimmer-Wohnungen wurden in acht kleine Wohnungen umgewandelt – sechs 1-Zimmer- und zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Anders als sonst üblich, wurden nicht ein ganzes Haus, sondern lediglich einzelne Wohneinheiten in der fünften Etage umgebaut; eine mögliche Herangehensweise, um dem Leerstand in den oberen Stockwerken der Wohnhäuser entgegenzuwirken. Ebenso wie in anderen Wohngebieten Greifswalds standen auch in der Lise-Meitner-Straße insbesondere in der fünften Etage Wohnungen frei. Mieter, die sich heutzutage noch für eine große Wohnung entscheiden, bevorzugen oftmals Alternativen in den unteren Stockwerken.

Der Umbau in der Lise-Meitner-Straße war ein erster Schritt, das Wohnen unter den Dächern Greifswalds wieder attraktiver zu gestalten. Mit den neuen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sollten insbesondere junge Leute für einen Einzug gewonnen werden, die z. B. auf der Suche nach

einer ersten eigenen Wohnung sind und für die auch die das Wohnen in oberen Etagen unproblematisch ist. Speziell in der Lise-Meitner-Straße bietet das Wohnen im fünften Stockwerk einen wunderbar unverbauten Blick auf das Umland Greifswalds. Die Straße befindet sich am südlichen Rand Schönwaldes. Wer weit oben wohnt, kann vom Balkon aus zu vielen Kleingärten und zum imposanten Gebäude des Max-Planck-Institutes hinüberschauen.

Das angenehme Wohnumfeld und die Wohnqualität in der Lise-Meitner-Straße sprachen somit für die Integration der neuen Wohnungen in das Miethaus. Im Vorfeld der Bauarbeiten war es bereits teilsaniert worden. Dach, Fenster und Fassade waren erneuert, ebenso die Sanitär- und Elektroanlagen. Für den Umbau der Wohnungen waren demnach beste bauliche Voraussetzungen vorhanden.

Aufgrund des guten Zuspruchs potentieller Mieter für weitere Kleinstwohnungen wurde bereits über die Fortführung eines Bauprojektes wie in der Lise-Meitner-Straße auch in anderen Wohnhäusern nachgedacht. Weitere Umbaumaßnahmen dieser Art sind in der Bauplanung für das Jahr 2006 vorgesehen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2004 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2005

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	AK/HK 01.01.2005	Änderung nach S 36 DMBILG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2005	kumulierte Abschreibungen 01.01.2005	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2005	Buchwert 31.12.2004	Buchwert 01.01.2004
Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN														
Grundstücke mit Wohnbauten	285.933.871,08	-5.461,04	82.491.724,66	4.896.419,14	-288.294,04	363.235.421,52	117.963.280,30	10.924.705,54	4.162.772,15			124.725.213,69	238.510.207,83	167.970.590,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.463.222,49		1.291.521,55	35.020,68	+107.073,45	4.826.769,81	863.877,79	139.686,75	34.408,06			969.156,48	3.857.640,33	2.599.344,70
Grundstücke ohne Bauten	75.980,97		161.035,85		+237.193,83	474.210,65	0,00					0,00	474.210,65	75.980,97
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.227,09					419.227,09	10.231,63	951,58				11.183,21	408.043,88	408.995,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.044.698,15		139.591,79	172.863,17		1.011.426,77	860.452,15	124.471,97	171.842,35			813.081,77	198.345,00	184.246,00
Summe Sachanlagen	290.936.999,78	-5.461,04	84.083.873,85	5.104.302,99	55.973,24	369.967.082,84	119.967.841,87	11.189.815,84	4.369.022,56	0,00	0,00	126.518.635,15	243.448.447,69	171.239.157,91
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.762,94		1,00	11.762,94		1,00	0,00					0,00	1,00	11.762,94
Beteiligungen	2.600,00					2.600,00	0,00					0,00	2.600,00	2.600,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		55.973,24		-55.973,24	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	14.362,94	0,00	55.974,24	11.762,94	-55.973,24	2.601,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.601,00	14.362,94
Anlagevermögen insgesamt	291.268.671,61	-5.461,04	84.146.710,65	5.116.065,93	0,00	370.293.855,29	119.998.671,76	11.196.471,40	4.369.022,56	0,00	0,00	126.826.120,60	243.467.734,69	171.269.999,85

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	DAVON RESTLAUFZEIT				SICHERUNG	ART DER SICHERUNG
	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1-5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
FRISTIGKEITEN	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.213.211,28	7.258.779,69	33.348.134,84	136.606.296,75	32.810.985,60 123.181.357,34 19.895.339,34	Kommunalebürgschaft Grundpfandrechte Negativklärung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.186,07	17.616,05	32.570,02		50.186,07	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	13.994.039,13	13.994.039,13				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	297.641,95	297.641,95				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	914,45	914,45				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.425.014,41	2.086.864,60	338.149,81			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	317,48	317,48				
sonstige Verbindlichkeiten	45.396,40	45.396,40				
GESAMTBETRAG	194.026.721,17	23.701.569,75	33.718.854,67	136.606.296,75	175.937.868,35	

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat 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 Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

So hat der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und des Tochterunternehmens Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH und auch die entwicklungsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen diskutiert. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2005 von 14.508.488,97 ergibt sich vor allem aus der durchgeführten Verschmelzung des Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH auf die Muttergesellschaft Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald zum 1. Januar 2005.

Mit der vollzogenen Verschmelzung der beiden Unternehmen ist das größte Greifswalder Wohnungsunternehmen wesentlich gestärkt worden. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 22. September 2005 erfolgt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005 wurden durch die Deloitte Deutsche Baurevision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 7. Juli 2006 und seines Wirtschaftsausschusses am 6. Juli 2006 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

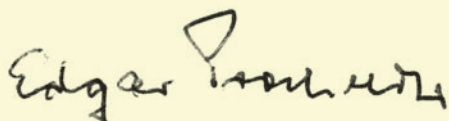
Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2005.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ihrerseits festzustellen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.508.488,97 EUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Alleingeschafterin, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, in Höhe von 1.100.000,00 EUR;
- Einstellung in eine Gewinnrücklage in Höhe von 13.408.488,97 EUR.

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

Greifswald, 7. Juli 2006



Edgar Prochnow

Vorsitzender des Aufsichtsrates





Sanierung der WVG-Geschäftsstelle

RÜCKZUG DER MITARBEITER UND FERTIGSTELLUNG DER AUSSENANLAGEN

Im Anschluss an die neunmonatige Bauzeit wurde die sanierte Hauptgeschäftsstelle der WVG im Februar für den Rückzug der Mitarbeiter freigegeben. Nach zwischenzeitlicher Ausquartierung in die Gustebiner Wende 3 b hieß es im Frühjahr für einen Großteil der Sachbearbeiter, erneut Akten und Unterlagen zusammenzuräumen, Kartons zu packen und Umzugswagen zu bestücken, um dann, wie gewohnt, wieder in der Hans-Beimler-Straße 73 für alle Mieter, Kunden und Geschäftspartner der WVG zur Verfügung zu stehen.

Mit der Sanierung der Geschäftsstelle konnten zahlreiche positive Veränderungen bewirkt werden. Die für Besucher und Kunden wohl auffälligste war die Verlegung des Einganges in die Mitte des Gebäudes. Der Empfang und der Vermietungsservice sowie die Büros der Mitarbeiter sind seither über eine Freitreppe an der Frontseite des Hauses zu erreichen. Die Ansicht der Geschäftsstelle wurde somit an die Architektur der umliegenden Ge-

bäude angelehnt. Ebenso wie die Waldorfschule und die Berufliche Schule der Universität Greifswald gehört auch die Geschäftsstelle der WVG zu einem alten Kasernenkomplex, der in den 30er Jahren des 20. Jh. erbaut wurde. Die Gebäudegruppe steht unter Denkmalschutz und sollte als Ensemble erhalten bleiben. Bei der Sanierung der Geschäftsstelle waren deshalb klare Gestaltungsregeln und Bauvorgaben einzuhalten.

Nach Beendigung der Bauarbeiten ist das Haus in der Hans-Beimler-Straße schöner und komfortabler als je zuvor. Die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter haben sich deutlich verbessert und – ganz wichtig – die Kunden profitieren von den Umbaumaßnahmen. Im Zuge der Sanierung wurden die Büroräume erweitert, Wände versetzt und Grundrisse verändert. Die verschachtelten Büros von einst gehören der Vergangenheit an. Die klare „Kasernenstruktur“ wurde auch im Inneren des WVG-Gebäudes wieder hergestellt und ermöglicht es insbesondere Mietern, sich im Hause der WVG



gut zurechtzufinden. Alle Mitarbeiterarbeitsplätze sind nun vom Hauptflur aus zu erreichen.

Die WVG verfügte in der Hans-Beimler-Straße nicht immer über den Platz, den sie heute dort hat. In den Anfangsjahren stand der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald lediglich die untere Etage des Gebäudes zur Verfügung. Der übrige Teil des Hauses waren Mietwohnungen. Mit Auszug der ersten Mieter kamen für die WVG weitere Büroflächen hinzu. Nach dem kompletten Freizug des Gebäudes und auch bedingt durch die Übernahme der Verwaltung des Bestandes der Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH war eine umfassende Sanierung dringend erforderlich.

In den Sommer- und Herbstmonaten des Jahres 2005 wurde die Sanierung der WVG-Geschäftsstelle abgerundet. Als im Hausinneren alle Feinarbeiten beendet waren, begannen die Landschaftsarchitekten und Gärtner mit der Neugestaltung

der Außenanlagen. Ebenso wie am Gebäude selbst, wurde auch auf dem umliegenden Grundstück Bestehendes erhalten und Neues hinzugefügt. Die Umzäunung, die das Kasernengebäude einst umgab, wurde in ihren ursprünglichen Zustand wieder aufgestellt, der vorhandene Baumbestand erweitert. Bei der Gestaltung des Umfeldes der Geschäftsstelle wurde besonderer Wert auf die Schaffung von Platz und Freiraum gelegt. Für Mieter und Kunden sowie für die Mitarbeiter der WVG stehen nun ausreichend Parkflächen und moderne Fahrradständer zur Verfügung. Parkbänke laden zum Verweilen ein.

Den Abschluss der Außenarbeiten bildete zum Jahresende die Installation der neuen Freitreppe vor dem Haupteingang des Gebäudes. Das imposante „Schmuckstück“ mit integriertem Wasserspiel löste das hölzerne Treppen-Provisorium ab und vervollständigte die Frontseite des Hauses endgültig.



HERAUSGEBER

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

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 829855

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

LAYOUT UND SATZ

haus neuer medien
Wolgaster Str. 146
17489 Greifswald

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

info@hnm.de
www.hnm.de

