

WVG

GREIFSWALD



DLG

GREIFSWALD



PGS

GREIFSWALD



UNTERNEHMENSVERBUND WVG



Geschäftsbericht 2012



Kennzahlen der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Verwaltungseinheiten	2010	2011	2012
WVG-eigene Wohnungen	9.713	9.644	9.557
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	4.975	4.963	5.014
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	146	147	145
sonstiges (inkl. Kleingärten)	334	339	346
Verwaltung Fremdwohnungen	1.835	1.974	2.054
Summe	17.003	17.067	17.116

Wohnungsbestand nach Baujahr	Wohneinheiten		Wohnfläche	
	Anzahl	Anteil	m ²	Anteil
bis 1945	694	7,26 %	42.442	7,91 %
1946 - 1959	553	5,79 %	33.259	6,20 %
1960 - 1989	7.654	80,09 %	423.029	78,83 %
1990 u. später	656	6,86 %	37.915	7,07 %
Gesamt	9.557	100,00 %	536.645	100 %

Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad	Wohneinheiten		Wohnfläche	
	Anzahl	Anteil	m ²	Anteil
vollsanziert	5.657	59 %	322.055	60 %
teilsaniert	3.470	36 %	191.046	36 %
unsaniert	430	4 %	23.544	4 %
Gesamt	9.557	100 %	536.645	100 %

Leerstandsentwicklung	2010	2011	2012
Wohnungen mit Leerstand	466	436	499
Leerstandsquote	4,80 %	4,52 %	5,22 %
davon frei zur sofortigen Vermietung	156	119	129

Klaus-Peter Adomeit, Greifswald Geschäftsführer

Diplom Betriebswirt

Aufsichtsrat

Edgar Prochnow	Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsvorsitzender
Birgit Socher	Lehrerin	stellv. Vorsitzende
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	Schriftführerin
Jost Aé	Diplom-Philosoph	berufen ab 25.09.2012
Bernd Biedermann	Sozialpädagoge	
Ulf Dembski	Beigeordneter	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmersvertreter
Yvonne Görs	Finanzwirtin	
Axel Hochschild	Malermeister	
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	
Bernd Lieschefsky	Diplom-Ingenieur	
Dirk Littmann	Bankkaufmann	abberufen mit Wirkung vom 25.09.2012
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	

	Durchschnittlich	31.12.2012	31.12.2011
Unbefristete Arbeitsverhältnisse	117,75	123	112
Befristete Arbeitsverhältnisse	32,75	28	28
Geringfügig Beschäftigte	0,5	0	0
Auszubildende	5,5	5	7
Ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	14	14	16
Summe der Angestellten	170,5	170	163

**Miteinander
WOHNEN und
LEBEN -
das ist unserer
Sache!**

5	Vorwort
7	Bericht des Aufsichtsrates
9	Konzernlagebericht
13	Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns
22	Vermögenslage
23	Finanzlage
24	Ertragslage
25	Prognosebericht
30	Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH
32	WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH
34	Konzernbilanz
36	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
37	Konzernanhang
48	Eigentumswohnungen
49	Studentenwohnungen
50	Konzernanlagevermögen
52	Konzern-Eigenkapitalpiegel
54	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
56	Konzern-Kapitalflussrechnung
57	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
58	miteinander LEBEN - Kooperationen fruchten
59	Mieterbefragung
60	2012 im Zeitraffer



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

Greifswald gehört zu den schönsten Städten im Norden Deutschlands - das sagen die meisten Greifswalder von ihrer Stadt. Auch wir finden das und sind stolz, dass wir als Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und Mutter unserer Töchter - der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) und der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH Greifswald (PGS) - bereits auf eine so lange Tradition zurückblicken können.

Voller Stolz leiten wir aus dem positiven Ergebnis, dass der Versuch, neue Geschäftsfelder in den Bereichen der Bau- und Projektentwicklung, der Wohnungseigentumsverwaltung und des Immobilienverkaufs - einschließlich der Bewirtschaftung von Objekten und Gebäuden - erschließen zu können, geglückt ist. Wir nutzen damit die Chance, den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und den Bemühungen unser Mitbewerber immer ein Stück weit voraus zu sein.

Der Jahresabschluss 2012 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 der DLG und der PGS bereits jetzt kaufmännische, technische und infrastrukturelle Kompetenzen, die uns dazu befähigen, unser Wissen auch für den Fremdbereich erfolgreich zu vermarkten.

Die infrastrukturellen und technologischen Standortvorteile Greifswalds ziehen Bewohner in die Universitäts- und Hansestadt - zum Studieren, Arbeiten, Leben oder gemeinsamen Altwerden. Nach Jahren der demographisch rückwärtigen Bewegung verzeichnen wir auch 2012 erneut deutlich wachsende Zuzugszahlen aus der Region und umliegenden Ortschaften. Das freut uns und beweist einmal mehr, dass Greifswald als Wirtschafts- und Lebensstandort enorme Vorteile bietet.

Wohnen und leben in unserer wunderbar aufgeweckten und bewegten Stadt ist gefragter denn je. 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. Für uns ein guter Grund, auch den folgenden Geschäftsjahren deutlich positiv entgegenzusehen.

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.

Ihr



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 2012 endet mit einem Bilanzgewinn von 6.853.405,45 €, was unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität, das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Kapitaldienstfähigkeit gelegt wird. Die WVG mbH Greifswald hat ihre Position als Immobiliendienstleisterin am Wohnstandort Greifswald durch die Investitionstätigkeiten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter gefestigt. Neben der Verwaltung und Sanierung der Bestandsobjekte bestimmten im Wesentlichen die Verkaufstätigkeiten im Geschäftsjahr 2012 das Gesamtergebnis der WVG mbH Greifswald.

Am 22. Januar 2013 wurde bei der WVG mbH Greifswald und den Tochterunternehmen das zweite Kurzaudit im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens nach DIN EN ISO 9001:2008 für das Qualitätsmanagement durchgeführt. Durch die Zertifizierungsgesellschaft ICG-GZBB wurde die Aufrechterhaltung der Zertifizierung ausgesprochen. Die Bestätigung durch die Zertifizierungsgesellschaft erfolgte am 12. Februar 2013. Damit ist der UNTERNEHMENSVERBUND WVG das einzige Immobilienunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern, das ein solches Zertifikat erhalten hat und durch jährliche Auditierungen weiter fortführt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 21. Juni 2013 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 19. Juni 2013 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2012. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ihrerseits festzustellen. Aus dem Bilanzgewinn soll ein Teilbetrag in Höhe von 4.586.032,00 € im Juli 2013 an die Gesellschafterin abgeführt der Restbetrag in Höhe von 2.267.373,45 € soll in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden.

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

Greifswald, 21. Juni 2013



Edgar Prochnow
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Deutsche Wirtschaft trotz 2012 europäischer Wirtschaftskrise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

Konjunkturaussichten für Deutschland hellen sich wieder auf

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen, in 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das IfW Kiel die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose).

2012). Für 2014 erwartet das Institut eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

Baulandpreise gehen leicht zurück

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch 130,00 Euro kostete, musste man 2011 dafür 128,19 Euro aufwenden.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Für 2013 prognostiziert das Institut einen weiteren Anstieg um mindestens 4 Prozent auf 250.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

Wirtschaftliche Situation in Mecklenburg-Vorpommern allgemein

Die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern wächst wieder. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im 1. Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,1 Prozent und liegt damit im Bundesdurchschnitt. Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes der neuen Länder (ohne Berlin) betrug im Vergleichszeitraum nur plus 0,4 Prozent. Der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Mecklenburg-Vorpommern ist vor allem auf die positive Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich zurückzuführen.



Baugenehmigungen

Mit insgesamt 5.536 zum Bau genehmigter Wohnungen wurden nach vorläufigem Ergebnis nur noch rund 95 Prozent der Genehmigungszahlen des Vorjahres erreicht. Deutlich rückläufig ist der Wohnungsbau in bestehenden Gebäuden, der Neubaubereich bleibt mit insgesamt 4.729 zum Bau genehmigter Wohnungen hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Zum Fertigstellungsergebnis können zurzeit noch keine Aussagen gemacht werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund der gestiegenen Baugenehmigungszahlen des Jahres 2011 (rund 5.000 WE) das Fertigstellungsergebnis 2012 noch einmal auf Vorjahresniveau gehalten wird.

Wohnungsmärkte generell stabil

Die Wohnungsteilmärkte im Land zeigen sich weiterhin stabil, jedoch regional differenziert. Landesweit konnte der Wohnungsleerstand aufgrund fehlender Nachfrage durch Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus als auch durch Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung weiter reduziert werden, wenngleich nicht mehr im Schrittmaß der Vorjahre. Nach vorläufigem Ergebnis ist mit einer Leerstandquote von 6,6 v. H. im eigenen Wohnungsbestand der Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft zu rechnen. Tendenziell steigende Leerstände zeichnen sich in den ländlichen Räumen ab, Verknappungstendenzen in den Hansestädten Rostock und Greifswald und in einigen touristischen Zentren an der Ostseeküste. Das Niveau der Nettokaltmieten ist weiterhin stabil, landesweit sogar etwas angestiegen. Höhere Mieten werden in der Regel je nach Marktsituation im Zuge von Erstvermietungen bzw. nach Modernisierungen realisiert. Steigende Nebenkosten begrenzen die ohnehin geringere Wohnkaufkraft im Land und damit die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Auch die fiskalisch geprägten KdU-Regelungen der Landkreise und Städte führen bei einem hohen Anteil von Transferhilfeempfängern unter den Mietern (Ø 30 bis zu 40 %) zu wirtschaftlich nicht darstellbaren Vermietungsergebnissen, wenn die festgelegte Angemessenheit der Wohnkosten nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt.

Investitionstätigkeit

Demografische Belange, Energieeffizienz und bezahlbares Wohnen sind die Meilensteine für investives Handeln, sei es in die Bestände oder in den Neubau. Nach vorläufigem Ergebnis werden die Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpom-

mern 2012 mit gut 280 Millionen Euro das geplante Investitionsvolumen auch erreichen. Erneut floss ein Großteil in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die altersgerechte Umrüstung von Wohnungen, inklusive Fahrstuhleinbau und Nachrüstung von Balkonen, stehen im Focus der Bauaktivitäten. Aufgrund des erreichten hohen energetischen Sanierungsstandes der Wohnobjekte und der verschärften Anforderungen energetischer Standards lohnen sich aus wirtschaftlicher Sicht weitere Sanierungen oft nicht. Bei nahezu neubaugleichen Kosten wird eher über Ersatzneubau bei vielen Unternehmen nachgedacht. Im Jahr 2013 werden die Unternehmen nach eigenen Angaben rund 350 Millionen Euro investiv einsetzen, rund 70 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. (Neubau + 50 Millionen, Modernisierung + 20 Millionen Euro). Damit bleibt die Wohnungswirtschaft ein verlässlicher Partner der Bauwirtschaft und trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region und auch von Einkommen bei.

Entwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Arbeitslosenquote der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Quote in %
2007	14,2
2008	13,2
2009	12,1
2010	11,1
2011	11,4
2012	11,0

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der des Landkreises Vorpommern-Greifswald (14,3 Prozent).

Bevölkerungsentwicklung in der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Einwohner
2007	53.474
2008	53.638
2009	53.845
2010	54.121
2011	54.582
2012	54.402



Die Zahl der Nebenwohnsitze bleibt mit 5.956 relativ konstant; somit ergibt sich eine Gesamtbevölkerung von 60.358 Einwohnern.

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

Prognosekorridor	Einwohner mit Hauptwohnsitz	
	„konstante Entwicklung“ Szenario 1	„Uni-dominante Entwicklung“ Szenario 2 (realistische Entwicklung)
2007	53.474	53.474
2010	54.243	53.720
2015	56.024	52.134
2020	57.877	51.471

Grundlage der Konzernunternehmen und deren Geschäftsverlauf

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald

Die WVG hat im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neu-bau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentriert. Die gemeinsame Umsetzung des

Projektes „Wohnpark Pappelallee“ mit einem Investor wurde im Geschäftsjahr weiter fortgeführt.

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

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

Zum 31.12.2012 verwaltete die WVG insgesamt 19.208 Verwaltungseinheiten, u. a.:

Jahr	WVG-eigene Wohnungen	Einstellplätze/Carports
2007	10.053	4.264
2008	9.815	4.309
2009	9.829	4.864
2010	9.713	4.975
2011	9.644	4.963
2012	9.557	5.014

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Ab-riss/Rückbau von 45 WE im Rahmen des ISEK sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (51 WE), aus dem Verkauf des Objektes Brinkstraße 26 und der Freifläche Gahlkower Wende sowie aus den Neubaumaßnahmen (Wiecker Brückenhof).

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 WVG über eine zeitgemäße moderne Ausstattung. Insbesondere durch Zuschnittsänderungen in den Wohnungen wurde der Nachfrage Rechnung getragen. Mit der Realisierung des Projektes „Wiecker Brückenhof“ führte die WVG erstmalig im Ortsteil Wieck eine Neubaumaßnahme durch.

Das wirtschaftliche Handeln der WVG ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität der Unternehmung gelegt wird. Die WVG ist mit rund 40 Prozent Marktanteil größte wohnungswirtschaftliche Anbieterin



auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt. Die Umsatzerlöse der WVG werden zu 98 Prozent aus der Bestandsbewirtschaftung des eigenen Vermögens regeneriert. Neben der Bestandsverwaltung bestimmen im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten sowie die Neubauprojekte am Wiecker Brückenhof und die weiteren Umbaumaßnahmen das Gesamtergebnis der WVG.

WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von 39 TEUR. Diese Leistung basierte hauptsächlich auf den Sparten Hauswarttätigkeiten, Grünpflege- und Winterdienste und Hausreinigung, weiterhin wurden Reparaturleistungen, Sonderaufträge und Verwaltungshilfsleistungen für die Muttergesellschaft, die WVG, durchgeführt.

Aufgrund der Optimierung von Arbeitsabläufen, der besseren Auslastung der vorhandenen Technik sowie den günstigen Witterungsbedingungen ist der Umsatz im Bereich Außenanlagen im Vorjahresvergleich leicht gestiegen.

Bis zur Winterdienstperiode 2014/2015 erfolgt durch die WVG eine Pauschalvergütung des Winterdienstes. Dadurch sind die Belastungen für die Mieter der WVG konstant planbar.

Zudem stiegen die Umsatzerlöse durch neu beauftragte Objekte in der Hausreinigung und durch zusätzliche Fremdverwaltungsbestände der WVG.

Die DLG erbringt mit ihren Mitarbeitern Dienstleistungen hauptsächlich für die WVG und stellt diese der WVG in Rechnung.

Im Dezember 2012 konnte die Vollvermietung der Helmshäger Straße 5 erzielt werden.

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH, Greifswald

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wird maßgeblich durch den Rahmenvertrag über die grundsätzliche Zusammenarbeit zwischen der Muttergesellschaft und dem Unternehmen und durch den Vertrag über Planungsleistungen, Bautätigkeit und technische Beratung der Muttergesell-

schaft in der Form der 1. Ergänzungsvereinbarung vom 29. Juni 2010 geprägt. In Fortführung wurde ab 2012 eine 3. Ergänzung vereinbart.

Zwischen der PGS und der WVG sind in Fortführung des Vertrages vom 7. Juli 2009 ein Geschäftsbesorgungsvertrag u. a. über die kaufmännische, steuerrechtliche und personalrechtliche Übernahme von Dienstleistungen mit Datum vom 31. Januar 2011 sowie drei Nachträge vereinbart. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Geschäftsbesorgungsvertrag Leitungsrechte mit Wirkung vom 1. Juli 2011 geschlossen zu dem mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 ein 2. Nachtrag vereinbart wurde.

Die PGS hat die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes gemäß § 34 c Gewerbeordnung und nimmt somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahr. Zudem hat die PGS gemäß Satzung und Gewerbeverordnung die Genehmigung, Veranstaltungen jeglicher Art in der Stadthalle Greifswald durchzuführen. Es ist angedacht, in den nächsten Jahren weitere Veranstaltungen durch die PGS zu organisieren.

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

Durch den Verkauf des Projektes „Wohnpark Pappelallee“ von der WVG an die Enderlein Treuhand II & Consulting GmbH & Co. KG (Enderlein Treuhand II) und den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung der Muttergesellschaft und der PGS mit Enderlein Treuhand II erfolgt die Übernahme der Planung und Baubetreuung durch die PGS für sämtliche Sanierungen und Neubauten.

Für das erste Projekt „Umbau/Sanierung Makarenkostraße 38“ mit altersgerechtem Wohnkomfort wurde mit Enderlein Treuhand II ein Architektenvertrag mit Wirkung vom 24. November 2011 abgeschlossen. Für die PGS ist dies eine wegweisende erste Beauftragung außerhalb des UNTERNEHMENSVERBUNDES. Als weitere Bauabschnitte sind die Umgestaltungen der angrenzenden Wohnblöcke vorgesehen, für diese liegen bereits erste Planungen vor.

Des Weiteren wurden zwei weitere HOAI-Verträge mit privaten Bauherren im Geschäftsjahr 2012 geschlossen und bereits teilweise fertig umgesetzt. Die von der PGS an dem Projekt „Wiecker Brückenhof“ übernommene komplette Aus-



führungsplanung und Bauüberwachung erstreckt sich durch notwendige Planungsänderungen für das Gewerbe im Haus 2 und die Fertigstellung der gesamten Außenanlagen bis in das Jahr 2013. Die Übergabe des letzten Gebäudes erfolgte im Januar 2013, sodass lediglich Restarbeiten an den Außenanlagen noch im Frühjahr abgeschlossen werden.

Zwischen der WVG und der PGS wurden mittels Vertrag für Planung, Bautätigkeit und technische Beratung vom 29. Juni 2009 Abrechnungsgrundlagen vereinbart, die jährlich mit der Aktualisierung der Anlage 1 entsprechend den Vorhaben des jeweiligen Bauplanes fortgeschrieben werden. In Auswertung der Honorare der komplexen Maßnahmen aus dem Bauplan 2012 ist für die WVG im Vergleich zu einem Honoraranspruch eines externen Auftragnehmers eine Einsparung von ca. 80 TEUR durch die Beauftragung an die PGS festzustellen.

Die PGS ist seit 2011 entsprechend den Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert. Am 22. Januar 2013 fand das externe Audit zur Nachzertifizierung zum Qualitätsmanagementsystem bei der PGS durch die ICG-GZBB mbH statt. Dies wurde erneut erfolgreich bestanden.

Laufende Investitionen

Die Investitionstätigkeit der WVG bezog sich im Jahr 2012 im Wesentlichen auf die Investitionen in den Gebäudebestand, den Ankauf von Flächen und Immobilien sowie den Neubau von Wohngebäuden. Insgesamt investierte die WVG im Jahre 2012 eine Summe von ca. 3.433 TEUR.

Mit der Sanierung der Objekte St. Petersburger Straße 6/7, St. Petersburger Straße 8/9, Nikolajewweg 2 a/b, L.-Meitner-Straße 7 - 10 wurde durch die WVG die Sanierung der Bestandsobjekte in den Wohngebieten Schönwalde I und Altes Ostseeviertel weiter umgesetzt. Die Aufwendungen an diesen Objekten setzen sich aus der Sanierung der Dächer, der Erneuerung der Fassaden sowie der erforderlichen Dämmung der Dachböden zusammen. Durch das fachgerechte Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems werden auch in diesen Objekten die erforderlichen Standards nach der aktuellen EnEV sowie den Anforderungen der neuen Wohnraumlüftungsnorm erfüllt.

Mit der Sanierung der Kapaunenstraße 23 - 25, Friedrich-Loeffler-Straße 33 - 37, Roßmühlenstraße 2 und Roßmühlenstraße 2 b hat die WVG ihre Sanierungsmaß-

nahmen in der Innenstadt weiter fortgeführt. In diesen Objekten wurden u. a. die Sanierung der Fenster und der Fassaden inkl. Wärmedämmverbundsystem weiter umgesetzt.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr mit der Vorplanung des Projektes „Wohnen am Stadtpark“ im Ostseeviertel-Parkseite begonnen. An diesem Standort beabsichtigt die WVG, ab dem Geschäftsjahr 2013 durch die Errichtung von insgesamt 7 Wohnhäusern das Bestandsportfolio und den lukrativen Standort weiter zu entwickeln. Bereits von 2004 bis 2010 hat die WVG durch die umfassende Umgestaltung aller Bestandsobjekte dazu beigetragen, die Attraktivität dieses Stadtgebietes nachhaltig aufzuwerten.

Die WVG setzte im Geschäftsjahr auch Zuschnittsänderungen in großen Wohnungen fort. In den Objekten Gustebiner Wende 5 b konnten weitere Wohnungen umgebaut werden. Mit der Realisierung dieser Umbauwohnungen wird der Wohnstandort Greifswald aufgewertet und durch das Marktsegment „Preiswerte Wohnungen“ ergänzt. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen nimmt zu, insbesondere die Zuzüge aus der Region.

Mit der Kompletterneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in ausgewählten Objekten im Bestand wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Bestände der WVG modernisiert und damit auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Diese Maßnahmen dienen unter anderem dazu, die Bestände langfristig zur Nutzung zu erhalten. Darüber hinaus leistet die WVG einen weiteren Beitrag zur Senkung der Mietnebenkosten für die Mieter sowie eine Einsparung von CO₂-Emissionen.

Die WVG hat darüber hinaus neben der Bestandssanierung auch Investitionen in die Außenanlagen getätigt. Mit diesen Maßnahmen wird die Aufwertung der Wohnquartiere weiter fortgesetzt. Die Tochtergesellschaft PGS hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen in Höhe von 397 TEUR getätigt. Die Investitionen betreffen überwiegend Investitionen in das Projekt „Ausbau Theatercafé“.

Bei der Tochtergesellschaft DLG wurden diverse Rasenmäher und eine Kehrmaschine neu angeschafft. Die Büro- und Geschäftsausstattung wurde erweitert, um die Erstellung eines Baumkatasters für die Muttergesellschaft durchzuführen. Insgesamt wurden 12,3 TEUR im Geschäftsjahr 2012 investiert.



Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die Verkaufsaktivitäten weiter fortgeführt. Es wurden im Geschäftsjahr insgesamt 51 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum veräußert. Die Erlöse betragen im ablaufenden Geschäftsjahr 2.972 TEUR.

Die WVG hält in den rund 42 Wohneigentümergeinschaften noch 1.066 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, auch unter dem Blickwinkel der weiteren Auswirkungen der Finanzkrise.

Entwicklung im Personalbereich

Im Berichtsjahr hat die WVG weiter die Ausbildung von Immobilienkaufleuten durchgeführt. Mittelfristig ist vorgesehen, Auszubildende, die erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen haben, befristet in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Damit wird Nachwuchskräften die Möglichkeit gegeben, im Unternehmen eine berufliche Perspektive zu erhalten.

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ bestehen mit Mitarbeiter/innen der WVG zurzeit 19 Verträge auf Altersteilzeit, davon befanden sich zum 31.12.2012 13 Mitarbeiter in der Freistellungsphase. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert die WVG auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der abgeschlossenen Altersteilzeitverträge sukzessive angepasst.

Die WVG nutzte die Möglichkeiten der Befristung von Arbeitsverträgen sowie die Schaffung von Teilzeitarbeitsplätzen.

Durch die Umsetzung des Personalentwicklungskonzeptes wird zukünftig der Personalaufwand optimiert. Der Personalbedarf orientiert sich an der wirtschaftlichen Entwicklung der WVG. Es wurden bestehende Förderinstrumentarien genutzt und Lohnkostenzuschüsse bei der Agentur für Arbeit in Höhe von 76 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) eingeworben.

In der Personalplanung der Tochtergesellschaft DLG spiegelt sich die soziale Verantwortung des Unternehmens wider, insbesondere im Bereich der Hausreinigung durch eine übertarifliche Bezahlung. Ein zusätzlicher Einsatz von Personal erfolgte im Bereich Hausreinigung, zwei befristete Einstellungen im Bereich Hauswantservice sowie einer Elternzeitvertretung im Bereich der Verwaltung.

Zur Bewirtschaftung der Grünanlagen während der Sommersaison wurden 8 Mitarbeiter/innen in 2012 befristet eingestellt, deren Arbeitsverträge am 30.09.2012 bzw. am 31.10.2012 fristgemäß endeten.

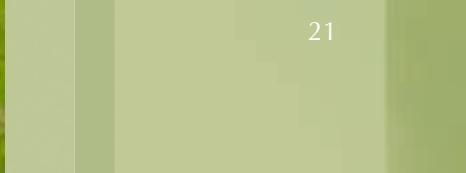
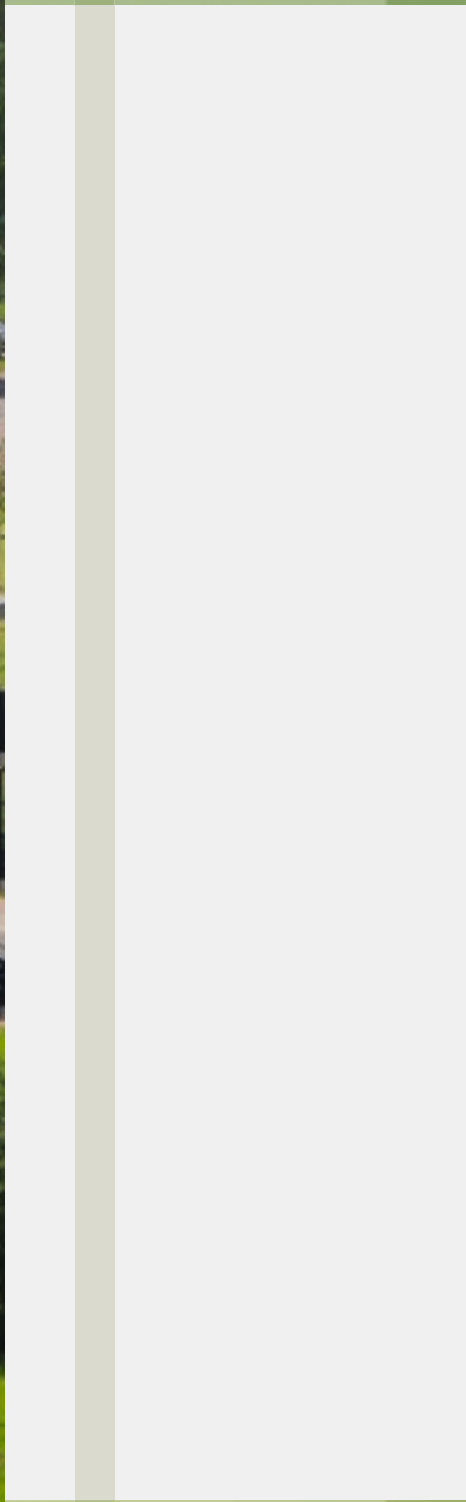
Bei der PGS bestehen die Altersteilzeitverpflichtungen bis Dezember 2016.

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 WVG in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt. Die WVG 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 2011 wurden durch die WVG bereits 973 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 45 Wohnungen rückgebaut bzw. komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2013 bis 2015 weitere 239 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 wie folgt entwickelt:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	64	0,0	74	0,0	-10
Sachanlagen	255.286	90,2	262.102	90,9	-6.816
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	255.354	90,2	262.180	90,9	-6.826
langfristiges Umlaufvermögen	2.555	0,9	2.517	0,9	38
	257.909	91,1	264.697	91,8	-6.788
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	13.098	4,6	12.340	4,3	758
kurzfristige Forderungen, RAP	1.365	0,5	1.711	0,6	-346
flüssige Mittel	10.593	3,8	9.577	3,3	1.016
	25.056	8,9	23.628	8,2	1.428
Gesamtvermögen	282.965	100,0	288.325	100,0	-5.360
B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	3.227	1,2	3.674	1,3	-447
Dauerschulden	133.125	47,0	140.531	48,7	-7.406
Verbindlichkeiten	203	0,1	182	0,1	21
	136.555	48,3	144.387	50,1	-7.832
kurzfristiges Fremdkapital					
geplante Gewinnausschüttung	4.586	1,6	4.127	1,4	459
andere kurzfristige Rückstellungen	2.390	0,8	1.930	0,7	460
Dauerschulden	6.543	2,3	6.605	2,3	-62
erhaltene Anzahlungen	15.797	5,6	16.172	5,6	-375
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.327	0,5	1.285	0,4	42
	30.643	10,8	30.119	10,4	524
Fremdkapital gesamt	167.198	59,1	174.506	60,5	-7.308
C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.000	14,1	40.000	13,9	0
andere Gewinnrücklage	64.702	22,8	62.933	21,8	1.769
Sonderrücklage	8.660	3,1	8.660	3,0	0
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	1.967	0,7	1.771	0,6	196
Sonderposten für Investitionszulage	438	0,2	455	0,2	-17
	115.767	40,9	113.819	39,5	1.754
Gesamtkapital	282.965	100,0	288.325	100,0	-5.360



Finanzlage

Der Konzern hat 2012 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 12.867 TEUR (Vorjahr: 11.856 TEUR) erwirtschaftet. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sowie der Mittelbedarf für die Finanzierungstätigkeit erfolgten im Wesentlichen aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Finanzmittelfonds ist von 9.577 TEUR auf 10.593 TEUR gestiegen.

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
2013	12.376
2014	12.359
2015	12.700
2016	13.115
2017	12.086
2018	12.032

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

Ertragslage

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

	2012 T€	2011 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	6.392	4.908	1.484
Finanzergebnis	151	202	-51
Ordentliches Ergebnis	6.543	5.110	1.433
Neutrales Ergebnis	8	788	-780
Periodenergebnis	6.551	5.898	653

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

	Umsatz in TEUR	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %
2008	46.770	0
2009	47.998	2,6
2010	47.824	-0,4
2011	47.965	0,3
2012	46.347	-3,4

Nachtragsbericht

Seit mehreren Jahren ist die WVG ein qualitätsgeprüftes und zertifiziertes Unternehmen. Während Industrie und Produktion bereits seit langer Zeit Systeme zur Qualitätssicherung installiert haben, zählt die WVG 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 ausrichtet.

Der UNTERNEHMENSVERBUND WVG ist entsprechend den Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 seit 2008 zertifiziert. Am 22. Januar 2013 fand das zweite Kurzaudit statt und wurde erfolgreich abgeschlossen.



Es sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 keine Umstände eingetreten, die die Darstellung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken der Entwicklung in Frage stellen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die WVG verfügt 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 des Unternehmens – die Bestandsbewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsimmobilien – von besonderer Bedeutung.

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet und analysiert. Die Senkung des Verschuldungsgrades ist ein strategisches Ziel des Unternehmens 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.

Die Innenrevision für den gesamten UNTERNEHMENSVERBUND WVG wird durch die Muttergesellschaft wahrgenommen.

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.

Notwendige Änderungen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung werden fortlaufend analysiert und entsprechend wird die Wohnungsnachfrage gesteuert. Die Prognose des Leerstandes der WVG in den Jahren 2013 bis 2018 liegt bei rund 5,0 Prozent inkl. der Freizüge für Abriss- und Sanierungsobjekte.

Der Aufsichtsrat hat eine eigene Risikomanagementberichtssystematik beschlossen. Auf dieser Grundlage hat die Geschäftsführung diese Risikoberichtssystematik seit dem 1. Januar 2012 verbindlich eingeführt. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat quartalsweise die Risikomanagementberichte vorgelegt. Die beschlossene Systematik bildet eine Grundlage für die Implementierung der Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrates in das Risikomanagement der WVG.

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

Die Lage der WVG wird in Zukunft maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beeinflusst werden.

Die zukünftige Entwicklung der Tochtergesellschaften DLG und PGS 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 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge weitestgehend minimiert.

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass der Immobilienbestand der WVG aufgrund des 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 Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird mit soliden Jahresergebnissen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung



von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Auch für die Zukunft erwartet die WVG eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen wird die WVG sowohl bei der Wirtschaftlichkeit durch Neubau von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen als auch durch Ausweitung des Betreuungsgeschäftes.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gibt weiteren Wachstums durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindeterminen hält die WVG die Zinsbindungsrisiken für sich in überschaubarem Rahmen. Mit diesen Maßnahmen wird die Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes der WVG aufrechterhalten und der Leerstand nachhaltig minimiert.

Als besondere Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Die Faktoren sind für Greifswald rückläufig, die Entwicklung somit als positiv zu bewerten.

Den Risiken aus der Altersstruktur des Wohnungsbestandes der WVG versucht die WVG durch die Verbesserung der technischen Ausstattung ihrer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Darüber hinaus versucht die WVG durch zeitgemäßes Auftreten am Markt, Grundrisslösungen und Sanierungsprojekte, insbesondere im Ostseevierviertel-Parkseite, erfolgreich umzusetzen.

Um noch stärker das differenzierte Wohnportfolio „Altersgerechtes Wohnen in Greifswald“ zu erweitern, wurde eine strategische Partnerschaft mit einem Dienstleister im Pflegedienstbereich abgeschlossen. Im Rahmen des Projektes „Wohnpark Pappelallee“ werden beide Partner die Wohnkonzepte in diesem Marktsegment entwickeln. Nach der derzeitigen Wohnraumprognose der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird der Anteil der Einwohner über 65 Jahre bis zum Jahre 2030 bei fast 23 % der Wohnbevölkerung liegen.

Um den steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen rechtzeitig begegnen zu können, hat die WVG unter anderem mit der MEDIGREIF die Umsetzung des Projektes „Wohnpark Pappelallee“ begonnen. Des Weiteren wird mit einem anderen Pflegedienst das Projekt „Lomonossowallee 20“ in Schönwalde I entwickelt.

Die stetige Verbesserung der Qualität und des Mehrwertes für die Kunden, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, ist langfristiges Ziel der WVG. Die WVG hat das Marktsegment „Verkauf von Eigentumswohnungen“ weiter ausgebaut. Die Personal- und Vertriebsstruktur ist erfolgreich am Markt weiter ausgebaut worden. Der Erwerb einer Eigentumswohnung erfreut sich in Greifswald einer steigenden Beliebtheit. Die WVG reagiert mit entsprechenden Angeboten auf diese Nachfrage.

Um die Attraktivität des Wohngebietes Ostseeviertel-Parkseite weiter zu erhöhen, wird die WVG mit der Realisierung des Konzeptes „Wohnen am Stadtpark“ ein weiteres Projekt entwickeln. Im Geschäftsjahr wurden dazu die Planungsvorbereitungen für die ersten beiden Häuser getätigt. Im Geschäftsjahr 2013 ist der Baubeginn für die Häuser 1 und 5. Die Planungsleistungen für die weiteren Häuser werden durchgeführt. Die Wohnungen werden weitestgehend barriere reduziert geplant und gebaut. Damit wird die Marktpräsenz im Segment „Senioren gerechte Wohnungen“ weiter gestärkt. Die WVG wird aufgrund der Altersstruktur auch in anderen Wohngebieten altengerechte Wohnungen herrichten.

Die WVG bildet mit ihren 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.

Auch bei zukünftig leicht steigenden Mieten, bei weiterhin sich nicht verändernden Zinsen sowie bei planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die WVG für 2013 mit Mieterträgen von 47.600 TEUR, mit Zinsaufwendungen von 5.300 TEUR und plant die Kosten für Instandhaltung mit 8.400 TEUR. Als Jahresüberschuss 2013 rechnet die WVG mit einem Betrag von 6.400 TEUR. Damit wird das Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.



Umwelt

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 ist Partnerin im Klimaschutzbündnis Greifswald 2020 und engagiert sich im Rahmen des Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramms aktiv für energieeffizientes Wohnen und Leben in Greifswald. Bei den laufenden Sanierungsmaßnahmen wird der Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen mit geeigneten Lüftungsmaßnahmen geprüft und quartierbezogen umgesetzt.



Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Das Team der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) konnte sich 2012 am Markt weiter etablieren. Der Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der PGS werden maßgeblich durch den Rahmenvertrag, der die grundsätzliche Zusammenarbeit zwischen der Muttergesellschaft und der PGS regelt, beeinflusst.

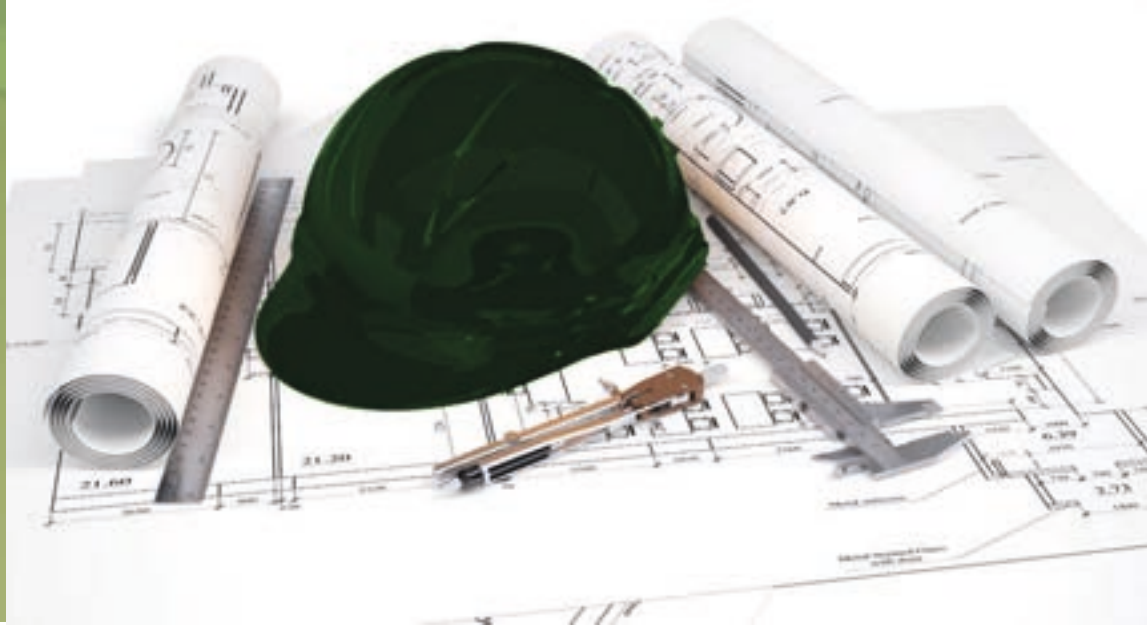
Mit großem Erfolg haben wir neue Geschäftsfelder in den Bereichen der Bau- und Projektentwicklung erschließen können. Die Projektgesellschaft hat die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerkes gemäß § 34 c Gewerbeordnung und nimmt somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahr. Die Möglichkeit, alle 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 2012 war für die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH vorrangig geprägt von der Auftragslage durch die Muttergesellschaft. Das Jahresergebnis wird durch die Muttergesellschaft im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages ausgeglichen. Die Darstellung ist im Jahresabschluss berücksichtigt.

Durch den Verkauf des Projektes „Wohnpark Pappelallee“ von der WVG an die Enderlein Treuhand II & Consulting GmbH & Co. KG (Enderlein Treuhand II) und den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung der Muttergesellschaft und der PGS mit Enderlein Treuhand II erfolgte die Übernahme der Planung und Baubetreuung durch die PGS für sämtliche Sanierungen und Neubauten. Für das erste Projekt „Umbau/Sanierung Makarenkostraße 38“ mit altersgerechten Wohnkomfort wurde mit Enderlein Treuhand II ein Architektenvertrag mit Wirkung vom 24.11.2011 abgeschlossen.

Für die PGS ist dies eine wegweisende Beauftragung außerhalb des Unternehmensverbundes. Als weiterer Bauabschnitt ist die Umgestaltung der angrenzenden Wohnblöcke vorgesehen, für die bereits erste Planungen



vorliegen. Des Weiteren wurden zwei HOAI-Verträge mit privaten Bauherren im Geschäftsjahr 2012 geschlossen und teilweise bereits fertig umgesetzt.

Die von der PGS an dem Projekt „Wiecker Brückenhof“ übernommene komplette Ausführungsplanung und Bauüberwachung erstreckte sich durch notwendige Planungsänderungen für das Gewerbe im Haus 2 und die Fertigstellung der gesamten Außenanlagen bis in das Jahr 2013. Die Übergabe des letzten Gebäudes erfolgte im Januar 2013.





WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH ist eine 100prozentige Tochter der WVG. Unternehmenszweck der DLG ist die Einbringung von Hauswartdienstleistungen, Grünpflege, 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 junges Unternehmen einen positiven Jahresabschluss aufzeigen kann, noch dazu in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise, ist die Freude groß. 2012 konnte die DLG ihren 5. Geburtstag feiern und einen wiederum erfolgreichen Jahresabschluss vorlegen.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 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 Hauswartdienstleistungen für Objekte, die die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verwaltet, konnten akquiriert werden.

Die DLG beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2013 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 Schwerpunkt 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 nach den Maßstäben des Qualitätsmanagements ausgerichtet. Mit dem Audit 2012 hat die DLG das QMS-Zertifikat des 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 Verfahrensabläufe optimiert werden.



**Konzernbilanz zum
31. Dezember 2012**

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		64.298,00	73.639,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	239.938.920,68		247.917.706,31
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.989.401,20		10.643.542,72
3. Grundstücke ohne Bauten	2.217.552,03		2.033.820,46
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79		269.112,17
5. Technische Anlagen und Maschinen	122.436,91		150.155,30
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.814,60		164.866,51
7. Anlagen im Bau	1.386.592,10		909.225,67
8. Bauvorbereitungskosten	258.768,22		13.083,20
		255.285.362,53	262.101.512,34
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		4.284,25	4.284,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	13.080.082,22		12.317.633,36
2. andere Vorräte	17.824,84		22.620,01
		13.097.907,06	12.340.253,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	299.447,13		363.073,89
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	241.110,00		522.430,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.563,26		53.769,75
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.280,65		31.274,86
5. Forderung gegenüber dem Gesellschafter	35.014,40		0,00
6. sonstige Vermögensgegenstände	3.131.541,19		3.078.779,02
		3.751.956,63	4.049.327,52
III. flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.592.709,14	9.576.712,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		60.365,04	78.389,65
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.579,08	11.044,15
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		100.297,39	89.447,88
		282.964.759,12	288.324.610,84
Treuhandvermögen		6.488.871,68	6.610.817,74

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		40.000.000,00	40.000.000,00
II. Bauerneuerungsrücklage		1.768.895,80	0,00
III. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG		8.659.969,89	8.659.969,89
IV. Gewinnrücklage		62.933.420,46	62.933.420,46
V. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		1.248,00	0,00
2. Jahresüberschuss		6.551.474,39	5.897.565,80
		119.915.008,54	117.490.956,15
B. Sonderposten		438.261,54	454.493,45
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	96.787,00		89.429,00
2. Rückstellung für Steuern	1.477.945,53		1.160.911,82
3. sonstige Rückstellungen	4.042.528,63		4.353.471,55
		5.617.261,16	5.603.812,37
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.667.890,18		147.136.333,75
2. erhaltene Anzahlungen	15.797.264,26		16.172.420,73
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	464.816,27		487.923,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.374,52		841.154,63
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	29.460,50		0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	80.422,15		137.516,00
<i>davon aus Steuern: EUR 60.076,83 (Vorjahr: TEUR 124,0)</i>			
		156.994.227,88	164.775.348,87
		282.964.759,12	288.324.610,84
Treuhandverbindlichkeiten		6.488.871,68	6.610.817,74

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.505.357,62		47.093.743,55
b) aus der Betreuungstätigkeit	574.365,94		591.654,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	267.686,51		279.782,95
		46.347.410,07	47.965.181,26
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		762.448,86	-1.845.436,37
3. andere aktivierte Eigenleistungen		443.015,73	237.044,09
4. sonstige betriebliche Erträge		3.174.617,67	3.235.518,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	20.841.028,53		20.745.185,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	61.556,78		48.917,11
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	508.578,02		466.398,05
		21.411.163,33	21.260.500,88
6. Rohergebnis		29.316.329,00	28.331.806,75
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.642.532,17		4.620.025,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung: EUR 15.982,44</i> <i>Vorjahr: TEUR 15,0)</i>	945.156,66		921.372,38
		5.587.688,83	5.541.397,50
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.869.971,08	8.353.525,39
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.643.131,40	1.676.918,39
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus Abzinsungen: EUR 15.828,30 (Vorjahr TEUR 3,5</i>		293.829,04	231.424,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsungen: EUR 180.754,89 (Vorjahr TEUR 94,9)</i>		5.707.119,12	6.118.179,10
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.802.247,61	6.873.210,38
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.240.366,49	939.120,50
14. sonstige Steuern		10.406,73	36.524,08
15. Konzernüberschuss		6.551.474,39	5.897.565,80



Konzernanhang zum Jahresabschluss 2011

1. Allgemeine Angaben zum Konzern

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (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:

	Umsatzerlöse	Investitionen in Sachanlagen	Jahresergebnis vor Verwendung	Mitarbeiter am 31.12.2012	Eigenkapital	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG mbH Greifswald	46.124	3.417	6.701	88	119.893	
WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald	2.081	12	39	69	420	100
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH	1.143	393	-189	14	4.083	100

Die WVG hält weiterhin eine Beteiligung an der ABS – Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung in der Hansestadt Greifswald und im Landkreis Ostvorpommern mbH, 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 für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) und Konzernabschlüsse (§§ 290 ff. HGB) aufgestellt. Dabei wurden die ein-

schlägigen 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.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Gliederungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres weichen im vorliegenden Abschluss wie folgt ab:

Die Grundsteuer in Höhe von 819 TEUR (Vorjahr 827 TEUR) für den Gebäudebestand ist abweichend zum Vorjahr nicht mehr in der Position sonstige Steuern erfasst. Ab dem Geschäftsjahr 2012 sind die Grundsteuern in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2012 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgen im 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 Zwischenergebniskonsolidierung war nicht erforderlich.



4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden vollumfänglich fortgeführt.

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

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** werden über eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5,5 Jahren planmäßig abgeschrieben.

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 2012 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

Durch Modernisierungsmaßnahmen anfallende aktivierungspflichtige Herstellungskosten werden handelsrechtlich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer (RND) des ursprünglichen Gebäudes abgeschrieben, eine Neueinschätzung der RND mit einer eventuellen Verlängerung der Nutzungsdauer erfolgt nur insoweit, als aufgrund der durchgeführten Maßnahmen von einer nachhaltigen Verlängerung der RND auszugehen war.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen, wenn und soweit voraussichtlich dauernde Wertminderungen vorliegen. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen.

Grundlage für die Bewertung der Wohngebäude und somit für die Beurteilung der zukünftigen Ertragsentwicklung war die Unternehmensplanung der Muttergesellschaft, die u. a. vorgesehene Maßnahmen zum Abriss, Rückbau von Wohngebäuden, geplante Verkäufe sowie Investitionen im verbleibenden Wohnungsbestand beinhaltet.

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.

Für Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Pensionsverpflichtungen dienen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Erträge aus diesen Vermögensgegenständen in Höhe von 9,5 TEUR wurden mit dem Aufwand aus der Aufzinsung der entsprechenden Verpflichtungen in Höhe von 22,6 TEUR im Finanzergebnis saldiert. Weiterhin wurden diese Vermögensgegenstände mit der jeweils zugrunde liegenden Verpflichtung verrechnet. Ergab sich ein Verpflichtungsüberhang, wurde dieser als Rückstellung erfasst. Überstieg der Wert der Vermögensgegenstände die Verpflichtungen, erfolgte der Ausweis als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung.



In dem Posten **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von 60 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 zur Absicherung bestehenden Vermögensgegenstände diese Verpflichtungen übersteigen. Diese Vermögensgegenstände sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen und dienen ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus der Altersversorgungsverpflichtung.

Stammkapital

Der Stammkapitalausweis des Konzerns stellt das Stammkapital der WVG dar.

Der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** lagen versicherungsmathematische Gutachten auf Basis der 2006 veröffentlichten Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Als Basis für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Gehalts- und Rentensteigerung von 1,5 % bzw. 3 % angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 % zum 01.01.2012 bzw. von 5,05 % zum 31.12.2012.

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.

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

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Bilanzvermerk Aktivseite	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltertätigkeit	735.860,82 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	5.753.010,86 EUR
	6.488.871,68 EUR
Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	735.860,82 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	5.753.010,86 EUR
	6.488.871,68 EUR

5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

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

Die Zugänge von 3.821 TEUR in den Sachanlagen betrafen im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten und Anlagen im Bau.

Bei der Überprüfung des Wertansatzes von Gebäuden, die für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sind, wurden die allgemeinen Grundsätze der Bewertung im Anlagevermögen zugrunde gelegt. Ein Abwertungsbedarf, der sich im Einzelnen durch Vergleich der Buchwerte mit den auf den Bilanzstichtag ermittelten Ertragswerten ergibt, wurde durch außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 936 TEUR berücksichtigt.

Auf der Grundlage der geänderten Unternehmensplanung für Rückbau und Abriss erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 83 TEUR sowie Zuschreibungen in Höhe von 33 TEUR wegen Wegfall des Grundes der außerplanmäßigen Abschreibungen der Vorjahre.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von 13.080 TEUR beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrisiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet.



Die ausgewiesenen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Instandhaltungsrücklagen im Wohneigentum in Höhe von 2.395 TEUR, die zeitlich nicht befristet sind.

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzposten bestehen bei den Bilanzposten Anlagen im Bau, Anteile an verbundenen Unternehmen, Sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten, Sonstige Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (aktive latente Steuern) und bei den Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten, Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung, Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (passive latente Steuern).

Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbesteuer von 29,825 % mit insgesamt 31.249 TEUR ermittelt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 13.945 TEUR verrechnet wurden. Eine Aktivierung erfolgte nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Passiva

Die Muttergesellschaft weist ein Stammkapital von 40.000 TEUR aus. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 15.07.2011.

Alleinige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Die Konzernrücklagen entwickelten sich in 2012 wie folgt:

Konzernrücklagen	Stand 31.12.2011 TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Gewinnrücklagen		
Bauerneuerungsrücklage	0	1.769
Sonderrücklage nach § 27 DMBilG	8.660	8.660
andere Gewinnrücklagen	62.611	62.611
	71.271	73.040

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

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

	31. Dezember 2012 TEUR
Altersteilzeitverpflichtungen*	1.886
für drohende Verluste	1.513
1.032	621
für ungewisse Verbindlichkeiten	580
Prozessrisiken	237
für Gewährleistungen	145
Betriebskostenabrechnung	140

* 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 209 TEUR.

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

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Sicherheit wird auf den Verbindlichkeitspiegel – Anlage 2 zum Anhang – hingewiesen.



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

Erträge	TEUR
Buchgewinne Anlageverkäufe	1.498
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	625
Zuschreibungen	33
Zuschüsse	42
Aufwendungen	TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen	1.019
Wertberichtigungen auf Forderungen	144

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 16 TEUR enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 174 TEUR aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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. 340 TEUR.

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Der Avalrahmen wurde mit 711 TEUR in Anspruch genommen.

7. Sonstige Angaben

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	Durchschnittlich 2012	31.12.2012	31.12.2011
unbefristete Arbeitsverhältnisse	117,75	123	112
befristete Arbeitsverhältnisse	32,75	28	28
Auszubildende	5,5	5	7
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	14	14	16
Summe der Angestellten	170	170	163

Das für die Prüfung des Konzernabschlusses 2012 voraussichtlich zu beanspruchende gesamte Honorar des Konzernabschlussprüfers beträgt 61 TEUR (brutto). Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist durch Ertragsteuern in Höhe von 1.240 TEUR belastet.

Es liegen keine derivativen Finanzinstrumente vor. Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen wurden nicht getätigt. Außerbilanzielle Geschäfte (§ 285 Nr. 3 HGB) mit Bedeutung für die Finanzlage bestanden im Geschäftsjahr 2012 nicht.



8. Organe der Muttergesellschaft

Aufsichtsrat

Edgar Prochnow	Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	
Ulf Dembski	Beigeordneter	
Axel Hochschild	Malermeister	
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	
Birgit Socher	Lehrerin im Ruhestand	stellv. Vorsitzende
Bernd Biedermann	Bürokaufmann	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmersvertreter
Yvonne Görs	Finanzwirtin	
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	Schriftführerin
Bernd Lieschefskey	Diplom-Ingenieur	
Dirk Littmann	Bankkaufmann	abberufen mit Wirkung vom 25.09.2012
Jost Aé	Diplom-Philosoph	berufen ab 25.09.2012
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	

An den Aufsichtsrat wurden 4 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

Geschäftsführung

Klaus-Peter Adomeit	Geschäftsführer	Diplom Betriebswirt
---------------------	-----------------	---------------------

In Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet.

9. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn der WVG in Höhe von 6.853 TEUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 4.586 TEUR
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.267 TEUR.



Wohnungseigentümer stehen als Rentner finanziell erheblich besser da als Mieter, das ist das Ergebnis einer Studie des Forschungsinstitutes Empirica über Haushaltseinkommen. Zudem sichern sich Rentner durch die eingesparte Miete ein stattliches „Zusatz Einkommen“. Wer seinen Lebensstandard im Alter halten möchte, sollte schon in jungen Jahren Wohneigentum anstreben. In der Altersgruppe der 20- bis 29-jährigen steht der Erwerb der eigenen vier Wände - laut Untersuchung von TNS Infratest - besonders hoch im Kurs. Jeder dritte jüngere Mensch plant den Kauf einer Immobilie. Angebote gibt es viele - auch in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Altersvorsorge mit Sofortwirkung

„GELASSEN ALT WERDEN IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN“

Einer, der sich im Immobilienschungel auskennt, ist Frank Jeran aus dem Bereich Verkauf der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald.

Was zeichnet die WVG gegenüber anderen Immobilienmaklern aus? Warum ist es sicher und sinnvoll, eine Immobilie bei der WVG zu kaufen? „Wir können unseren Kunden interessante Wohnungsangebote in fast allen Stadtgebieten von Greifswald in einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten.“

Abgesehen vom breiten Angebotsspektrum, was zeichnet das Team der WVG aus? „Wir bieten zusätzlich eine kompetente Beratung. Wir haben als Immobiliendienstleisterin langjährige Erfahrungen, die wir natürlich an unsere Kunden weitergeben. Zusätzlich betreuen wir alle Kunden bei der Kaufabwicklung und bei Bedarf vermitteln wir seriöse Finanzdienstleister.“

Ein Service, der sicherlich Kosten verursacht? „Nein, ganz und gar nicht. Bei der WVG entstehen durch den Kauf einer Wohnung keine Zusatzkosten, wie zum Beispiel eine Vermittlungsprovision oder Courtage.“

Welche Vorteile bieten sich darüber hinaus für einen Käufer? „Wir als kompetente Immobiliendienstleisterin verfügen über das technische und personelle Know-how, die Immobilien auch nach der Kaufabwicklung professionell zu betreuen. Unsere Tochterunternehmen: Die DLG kümmert sich um die Außenanlagen, Rasenmähd, Rabattenpflege und Winterdienst und hält einen Hauswantservice vor und die PGS kann die Immobilie bei Bedarf individuell modernisieren oder unter fachlicher Betreuung sanieren. Also sprich: Wir übernehmen die komplette Verwaltung Ihrer Immobilie, angefangen von der Betriebskostenabrechnung bis zum 24-Stunden-Service auch an Sonn- und Feiertagen.“

Sie haben Interesse?

Dann wenden Sie sich vertrauensvoll an unseren Mitarbeiter Frank Jeran unter 03834 8040-202.



In Greifswald studieren und bei der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) wohnen - viele Studenten sind auf der Suche nach den passenden vier Wänden und die Mitarbeiter des Serviceteams der WVG sind auch auf die Ankunft der studierenden Mieter vorbereitet. Wir halten in fast allen Stadtteilen Wohnungen für Studenten und Singles parat.

In der Greifswalder Innenstadt beispielsweise stehen 54 Einzelzimmer in den verschiedensten Wohnungsgrößen in unserem Studentenwohnheim bereit. Das Wohnheim bietet zahlreiche Vorteile: • Münzwaschmaschinen • die Treppenhäuser werden gewerblich gereinigt • überdachter Fahrradabstellplatz auf dem Innenhof • schöner begrünter Innenhof • zentrale Innenstadtlage • Küchenmöbel in jeder Wohnung

Außerdem ist das sanierte Wohnhaus in der Makarenkostraße 11 a ausschließlich für Studenten reserviert. • Internetanschluss in jedem Zimmer • Pantryküche in jeder Wohnung • Waschküche mit Waschmaschinen und Trockner • Nähe zum neuen Campus • gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt • Einkaufsmöglichkeiten direkt in der Nähe • Treppenhäuser werden gewerblich gereinigt

Empfehlenswert ist auch in diesem Jahr das „Modell Wohngemeinschaft“. Preis-Leistungs-Verhältnis, Wohnqualität und dichte Lage am neuen Campus stimmen hier einfach. Die Teilung aller Miet- und Nebenkosten mit einem Freund oder Kommilitonen ist bei dem kleinen Geldbeutel der angehenden Akademiker ein durchaus großer Vorteil. Vor allem sind die großen Wohnungen in Schönwalde I und II und dem Ostseevierviertel-Ryckseite auch relativ kurz vor Studienbeginn noch erhältlich. Außerdem wurden attraktive Angebote für Studenten, die eine Wohngemeinschaft gründen möchten, entwickelt.

Oftmals muss die Entscheidung für eine Wohnung sehr spontan getroffen werden. Die WVG macht auch dies möglich. Wohnungsanfrage und -besichtigungen können zumeist noch am selben Tag stattfinden. Wer alle notwendigen Papiere zum Gesprächstermin mit in die Geschäftsstelle bringt, dem können Wohnungsangebote unterbreitet werden. Hierzu gehören die Immatrikulationsbescheinigung sowie ein Nachweis über die Mittel, aus welchen die Miete bezahlt wird – erfahrungsgemäß eine Bürgschaft der Eltern.

**studieren, leben
und wohnen**

**„IN DER
UNIVERSITÄTS-
UND HANSESTADT
KEIN PROBLEM“**

Erste Fragen zur Wohnungsvermietung beantwortet das Serviceteam telefonisch unter 03834 8040-222.

Persönlich sind alle jungen Mietinteressenten Mo. - Do.
08:00 - 18:00 Uhr und
Fr. 08:00 - 15:00 Uhr
herzlich willkommen.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2012 bis zum
31. Dezember 2012

Bruttowerte						
	1 AK/HK 01.01.2012	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	450.374,47	20.934,48	114.017,13	0,00	357.291,82	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	359.806.165,96	1.216.334,41	2.618.682,79	-67.920,15	358.335.897,43	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.812.505,82	57.476,98	16.606,40	850.115,67	13.703.492,07	
Grundstücke ohne Bauten	2.033.820,46	372.435,86	161.350,48	-27.353,81	2.217.552,03	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	285.289,05	0,00	79.412,26	0,00	205.876,79	
technische Anlagen und Maschinen	280.461,85	8.080,80	21.238,02	0,00	267.304,63	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	943.154,14	122.794,17	98.763,33	0,00	967.184,98	
Anlagen im Bau	909.225,67	1.798.608,14	0,00	-754.841,71	1.952.992,10	
Bauvorbereitungskosten	13.083,20	245.685,02	0,00	0,00	258.768,22	
Summe Sachanlagen	377.083.706,15	3.821.415,38	2.996.053,28	0,00	377.909.068,25	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	
Summe Finanzanlagen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	
Anlagevermögen insgesamt	377.538.364,87	3.842.349,86	3.110.070,41	0,00	378.270.644,32	



	Abschreibungen						Buchwerte	
	6 kumulierte Abschreibungen 01.01.2012	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	12 Buchwert 31.12.2012	13 Buchwert 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	376.735,28	30.275,67	114.017,13	0,00	0,00	292.993,82	73.639,19	75.643,69
	111.888.459,65	7.579.894,11	1.032.218,59	-5.917,94	33.240,48	118.396.976,75	239.938.920,68	247.917.706,31
	2.168.963,10	539.209,83	0,00	5.917,94	0,00	2.714.090,87	10.989.401,20	10.643.542,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.217.552,03	2.033.820,46
	16.176,88	473,20	16.650,08	0,00	0,00	0,00	205.876,79	269.112,17
	130.306,55	35.799,19	21.238,02	0,00	0,00	144.867,72	122.436,91	150.155,30
	778.287,63	117.919,08	94.836,33	0,00	0,00	801.370,38	165.814,60	164.866,51
	0,00	566.400,00	0,00	0,00	0,00	566.400,00	1.386.592,10	909.225,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	258.768,22	13.083,20
	114.982.193,81	8.839.695,41	1.164.943,02	0,00	33.240,48	122.623.705,72	255.285.362,53	262.101.512,34
	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
	115.358.929,09	8.869.971,08	1.278.960,15	0,00	33.240,48	122.916.699,54	255.353.944,78	262.179.435,78

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Konzernbilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2012	40.000.000,00	0,00	8.659.969,89	62.933.420,46	5.897.565,80	117.490.956,15
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.127.422,00	-4.127.422,00
Zuführungen gezeichneten Kapital/ Rücklagen	0,00	0,00	0,00	1.768.895,80	-1.768.895,80	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	6.551.474,39	6.551.474,39
31.12.2012	40.000.000,00	0,00	8.659.969,89	64.702.316,26	6.552.722,39	119.915.008,54

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Konzernbilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2011	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	61.490.437,19	6.412.983,27	116.563.390,35
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.970.000,00	-4.970.000,00
Zuführung zur Konzernrücklage / Anpassungen BilMoG	39.226.000,00	-999.852,05	-38.226.147,95	1.442.983,27	-1.442.983,27	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	5.897.565,80	5.897.565,80
31.12.2011	40.000.000,00	0,00	8.659.969,89	62.933.420,46	5.897.565,80	117.490.956,15



Konzern-Verbindlichkeitspiegel

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.667.890,18 €	6.543.331,26 €	26.909.844,84 €
	(147.136 T€)	(6.605 T€)	(26.930 T€)
erhaltene Anzahlungen	15.797.264,26 €	15.797.264,26 €	- €
	(16.172 T€)	(16.172 T€)	(T€)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	464.816,27 €	464.816,27 €	- €
	(488 T€)	(488 T€)	(T€)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.374,52 €	751.461,45 €	202.913,07 €
	(841 T€)	(659 T€)	(181 T€)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	29.460,50 €	29.460,50 €	- €
	(- T€)	(- T€)	(T€)
sonstige Verbindlichkeiten	80.422,15 €	80.422,15 €	- €
	(138 T€)	(138 T€)	(T€)
Gesamtbetrag	156.994.227,88 €	23.666.755,89 €	27.112.757,91 €
	(164.775 T€)	(24.062 T€)	(27.111 T€)



	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Sicherung		Art der Sicherung
	106.214.714,08 €	23.618.743,62 €	(24.954 T€)	Kommunalbürgschaft
	(113.601 T€)	97.565.419,43 €	(103.241 T€)	Grundpfandrechte/Mietzessionen
		18.483.727,13 €	(18.941 T€)	kommunale Nachhaftung
	- €	-	(T€)	
	(T€)	-	-	
	- €	-	(T€)	
	(T€)	-	-	
	861,20 €	-	(T€)	
	(1 T€)	-	-	
	- €	-	-	
	(T€)	-	-	
	- €	-	(T€)	
	(T€)	-	-	
	106.214.714,08 €	139.667.890,18 €	(147.136 T€)	
	(113.602 T€)			

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2012 T€	2011 T€	Veränderungen T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Konzernüberschuss	6.551	5.898	653
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.837	8.298	539
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-447	-648	201
Abschreibungen Sonderverlustkonto	-16	-16	0
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	18	18	0
Cashflow	14.943	13.550	1.393
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	460	-144	604
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.498	-1.768	270
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-468	1.180	-1.648
Ab-/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie Passiva	-570	-962	392
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.867	11.856	1.011
Planmäßige Tilgung	-6.518	-6.359	-159
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	6.349	5.497	852
II. Investitionsbereich			
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.329	3.901	-572
Investitionen in das Anlagevermögen	-3.842	-6.837	2.995
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-513	-2.936	2.423
III. Finanzierungsbereich			
Zuschüsse	0	53	-53
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	236	5.244	-5.008
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-929	-599	-330
Ausschüttungen	-4.127	-4.970	843
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.820	-272	-4.548
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.016	2.289	-1.273
IV. Finanzmittelfonds			
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.016	2.289	-1.273
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.577	7.288	2.289
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.593	9.577	1.016

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 19. April 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:
Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald,

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss 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 der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 19. April 2013



Kobarg
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hamburg



Miteinander LEBEN Kooperationen fruchten

„Wir wollen unsere Kräfte bündeln und gemeinsam den Tierpark nach vorn bringen“, mit diesen Worten unterzeichnete die Tierparkleiterin Heidi Schönherr die Kooperationsvereinbarung gemeinsam mit dem Geschäftsführer der WVG Klaus-Peter Adomeit. Mit verschiedenen Angeboten und gemeinsamen Aktivitäten soll der Tierpark auch in Zukunft für Greifswald ein Standortfaktor sein, den es zu erhalten gilt. Besiegelt wurde die Kooperationsvereinbarung von dem 13-jährigen Uhu Ulli und dem Versprechen, regelmäßig zusätzliche Feste im Tierpark zu veranstalten.

Bereits im Oktober wurde das Versprechen eingelöst und die WVG lud als Kooperationspartner zum 1. Herbstfest in den Tierpark ein. Kinder erhielten freien Eintritt und zahlreiche Attraktionen gratis. Über 1050 Besucher, darunter 337 Kinder, konnten zum Herbstfest begrüßt werden.

Auf der Festwiese konnten sich die Kinder auf der großen und kleinen Hüpfburg austoben. Das Glücksrad der WVG lockte mit vielen schönen Preisen und nach dem Schminken gab es modellierte Luftballons. Die Kleinen konnten jonglieren, auf dem Esel reiten oder die Tierschau im Park genießen. Bei der Märchenstunde waren dann alle zum Zuhören und Mitmachen aufgefordert. Eine spannende Geschichte und mittelalterliche Klänge waren zu hören.

„Das war ganz bestimmt nicht das letzte Fest, was wir zusammen organisieren werden.“, versprach Klaus-Peter Adomeit. Der Erfolg gab allen Beteiligten recht. Die Kooperation mit dem Heimattierpark Greifswald e. V. war eine richtige Entscheidung. „Mit unseren Events und dem freien Eintritt für Kinder möchten wir auch einkommensschwachen Familien die Möglichkeit geben, den Tierpark neu zu entdecken.“, betont der Geschäftsführer seine Entscheidung.





Befragung

„Wie zufrieden sind unsere Mieter?“

Qualität von uns für unsere Kunden. Das Zauberwort heißt dabei: Kundenbindung. Um stets nah am Kunden agieren zu können und dabei auf die Bedürfnisse unserer Mieter einzugehen, haben wir 2012 eine repräsentative telefonische Mieterbefragung gestartet. Durch eine unabhängige Agentur wurden 800 Haushalte befragt. Mit der Mieterbefragung sollte festgestellt werden, inwieweit die Angebote und Leistungen der WVG und ihrer Töchter den Erwartungen und Bedürfnissen der Mieter entsprechen und wie zufrieden die Mieter mit dem Service sind.

Die Befragungsinhalte umfassten die Aspekte Zufriedenheit mit der Wohnung, der Wohnanlage, dem Wohnumfeld, der Kundenbetreuung, der Bewirtschaftung sowie dem Beschwerdemanagement und Verbesserungswünschen bezüglich der Wohnsituation und des Wohnumfeldes.

Über 80 Prozent der Befragten sind mit der WVG zufrieden, jeder Zweite würde sich auf jeden Fall wieder für die WVG als Vermieterin entscheiden und die WVG weiterempfehlen. Über 80 Prozent der Befragten haben einen positiven Eindruck von der WVG und fühlen sich in ihrem Wohnumfeld sicher.

Auf die Frage: „Kennen Sie Ihren Hauswart und wie zufrieden sind Sie mit ihm“, antworteten 75 Prozent der Mieter mit ja und schätzen die Freundlichkeit, die Hilfsbereitschaft und die Zuverlässigkeit des Hauswarts als sehr zufrieden ein. Auch der Ansprechpartner bei der WVG ist 71 Prozent der Mieter bekannt und überwiegend zufrieden mit dem Verwalter seiner Wohnung. Bei der Erreichbarkeit des Verwalters und der Bearbeitung - beispielsweise von Reparaturarbeiten in der Wohnung - wurden jedoch Abstriche gemacht. Genau hier werden wir in den kommenden Monaten ansetzen.

Aufgrund der Ergebnisse der Mieterbefragung wurde ein umfangreicher Aktivitätenplan erarbeitet.





2012 im Zeitraffer

Am 30. Januar 2012 hatte die WVG gemeinsam mit der Firma AEN ein Konzert der Band „Seaside“ in der Stadthalle Greifswald organisiert. Die Band hatte den deutschlandweiten Wettbewerb „Guildo sucht die Superband“ für Greifswald gewonnen. Über 500 Gäste kamen zum Konzert. Der Erlös von 3.000,00 Euro wurde an die Band übergeben und ermöglichte den Kauf eines Tourbusses.

Die Vernissage „Greifswald damals und heute“ stellte die Aufnahme der unterschiedlichen zeitlichen Epochen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gegenüber und gab dem Betrachter die Möglichkeit auf so manchen Aha-Effekt. Der Hobbyfotograf Frank Züge stellte diese Aufnahmen zur Verfügung. Auch wenn dies bereits die fünfte Vernissage der WVG war - so war diese doch etwas Besonders. Denn die Idee zu dieser Ausstellung wurde beim 1. Greifswalder Marktplatz geboren.



Zum ersten Mal kam der Osterhase zur WVG. Über 100 kleine Mieter kamen im April, um den großen und auch die süßen kleinen Osterhäschen aus dem Tierpark zu bestaunen.



Die WVG hat sich bei der branchenübergreifenden Unternehmensmesse „Job Shopping“ im Elisenpark Greifswald am April 2012 beteiligt. Über 26 Unternehmen der Region Vorpommern präsentierten sich den zahlreichen Gästen und informierten über Arbeitsstellen, Ausbildungsplätze und Studienmöglichkeiten. Die Auszubildenden und Mitarbeiter der WVG kamen mit Interessenten ins Gespräch und gaben wichtige Tipps in Sachen Bewerbung und Berufswahl weiter.

Im Rahmen des „Europäischen Jahres zum aktiven Altern und der Solidarität zwischen den Generationen 2012“ führte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald im September ein internationales Bildungsforum durch. Die WVG hat sich an der Messe mit einem Informationsstand und speziellem Material zum Thema „Seniorenwohnen und Wohnen im Alter“ beteiligt.



Im Juni wurde das Mieterfest gefeiert. Spiel und Spaß für Groß und Klein lockte zahlreiche Besucher. Stargast war in diesem Jahr die Randfichten.

Im September lud die WVG bereits zum 4. Kaffeekonzert in die Stadthalle ein. Gabi Munk und Ingo Krähmer unterhielten die Gäste bei Kaffee und Kuchen und spielten anschließend zum Tanz.



„Mit Kompetenz und Leidenschaft zum Erfolg“ - unter diesem Motto stand der Vortrag von Reiner Calmund im Oktober in der Stadthalle Greifswald. Präsentiert und organisiert wurde dieses Event vom UNTERNEHMENSVERBUND WVG. Mit Humor, Kompetenz und Leidenschaft vom Ex-Fußballmanager wurde dieser Abend ein Erfolg. Knapp 300 Besucher nutzen die Chance, Calli einmal live und hautnah zu erleben.

Im November hat die WVG erstmalig die Auszeichnung zum „Familienfreundlichen Unternehmen 2012“ erhalten. Gleitzeitarbeit, Schaffung von Teilzeitarbeitsplätzen, Hilfsangebote bei der Kitasuche waren dabei entscheidende Kriterien, die die WVG bereits erfüllt. „Wir versuchen mit verschiedenen Instrumentarien die Mitarbeiter ganz konkret für die Familienplanung zu motivieren und wollen gleichzeitig, dass die jungen Eltern so schnell wie möglich wieder im Unternehmen arbeiten.“, so der Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit. Auch im kommenden Jahr wird sich die WVG für den Titel „Familienfreundliches Unternehmen 2013“ bewerben.

23 Studenten des ersten, zweiten und dritten Studiengangs der Grafik-Design-Schule Greifswald präsentierten voller Stolz ihre Werke bei der Eröffnung der 6. Vernissage im Foyer der WVG.

Pünktlich am 6. Dezember stand erneut der Nikolaus vor der Tür. Die WVG hatte alle Kinder bis 10 Jahre gebeten, einen geputzten Stiefel abzugeben. Dieser wurde gefüllt und vom Nikolaus persönlich übergeben. 80 Kinderstiefel wurden abgegeben. Die Aktion war ein voller Erfolg.

Die weihnachtlich geschmückte Stadthalle stand im Dezember ganz im Zeichen des Adventstanzes. „Sabine und Martin“ luden zum Tanz bei Kaffee und Kuchen. Über 200 Gäste sind der Einladung gefolgt.

2012 im Zeitraffer



Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 829855
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

WVG mbH Greifswald

Druck auf Recyclingpapier

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