

UNTERNEHMENSVERBUND WVG

WVG

GREIFSWALD



Geschäftsbericht 2010



Kennzahlen der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Verwaltungseinheiten	2008	2009	2010
WVG-eigene Wohnungen	9.815	9.829	9.713
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	4.309	4.864	4.975
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	141	144	146
Sonstiges (inkl. Kleingärten)	356	342	334
Verwaltung Fremdwohnungen	1.759	1.867	1.835
Summe	16.380	17.046	17.003

Wohnungsbestand nach Baujahr	Wohneinheiten		Wohnfläche	
	Anzahl	Anteil	m ²	Anteil
bis 1945	695	7%	42.517	8%
1946 - 1959	568	6%	34.256	6%
1960 - 1989	7.862	81%	435.106	80%
1990 u. später	588	6%	33.267	6%
Gesamt	9.713	100%	545.147	100%

Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad	Wohneinheiten		Wohnfläche	
	Anzahl	Anteil	m ²	Anteil
Vollsanziert	5.414	56%	305.609	56%
Teilsaniziert	3.867	40%	215.998	40%
Unsaniziert	432	4%	23.540	4%
Gesamt	9.713	100%	545.147	100%

Leerstandsentwicklung	2008	2009	2010
Wohnungen mit Leerstand	489	572	466
Leerstandsquote	5,0%	5,6%	4,8%
davon frei zur sofortigen Vermietung	39	146	156

Klaus-Peter Adomeit, Greifswald Geschäftsführer

Diplom Betriebswirt

Aufsichtsrat

Edgar Prochnow	Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	
Ulf Dembski	Rechtsanwalt	
Axel Hochschild	Malermeister	
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	
Birgit Socher	Lehrerin im Ruhestand	stellv. Vorsitzende
Bernd Biedermann	Bürokaufmann	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmervertreter
Yvonne Görs	Finanzwirtin	
Klaus Heiden	Ingenieur	
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	Schriftführerin
Bernd Lieschefsky	Diplom-Ingenieur	
Dirk Littmann	Bankkaufmann	

Durchschnittlich
2010

31.12.2010

31.12.2009

Unbefristete Arbeitsverhältnisse	112,25	111	114
Befristete Arbeitsverhältnisse	32,5	31	19
Auszubildende	7,75	8	7
Ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	9	10	5
Summe der Angestellten	161,5	160	145

**„Wir wohnen nicht,
um zu wohnen,
sondern wir wohnen,
um zu leben.“**

Paul Johannes Tillich

5	Vorwort
7	Bericht des Aufsichtsrates
9	Konzernlagebericht
13	Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns
20	Vermögenslage
21	20 Jahre WVG
22	Fußballevent Greifswald 2010
23	Ertragslage
24	Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH
26	WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH
28	Risikomanagement
29	Vorgänge von besonderer Bedeutung
30	Prognosebericht
32	Konzernbilanz
34	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
35	Neubau mit moderner Optik
36	„Wiecker Brückenhof“
37	Konzernanhang
47	Klimaschutzbündnis Greifswald 2020
48	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
50	Konzern-Eigenkapitalspiegel
52	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
54	Konzern-Kapitalflussrechnung
55	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
56	WVG - soziale Engagement
57	QMS - besiegelte Qualität
58	Aussichten - „Wohnpark Pappelalle“



***Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,
liebe Freunde und Geschäftspartner,***

zum ersten Mal präsentieren wir Ihnen voller Stolz einen gemeinsamen Unternehmensgeschäftsbericht. Der UNTERNEHMENSVERBUND WVG stellt sich aus der Muttergesellschaft der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und den Töchtern der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) und der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) zusammen.

Mit großem Erfolg haben wir neue Geschäftsfelder in den Bereichen der Bau- und Projektentwicklung, der Wohnungseigentumsverwaltung und des Immobilienverkaufs – einschließlich der Bewirtschaftung von Objekten und Gebäuden – erschließen können. Wir nutzen damit die Chance, den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und den Bemühungen unser Mitbewerber immer ein Stück weit voraus zu sein.

Die Fokussierung des Unternehmensverbundes WVG als Immobiliendienstleisterin und die strategische Neuausrichtung des Konzerns wird in der Zukunft die Geschäftsfelder im Bereich der Bau- und Projektentwicklung und den Bereich des Facility Managements durch weitere Produktpaletten weiter ausgebaut. Der Jahresabschluss 2010 verdeutlicht einmal mehr den Wert unseres Wohnungsunternehmens. Marktorientierung, Zukunftsfähigkeit und personelles Know-how machen uns auch überregional zu einer starken und attraktiven Partnerin. Dabei haben wir die Produktpalette unseres Unternehmens ganz bewusst in Richtung eines umfassenden Immobilienmanagements profiliert. Wir bündeln gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) und Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) bereits jetzt kaufmännische, technische und infrastrukturelle Kompetenzen, die uns dazu befähigen, unser Wissen auch für den Fremdbereich erfolgreich zu vermarkten.

Fast 40 Prozent unserer Greifswalder Bürgerinnen und Bürger leben in einer Wohnung der WVG. Nach Jahren der demographisch rückwärtigen Bewegung verzeichnen wir auch 2010 erneut deutlich wachsende Zuzugszahlen aus der Region und umliegenden Ortschaften. Auch der Wunsch vieler Familien, in der Universitäts- und Hansestadt ein Zuhause zu finden, wächst ebenso wie der Wunsch vieler älterer Bürger, wieder in die Stadt zurückkehren zu wollen. Woh-

Vorwort

nen und leben in unserer wunderbar aufgeweckten und bewegten Stadt ist gefragter denn je. Die infrastrukturellen und technologischen Standortvorteile Greifswalds ziehen Bewohner in die Universitäts- und Hansestadt – zum Studieren, Arbeiten, Leben oder gemeinsamen Altwerden. Für uns ein guter Grund, auch den folgenden Geschäftsjahren deutlich positiv entgegen zu sehen.

Die Geschäftszahlen unseres Unternehmens zeugen von einer weiterhin positiven Entwicklung unseres Unternehmensverbundes, die mit solch einem Tempo und mit so überzeugender Qualitätssteigerung zuvor in der kommunalen Wohnungsverwaltung in Greifswald nicht stattgefunden hat.

Auch 2010 haben wir mit unserem Qualitätsmanagementsystem ganz bewusst auf Transparenz und Qualität gesetzt. Unter dem Leitsatz des Generationenwohnens investieren wir kontinuierlich in die langfristige Mieterbindung – vom jungen Studenten bis hin zu Mietern in besten Jahren und Senioren. Individualität im Leben und Wohnen in allen Quartieren der Stadt, ist unserer Ziel. Immer angeregt und tatkräftig unterstützt durch die Hauswarte der DLG und die Anregungen unserer engagierten Mieterbeiräte, wollen wir dies gewährleisten.

Gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Unternehmensverbundes, dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterin und den zahlreichen Kooperationspartnern unseres Hauses, getreu unserem Motto „Miteinander WOHNEN und LEBEN“, wollen wir auch in Zukunft etwas Gutes und Nachhaltiges für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald schaffen.



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen. Er hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung 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.

Erörterungsgegenstände seiner Sitzungen waren die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und der Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH sowie auch die bestandsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen. Das Geschäftsjahr 2010 endet mit einem Jahresüberschuss von 6.412.939,27 €, was unter anderem das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität und das Hausbewirtschaftungsergebnis gelegt wird. Die WVG mbH Greifswald hat als Immobiliendienstleisterin eine Neuorientierung eingeschlagen. Die Neuorientierung ist kontinuierlich auf der Basis des Geschäftsjahres 2006 weiter fortgeschritten. Unter anderem orientiert sich die WVG mbH Greifswald stärker an der Entwicklung von Projekten, was an den Neubauten in der Niels-Bohr-Straße und Einstein-Straße ersichtlich ist. Neben der Bestandsverwaltung bestimmen im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten und die im Geschäftsjahr 2010 beendeten Maßnahmen des Stadtumbaus im Ostseevierviertel-Parkseite das Gesamtergebnis der WVG mbH Greifswald.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das Unternehmen mit der Realisierung des Projektes „Wiecker Brückenhof“ begonnen. Mit dieser Maßnahme wird nachhaltig die Entwicklung des Ortsteils Wieck in Greifswald gestärkt. Die Fertigstellung dieses Projektes ist für das I. Quartal 2012 vorgesehen. Der Unternehmensverbund WVG hat u. a. mit diesem Projekt die Leistungsfähigkeit als Projektentwicklerin weiter fortgeführt.

Die WVG mbH Greifswald erhielt am 18. Februar 2011 das Zertifikat des Re-zertifizierungsaudits nach DIN EN ISO 9001:2008 für das Qualitätsmanagement im Geltungsbereich Wohnungswirtschaft. Die Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH sowie erstmalig auch die Projektgesellschaft

Stadt Greifswald mbH erhielten zum selben Zeitpunkt das Zertifikat. Mit diesem Rezertifizierungsaudit wird das Qualitätsmanagement weiter im Unternehmensverbund etabliert und weiterentwickelt. Die strategische Ausrichtung der WVG mbH Greifswald als Immobilienkonzern wird durch die Weiterentwicklung des Qualitätsmanagements gestärkt. Mit der Ausrichtung des Tochterunternehmens Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH werden die Marktsegmente Bauträger, Erschließungsträger und Projektentwicklung am Markt etabliert und weiterentwickelt; damit bringt sich der Unternehmensverbund proaktiv für die Weiterentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein. Der Aufsichtsrat ist sich der Tatsache bewusst, dass die Chance, die sich dem Immobilienkonzern WVG durch die bevorstehende Kreisgebietsreform bietet, auch durchaus proaktiv wahrgenommen werden sollte. Der Wohnstandort Greifswald erfreut sich nach wie vor überdurchschnittlicher Beliebtheit.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 wurden durch die DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, 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 17. Juni 2011 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 16. Juni 2011 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2010. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ihrerseits festzustellen. Aus dem Bilanzgewinn soll ein Teilbetrag in Höhe von 4.970.000,00 € im Juli 2011 an die Gesellschafterin abgeführt, ein Teilbetrag in Höhe von 1.500.000,00 € soll der Gewinnrücklage zugeführt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Greifswald, 17. Juni 2011



Edgar Prochnow
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Mecklenburg-Vorpommern ist vom demografischen Wandel besonders stark betroffen. Leben zurzeit noch 1,65 Millionen Einwohner im Land, werden es nach der vierten Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2030 nur noch rund 1,45 Millionen Einwohner mit hohem Altersdurchschnitt sein.

Von dieser Entwicklung sind – bis auf die Hansestädte – alle Regionen betroffen. In den Universitätsstädten Rostock und Greifswald wächst die Bevölkerung stärker als erwartet, in Stralsund und Wismar soll die Bevölkerungszahl stabil bleiben. Die ländlichen Räume sind bereits zu Abwanderungsregionen geworden. Sie bieten kaum notwendige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Arbeitsplätze.

Die Landesregierung hat vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung den Focus der Wohnraumförderung auf die barrierearme Anpassung der Bestandswohnungen gerichtet. Der Bedarf nach Fördermitteln zur Realisierung dieser Maßnahmen ist weit höher als deren Bereitstellung. Angesichts der mit den demografischen Veränderungen nachlassenden Wohnkaufkraft der Haushalte nimmt die mietpreissenkende Wirkung öffentlicher Förderung an Bedeutung zu.

Die Wohnungswirtschaft des Landes begegnet den demografischen Herausforderungen mit nachhaltig angelegten Konzepten. Diese umfassen sowohl den Rückbau/ Abriss im Rahmen integrierter Stadtentwicklungs- oder Grobkonzepte als auch die Bestandssanierung, die immer mehr den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung Rechnung trägt.

Trotz eines bereits hohen Sanierungsstandes, werden zunehmend mehr Wohnungen nochmals angefasst und alten- bzw. altersgerecht umgerüstet. Zusätzlich bieten die Wohnungsunternehmen zum Produkt „Wohnen“ zielgruppenspezifische Dienstleistungen, teils in Kooperation mit anderen Anbietern, an und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit und Mieterbindung und das bei sozialverträglichen Mieten.

Diese haben sich landesweit im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert (rund 4,70 Euro/m²), dennoch wird Wohnen teurer. So sind die Preise für Trink- und Abwasser in Mecklenburg-Vorpommern von 2008 bis 2010 weiter gestiegen, besonders die Grundgebühren sind deutlich angehoben worden. Der Preisindex für die Wasserversorgung der privaten Haushalte lag im Januar 2010 nur 3,8 % höher als im Jahr 2008. Damit sind die Preise für die Wasserversorgung im Land schneller gestiegen als die Lebenshaltungskosten insgesamt (2,3 %).

Konzernlagebericht **Geschäftsjahr 2010**

Demografische
Entwicklung prägt
das Land
zunehmend

Stabiler, wenn auch
differenzierter
Wohnungsmarkt

Mehr Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser, weniger Eigenheime

Ebenso gestiegen sind die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung. Um die Vorauszahlungen in angemessener Höhe zu halten, sind diese Beträge durchschnittlich um 6,3 % erhöht worden. Auch die langen und kalten Winter haben hieran ihren Anteil.

Die Vermietungssituation hat sich insgesamt weiter verbessert. Während jedoch in den Landkreisen, insbesondere in den ländlich geprägten Gebieten, die Leerstände wieder stiegen, ging die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten nochmals zurück. Landesweit konnte zum Jahresende 2010 die Leerstandsquote im eigenen Bestand von 7,5 % (2009) auf voraussichtlich 7,0 % reduziert werden.

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2010 von den Bauaufsichtsbehörden des Landes Mecklenburg-Vorpommern 3.878 Anträge für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben zur Errichtung neuer bzw. zum Um- und Ausbau vorhandener Wohn- und Nichtwohngebäude angezeigt, 2,1 % weniger als im Vorjahr. Hierin enthalten ist der Bau von 2.215 Ein- und Zweifamilienhäusern, das sind 2,4 % weniger als im Vorjahr. Für neue Mehrfamilienhäuser und Wohnheime wurden dagegen 1.798 Wohnungen genehmigt, das sind 14,2 % mehr Wohnungen als im Jahr 2009. An dem Ergebnis im Geschosswohnungsbau sind die Wohnungsunternehmen nach eigenen Angaben mit 363 geplanten Wohnungsfertigstellungen für 2010 (rund 20 %) beteiligt.

Abriss/Rückbau stagniert

Im Jahr 2010 wurden auf Landesebene nur noch 1.206 Wohnungen durch Rückbaumaßnahmen vom Markt genommen. Zu diesem Ergebnis hat die organisierte Wohnungswirtschaft mit 1.095 Wohnungen zu 91 % beigetragen. Das gesamte Rückbauprogramm, das mit rückzubauenden 30.000 Wohnungen aufgelegt wurde, ist seit 2002 mit 23.092 Wohnungen, also zu 77,0 % realisiert worden. Der Anteil der Wohnungsunternehmen daran beträgt 15.442 Wohnungen bzw. 66,9 %.

Gerade in den ISEK-Städten steigt die Wohnungsnachfrage wieder an, so dass für geplante Rückbauvorhaben entsprechender Ersatzwohnraum für Freizeiter nur schwer zur Verfügung gestellt werden kann. Erfahrungsgemäß konzentrieren sich die Leerstände in den oberen Geschosslagen, ein Teilrückbau kommt vielfach aus Kostengründen nicht in Betracht. Dies könnte sich, bei verbesserten Förderbedingungen, ab 2011 ändern.



Bautätigkeit steigt deutlich

Trotz hoher Sanierungsquote investieren die Wohnungsunternehmen planmäßig in ihre Wohnungsbestände. Energetische Maßnahmen aber auch Anpassung an die Erfordernisse des altengerechten Wohnens stehen dabei im Vordergrund. So wurden im Jahr 2010 nach vorläufigem Ergebnis rund 220 Millionen Euro investiert, davon wurden rund 200 Millionen Euro für Modernisierung und Instandsetzung ausgegeben.

Für 2011 beträgt das geplante Investitionsvolumen rund 255 Millionen Euro. Damit ist die Wohnungswirtschaft ein zuverlässiger Partner der regionalen Bauwirtschaft und trägt zur Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen bei.

Beim Wohnungsneubau in der Bundesrepublik kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, sodass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubaulniveau. Langfristige Prognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 5,8 %).

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Arbeitslosenquote der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Quote in %
2005	18,3
2006	17,3
2007	14,2
2008	13,2
2009	12,1
2010	11,1

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der für Mecklenburg-Vorpommern (12,7 %).

Entwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW)

Bevölkerungsentwicklung in der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Einwohner
2005	52.850
2006	53.021
2007	53.474
2008	53.638
2009	53.845
2010	54.121

Die Tendenz zur Abnahme der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist rückläufig. 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 erfreulicherweise außerhalb des Prognosekorridors des ISEK.

Prognosekorridor	Einwohner mit Hauptwohnsitz	
	„regional realistisch“	„prozesskonstant“
2005	51.339	50.020
2010	49.285	46.877



Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG mbH) hat im Geschäftsjahr 2010 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentriert.

Durch die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms stellt die Gesellschaft die langfristige Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Greifswalder Wohnungsanbietern sicher.

Durch die zeitgemäße Sanierung des Wohnungsbestandes wird die WVG mbH auch für Neumieter aus der Region interessant.

Zum 31.12.2010 verwaltete die Gesellschaft insgesamt 19.599 Verwaltungseinheiten, u. a.:

Jahr	WVG-eigene Wohnungen	Einstellplätze/Carports
2005	10.339	3.677
2006	10.179	4.258
2007	10.053	4.264
2008	9.815	4.309
2009	9.829	4.864
2010	9.713	4.975

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Abriss/Rückbau von 96 WE im Rahmen des ISEK sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (54 WE) und aus dem Erwerb des Objektes Kapauenstraße 15/16 (16 WE) + Umbauwohnungen (18 WE).

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in nicht unerheblichem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie Investitionsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der Gesellschaft über eine zeitgemäße moderne Ausstattung. Insbesondere durch Zuschnittsänderungen in den Wohnungen wurde der Nachfrage Rechnung getragen.

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

WVG Dienstleistungs- gesellschaft mbH



Das wirtschaftliche Handeln der WVG mbH ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität der Unternehmung gelegt wird. Neben der Bestandsverwaltung bestimmten im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten, der Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite sowie die Neubauprojekte am Wiecker Brückenhof und in der Einsteinstraße das Gesamtergebnis der WVG mbH.

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG mbH) erzielte im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von 13 TEUR. Diese Leistung basierte hauptsächlich auf den Sparten Hauswarttätigkeiten, Grünflächen- und Winterdienste und Hausreinigung, weiterhin wurden Reparaturleistungen, Sonderaufträge und Verwaltungshilfsleistungen für die Muttergesellschaft, die WVG mbH, durchgeführt.

Durch weitere Optimierungen der Arbeiten im Hauswartbereich konnten die Umsätze gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 gesteigert und das Dienstleistungsangebot für die Mieter und Eigentümer verbessert werden. Zudem stiegen die Umsatzerlöse durch neu beauftragte Objekte in der Hausreinigung bzw. durch zusätzliche Fremdverwaltungsbestände der WVG mbH.

Ab der Winterdienstperiode 2009/2010 wurde mit der WVG mbH, für die Durchführung des maschinellen Winterdienstes, die Zahlung einer Pauschale in Höhe von 160 TEUR im Rahmen des Dienstleistungsvertrages vereinbart. Für die DLG mbH wären allerdings die Einnahmen nach Einsatzstunden höher ausgefallen. Die Pauschale wurde für die Saison 2010/2011 auf 170 TEUR angehoben.

Durch einen Großkundenvertrag mit dem Deponiebetreiber wurden für die Entsorgung von Grünschnitt Rabatte erzielt.

Durch die zwischen der WVG mbH und Greifswald Entsorgung GmbH getroffene Sperrmüllvereinbarung ergaben sich Mindereinnahmen bei der DLG mbH.

Bei der Umsetzung der Pflegearbeiten im Bereich Außenanlagen ist der Umsatz im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Hauptgrund sind die gegenüber 2009 teilweise sehr ungünstigen Witterungsverhältnisse (heißer Sommer und ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Regentagen). Im Geschäftsjahr 2011 wird im Rahmen des Qualitätsmanagementsystems eine Optimierung der Arbeitsabläufe erfolgen. Hier sind noch Synergieeffekte denkbar, ohne dass zusätzliches Personal benötigt wird.



Der Vermietungsstand der Helmshäger Straße 5 wurde weiter verbessert. Die restlichen Flächen wurden zur Vermietung ausgeschrieben. Es ist aber eine verhaltene Nachfrage nach Gewerberäumen am Markt erkennbar. An einer weiteren Optimierung der Vollvermietung wird gearbeitet. Ein Vermessungsbüro mietet zum 01. Januar 2011 die restlichen Flächen im Erdgeschoss an.

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS mbH) wird maßgeblich durch den Rahmenvertrag über die grundsätzliche Zusammenarbeit zwischen der Muttergesellschaft und dem Unternehmen vom 23. Juni 2009 und darüber hinaus durch den Vertrag über Planungsleistungen, Bautätigkeit und technische Beratung der Muttergesellschaft vom 29. Juni 2009 geprägt.

Zwischen der PGS mbH und der WVG mbH ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag u. a. über die kaufmännische und personalrechtliche Übernahme von Dienstleistungen mit Datum vom 7. Juli 2009 sowie zwei Nachträgen vereinbart.

Die PGS mbH hat die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes gemäß § 34 c Gewerbeordnung und nimmt somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahr.

Das Jahresergebnis wird durch die Muttergesellschaft im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages ausgeglichen. Die entsprechende Darstellung ist im Jahresabschluss berücksichtigt.

Erstmals errichtet die WVG mbH direkt an der Wiecker Brücke im Stadtteil Eldena einen Neubaukomplex mit gehobenen Standards. In den fünf zum Teil kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern entstehen insgesamt 29 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, die bis Ende 2011 fertig gestellt werden. Die PGS mbH übernahm an diesem Projekt mit Übergabe der Genehmigungsplanung die komplette Ausführungsplanung und Bauüberwachung.

Mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses Einsteinstraße 21 im B-Plangebiet Nr. 42 realisiert die PGS mbH ebenfalls an einem Vorhaben die kompletten Planungs- und Baubetreuungsleistungen für die Muttergesellschaft. Im Rahmen der Projektsteuerung und Bauüberwachung übernahm die PGS mbH an diesem Projekt die Koordination aller Planungsbeteiligten sowie die Organisation und Ausführung des gesamten Planungs- und Bauablaufes.

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Laufende Investitionen

Insgesamt investierte die WVG mbH im Verbund mit den Tochtergesellschaften DLG mbH und PGS mbH im Jahre 2010 eine Summe in Höhe von 6.047 TEUR.

Die Investitionstätigkeit der Muttergesellschaft bezog sich im Jahr 2010 im Wesentlichen auf die Investitionen in den Gebäudebestand, den Ankauf von Flächen und Immobilien, den Finanzanlagen des Tochterunternehmens DLG mbH sowie den Neubau von Wohngebäuden. Insgesamt investierte die WVG mbH Greifswald im Jahre 2010 eine Summe von ca. 5.909 TEUR.

Im Ostseeviertel-Parkseite wurde mit dem Quartier A 5 das letzte Umbauquartier im Rahmen des Stadtumbaus Ost beendet. Mit der Realisierung der Objektmaßnahmen Helsinkiring 9 – 10 und 11 – 13 konnten vor Jahresfrist die umgestalteten, modernisierten und sanierten Wohnungen an die Mieter übergeben werden.

Neben Senioren- und altersgerechten Wohnungen wurden auch Wohnungen für Familien an die neuen Mieter übergeben. Gerade der überproportionalen Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen konnte mit der Fertigstellung des A 5-Quartiers im Ostseeviertel-Parkseite entsprochen werden. Der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen, insbesondere aus dem Umland, hält nach wie vor an.

Im B-Plan 42 wird die Gesellschaft mit dem Objekt Einsteinstraße 21 zu Beginn des Geschäftsjahres 2011 den 4. Neubau realisieren und an die Mieter übergeben.

Mit dem Erwerb des Objektes Kapaunenstraße 15/16 konnte die WVG mbH ihr Portfolio in der Innenstadt erneut ausbauen. Die Nachfrage nach Wohnungen in dem Marktsegment „Innenstadt“ ist seit Jahren steigend.

Mit der Realisierung des Projektes „Wiecker Brückenhof“ ist planmäßig im Geschäftsjahr 2010 begonnen worden. Nach der Fertigstellung dieses Objektes im Geschäftsjahr 2011 wird die Gesellschaft für den Wohnstandort Greifswald ein weiteres Vorzeigeobjekt im Bestand haben. Neben 30 Wohnungen werden auch gastronomische Einrichtungen sowie andere Gewerbeobjekte das Gesamtbild dieses Projektes abrunden. Mit den realisierten Neubauten im Gewerbebereich trägt die WVG mbH auch zur Attraktivität des Ortsteils Wieck bei.



Die WVG mbH setzte das erfolgreiche Projekt der Zuschnittsänderungen in große 4-Zimmer-Wohnungen fort. In der Ostrowskistraße 12 a wurden die nächsten Wohnungen umgebaut. Ein 2. Bauabschnitt für den Umbau der Wohnungen in der Ostrowskistraße 12 b wird zu Beginn des Geschäftsjahres 2011 umgesetzt. Mit der Realisierung dieser Umbauwohnungen wird der Wohnstandort Greifswald und das Marktsegment „Familienwohnungen“ ergänzt. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen nimmt zu; insbesondere ist festzustellen, dass Zuzüge aus der Region für dieses Marktsegment zunehmen.

Mit der Umbaumaßnahme Makarenkostraße 13/14 konnte die WVG mbH nun insgesamt 60 modernisierte Kleinstwohnungen anbieten. Mit diesem Projekt wird der verstärkten Nachfrage Rechnung getragen.

Im Rahmen der Anlagenoptimierung der Fernwärmeleitungen und der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurden durch das Unternehmen weitere Investitionen getätigt. Insbesondere in ausgewählten Objekten in Schönwalde I, Schönwalde II und der Innenstadt wurde das Programm im Laufe des Geschäftsjahres weiter fortgeführt. Diese Maßnahmen dienen unter anderem dazu, die Bestände langfristig zur Nutzung zu erhalten. Darüber hinaus leistet die WVG mbH Greifswald einen weiteren Beitrag zur Senkung der Mietnebenkosten für die Mieter sowie eine Einsparung von CO₂-Emissionen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden durch die Tochtergesellschaft DLG mbH 2 Fahrzeuge, die bisher durch die Muttergesellschaft geleast wurden, durch Kauf in den Maschinenpark des Unternehmens integriert. Des Weiteren wurde für den Bereich Hausreinigung, aufgrund von neu übertragenen Objekten ein Fahrzeug erworben. Die Summe der Investitionen für Fahrzeuge und Maschinen beläuft sich im Geschäftsjahr 2010 auf 33 TEUR, weitere 19 TEUR wurden in die Immobilie und die Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert.

Die Tochtergesellschaft PGS mbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen in Höhe von 192 TEUR getätigt. Die Investitionen betreffen überwiegend Investitionen in das Projekt „Stadthalle Greifswald“.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Verkaufsaktivitäten weiter fortgeführt. Es wurden im Geschäftsjahr insgesamt 54 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum veräußert. Die Erlöse betragen im ablaufenden Geschäftsjahr 2.774 TEUR. Durch den Verkauf von Grundstücken wurden Erlöse in Höhe von 261 TEUR erzielt.

Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit

Entwicklung im Personalbereich

Die Gesellschaft hält in den rund 42 Wohneigentümergeinschaften noch 1.162 Eigentumswohnungen für den Verkauf vor.

Die Verkaufs- und Privatisierungstätigkeiten werden weiter forciert, um weitere liquide Mittel für die Sanierungsaufgaben zu gewinnen, aber auch, um die soziale Ausgewogenheit der Wohngebiete zu stärken.

Die Senkung des Verschuldungsgrades ist eine strategische Aufgabe der WVG mbH, auch unter dem Blickwinkel der Auswirkungen der Finanzkrise.

Im Berichtsjahr hat der Konzern weiter die Ausbildung von Nachwuchskräften durchgeführt. Durch die Muttergesellschaft ist die Ausbildung von Immobilienkaufleuten weiter fortgeführt worden. Erstmals sind auch in den Tochtergesellschaften Ausbildungsplätze für den Beruf des Bürokaufmannes bzw. des Kaufmannes für Bürokommunikation geschaffen und besetzt worden. Mittelfristig ist vorgesehen, Auszubildende, die erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen haben, befristet in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Damit wird Nachwuchskräften die Möglichkeit gegeben, im Konzern eine berufliche Perspektive zu erhalten.

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ wurden mit Mitarbeiter/innen des Konzerns insgesamt 25 Verträge auf Altersteilzeit abgeschlossen, davon befinden sich bereits 8 Mitarbeiter in der Freistellungsphase. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert der Konzern auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der abgeschlossenen Altersteilzeitverträge sukzessive angepasst.

Die WVG mbH sowie die DLG mbH und die PGS mbH nutzten die Möglichkeiten der Befristung von Arbeitsverträgen sowie die Schaffung von Teilzeitarbeitsplätzen.

Bei der Stelle des Geschäftsführers der Tochtergesellschaften ist zu beachten, dass der Stelleninhaber als Geschäftsführer bei der Muttergesellschaft angestellt ist. Die Tätigkeit des Geschäftsführers wird mittels Freistellungsvertrag ausgeübt.



ISEK

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 21. Oktober 2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat die Muttergesellschaft in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt. Die Muttergesellschaft wird nach der derzeitigen Planung voraussichtlich 296 WE nicht abreißen.

Eine Fortschreibung des ISEK wird durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vorbereitet.

Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003 bis 2009 wurden durch die Muttergesellschaft bereits 847 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 96 Wohnungen rückgebaut bzw. komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2011 bis 2015 weitere 314 Wohnungen durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen werden in Abhängigkeit von Markterfordernissen weiter aktualisiert.



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr, angepasst um die Auswirkungen nach BilMoG, wie folgt entwickelt:

	31.12.2010		01.01.2010		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
A Vermögen					
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	76	0,0	75	0,0	1
Sachanlagen	265.747	91,4	269.329	90,6	-3.582
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
	265.827	91,4	269.408	90,6	-3.581
Langfristige Forderungen	2.438	0,8	2.562	0,9	-124
	268.265	92,2	271.970	91,5	-3.705
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
unfertige Leistungen	14.163	4,9	14.789	5,0	-626
Vorräte	14	0,0	3	0,0	11
Kurzfristige Forderungen und Abgrenzungen	1.152	0,4	2.818	1,0	-1.666
Flüssige Mittel	7.288	2,5	7.551	2,5	-263
	22.617	7,8	25.161	8,5	-2.544
Gesamtvermögen (ohne Sonderverlustkonto)	290.882	100,0	297.131	100,0	-6.249
B Schulden					
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Rückstellung für Bauinstandhaltung	0	0,0	1.648	0,6	-1.648
Andere langfristige Rückstellungen	4.322	1,5	4.596	1,5	-274
Dauerschulden	142.732	49,1	148.337	49,9	-5.605
Verbindlichkeiten	226	0,1	178	0,1	48
	147.280	50,7	154.759	52,1	-7.479
Kurzfristiges Fremdkapital					
Geplante Gewinnausschüttung	4.970	1,7	5.000	1,7	-30
Andere kurzfristige Rückstellungen	2.074	0,7	3.020	1,0	-946
Dauerschulden	6.404	2,2	6.202	2,1	202
Erhaltene Anzahlungen	16.223	5,6	16.117	5,4	106
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.867	0,6	1.408	0,5	459
	31.538	10,8	31.747	10,7	-209
Fremdkapital gesamt					
C Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	774	0,3	774	0,3	0
Kapitalrücklage	1.000	0,3	1.000	0,3	0
Konzernrücklage	61.490	21,1	63.278	21,3	-1.788
Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG	46.886	16,1	46.886	15,8	0
abzüglich Sonderverlustkonto	0	0,0	-12	0,0	12
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	1.443	0,5	-1.788	-0,6	3.231
Sonderposten für Investitionszulage	471	0,2	487	0,1	-16
	112.064	38,5	110.625	37,2	1.439
Gesamtkapital (ohne Sonderverlustkonto)	290.882	100,0	297.131	100,0	-6.249



20 Jahre WVG

**333 Millionen Euro
in den Bestand
investiert**

Festwoche mit

- Mieterfest
- Musterwohnung
- Volleyballturnier
- Kinderstraßenfest
- Kinderliederbühne
- Festveranstaltung

Mit der (rückwirkenden) Gründung der Gesellschaft zum 1. Juli 1990 ist der Bestand des ehemaligen VEB Gebäudewirtschaft, das heißt, alle volkseigenen Wohnungen, Gesellschaftsbauten, gewerbliche Gebäude und Grundstücke, auf die WVG übertragen worden. Das Jahr 2011 war für die WVG mbH Greifswald ein ganz besonderes Jahr, denn der Tag des 20-jährigen Firmenjubiläums war ein Anlass, stolz auf das Erreichte zurückzublicken. In den vergangenen 20 Jahren hat die WVG 333 Millionen Euro in den Umbau, die Instandhaltung und die Sanierung ihres Wohnungsbestandes investiert. Dieses Ereignis wurde mit den Mietern, Eigentümern und Geschäftsfreunden während einer Festwoche gefeiert. Dabei wurden alle Bevölkerungsschichten angesprochen und die Veranstaltungen wurden in verschiedenen Stadtteilen durchgeführt.

Auf dem Hof des WVG-Geschäftshauses wurde ein Mieterfest organisiert. Für Klein und Groß gab es jede Menge Überraschungen und Livemusik. Die ganz Mutigen konnten sich das bunte Treiben aus der Vogelperspektive bei einem Helikopter-rundflug anschauen. Für unsere jüngeren Mieter wurde am Abend ein Rockkonzert auf einer separaten Bühne organisiert.

Im Strandbad Eldena wurde ein Volleyball-Turnier mit Mannschaften anderer Greifswalder Unternehmen organisiert. In Schönwalde II ging ein Kinderstraßenfest mit einem DJ und gastronomischer Verpflegung organisiert. Vor allem die Bewohner des Quartiers haben das Fest mit ihren Kindern genossen. Im Jugend- und Feizeit-zentrum TAKT traten Musiker mit einer Show für Kindern auf. Es wurde gesungen, getanzt und gelernt. Das umfangreiche Programm wurde von den Kindern des Kindermittagstisches, des Jugend- und Feizeitentrums und des Quartiers gut besucht.

Die WVG lud langjährige Mieter, Aufsichtsratsmitglieder, Vertreter der Bürgerschaftsfraktionen, Geschäftspartner und Freunde zu einer Festveranstaltung mit kulturellem Rahmenprogramm ein. Im Anschluss fand man die Zeit für anregende Gespräche im Foyer der Stadthalle.



Fußballevent Greifswald 2010

Über 30.000 Besucher konnten bilanziert werden. Das Fußballevent Greifswald 2010 war damit das zweitgrößte Event in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Das breite mediale Echo, die hohen Standards bei technischer Ausstattung und Sicherheit sowie der Versorgung der Besucher waren auf nationalem Niveau vergleichbar. Unvergleichbar war die Kulisse mit dem historischen Marktplatz und dem Standort im Herzen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die gute Zusammenarbeit mit allen an der Umsetzung beteiligten Partnern und die positive Resonanz bei den Besuchern haben erneut bewiesen, dass Veranstaltungen dieser Größenordnung Greifswald in seiner Leuchtturmfunktion für die Region stärken. Das größte Public Viewing in Mecklenburg-Vorpommern fand 2010 auf dem Markt in Greifswald statt.

Der wesentlichste Erfolg, der sich aus dem Fußballevent Greifswald 2010 ableiten lässt, ist die positive Wirkung auf den Standort Greifswald. Neben der Schaffung eines Anziehungspunktes in der Innenstadt wurde vor allem durch die ständige Medienpräsenz, die sich bis in die bundesweite Ebene erstreckte, eine Berichterstattung mit positivem Akzent initiiert.

Ein weiterer positiver Aspekt ist die intensiv genutzte Möglichkeit gewesen, die Veranstaltung zur Kundenpflege zu nutzen. So sind mehr als 60% aller Tribünenkarten von Unternehmen und Verbänden erworben worden, die damit ihre Kunden und Geschäftspartner auf die Tribüne eingeladen haben. So

waren eine Reihe namhafter Unternehmer aus der Region sowie Entscheider aus Politik und Gesellschaft auf dem Platz, so auch der Ministerpräsident des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Alle angesprochenen Besucher äußerten sich positiv über die Veranstaltung und ihre Durchführung.

Greifswald hat das Potential, derartige Veranstaltungen mit Erfolg durchzuführen. Und dieses Potential wird in den kommenden Jahren wachsen. Zudem zeigt sich ein Bedarf am gemeinsamen Erlebnis bei den Einwohnern und ihren Gästen, der sich auch mit weiteren Inhalten füllen ließe. Die Erfahrungen bei der Ideenfindung, Konzeptionierung, Vorbereitung und Durchführung sind nutzbares Wissen im Sinne der Weiterentwicklung Greifswalds.





Ertragslage

Im Geschäftsjahr stellt sich die Ertragsituation des Konzerns wie folgt dar:

	2010	2009	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	3.880	3.544	336
Finanzergebnis	72	507	-435
Ordentliches Ergebnis	3.952	4.051	-99
Neutrales Ergebnis	2.461	-1.550	4.011
Periodenergebnis	6.413	2.501	3.912

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

	Umsatz in TEUR	Zuwachs gegenüber Vorjahr in %
2008	46.770	0,0
2009	47.998	2,6
2010	47.824	- 0,4

Die Entwicklung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Zinsen und ähnliche Aufwendungen in TEUR
2008	7.213
2009	7.035
2010	6.911

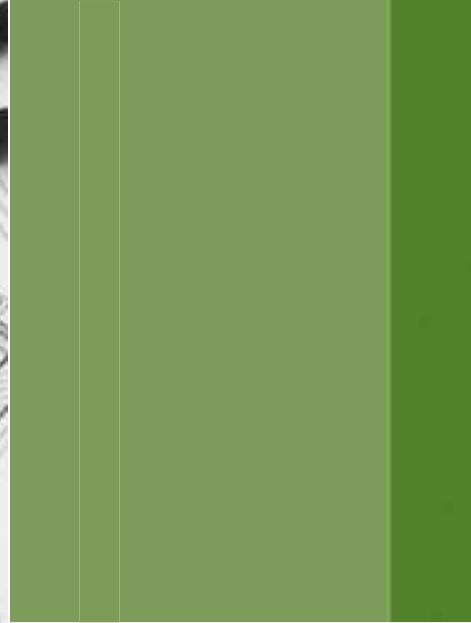


Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Das Outsourcing des ehemaligen technischen Bereiches der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) konnte im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Team der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) konnte sich 2010 etablieren. Der Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der PGS werden maßgeblich durch den Rahmenvertrag über die grundsätzliche Zusammen zwischen der Muttergesellschaft und der PGS beeinflusst.

Mit großem Erfolg haben wir neue Geschäftsfelder in den Bereichen der Bau- und Projektentwicklung erschließen können. Die Projektgesellschaft hat die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerkes gemäß § 34 c Gewerbeordnung und nimmt somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahr. Die Möglichkeit, alle Gewerke ausführen zu können, soll in Zukunft verstärkt auch für externe Auftraggeber angeboten werden.

Zwischen der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag u. a. über die kaufmännische, steuerliche und personalrechtliche Übernahme von Dienstleistungen vereinbart.



Das Geschäftsjahr 2010 war für die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH vorrangig geprägt von der Auftragslage durch die Muttergesellschaft. Mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses in der Einsteinstraße 21 übernahm die PGS erstmalig die komplette Bauplanungs- und Baubetreuungsleistung für die WVG. Im Rahmen der Projektsteuerung und Bauüberwachung übernahm die PGS an diesem Projekt die Koordination aller Planungsbeteiligten sowie die Organisation und Ausführung des gesamten Planungs- und Bauablaufes.

Mit der Organisation, Planung und Durchführung des Fußballerevents auf dem Greifswalder Marktplatz wurde die PGS auf dem sozialen Sektor aktiv und unterstrich mit diesem Event die Leuchtturmfunktion Greifswalds als regionales Oberzentrum. Das Public Viewing war mit 30.000 Besuchern eine gelungene Veranstaltung, die über die Landesgrenzen hinaus publiziert wurde.





WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH



Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH ist eine 100prozentige Tochter der WVFG. Unternehmenszweck der DLG ist die Einbringung von Hauswartzdienstleistungen, Grünflächenpflege, Gebäude- und Hausreinigungsleistungen nebst allen Arbeiten, die damit zusammenhängen und der Erfüllung des Gesellschaftszweckes der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald dienen. Auch wenn ein noch so junges Unternehmen einen positiven Jahresabschluss aufzeigen kann, noch dazu in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise, ist die Freude groß. Es ist nunmehr im 4. Jahr der Geschäftstätigkeit gelungen, wiederum einen erfolgreichen Jahresabschluss vorlegen zu können.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 konnte eine wesentliche Verbesserung der Umsatzerlöse, insbesondere durch die Erweiterung des Leistungsumfanges, erzielt werden. Zusätzliche Einsätze im Bereich des Winterdienstes wurden absolviert und neue Verträge für Hausreinigung und Hauswartzdienstleistungen für Objekte, die die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verwalteten, konnten akquiriert werden.



Die DLG beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2011 ihre Geschäftstätigkeit um WEG-Objekte und Objekte von Dritten sukzessive zu erweitern. Für die Mieter der WVG werden weitere Dienstleistungsangebote bereitgestellt, insbesondere im Bereich der Unterhaltsreinigung und des Umzugsmanagements. Auch eine Bedarfsanalyse mit dem Schwerpunkte der Haushaltshilfen für die Mieter der





WVG durch die Mitarbeiter der DLG ist vorbereitet und realisiert worden. Die positive Arbeit der Mitarbeiter/innen des Unternehmens wird durch die Mieter und Eigentümer der WVG der eigenen und verwalteten Objekte bestätigt.

Die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems für die DLG war im Geschäftsjahr 2009 richtungweisend, wir haben die unternehmensinterne Unternehmensorganisation mit Verfahrensanweisungen und standardisierten Arbeitsabläufen vollständig an den Maßstäben des Qualitätsmanagement ausgerichtet. Mit dem Audit im Januar 2010 hat die DLG das QMS-Zertifikat der GZBB erhalten. Durch das Qualitätsmanagementsystem in der Muttergesellschaft und dem Tochterunternehmen DLG ist die Arbeit qualitativ kontinuierlich verbessert worden. Die Synergien zwischen der Muttergesellschaft und dem Tochterunternehmen konnten mittels stukturierter Verfahrensabläufe optimiert werden.



Risikomanagement sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die WVG mbH sowie ihre Tochtergesellschaften DLG mbH und PGS mbH verfügen über eine systematische, mittel- und langfristig 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 der Erträge aus Vermietung, die Veränderung der Leerstände in den Wohnungsbeständen sowie die Entwicklung der Mietausfälle. Die Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten und die Umsetzung des Bauplanes werden gesondert erfasst. Diese Faktoren sind für das Kerngeschäft der WVG mbH – 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 die Indikatoren regelmäßig beobachtet, die Risiken aus der Vermietungssituation oder sonstige Mietausfälle signalisieren.

Die Innenrevisionen des Konzerns ist beim Tochterunternehmen PGS mbH angesiedelt.

Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und analysiert. Die Senkung des Verschuldungsgrades ist ein strategisches Ziel des Konzerns und sichert langfristig die Wettbewerbsfähigkeit.

Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht ersichtlich, da aufgrund der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Es werden im Rahmen des gültigen Mietspiegels 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 Verfahrens- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Es erfolgt eine laufende Budgetüberwachung, mit der 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 Universitäts- und Hansestadt Greifswald beeinflusst werden.

Notwendige Änderungen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung werden fortlaufend analysiert und entsprechend wird die Wohnungsnachfrage gesteuert. Die Prognose des Leerstandes der WVG mbH in den Jahren 2011 bis 2016 liegt bei ca. 5,0 % inkl. der Freizüge für Abriss- und Sanierungsobjekte.

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

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

Die zukünftige Entwicklung der Tochtergesellschaften DLG mbH und PGS mbH sind auch von der Entwicklung der Muttergesellschaft abhängig. Durch die Übernahme weiterer Projekte wird die Entwicklung positiv beeinflusst. Ein wirtschaftliches Risiko der Tochtergesellschaften wird durch bestehende Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge weitestgehend minimiert.

Seit nunmehr drei Jahren ist die Muttergesellschaft ein qualitätsgeprüftes und zertifiziertes Unternehmen. Während Industrie und Produktion bereits seit langer Zeit Systeme zur Qualitätssicherung installiert haben, zählt die WVG mbH heute immer noch zu den ersten Dienstleistungsunternehmen, die das Qualitätsmanagement in der Wohnungswirtschaft eingeführt haben und die weitere Optimierung der Internen Abläufe im Unternehmensverbund konsequent danach ausrichten.

Am 7. und 8. Februar 2011 fand das Rezertifizierungsaudit durch die ICG-GZBB statt. Nach Auslaufen des ersten Zertifizierungszyklusses (3 Jahre, von 2008 bis 2010) stellten sich in diesem Jahr zum ersten Mal alle drei Unternehmen des UNTERNEHMENSVERBUNDES dem Zertifizierungsverfahren, um den nachhaltigen Anspruch an ein leistungsstarkes, kundenorientiertes und verlässliches Immobilienmanagement nochmals zu bekräftigen und sich bestätigen zu lassen. Die Auditoren empfahlen nach Durchführung des Audits die Erteilung der Zertifikate für WVG mbH, DLG mbH und PGS mbH. Die zuständige Zertifizierungsstelle fertigte die Zertifikate aus. Diese sind bis zum Februar 2014 gültig. Der Unternehmensverbund stellt sich bis zum Ablauf der Gültigkeit jährlich dem Überwachungsaudit.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Umwelt – Klimaschutzbündnis Greifswald 2010

Nach der Realisierung der ersten Ausbaustufe der Sanierung der Stadthalle im Jahr 2009 durch die PGS mbH soll die Sanierung des Theatercafe's nach dem Vorliegen eines Betreiberkonzeptes im Jahr 2011 realisiert werden.

Es sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 keine Umstände eingetreten, die die Darstellung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken der Entwicklung in Frage stellen.

Die Europäische Union und Deutschland haben sich ehrgeizige Ziele zur Reduzierung der CO₂-Emissionen gesetzt. Angesprochen sind sowohl Energieerzeuger als auch Energieverbraucher, ihren Beitrag zur Minimierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat im Jahre 2007 in der Beschlussfassung „10-Punkte-Programm zum Kommunalen Klimaschutz“ erklärt, ihre Verantwortung bei den weltweiten Bemühungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen gerecht zu werden.

Die WVG mbH ist Partnerin im Klimaschutzbündnis Greifswald 2020 und engagiert sich im Rahmen des Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramms aktiv für energieeffizientes Wohnen und Leben in Greifswald. Das Planen und Verbauen von intelligenten Dachsteinen, von moderner Dreifachverglasung und von Photovoltaikanlagen sowie von Solarmodulen gehört selbstverständlich dazu. Die ersten Photovoltaikanlagen wurden im Geschäftsjahr 2010 auf einzelne Wohnhäuser im Ostseeviertel-Parkseite installiert. Weitere Maßnahmen werden in den Folgejahren umgesetzt.

Prognosebericht

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

Die Entwicklung und Geschäftstätigkeit der DLG mbH wird hauptsächlich von der Muttergesellschaft beeinflusst. Die DLG mbH beabsichtigt im Geschäftsjahr 2011, ihre Geschäftstätigkeit um Objekte der WVG mbH und um Objekte von Fremden sukzessive zu erweitern. Hierzu werden die bereits geführten Gesprä-



che mit der Muttergesellschaft WVG mbH und den Eigentümern/Besitzern (fremde Objekte) weiter fortgeführt.

Mit der Gesellschafterin der Muttergesellschaft, der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden die Gespräche zur Übernahme von speziellen Aufgaben, wie z. B. die Kontrolle der kommunalen Spielplätze, im Geschäftsjahr weiter forciert. Eine Übernahme dieser Aufgaben könnte ab dem Geschäftsjahr 2011 erfolgen.

Auch die Entwicklung der PGS mbH wird durch den mit der Muttergesellschaft abgeschlossenen Baubetreuungsvertrag beeinflusst. Zunächst bietet die PGS mbH das gesamte Aufgabenportfolio der Muttergesellschaft an, wird aber in den Folgejahren auch das gesamte Spektrum ihrer Leistungen den Eigentümergemeinschaften, die durch die WVG mbH verwaltet werden, sowie fremden Dritten anbieten, um so in den Folgejahren weitere Umsatzerlöse zu generieren.

Die WVG mbH plant in dem Quartier „Wohnpark Pappelallee“ ein Wohnprojekt für Menschen zum selbstbestimmten Wohnen mit sozialen und pflegenahen Dienstleistungen umzusetzen. Die komplette Realisierung des Projektes wird der Tochtergesellschaft PGS mbH übertragen. Im geplanten Neubau sieht die Projektentwicklung die Ansiedlung eines Pflegedienstes vor, er soll Anlaufpunkt und Zentrum des Konzeptes werden.

Die WVG mbH hat als Marktsegment den Verkauf von Eigentumswohnungen weiter ausgebaut. Eine entsprechende Personal- und Vertriebsstruktur ist erfolgreich am Markt weiter ausgebaut worden. Der Erwerb einer Eigentumswohnung erfreut sich in Greifswald einer steigenden Beliebtheit. Die Gesellschaft reagiert mit entsprechenden Angeboten auf diese Nachfrage.

Die stetige Verbesserung der Qualität und des Mehrwertes für die Kunden, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, ist langfristiges Ziel der Muttergesellschaft. Die WVG mbH bildet mit ihrem Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH einen Konzern. Sie versteht sich als moderne Immobiliendienstleisterin, welche proaktiv die Stadtentwicklung Greifswald mitgestalten wird. Auch positive Impulse strahlen vom Unternehmensverbund in die Region aus.

Im Geschäftsjahr 2011 wird wieder ein gutes Ergebnis in etwa gleicher Höhe erwartet.

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		75.643,69	75.033,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	249.295.083,29		255.580.581,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.664.298,17		10.982.828,13
3. Grundstücke ohne Bauten	1.079.887,72		1.541.866,46
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	272.737,81		404.314,24
5. Technische Anlagen und Maschinen	191.301,07		202.893,35
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.435,65		249.567,92
7. Anlagen im Bau	4.032.368,75		228.897,46
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		100.847,81
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		37.450,00
		265.747.112,46	269.329.247,15
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	4.284,25		4.284,25
		4.284,25	4.284,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.163.069,73		14.788.397,56
2. andere Vorräte	13.910,61		3.240,56
		14.176.980,34	14.791.638,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	455.995,75		541.115,49
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	200.647,72		318.696,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.851,84		52.281,82
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.196,09		35.722,71
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.639.881,54		4.298.240,16
		3.400.572,94	5.246.056,18
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.288.216,35	7.551.384,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		107.549,68	133.832,33
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung			
gem. § 17 Abs. 4 DMBilG		0,00	12.271,00
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		81.720,83	0,00
		290.882.080,54	297.143.746,79
Treuhandvermögen		6.333.792,21	6.039.123,24

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		774.000,00	774.000,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 180.736,60		46.886.117,84	46.886.117,84
III. Kapitalrücklage		999.852,05	999.852,05
IV. Gewinnrücklage		61.490.437,19	44.488.465,11
V. Gewinnvortrag		0,00	710.848,50
VI. Jahresüberschuss		6.412.983,27	2.500.852,27
		116.563.390,35	96.360.135,77
B. Sonderposten		470.725,36	486.957,27
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	84.830,00		297.025,00
2. Rückstellung für Steuern	1.459.444,75		2.501.659,00
3. Rückstellung für latente Steuern	0,00		12.538.401,39
4. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		7.885.501,61
5. Sonstige Rückstellungen	4.851.876,94		4.832.170,19
		6.396.151,69	28.054.757,19
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.136.035,60		154.538.631,91
2. Erhaltene Anzahlungen	16.223.223,86		16.117.131,67
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	446.421,62		454.486,88
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.131,28		698,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538.191,93		1.050.012,50
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.371,36		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	83.375,25		72.913,28
davon aus Steuern: EUR 62.447,74 (Vorjahr: EUR 43.519,90)			
		167.430.750,90	172.233.874,24
E. Rechnungsabgrenzungsposten		21.062,24	8.022,32
		290.882.080,54	297.143.746,79
Treuhandverbindlichkeiten		6.333.792,21	6.039.123,24

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.063.177,27		47.238.109,04
b) aus der Betreuungstätigkeit	484.478,26		478.579,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	276.416,81		281.610,96
		47.824.072,34	47.998.299,38
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-625.327,83	174.945,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		439.764,59	398.015,48
4. sonstige betriebliche Erträge		2.876.431,54	5.364.192,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	21.322.826,69		23.097.689,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	86.875,66		17.860,62
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	449.125,43		451.868,53
		21.858.827,78	23.567.419,14
6. Rohergebnis		28.656.112,86	30.368.033,71
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.427.361,95		4.384.284,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung:</i> <i>EUR 13.825,00 (Vorjahr: EUR 4.303,00)</i>	891.536,40		793.431,02
		5.318.898,35	5.177.715,22
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.954.615,85		8.770.603,96
b) auf Sonderverlustkonto	12.271,00		25.308,95
		7.966.886,85	8.795.912,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.964.325,90	4.637.658,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus Aufzinsungen: EUR 202.512,80 (Vorjahr EUR 0,00)</i>		212.485,34	519.616,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Abzinsungen: EUR 151,10 (Vorjahr EUR 0,00)</i>		6.911.021,19	7.035.427,51
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.707.465,91	5.240.936,65
13. Außerordentliche Erträge	1.844.649,41		0,00
14. Außerordentliche Aufwendungen	300.190,23		0,00
15. Außerordentliches Ergebnis		1.544.459,18	0,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		996.238,75	756.350,45
17. Sonstige Steuern		842.703,07	1.983.733,93
18. Jahresüberschuss		6.412.983,27	2.500.852,27



Neubau mit moderner Optik

Mitten im neuen B-Plan-Gebiet Nr. 42 in Schönwalde/West entstand 2010 ein weiterer Neubau mit 14 Wohnungen. „Wir haben uns mit diesem Neubau auf die Bedürfnisse der Mieter eingestellt“, betonte der Geschäftsführer der WVG, Klaus-Peter Adomeit. 1,3 Millionen Euro sind in das Objekt geflossen, das erstmals durch das Tochterunternehmen, die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS), als Gesamtprojekt betreut wird. Im Auftrag der WVG mbH Greifswald hat die PGS die Leitidee des mobilitätsfreundlichen und generationsübergreifenden Wohnens verwirklicht. Die damit verbundenen DIN-Normen erfordern von den beteiligten Fachplanern für Heizung, Sanitär und Elektro ein besonderes Maß an Entwicklungs- und Abstimmungsarbeit, wobei die Zielsetzung immer dahingeht, den besonderen Wohnkomfort zu schaffen und Wohnraumlösungen über dem Standard anzubieten.

Die WVG mbH Greifswald interpretiert Barrierefreiheit nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Schwellenlosigkeit, sondern fügt durch individuelle Grundrisslösungen und die großzügige Türbreitenabmessung ein besonderes Plus an Bewegungsräumen hinzu. Die Betonung gilt dabei stets dem besonderen Detail, das schließlich den einzigartigen Charakter jedes Wohnhauses ausmacht, innen wie außen. Auch die Gestalt des zukünftigen Baukörpers in der Einsteinstraße folgt den individuellen Abmaßen der Grundstücksgrenzen und des Straßenverlaufs im Wohngebiet. Architektur schmiegt sich dem Wohnumfeld an und ist dennoch so entwickelt und geplant, dass die Wohnbedürfnisse einer ganz besonderen Zielgruppe erstklassig erfüllt sind.

Die Erfahrungen aus bereits realisierten Neubauten flossen in das Wohnhaus in der Einsteinstraße. Neben der interessanten Architektur und der ansprechenden farblichen Gestaltung der Fassade sorgen vor allem die hellen großen Treppenhäuser und der integrierte Aufzug für eine moderne Optik, die sich hervorragend in das Wohngebiet einbettet.

Da die komplexen Planungsphasen einschließlich Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung im Hause des Tochterunternehmens PGS Greifswald mbH umgesetzt wird, können Bauobjekte mit besonderen Qualitätsstandards projiziert werden, was insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer späteren Vermarktung der Immobilie Wettbewerbsvorteile sichert.

Die PGS mbH Greifswald hat mit einem neu aufgestelltem Team von Ingenieuren und Architekten von der ersten Planungs- und Entwicklungsphase bis hin zur Bauüberwachung alles initiiert und begleitet.





„Wiecker Brückenhof“



Erstmals errichtete die WVG mbH Greifswald direkt an der Wiecker Brücke im Stadtteil Eldena einen Neubaukomplex mit gehobenem Standard. In den fünf zum Teil kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern entstehen 29 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Mit dem ersten Spatenstich am 29. April 2010 wurde das Vorhaben „Wiecker Brückenhof“ offiziell begonnen. Nur sechs Monate später wurde bei dem Bauprojekt das Richtfest gefeiert. Um allen Interessierten die Möglichkeit zu geben, einen Blick in die komplexe Baustelle und die entstehenden Wohnungen zu geben, wurde ein „Tag der offenen Baustelle“ organisiert.



Das erste Gebäude war im Februar 2011 bezugsfertig. Das Haus 5 im „Wiecker Brückenhof“ hat insgesamt 8 Wohneinheiten. 2- und 3-Zimmerwohnungen im gehobenen Standard werden angeboten. Familie Harzsch aus Bielefeld gehörte zu den ersten neuen Mietern, die ihre Wohnung direkt am Ryck beziehen werden. Komfort und die tolle Lage haben das Ehepaar veranlasst, in die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu ziehen. Im Mai wurde das baugleiche Haus 4 an die zukünftigen Mieter übergeben.



Alle Wohnungen im Wiecker Brückenhof sind schwellenarm und seniorenfreundlich, haben eine Fußbodenheizung, einen Balkon oder eine Terasse und einen Pkw-Stellplatz. Zusätzlich verfügt jedes Haus über einen Fahrradschuppen. Die PGS übernahm mit der Übergabe der Genehmigungsplanung die komplette Ausführungsplanung und Bauüberwachung.



Muttergesellschaft des Konzerns ist die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (kurz: „WVG“) mit Sitz in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Einen Konzernabschluss stellte die Gesellschaft am 1. Januar 2007 erstmalig auf.

In den Konzernabschluss wurden die nachfolgend genannten verbundenen Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Konzernanhang zum Jahresabschluss 2010

1. Allgemeine Angaben zum Konzern

	Umsatzerlöse	Investitionen in Sachanlagen	Jahresergebnis vor Verwendung	Mitarbeiter am 31.12.2010	Eigenkapital	Konzern- beteiligungs- quote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG Greifswald	47.783	5.768	6.413	85	116.543	
WVG-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald	1.813	53	13	62	420	100
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH	905	186	35	14	4.083	100

Die WVG hält weiterhin eine Beteiligung an der ABS – Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH, Greifswald. Am Stammkapital der ABS ist die WVG mit 4,1 TEUR (12,2 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2010 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

Die Jahresabschlüsse der konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein.

3. Konsolidierungsmethoden

Für die Kapitalkonsolidierung wird die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB) angewendet. Die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wurde erstmalig zum 1. Januar 2007, die WVG-Dienstleistungsgesellschaft mbH mit ihrer Gründung zum 1. April 2007 in den Konzernabschluss einbezogen.

Im Wege der Schulden- sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden konzerninterne Verflechtungen gemäß den §§ 303 ff. HGB eliminiert.

Eine Zwischenergebniseliminierung war nicht erforderlich.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auf Grund der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz angewendeten Methoden nicht vollumfänglich fortgeführt. Auf Änderungen im Geschäftsjahr wird im Folgenden ausdrücklich hingewiesen.

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 Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht.

Immateriellen Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen gemindert – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Abschreibungen hierfür werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5,5 Jahren vorgenommen.



Der sich aus der Erstkonsolidierung ergebende Firmenwert der PGS in Höhe von TEUR 165 wurde im Geschäftsjahr 2007 außerplanmäßig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2010 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die linearen Abschreibungen auf Wohnbauten werden mit Prozentsätzen von 2,00%, 2,50% bzw. 2,86% p.a. vorgenommen.

Geschäftsbauten werden mit 2,00% bzw. 3,00% und Garagen mit 5,00% jährlich abgeschrieben. Ab 2002 werden Parkplätze mit einer Nutzungsdauer über 19 und Grünanlagen mit einer Nutzungsdauer über 15 Jahre abgeschrieben.

Abschreibungen von nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) werden entsprechend der Richtlinie 7.4 Abs. 9 EStR nach dem für das gesamte Gebäude zugrundeliegenden Vomhundertsatz vorgenommen.

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

Für **Geringwertige Vermögensgegenstände** von mehr als 150 EUR bis zu 1.000 EUR, die bis 2009 angeschafft wurden, ist ein jahresbezogener Sammelposten gebildet worden. Dieser Sammelposten wird über eine Dauer von fünf Jahren gleichmäßig verteilt gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter von mehr als 150 EUR und nicht mehr als 410 EUR im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Bestehenden Risiken bei den Forderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen und entsprechende Abschreibungen Rechnung getragen.

Stammkapital

In dem Posten **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von 96 TEUR ausgewiesen. Sie werden über die Laufzeit der Darlehensverträge abgeschrieben.

Aktive latente Steuern wurden unter Ausübung des bestehenden Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert.

Der aktive **Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft nach § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände diese Verpflichtungen übersteigen. Diese Vermögensgegenstände sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen und dienen ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus der Altersversorgungsverpflichtungen.

Der Stammkapitalausweis des Konzerns stellt das Stammkapital der WVG dar.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5% bzw. 3% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25% zum 01.01.2010 bzw. von 5,15% zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden in Anwendung des BilMoG - soweit sie vor dem 01.01.2009 gebildet wurden – direkt in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die im Jahresabschluss zum 31.12.2009 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre nach Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen und für Jubiläen.



5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind entsprechend § 268 Abs. 2 HGB in Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

Die Zugänge von 6.021 TEUR in den Sachanlagen betrafen im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten und Anlagen im Bau.

Auf der Grundlage der geänderten Unternehmensplanung für Rückbau und Abriss erfolgten Zuschreibungen in Höhe von 313 TEUR.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 8 TEUR enthalten.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von 14.163 TEUR beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrisiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus der Vermietung	456	456	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	201	201	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	69	69	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35	35	
Sonstige Vermögensgegenstände	2.640	380	2.260
Gesamtbetrag	3.401	1.141	2.260

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

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbesteuer von 29,65% mit insgesamt 33.710 TEUR ermittelt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 16.092 TEUR verrechnet wurden. Eine Aktivierung erfolgte nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Passiva

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Muttergesellschaft beträgt 774 TEUR. Alleinige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Hinsichtlich der Entwicklung der Rücklagen wird auf Anlage 2 zum Anhang verwiesen.

Der Sonderposten für Investitionszulage wurde entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter um 16 TEUR aufgelöst. Die in Vorjahren gewährten Investitionszulagen wurden passiviert.

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von 68 TEUR, den wir zulasten des a. o. Aufwandes in einer Summe zugeführt haben.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde in Höhe von 6.238 TEUR direkt in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt, 1.581 TEUR wurden die als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten

<u>31. Dezember 2010</u>	
	<u>TEUR</u>
Altersteilzeitverpflichtungen*	2.048
für drohende Verluste	1.323
Prozessrisiken	620
für Außenanlagen	216
für unterlassene Instandhaltung	105
für Gewährleistungen	105
Betriebskostenabrechnung	106
Abschluss- und Prüfungskosten	85
für ungewisse Verbindlichkeiten	43
für Jubiläumswendungen	33
für Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	30



* Die Guthaben der Beschäftigten mit einer Vereinbarung über Altersteilzeit sind durch eine Bürgschaft besichert. Als Sicherheit hierfür dient wiederum zum einen eine Rückbürgschaft in Höhe von 146 TEUR und zum anderen ein verpfändetes Festgeldkonto in Höhe von 203 TEUR.

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit und Jubiläen ergaben sich zum 01.01.2010 Aufstockungs- /Auflösungsbeträge in Höhe von 137 TEUR bzw. 7 TEUR. Die Aufstockungsbeträge wurden zu Lasten der a. o. Aufwendungen und die Auflösungsbeträge zu Gunsten der a. o. Erträge den Rückstellungen zugeführt.

Die Drohverlustrückstellung aus nicht kostendeckender Verpachtung der Stadthalle wurde unter Berücksichtigung der Abschreibungen von Geschäftsbauten des Anlagevermögens sowie der Zinsen für das Baudarlehen gebildet. Bei der Bildung wurde auf die Laufzeit des Pachtvertrages abgestellt. Die sich aus den gegenwärtigen Marktbedingungen ergebenden Verpachtungsverluste wurden über die Laufzeit abgezinst.

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

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Sicherheit wird auf den Verbindlichkeitspiegel – Anlage 3 zum Anhang – hingewiesen.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Beträge enthalten:

<u>Erträge</u>	<u>TEUR</u>
Zuschreibungen	313
Buchgewinne Anlageverkäufe	1.225
<u>Aufwendungen</u>	<u>TEUR</u>
Wertberichtigungen auf Forderungen	187
Buchverluste Anlageverkäufe	19

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um die nach BilMoG unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 203 TEUR aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

6. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

	31.12.2009	Abweichungen	01.01.2010
<u>Passiva</u>	TEUR	TEUR	TEUR
Kapital- und Konzerngewinnrücklagen	45.488	18.790	64.278
Rückstellungen	28.054	-18.790	9.264



Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem Außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage. Das Außerordentliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

a. o. Erträge	TEUR
Auflösung der Rückstellung	
für Bauinstandhaltung	1.581
für sonstige Steuern	250
für Archivierung	7
für Jubiläumszuwendungen	7
	1.845
a. o. Aufwendungen	TEUR
Aufstockung der Rückstellung	
für Archivierung	3
für drohende Verluste	92
für Pensionen	68
für Altersteilzeit	137
	300
a. o. Ergebnis	1.545

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor. Aus den zum Stichtag bereits erteilten Aufträgen besteht eine Investitionsverpflichtung von ca. 2.473 TEUR. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten verschiedene Miet- und Leasingverträge. Die Verpflichtungen aus unbefristeten Mietverträgen betragen 2 TEUR p. a.

Leasinggebühren sind in Höhe von 182 TEUR angefallen. Die Laufzeit der Leasingverträge endet vorwiegend im Jahr 2012 bzw. 2015. Der Avalrahmen wurde mit 462 TEUR in Anspruch genommen.

7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

8. Ergebnisverwendung

Finanzlage

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Bilanzgewinn der Muttergesellschaft 4.970 TEUR an die Gesellschafterin auszuschütten, 1.500 TEUR in die Gewinnrücklage einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Konzern hat 2010 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 12.717 TEUR (Vorjahr: 10.772 TEUR) erwirtschaftet. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sowie der Mittelbedarf für die Finanzierungstätigkeit erfolgte im Wesentlichen aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Finanzmittelfonds hat sich von 7.551 TEUR auf 7.288 TEUR reduziert.

Die Finanzlage des Konzerns wird in den Folgejahren durch die geplanten Investitionen, den Kapitaldienst und die vorgesehenen Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin geprägt sein.

Der Kapitaldienst der Muttergesellschaft wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Jahr	TEUR
2011	13.615
2012	13.570
2013	13.456
2014	13.404
2015	13.319
2016	13.230

Kreditlinien sind dem Konzern in Höhe von 1,7 Mio. EUR eingeräumt, die bisher nicht in Anspruch genommen worden sind.



Klimaschutz

Die WVG ist Partnerin im „Klimaschutzbündnis Greifswald 2020“. Im Rahmen eines integrierten Klimaschutzkonzepts will man sich die Aufgabe stellen, die CO₂-Emission in der Stadt um 14 % bis zum Jahr 2020 zu verringern. Der Modernisierungsstandard der WVG mbH Greifswald beinhaltet technisch sinnvolle Maßnahmen zur effizienteren Nutzung vorhandener Energiequellen sowie zur Energieeinsparung durch moderne Dämmsysteme.

Die WVG mbH Greifswald verwaltet 9.713 eigene Wohnungen in 326 Gebäuden. Davon sind 257 Gebäude nach modernen umweltspezifischen Aspekten modernisiert oder saniert, das entspricht für das Geschäftsjahr 2010 einem Sanierungsstand von 76 %.

- 208 Projekte mit Gebäudedämmung mit WDVS 64,0 %
- 38 Projekte mit Giebel- und Hofdämmung 11,5 %
- 11 Projekte mit Dämmputz 3,5 %
- 69 Projekte ohne Nachrüstung eines Dämmsystems 21,0 %

Nach Modernisierungsmaßnahmen reduziert sich die Anschlussleistung für Fernwärmestationen im Durchschnitt um ca. 30%. Diese Einsparungen an Wärmeenergie wurden durch folgende technische Maßnahmen erzielt:

- **Fassadenvollwärmeschutz**
- **Herstellung einer Kellerdeckendämmung**
- **Dämmung der letzten Geschossdecke**
- **Austausch der Fenster**
- **Anlagenoptimierung nach Modernisierung**



Für die Verbesserung der Einstellungen der Fernwärmeheizungsanlagen wurden im Jahr 2010 in 36 ausgewählten Objekten die Arbeiten zur Anlagen-Optimierung durchgeführt. In den Objekten in Schönwalde I, Schönwalde II und in der Innenstadt wurden Strangreguliertventile und Differenzdruckregler eingebaut und Heizungsanlagen entsprechend isoliert. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wurden Einsparungen von bis zu 20 % der Heizenergie für die Gebäude erreicht und ein weiterer Beitrag der WVG mbH Greifswald zur Senkung der Wohnnebenkosten für die Mieter und zur Einsparung von CO₂ geleistet.

Beim Umbau des Ostseeviertels-Parkseite wurden Fenster mit einer Dreischiebenverbundverglasung eingebaut, die Heizenergie einsparen. Außerdem hat die WVG Dachflächen an Unternehmen vermietet, die Photovoltaikanlagen zur regenerativen Energiegewinnung installiert haben. Über diese und weitere Maßnahmen wird jährlich beim Klimaktionstag berichtet, der durch die WVG mitorganisiert wurde.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

Bruttowerte						
	1 AK/HK 01.01.2010	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2010	6 kumulierte Abschreibung 01.01.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	397.814,38	26.225,49	0,00	0,00	424.039,87	322.782,00
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	356.681.497,22	2.606.436,24	4.332.979,40	-109.305,56	354.845.648,50	101.100.913,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.549.520,30	121.269,93	145.863,20	1.959,53	12.526.886,56	1.566.692,00
Grundstücke ohne Bauten	1.541.866,46	0,00	1.023,09	-460.955,65	1.079.887,72	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.303,77	0,00	130.624,85	0,00	288.678,92	14.980,00
Technische Anlagen und Maschinen	246.594,68	33.323,77	10.226,10	0,00	269.692,35	43.700,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.013.052,44	125.659,79	196.225,79	0,00	942.486,44	763.480,00
Anlagen im Bau	228.897,46	3.134.321,80	0,00	669.149,49	4.032.368,75	0,00
Bauvorbereitungskosten	100.847,81	0,00	0,00	-100.847,81	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	37.450,00	0,00	37.450,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	372.819.030,14	6.021.011,53	4.854.392,43	0,00	373.985.649,24	103.489.782,00
<u>Finanzanlagen</u>						
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	0,00
Summe Finanzanlagen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	0,00
Anlagevermögen insgesamt	373.221.128,77	6.047.237,02	4.854.392,43	0,00	374.413.973,36	103.812.564,00



Abschreibungen						Buchwerte	
5 Abge- schriebene Anlagen 2010	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2010	12 Buchwert 31.12.2010	13 Buchwert 01.01.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.781,19	25.614,99	0,00	0,00	0,00	348.396,18	75.643,69	75.033,19
0.915,44	7.426.042,61	2.665.598,33	0,00	310.794,51	105.550.565,21	249.295.083,29	255.580.581,78
5.692,17	297.719,13	0,00	0,00	1.822,91	1.862.588,39	10.664.298,17	10.982.828,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.079.887,72	1.541.866,46
4.989,53	951,58	0,00	0,00	0,00	15.941,11	272.737,81	404.314,24
3.701,33	40.535,47	5.845,52	0,00	0,00	78.391,28	191.301,07	202.893,35
3.484,52	163.752,07	196.185,80	0,00	0,00	731.050,79	211.435,65	249.567,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.032.368,75	228.897,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.847,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.450,00
9.782,99	7.929.000,86	2.867.629,65	0,00	312.617,42	108.238.536,78	265.747.112,46	269.329.247,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
2.564,18	7.954.615,85	2.867.629,65	0,00	312.617,42	108.586.932,96	265.827.040,40	269.408.564,59

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2010	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	44.488.465,11	3.211.700,77	96.360.135,77
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-1.788.299,23	-3.211.700,77	-5.000.000,00
Zuführung zur Konzernrücklage Anpassungen BilMoG	0,00	0,00	0,00	18.790.271,31	0,00	18.790.271,31
Konzernjahres- überschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	6.412.983,27	6.412.983,27
31.12.2010	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	61.490.437,19	6.412.983,27	116.563.390,35

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2009	774.000,00	999.852,05	46.886.271,23	13.873.256,32	6.610.848,50	69.144.228,10
Berichtigung nach § 36 DMBiG bei der WVG	0,00	0,00	-153,39	0,00	0,00	-153,39
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.900.000,00	-5.900.000,00
Zuführung zur Konzernrücklage	0,00	0,00	0,00	30.615.208,79	0,00	30.615.208,79
Konzernjahres- überschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500.852,27	2.500.852,27
31.12.2009	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	44.488.465,11	3.211.700,77	96.360.135,77



Konzern-Verbindlichkeitspiegel

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit	
			1 - 5 Jahre	über 5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.136.035,60 €	6.403.940,80 €	26.979.071,43 €	115.7
	(154.539 T€)	(6.202 T€)	(26.392 T€)	(
Erhaltene Anzahlungen	16.223.223,86 €	16.223.223,86 €	- €	
	(16.117 T€)	(16.117 T€)	(T€)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	446.421,62 €	446.421,62 €	- €	
	(454 T€)	(454 T€)	(T€)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.131,28 €	2.131,28 €	- €	
	(1 T€)	(1 T€)	(T€)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538.191,93 €	1.312.414,01 €	225.777,92 €	
	(1.050 T€)	(872 T€)	(175 T€)	
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1.371,36 €	1.371,36 €	- €	
	(- T€)	(- T€)	(T€)	
Sonstige Verbindlichkeiten	83.375,25 €	83.375,25 €	- €	
	(73 T€)	(73 T€)	(T€)	
Gesamtbetrag	167.430.750,90 €	24.472.878,18 €	27.204.849,35 €	115.7
	(172.234 T€)	(23.719 T€)	(26.567 T€)	(



er 5 Jahre		Sicherung		Art der Sicherung
15.753.023,37 €	26.247.681,35 €	(27.493 T€)		Kommunalbürgschaft
(121.945 T€)	102.208.590,18 €	(105.670 T€)		Grundpfandrechte/Mietzessionen/Sicherungsübereignung
	19.383.560,57 €	(19.801 T€)		kommunale Nachhaftung
- €	-	(T€)		
(T€)	-	-		
- €	-	(T€)		
(T€)	-	-		
- €	-	(T€)		
(T€)	-	-		
- €	-	(T€)		
(3 T€)	-	-		
- €	-	-		
(T€)	-	-		
- €	-	(T€)		
(T€)	-	-		
15.753.023,37 €	147.839.832,10 €	(152.964 T€)		
(121.948 T€)				

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2010 T€	2009 T€	Veränderungen T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	6.413	2.501	3.912
+ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.642	6.947	695
-/+ Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-1.922	270	-2.192
- Veränderungen Sonderposten	-16	-16	0
+ Abschreibungen Sonderverlustkonto	12	25	-13
-/+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	19	-19
= Cashflow	12.129	9.746	2.383
II. Investitionsbereich			
-/+ Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-946	3.328	-4.274
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.206	-1.214	8
+ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	6.112	447	5.665
- Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie Passiva	-3.372	-1.535	-1.837
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.717	10.772	1.945
- Planmäßige Tilgung	-6.274	-6.554	280
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	6.443	4.218	2.225
III. Finanzierungsbereich			
+ Zuschüsse	74	0	74
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.791	3.615	-1.824
- Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-643	-777	134
- Ausschüttungen	-5.000	-5.900	900
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.778	-3.062	-716
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-263	-7.787	7.524
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-263	-7.787	7.524
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.551	15.338	-7.787
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.288	7.551	-263

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 29. April 2011 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

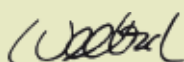
Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 im 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 Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 29. April 2011



Kobarg
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hamburg

Soziale Engagement wird bei groß geschrieben



Wohnen heißt für uns nicht, nur ein Dach über dem Kopf zu haben.

Zum guten Wohnen gehören auch ein attraktives Umfeld und ein abwechslungsreiches kulturelles und sportliches Angebot für die Freizeit. Für die Realisierung Ziele setzen wir uns ein und unterstützen seit Jahren viele Vereine und Institutionen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit viel Engagement und finanziellem Sponsoring.

Mit diesem Gedanken wurde auch die Kooperationsvereinbarung mit der Integrierten Gesamtschule „Erwin Fischer“ mit Leben erfüllt. Die Schüler der „IGS“ wirkten aktiv an dem Programm des Mieterfestes im Rahmen des Firmenjubiläums der WVG mit. Im Laufe des gesamten Schuljahres gab es eine enge Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet DV. So konnten viele technische Geräte, Computer und Tastaturen zur Verfügung gestellt werden. Erstmals bekamen die Schüler die Möglichkeit, Zeichnungen und Aquarelle im Foyer der WVG einem breiten Publikum zu präsentieren. Vorträge wurde im Rahmen des Unterrichts gehalten und Gesprächsrunden mit den Konfliktmanagern sind angedacht. Gerade bei dieser Mietergruppe gilt es, durch intensive Aufklärungsarbeit Prävention zu leisten, um dem hohen Mietschuldenanteil der jungen Mieter von Beginn an entgegenzuwirken.

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH engagiert sich bei dem Projekt „**Kindermittagstisch**“ des Roten Kreuzes in Schönwalde I. Hierbei wird sozial benachteiligten Kinder die Möglichkeit einer kostenfreien warmen Mahlzeit gegeben. Die WVG DLG mbH ist als erster Sponsor auch ältester Pate dieses Projektes und möchte die Zusammenarbeit in den kommenden Jahren erweitern.

Die WVG ist Fördermitglied im „**Greifswalder Tafel e.V.**“ Die Greifswalder Tafel versorgt bedürftige Mitbürger der UHGW mit frischen Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs.

Darüber hinaus pflegt die WVG eine langjährige Patenschaft mit dem Alpaka-hengst „Kimi“ aus dem Greifswalder Tierpark, unterstützt den Sportförderverein der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, ist Mitglied im „Greifswalder Innenstadtverein“, Hauptsponsor des Greifswalder SV 04 e. V. während der Spielsaison 2010/2011 und greift vielen Vereinen und Verbänden der Stadt personell, finanziell und materiell bei der täglichen Arbeit unter die Arme.



besiegelte Qualität

Als einziges kommunales Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern ist die WVG seit 2008 nach DIN/ISO 9001:2008 zertifiziert. Schwerpunkt für das Qualitätsmanagement war 2010 die Integration der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS). Ein weiterer Schwerpunkt war die Gewährleistung der Kontrolle und Prüfung der Wirksamkeit von Korrektur-, Vorbeugungsmaßnahmen, Q-Zielen, Audit- und anderen Festlegungen zum QMS sowie der Rückverfolgbarkeit im gesamten Änderungsprozess von QM-Dokumenten. Nun ist gewährleistet, dass diese Prozesse besser beherrscht werden.

Alle wesentlichen Prozesse im UNTERNEHMENSVERBUND WVG wurden 2010 wiederum intern auditiert. Daraus ergaben sich sowohl Änderungen an den Vorgabedokumenten als auch Korrekturmaßnahmen in der Umsetzung der Prozesse.

Zu Beginn dieses Jahres fand das Rezertifizierungsaudit durch die ICG-GZBB statt. In diesem Jahr stellten sich zum ersten Mal alle drei Unternehmen des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG dem Zertifizierungsverfahren. Die Auditoren empfahlen nach Durchführung des Audits die Erteilung der Zertifikate für die WVG, DLG und PGS.

Ein neues Verfahren wurde in 2011 erarbeitet. In diesem Verfahren werden interne Regelungen zur Kommunikation getroffen. Hierzu gehören unter anderem Festlegungen zum Postein- und Postausgang, zum Mailverkehr (intern, extern), zu Veröffentlichungen, zu Dienstberatungen, zur Telefon-Kommunikation und zur Ausfertigung einheitlicher Schreiben. Das Verfahren wird derzeit für die Prüfung und Freigabe vorbereitet.

Kundenzufriedenheit

Mit umfassenden Kundenzufriedenheitsmessungen wurde 2007 für die WVG begonnen, die in den Folgejahren auf die DLG und 2010 auf die PGS erweitert wurden. Insgesamt gibt es jetzt 14 Fragebögen für die Messung der Kundenzufriedenheit. Das Versenden und die Bearbeitung/Auswertung der Fragebögen sind mit einem großen Aufwand verbunden, was aber im Wesentlichen reibungslos funktioniert.





AUSSICHTEN:

„Wohnpark Pappelalle“

**Wohnen für
ein langes,
selbstbestimmtes
Leben**

**60 schwellenarme und
seioerenfreundliche
Wohnungen mit neuem Grund-
riss entstehen**

Derzeit leben in Greifswald etwa 12.600 Menschen, die älter als 60 Jahre sind. Das entspricht ca. 23 % der Bewohner. 19 % aller Greifswalderinnen und Greifswalder sind über 65 Jahre alt und bis zum Jahr 2020 wird diese Zahl auf 22 % ansteigen. Viele ältere Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben. Der Anteil an pflegebedürftigen Menschen in Greifswald beträgt derzeit 2,8 % - Tendenz steigend.

Die WVG plant in Schönwalde II die Entwicklung eines Quartiers für Menschen zum selbstbestimmten Wohnen mit sozialen und pflegenden Dienstleistungen. Die Herausforderung liegt darin, den Wohnungsbestand seniorengerecht umzurüsten.

Im ersten Bauabschnitt soll das Wohnhaus in der Makarenkostraße 38 – 44 schwellenarm und seniorenfreundlich modernisiert werden. Mit dem Bau der Makarenkostraße wurde in den Jahren 1973/74 begonnen. Der Wohnblock besteht derzeit aus 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Seither wurden an diesem Block keine großen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. 60 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit neuem Grundriss werden entstehen.

- **barrierearme Wohnungszugänge**
- **und schwellenlose Innentüren**
- **Umbau der Bäder**
- **Herstellen von barrierearme**
- **Zugängen zu Balkonen**
- **Anpassung der Türbreiten**





AUSSICHTEN:

„Wohnpark Pappelalle“

Alle Wohneinheiten sind barrierefrei über Außenaufzüge erreichbar. Über neu errichtete **Laubengänge** ist eine horizontale Verteilung in allen Ebenen umsetzbar. Gleichzeitig werden Raum und Möglichkeiten zur **Begegnung und Kommunikation** geschaffen, die für ein solches Projekt unabdingbar sind. In weiteren Bauabschnitten ist die Modernisierung des angrenzenden Wohnblockes sowie ein Neubau, der Anlaufpunkt und das Quartierszentrum bilden soll, geplant.

Die Realisierung dieses Großprojektes ist an die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH übertragen worden. Die Tochter der WVG wird den „Wohnpark Pappelallee“ planen, projektieren und bauen.

PGS übernimmt
Planung,
Projektierung
und Baubetreuung

Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17489 Greifswald

Telefon: 03834 8040 - 0
Telefax: 03834 8040 - 299
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

WVG mbH Greifswald
AG „Kommunikation PR/Marketing“

Druck

Hoffmann-Druck GmbH
Straße der Freundschaft 8
17438 Wolgast
Telefon: 03836 2747-0
Telefax: 03836 2747-19