

WVG
GREIFSWALD



Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald mbH



GESCHÄFTSBERICHT

2008



Inhalt

3 – 5	Vorwort
6 – 10	Konzernlagebericht
11 – 17	Geschäftsverlauf
18 – 19	Neubau des Seniorenwohnhauses in der Niels-Bohr-Straße 31
20	Vermögenslage
21	Finanzlage
22	Ertragslage
23	Hausbewirtschaftungsergebnis
24	WVG ist Bündnispartner des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020
25 – 26	Risikomanagement
27	Umweltaktive Dacheindeckung in der Greifswalder Innenstadt
28	Vorgänge von besonderer Bedeutung
29 – 30	Prognosebericht
31	Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite; Fertigstellung des Quartiers A3 und Bauvorbereitung des Quartiers A5
32– 33	Konzernbilanz
34	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
35	„Miteinander Wohnen und Leben“ in Greifswald und weltweit
36 – 43	Konzernanhang
44 – 45	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
46 – 47	Kooperationsvereinbarung zwischen Erwin-Fischer-Schule und WVG
48 – 49	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
50 – 51	Verbindlichkeitspiegel
52 – 53	Bericht des Aufsichtsrates
54 – 59	Einzelabschluss WVG
60 – 65	Einzelabschluss DLG
66 – 67	Dreh der offiziellen Stadthallendokumentation
68 – 73	Einzelabschluss PGS
74 – 75	Fußballevent zur Europameisterschaft 2008
76	Impressum



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

es ist uns eine große Freude, Ihnen den Geschäftsbericht 2008 unseres WVG-Konzerns zu präsentieren. Gemeinsam schauen wir auf ein erfolgreiches Jahr 2008, in dem wir uns vor allem im bautechnischen Bereich dort engagiert haben, wo der Stadtumbau das Bild unserer Universitäts- und Hansestadt punktuell verändert und wir durch Verbindung von Tradition und Moderne die Stadtentwicklung gezielt mitgestalten.

Das Umbaugebiet im Ostseeviertel-Parkseite, die denkmalgeschützten „Ersatzneubauten“ in der Greifswalder Innenstadt, das neu erschlossene B-Plan-Gebiet in Schönwalde West und das architektonische Kulturerbe der Greifswalder Stadthalle standen 2008 im Mittelpunkt unserer Bautätigkeit. Mit Unterstützung kreativer Bauplaner und Architekten hat der Technische Bereich unseres Konzerns durch die Realisierung und beginnende Umsetzung umfassender Umbau-, Neubau-, Sanierungs- und Restaurationsarbeiten auch 2008 die konsequenten Bemühungen der WVG dahingehend fortgesetzt, Greifswald als Lebensmittelpunkt für die unterschiedlichsten Zielgruppen attraktiv zu machen.

Vorwort

Der größte Teil unserer Greifswalder Bürgerinnen und Bürger ist in einer Wohnung der WVG zuhause. Nach Jahren der demographisch rückwärtigen Bewegung verzeichnen wir 2008 erneut deutlich wachsende Zuzugszahlen aus der Region und umliegenden Ortschaften. Wohnen und leben in unserer wunderbar aufgeweckten und bewegten Stadt ist gefragter denn je. Die infrastrukturellen und technologischen Standortvorteile Greifswalds ziehen Bewohner in die Universitäts- und Hansestadt – zum Studieren, Arbeiten, Leben oder gemeinsamen Altwerden. Für uns guter Grund, auch den folgenden Geschäftsjahren deutlich positiv entgegen zu sehen.

Den besonderen Mehrwert der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für die Region zu erhalten und langfristig zu fördern, ist und bleibt dauerhaft das Ziel unserer Arbeit für die Bewohnerinnen und Bewohner Greifswalds. Schon heute sind wir mehr als Vermieterin und Wohnungsverwalterin. Als moderne Immobiliendienstleisterin gestalten wir proaktiv den Wohnungsmarkt sowie die kulturelle und soziale Quartiersentwicklung in Greifswald. Die Geschäftszahlen unseres Unternehmens zeugen von einer rasanten Entwicklung unseres Konzerns, die mit solch einem Tempo und mit so überzeugender Qualitätssteigerung zuvor in der kommunalen Wohnungsverwaltung in Greifswald nicht stattgefunden hat.

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

Der Jahresabschluss 2008 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. Den eingeschlagenen Weg wollen wir durch Pflege und gezielte Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes, aber auch durch Immobilienverwaltung und

Projektentwicklung für fremde Partner in der Region und in Norddeutschland weiter verfolgen. Wir bündeln gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) und Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS) bereits jetzt kaufmännische, technische und infrastrukturelle Kompetenzen, die uns dazu befähigen, unser Wissen auch für den Fremdbereich erfolgreich zu vermarkten.

Im Rahmen des Mieter- und Kundenkontaktes setzen wir mit unserem Qualitätsmanagementsystem auch 2008 unverändert auf Transparenz und Qualität. Rundum sorglos wohnen in jedem Preissegment und jedem Lebensabschnitt. Unter dem Leitsatz des Generationenwohnens investieren wir kontinuierlich in die langfristige Mieterbindung – vom jungen Studenten bis hin zu Mietern in besten Jahren und Senioren. Individualität im Leben und Wohnen und dies bestmöglich in allen Quartieren der Stadt. Immer angeregt und tatkräftig unterstützt durch die Hauswarte der DLG sowie die Anregungen unserer engagierten Mieterbeiräte.

Der Jahresabschluss 2008 lässt uns mit großer Freude und sehr optimistisch in die geschäftliche Zukunft blicken, in der wir auch in den Folgejahren gemeinsam dem Team unseres Konzern, der Gesellschafterin und den zahlreichen Kooperationspartnern unseres Hauses zum Gemeinwohl aller etwas Gutes für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald schaffen werden.



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Konzernlagebericht Geschäftsjahr 2008

Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009

Deutsche Wirtschaft nur
noch moderat gewachsen

Konjunktur bricht ein

Die WVG mbH Greifswald bildet mit ihren Tochterunternehmen PGS Greifswald mbH und WVG Dienstleistung mbH einen Konzern. Sie versteht sich als moderne Immobiliendienstleisterin, welche proaktiv die Stadtentwicklung Greifswald mitgestalten wird.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 Prozent höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im Wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen – zusammensetzten, legten um 6,1 Prozent zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 Prozent. Während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 Prozent), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 Prozent zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 Prozent eine sehr hohe Steigerung.

Das Wirtschaftswachstum wurde 2008 ausschließlich von den Bruttoinvestitionen und dem Staatskonsum getragen. Anders als in den Vorjahren ging vom Außenhandel ein negativer Impuls für die Wirtschaftsentwicklung aus. Die Exporte wuchsen 2008 nur noch um 3,9 Prozent und erreichten somit nicht mehr die hohen Wachstumsraten der vergangenen Jahre (2006: 12,7 Prozent und 2007: 7,5 Prozent). Bei nahezu konstanten Importen ergibt sich im Jahr 2008 ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum insgesamt um 0,3 Prozentpunkte schmälert.

Die Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose“ (u. a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts



von nur noch 0,2 Prozent aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 Prozent. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 Prozent an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 Prozent im Jahr 2009 aus.

Im Jahre 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen erneut leicht um 0,7 Prozent gewachsen. Rund 141 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert.

Mit 56 Prozent aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Mit dem leichten Anstieg im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach einer langen, sechs Jahre dauernden Phase der Schrumpfung schon im dritten Jahr in Folge gewachsen.

Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2008 erreichen die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 Prozent. Die Bauinvestitionen insgesamt machen 11 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Leistung aus.

Die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen wird auch 2009 durch den anhaltenden Einbruch beim Neubau gekennzeichnet sein. Zwar haben sich die Realeinkommen der Haushalte durch wieder höhere Tarifabschlüsse gesteigert, doch erhöhte sich auf der einen Seite zum Jahreswechsel 2008/2009 auch das Risiko der Arbeitslosigkeit. Im weiteren Verlauf des Jahres 2009 sehen die Haushalte damit zunehmenden Einkommensunsicherheiten entgegen. Dies dürfte die Neigung zum Erwerb von Wohneigentum stark bremsen.

Auf der anderen Seite sollte sich die Modernisierung von Wohnraum weiterhin günstig entwickeln. Der Umfang der Fördermittel zur Gebäudesanierung ist von der Bundesregierung noch einmal deutlich aufgestockt worden. Zusätzliche Gelder werden auch für Zinszuschüsse im Rahmen des Programms „Seniorenrechtliches Wohnen“ bereitgestellt.

Wohnungsbauinvestitionen 2008 weiterhin stabil

Branchenentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern

Wohnungsmärkte weiter stabil

Finanzkrise

Nach Urteil der Institute werden diese positiven Impulse der Investitionstätigkeit im Bestand den Rückgang beim Wohnungsneubau 2009 aber nicht ausgleichen können, so dass mit einem leicht rückläufigen Wohnungsbauvolumen zu rechnen sein wird.

Die seit Oktober/November 2008 anhaltende Finanzkrise erreicht auch Mecklenburg-Vorpommern. Die ersten Firmen reagieren mit Kurzarbeit. Befristete Arbeitsverhältnisse werden durch Unternehmen nicht weiter verlängert.

Die Finanzkrise wird sich auch auf die Immobilienwirtschaft zeitversetzt auswirken. Die Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern sind aber aufgrund der bereits in den Vorjahren erfolgten Reorganisationsmaßnahme gut aufgestellt und können daher der Finanzkrise positiv entgegenwirken. Die beiden durch die Bundesregierung veranlassten Maßnahmenpakete zur Stärkung der Konjunktur werden sich auch positiv auf die Gesamtwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern auswirken.

Infrastrukturelle Maßnahmen der Kommunen werden daher mittel- und langfristig positiv auf die Immobilienwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern ausstrahlen.

Bekanntlich hat die Finanzkrise dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichender Liquidität auch in Deutschland beeinträchtigt wird, weil der Banksektor nicht über ausreichende Liquidität bzw. – nach Wertberechtigung – nicht über ausreichende Eigenmittel verfügt, um Ausleihungen in dem für die Wirtschaft erforderlichen Umfang zur Verfügung stellen zu können. Zugleich steigen bei allerdings gesunkenen Basiszinssätzen die Risikozuschläge bei den Zinssätzen. Wir werden die weitere Entwicklung deshalb weiter zeitnah verfolgen, um den sich daraus ergebenden Risiken rechtzeitig begegnen zu können.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte war, wenn auch mit regionalen Unterschieden, auch im Jahr 2008 stabil. So ist das Niveau der Netto-Kaltmieten im Durchschnitt auf dem gleichen Niveau geblieben; höhere Mieten sind in der Regel nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert worden.



Die Vermietungsquote im landesweiten Durchschnitt konnte im vergangenen Jahr wiederum angehoben werden – ein Ergebnis des Stadtumbauprogramms in einer Komplexität von Rückbau und Aufwertung. Landesweit wurden per 31. Dezember 2008 am Rahmen der Programmlaufzeit 18.845 WE abgerissen. Dennoch verschlechterte sich regional – insbesondere in den ländlich geprägten Regionen – die Vermietungssituation, da hier kaum Marktbereinigung durch Rückbau stattfindet und die Abwanderung der Bevölkerung wegen sich verschlechternder Infrastruktur in größere Städte verstärkt.

Nach vorläufigem Ergebnis wurden im Jahr 2008 die gesteckten Ziele im Investitionsgeschehen der Unternehmen mit über 230 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen fast erreicht. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt in der Begleitung von Maßnahmen des Stadtumbaues und der Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter und Mitglieder.

Fast 90 Prozent der Mittel wurden für die Modernisierung/Instandsetzung ausgegeben, der verbleibende Anteil für Neubautätigkeit.

Auch für das Jahr 2009 wird die Investitionstätigkeit trotz Finanzkrise kaum nachlassen. Nach bisherigen Einschätzungen sollen mindestens 220 Mio. EUR für Bestandsinvestitionen und Neubaumaßnahmen zum Einsatz kommen. Damit leistet die Wohnungswirtschaft wiederum ihren Beitrag zur Standortentwicklung und Wohnraumversorgung und sichert Arbeitsplätze in den regionalen Baubranchen.

Das im Volumen konstant gebliebene Wohnraumförderungsprogramm des Landes in Höhe von rund 11 Mio. EUR konnte auch im Jahr 2008 nicht den Bedarf an zinsgünstigen Förderdarlehen der antragsberechtigten Unternehmen abdecken. Sowohl im allgemeinen Programm als auch im Programm Betreutes Wohnen im Bestand könnte das Fördervolumen mindestens doppelt so hoch sein. Als Flop erwies sich das Neubauprogramm, deren Mittel im Laufe des Jahres durch Umschichtung für Bestandsinvestitionen zur Verfügung standen.

**Investitionen fast
auf Vorjahresniveau**

**Landesbauförderung nicht
bedarfsdeckend**

Entwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW)

Arbeitslosenquote der UHGW
(31. Dezember)

Jahr	Quote in %
2004	22,5
2005	18,3
2006	17,3
2007	14,2
2008	13,2

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der für Mecklenburg-Vorpommern (13,5 Prozent).

Bevölkerungsentwicklung in der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Einwohner
2004	52.150
2005	52.850
2006	53.021
2007	53.474
2008	53.638

Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sind nochmals ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und demdaraus abzuleitenden Wohnungsbedarf erstellt worden. Diese Analyse bildet die Grundlage für die weitere Unternehmensplanung.

Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald – ausgehend von 53.210 Einwohnern in 2001 – ist im Prognosekorridor des ISEK wie folgt dargestellt:

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



Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2008 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentriert.

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

Zum 31. Dezember 2008 verwaltete die Gesellschaft insgesamt 14.642 Verwaltungseinheiten u. a.:

Jahr	WVG-eigene Wohnungen	WVG-eigene Einstellplätze/Carports
2005	10.339	3.677
2006	10.179	4.258
2007	10.053	4.264
2008	9.815	4.309

Außerdem wurden 1.759 Wohnungen fremdverwaltet.

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Abriss von 93 WE im Rahmen des ISEK sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (138 WE) und aus dem Verkauf von Einzelobjekten mit 7 WE.

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

Leerstandsentwicklung (31. Dezember)

Jahr	Gesamtanzahl Wohnungen	Quote in %	frei zur sofortigen Vermietung
2005	751	7,30	156
2006	636	6,25	151
2007	542	5,40	84
2008	489	5,00	39

Der Leerstand im Berichtsjahr 2008 ist gegenüber dem Vorjahr um 53 Wohnungen gesunken. Der Rückgang des Leerstandes wurde insbesondere durch Akquisitionsmaßnahmen am Wohnungsmarkt erzielt.

Mit der weiteren Umsetzung des Rückbau- und Abrissprogramms wurden im Berichtsjahr 93 Wohnungen vom Markt genommen. Durch diese Maßnahmen trägt die Gesellschaft der besonderen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung.

Entwicklung der Umsatzerlöse

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

Umsatz	GJ 2007	GJ 2008
In TEUR	46.493	46.770
Zuwachs gegenüber Vorjahr in Prozent	-	0,60

Im Kerngeschäft Vermietung erreichte die WVG mbH Greifswald Erlöse in Höhe von 46,1 Mio. EUR (Vorjahr: 45,9 Mio. EUR).

Die Erlösschmälerung aufgrund des Leerstandes reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 249 TEUR.



Jahr	EUR/m ²
2005	4,48
2006	4,53
2007	4,59
2008	4,66

Entwicklung der Nettokaltmiete (31. Dezember)

Jahr	Verwaltung Dritter	WEG	davon eigene Mietwohnung
2005	961	3.531	1.463
2006	990	3.532	1.446
2007	1.024	3.542	1.417
2008	1.356	3.814	1.267

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

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

Aufbauend auf dem Geschäftsjahr 2007 wurde im Jahr 2008 das Geschäft weiter planmäßig betrieben. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mitarbeiter rechtzeitig mit der Rabattenpflege und dem Grünflächenschnitt beginnen. Gegenüber dem Vorjahr ist das Unternehmen ca. vier Wochen eher in den zu pflegenden Beständen.

Die WVG DLG mbH hat mit Stichtag 11. April 2008 alle Dienstleistungsverträge der MÜTRA Hauswartdienstleistungsgesellschaft GmbH (MÜTRA), Niederlassung Greifswald, übernommen. Die MÜTRA hat zu diesem Zeitpunkt ihren Betrieb am Standort Greifswald eingestellt.

Besonderes Augenmerk wurde im Geschäftsjahr 2008 darauf gelegt, die Aufgabenerfüllung für die WVG mbH Greifswald durch Optimierung der Arbeitsabläufe sowie aber auch durch den Einsatz moderner Hilfsmittel zu gewährleisten.

Dienstleistungstätigkeiten der WVG DLG mbH

Verlauf der Tätigkeiten im Rahmen des Projekts Stadthalle

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 konnte eine wesentliche Verbesserung der Umsatzerlöse, insbesondere durch eine Erweiterung des Leistungsumfanges, erzielt werden. Verwiesen sei hier auf zusätzliche Einsätze im Bereich des Winterdienstes und auf den Abschluss neuer Verträge für Hausreinigung und Hauswartdienstleistungen für die durch die WVG mbH Greifswald verwalteten neuen WEG-Objekte.

Durch die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH wurden auf der Grundlage der Teilbaugenehmigung die vorbereiteten Abbruchmaßnahmen fortgeführt.

Die umfangreiche Statik für die Sanierung der Stadthalle befindet sich in der Prüfung beim Bauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Baugenehmigung wurde am 4. März 2008 erteilt. Der Baubeginn für die Stadthalle war der 25. März 2008.

Die Baugenehmigung ist mit Auflagen erteilt worden. Eine Auflage beinhaltet unter anderem, dass vor Inbetriebnahme der Stadthalle die Schaffung der notwendigen Mindestausstattung nach der Arbeitsstättenverordnung zu realisieren ist. Für die Schaffung der notwendigen Mindestausstattung geht die Geschäftsführung von Mehrkosten in Höhe von ca. 10 Prozent der veranschlagten Baukosten aus, wobei die Zahlen konkretisiert werden, sofern die Kostenschätzung nach DIN 276 aktualisiert wird.

Der schlechte bauliche Zustand der Stadthalle gestaltet sich bei der Umsetzung des Bauvorhabens besonders problematisch. Zahlreiche Deckenfelder mussten zusätzlich zu den geplanten Maßnahmen erneuert werden. Darüber hinaus sind aus statischer Sicht zahlreiche zusätzliche Eingriffe in die Objektstatik notwendig, was immer wieder zu zeitlichen Verzögerungen führt, aber auch die Baukosten nachhaltig beeinflusst. Unabhängig davon ist das Bestreben für eine qualitätsgerechte und auch termintreue Umsetzung des Projektes nach wie vor vorbildlich.

Laufende Investitionen

Die Investitionstätigkeit der WVG mbH Greifswald bezieht sich im Wesentlichen auf die Investition in dem Gebäudebestand, den Ankauf von Flächen und Immobilien sowie in den Finanzanlagen.



Insgesamt investierte die WVG mbH Greifswald im Verbund mit den Tochterunternehmen DLG und PGS im Jahre 2008 eine Summe von 3.847 TEUR.

Die WVG mbH Greifswald verwirklichte mit dem Objekt Niels-Bohr-Straße 31 den ersten Neubau seit 7 Jahren. 20 WE konnten im Dezember an die neuen Mieter übergeben werden. Aufgrund der überproportionalen Nachfrage hat sich das Unternehmen entschlossen, einen Zwillingsbau mit der Bezeichnung Niels-Bohr-Straße 30 bereits im Dezember vorfristig zu errichten. Mit der Baumaßnahme konnte im Dezember 2008 noch begonnen werden. Im B-Plangebiet 42 wird das Unternehmen mit dem Objekt Einsteinstraße 14 im Geschäftsjahr 2009 einen weiteren Neubau realisieren.

Im Wohngebiet Schönwalde I wurde mit den Objekten Dubnaring 13 bis 15 und Neuendorfer Wende 1 bis 2 das Programm der Balkonsanierung weiter fortgeführt.

Mit den Objekten Friedrich-Loeffler-Straße 41/42 und Hunnenstraße 9 bis 13 wurde durch das Unternehmen das nächste Quartier in der Innenstadt bauseitig begonnen umzusetzen. Witterungsbedingt konnten nicht alle Arbeiten planmäßig fertig gestellt werden, so dass im ersten Quartal 2009 die Baumaßnahmen abgeschlossen wurden. Neben dem Errichten von Balkonanlagen und der Erneuerung von Fassaden wurde im Unternehmen besonderen Wert darauf gelegt, dass im Dachbereich durch den erstmaligen Einsatz eines neuen Klimaschutzdachsteins neue Baustoffe zur Minimierung des CO₂-Ausstoßes eingesetzt wurden.

Im Rahmen der Anlagenoptimierung der Fernwärmeleitungen und der Erneuerung von Elektrosteigeleitungen wurden durch das Unternehmen weitere Investitionen getätigt. Darüber hinaus ist in Schönwalde II das Programm der Anlagentrennung im Geschäftsjahr weiter fortgeführt. Diese Maßnahmen dienen dazu, u. a. die Bestände langfristig zur Nutzung zu erhalten.

Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurden die Verkaufsaktivitäten weiter fortgeführt.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 38 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum und 3 Einzelobjekte veräußert. Die Erlöse betragen im ablaufenden Geschäftsjahr 2.613 TEUR.

Die Gesellschaft hält in den rund 43 Wohneigentümergeinschaften noch 1.267 Eigentumswohnungen für den Verkauf vor.

Entwicklung im Personalbereich im Konzern

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ wurden mit Mitarbeiter/innen der Gesellschaft insgesamt 25 Verträge auf Altersteilzeit abgeschlossen. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert die Gesellschaft auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der abgeschlossenen Altersteilzeitverträge beginnend ab dem Geschäftsjahr 2008 sukzessive angepasst.

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 Gesellschaft in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt.

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

Die WVG mbH Greifswald hat in ihrem Unternehmenskonzept die Umsetzung des ISEK vom Umfang her übernommen. In den Rahmenplänen für die Wohngebiete Schönwalde I und Schönwalde II sind die Vorstellungen des Unternehmens berücksichtigt worden. Aufgrund der Dynamik der Entwicklung auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt wird die Unternehmensplanung in Bezug auf den Rückbau und Abriss kontinuierlich angepasst.

Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003 bis 2007 wurden durch die Gesellschaft bereits 723 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut.



Im Geschäftsjahr 2008 wurden 93 Wohnungen rückgebaut oder komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2008 bis 2015 weitere 613 Wohnungen durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen werden in Abhängigkeit von Markterfordernissen weiter aktualisiert.



Neubau des Seniorenwohnhauses in der Niels-Bohr-Straße 31

Mit einem ersten gemeinsamen Spatenstich der Architekten, Planer und Bauherren fiel im März 2008 der offizielle Startschuss für das neue Seniorenwohnprojekt der WVG in der Niels-Bohr-Straße 31. Nach erfolgreichem Abschluss der gut einjährigen Vorplanungen war der kreative Bauentwurf des Stralsunder Architekturbüros Rimpf das erste Objekt, das im B-Plan-Gebiet 42 bis Dezember 2008 umgesetzt und fertiggestellt wurde. Für die Bebauung des neuerschlossenen Wohnparks Schönwalde I/West investierte die WVG mbH Greifswald nach sieben Jahren umfassender Modernisierungstätigkeit in den Greifswalder Wohngebieten erstmals wieder in den Wohnungsneubau.

Das dreigeschossige Wohnhaus bietet Platz für insgesamt 20 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 32 und 64 Quadratmetern. Jeder der angebotenen Wohnungen ist bereits frühzeitig an einen der zahlreichen Interessenten vermietet worden. Bereits zum Richtfest im Juni war die neue Hausgemeinschaft komplett und zusammengekommen, um Schnitt und Grundriss der ersten im Rohbau begehbaren Musterwohnungen anzusehen.

Das große Interesse an der Idee des Seniorenwohnens und nicht zuletzt die direkte Nachbarschaft des entstehenden Wohnhauses zur Geschäftsstelle der WVG macht die besondere Verbundenheit unseres Unternehmens und des Projektteams zum Neubau in der Niels-Bohr-Straße aus. Unsere Anerkennung gilt in diesem Zusammenhang insbesondere unserem Oberbürgermeister Dr. Arthur König, der das Neubauprojekt als Schirmherr vom ersten Spatenstich bis zum Richtfest persönlich begleitete. Den Bürgerinnen und Bürgern Greifswalds ein so modernes Seniorenwohnhaus übergeben zu dürfen, sei eine überaus große Freude.

Und umso mehr war es uns ein besonderes Vergnügen, nach nur acht Monaten planmäßiger Bauzeit unseren Mieterinnen und Mietern zum Einzug in die neue Wohnung zu gratulieren. Viele von ihnen – darunter zahlreiche Ehepaare – haben sich bereits im besten Alter ganz bewusst und frühzeitig für den Einzug in ein modernes Seniorenwohnhaus entschieden. Die neue Mieterklientel beweist u. a., dass unser spezielles Wohnungsangebot und das gute städtische Versorgungsnetz den Wohnstandort Greifswald auch für den

Zuzug aus umliegenden Ortschaften wieder attraktiv machen. Hier lässt sich in Zukunft gesund leben. Die baulichen Gegebenheiten des Seniorenwohnhauses in der Niels-Bohr-Straße und seine mobilfreundliche Architektur erfüllen die Ansprüche der neuen Mieter voll und ganz.

Die große Nachfrage nach Seniorenwohnungen dieser Art gab uns Recht, sodass wir noch für den Dezember 2008 den Baustart für ein weiteres Wohnhaus gleicher Bauart auf dem benachbarten Baufeld – Niels-Bohr-Straße 30 – planten. Wir

möchten damit vor allem für die Bewohner/innen Schönwalde I und der Greifswalder Südstadt ein weiteres seniorenfreundliches Wohnangebot in hervorragender Quartierlage schaffen. Die Bauarbeiten für das zweite Seniorenwohnhaus konnten wir über die Wintermonate 2008/2009 ohne Unterbrechungen fortsetzen und die Fertigstellung weiterer altersgerechter Wohnungen somit für den September 2009 avisieren. Damit komplettieren wir die Seniorenwohnanlage in Greifswalds neuem und wachsendem Karree zwischen Lomonossowallee und Hans-Beimler-Straße.



Vermögenslage

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

	31.12.2008			Vorjahr			Veränderung TEUR
	TEUR	%	kurzfristig TEUR	TEUR	%	kurzfristig TEUR	
VERMÖGEN							
Immaterielle Vermögensgegenstände	59	-	0	26	-	0	33
Sachanlagen	222.618	91,6	0	225.143	92,9	0	-2.525
Finanzanlagen	4	-	0	3	-	0	1
Anlagevermögen	222.681	91,6	0	225.172	92,9	0	-2.491
Vorräte	7	-	7	6	-	6	1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.950	2,0	2.418	10.261	4,2	7.902	-5.311
Liquide Mittel	15.338	6,3	15.338	6.820	2,8	6.820	8.518
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	154	0,1	19	160	0,1	33	-6
§ 17 DMBiG	37	-	37	37	-	37	0
Umlaufvermögen/RAP	20.486	8,4	17.819	17.284	7,1	14.798	3.202
	243.167	100,0	17.819	242.456	100,0	14.798	711
KAPITAL							
Gezeichnetes Kapital	774	0,3	0	324	0,1	0	450
Rücklagen	61.759	25,4	0	61.761	25,5	0	-2
Bilanzgewinn Zur Durchführung beschlossene Kapitalerhöhung	711	0,3	0	530	0,2		181
Geleistete Einlagen	0	0,0	0	450	0,2	0	-450
Bilanzielles Eigenkapital	63.244	26,0		63.065	26,0		179
Sonderposten für Investitionszulage	503	0,2	0	519	0,2	0	-16
Wirtschaftliches Eigenkapital	63.747	26,2	0	63.584	26,2	0	163
Rückstellungen	11.861	4,9	8.137	8.941	3,7	3.249	2.920
Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	161.652	66,5	9.741	168.831	69,6	9.987	-7.179
Ausschüttungsvorschlag	5.900	2,4	5.900	1.100	0,5	1.100	4.800
Rechnungsabgrenzung	7	-	7	0		0	7
Fremdkapital/RAP	179.420	73,8	23.785	178.872	73,8	14.336	548
	243.167	100,0	23.785	242.456	100,0	14.336	711



Finanzlage

Die Gesellschaft hat 2008 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 18.157 TEUR (Vorjahr: 11.932 TEUR) erwirtschaftet. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sowie der Mittelbedarf für die Finanzierungstätigkeit (9.670 TEUR) erfolgt aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Finanzmittelfonds hat sich von 6.820 TEUR auf 15.307 TEUR erhöht.

Die Finanzlage der Gesellschaft wird in den Folgejahren durch Investitionen, Kapitaldienst und Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin geprägt sein. Die Kapitalflussrechnung ist in Anlage 1.5 beigefügt.

Kreditlinien sind eingeräumt.

Ertragslage

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

	2008		Vorjahr		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<i>Hausbewirtschaftung</i>					
Erlöse aus der Vermietung	31.239	67,2	31.344	67,9	-105
Betriebskostenabrechnung	14.820	31,9	14.615	31,7	205
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	396	0,9	189	0,4	207
	46.455	100,0	46.148	100,0	307
Betriebskosten einschließlich					
Grundsteuer	14.690	31,6	15.078	32,7	-388
Instandhaltungskosten	7.254	15,6	7.194	15,6	60
Indirekter Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	-1.068	-2,3	-317	-0,7	-751
Andere Aufwendungen für die					
Hausbewirtschaftung	172	0,4	223	0,5	-51
Planmäßige Objektabschreibungen	6.375	13,7	6.669	14,4	-294
Objektfinanzierungskosten	7.132	15,4	7.342	15,9	-210
	34.555	74,4	36.189	78,4	-1.634
Hausbewirtschaftungsergebnis	11.900	25,6	9.959	21,6	1.941
<i>Andere Leistungen</i>					
Betreuungstätigkeit	469		413		56
Andere Leistungen	242		120		122
Verkaufstätigkeit	1.419		1.644		-225
	2.130		2.177		-47
<i>Übrige ordentliche Erträge</i>	789		708		81
<i>Andere Aufwendungen</i>					
Personalaufwand	5.051		4.463		588
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	70		253		-183
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	440		305		135
Sachaufwand	4.265		2.320		1.945
Übrige Abschreibungen	93		127		-34
	9.919		7.468		2.451
Betriebliches Leistungsergebnis	4.900		5.376		-476
Finanzergebnis	697		395		302
Neutrales Ergebnis	1.656		-3.356		5.012
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	7.253		2.415		4.838
Ertragsteuern	1.172		556		616
Jahresergebnis nach Ertragsteuern	6.081		1.859		4.222



Das Hausbewirtschaftungsergebnis verbesserte sich um 1.941 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Bei den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung konnte eine Steigerung von 307 TEUR erzielt werden. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 60 TEUR gestiegen; die Objektfinanzierungskosten sind um 210 TEUR gegenüber dem Vorjahr gesunken.

	Jahr	TEUR
Zinsen und ähnliche	2008	7.213
Aufwendungen	2007	7.395

Aufgrund von 25 Altersteilzeitverträgen sind die Aufwendungen für Personal gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Zwei Auszubildende wurden nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Zinsen

Personalaufwendungen

WVG ist Bündnispartner des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Umweltstadt und die WVG ist tragender Bündnispartner des Energieeffizienzprojektes. Wir sind Akteur des 10-Punkte-Programms zum kommunalen Klimaschutz, das die Greifswalder Bürgerschaft im Jahr 2008 verabschiedete. Gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald, dem Universitätsklinikum und anderen Greifswalder Unternehmen verpflichten wir uns im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes zu einer gemeinsamen und sinnvollen Reduktion der Gesamt-CO₂-Emission in unserer Stadt.

Anhand von Vergleichsdaten aus dem Jahr 2005 haben wir uns die 14-prozentige Verringerung des CO₂-Ausstoßes in Greifswald zum Ziel gesetzt. Als einer der fünf großen Bündnispartner koordinieren wir die Schaffung und schrittweise Realisierung eines Aktionsplanes zur nachhaltigen Energienutzung und setzen dabei als Wohnungsbau- und Verwaltungsunternehmen neue Maßstäbe

bei der Planung und Beauftragung unserer Neubau- und Sanierungsprojekte sowie bei der Pflege unserer Bestandswohnungen.

Die effiziente Energienutzung in und an den Wohnhäusern der WVG hat dabei oberste Priorität. Im Einzelnen ist hier z. B. die weitere Verbesserung der Wärmedämmung und der Einsatz energiesparender technischer Geräte und Leuchtmittel in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen unserer Wohnhäuser zu nennen. Energie wird effizient genutzt und nirgends unnötig verbraucht. Für die Ausschreibung und die Vergabe neuester Bauvorhaben spielen Energiebilanz der verwendeten Baustoffe und Verfahren sowie die langfristigen Bewirtschaftungskosten von Gebäuden noch stärker als bisher eine der wichtigsten Rollen. So erbringen wir auf lokaler Ebene unseren Teil zur Verringerung der Treibhausgase und sind dabei gleichzeitig bemüht, auch das Bewusstsein unserer Mieter, Eigentümer und Partner für eine nachhaltige und umweltschonende Energieanwendung zu schärfen.



Risikomanagement sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

In einem Risikomanagementhandbuch sind Gefahrenpotenziale und Risikofelder in ihren Beobachtungsbereichen definiert. Die WVG mbH Greifswald sowie ihre Tochterunternehmen, die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH und die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, verfügen über eine systematische, mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und zur wirtschaftlichen Situation. Dem Überwachungssystem unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch der Erträge aus Vermietung, die Veränderung der Leerstände in den Wohnungsbeständen sowie die Entwicklung der Mietausfälle. Die Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten und die Umsetzung des Bauplanes werden gesondert erfasst. Diese Faktoren sind für das Kerngeschäft 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 sonstigen Mietausfällen signalisiert.

Die Gesellschaft verfügt über eine Innenrevision, ein Controlling und Qualitätsmanagement.

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

Preisänderungsrisiken sind derzeit im Bereich der Vermietungstätigkeit 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.

Schriftliche Verfahrens- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie innere 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.



Im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen im WVG-Mehrfamilien-Wohnhaus in der Hunnenstraße 9 – 13/Friedrich-Loeffler-Straße 41 – 42 haben wir im Baujahr 2008 auf einer Dachfläche von ca. 600 m² die Umsetzung einer „funktionalen Ziegelkonstruktion“ realisiert, die unter ökologischen Gesichtspunkten beispielgebend in Mecklenburg-Vorpommern ist. Mit dem sogenannten ClimaLife-Dachstein haben wir auf dem denkmalgeschützten Plattenbau in der Greifswalder Innenstadt einen Hightech-Ziegel mit „intelligenter“ Spezialoberfläche montiert. Der ClimaLife-Betondachstein ist mit Titanoxid-Partikeln durchsetzt, welche gesundheitsgefährdende Schadstoffe aus der Luft in ungefährliche Nitrate umwandeln. Unter Einwirkung des Tages- und Sonnenlichtes werden bis zu 90 Prozent der Stickoxide von Industrie- und Autoabgasen in der Luft beseitigt. Regen spült Schmutzpartikel und neutralisierte Schadstoffe vom feinen und glatten Mikrobeton weg. Der Katalysator Titanoxid verbraucht sich dabei nie und beseitigt ein Dachleben lang Auto- und Heizungsabgase.

Die besondere Dacheindeckung ist das Highlight einer Modernisierung, die mit Blick auf die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnhauses in der Hunnenstraße/Ecke Friedrich-Loeffler-Straße auf allen Ebenen des Gebäudes

ansetzt. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Denkmalschutzrichtlinien wurde u. a. mit der Fassaden- und Fugensanierung auch der komplette Wärmedämmschutz vom Keller bis zum Dachdremmel realisiert.

Die ökologische Dachsanierung in der Greifswalder Innenstadt ist das erste von zukünftig folgenden Bauprojekten seiner Art. Im Rahmen weiterer Dachsanierungen werden wir die Neueindeckung mit umweltaktiven ClimaLife-Dachsteinen auch andernorts fortsetzen und damit im Sinne unseres Auftrags als Partner des Greifswalder Klimaschutzbündnisses 2020 handeln. Gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald haben wir den Klima- und Umweltschutz auf unsere Agenda gesetzt und werden insbesondere durch energetische Gebäudesanierung unseren Teil zum Umweltschutz und bewussten Gebrauch von Energieressourcen beitragen. Im Rahmen der Klimaschutzkooperation ist umweltbewusstes Bauen und Sanieren auch für die kommenden Jahre ein obligatorischer Teilaspekt unserer Bauplanungen. Die ästhetische Verbindung von Optik, Funktion und Wirtschaftlichkeit erfüllt dabei gleichzeitig die Ansprüche unserer Mieter an ein komfortables Wohnumfeld sowie unsere Prioritäten hinsichtlich eines wirtschaftlich und ökologisch verantwortlichen Handelns.

Umweltaktive Dacheindeckung in der Greifswalder Innenstadt



Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Seit nunmehr einem Jahr ist die WVG mbH Greifswald 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 Qualitätsmanagement in der Wohnungswirtschaft eingeführt hat und die weitere Optimierung der internen Abläufe im Unternehmensverbund konsequent danach ausrichtet.

Am 21. und 22. Januar 2009 hat die WVG mbH Greifswald sich dem Überwachungsaudit der GZBB (Gesellschaft für Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen von Dienstunternehmen mbH) gestellt, um den nachhaltigen Anspruch an ein leistungsstarkes, kundenorientiertes und verlässliches Immobilienmanagement nochmals zu bekräftigen und sich bestätigen zu lassen.

Erstmals wurde auch die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) einer Qualitätsprüfung unterzogen. Diese Prüfung wurde als Zertifizierungsaudit absolviert. Ziel ist es, im Rahmen eines gemeinsamen Qualitätsmanagementsystems (QMS) den Kunden sowohl die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen zu erhalten als auch die Bewirtschaftung als Komplettleistung anbieten zu können.

Sowohl die WVG mbH Greifswald als auch die WVG DLG mbH gehen davon aus, dass beide Unternehmen die Zertifizierung erhalten.

Prognosebericht/ Chancen und Risiken

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

Durch unsere Investitions- und umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen wird der verhaltenen Nachfrage auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Mit interessanten Grundrisslösungen und Wohnungsangeboten kommt die WVG mbH Greifswald den spezifischen Wünschen von



Wohnungsinteressenten entgegen. Mit diesen Maßnahmen wird die Vermietungsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes 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 Lage der Gesellschaft wird in Zukunft maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beeinflusst werden. Einen positiven Einfluss hat die Entwicklung der Muttergesellschaft, insbesondere durch die Übernahme weiterer WEG-Verwaltungen.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen, auch bei Mieterwechsel, und im Übrigen durch Modernisierung entgegenzuwirken. Darüber hinaus versuchen wir, durch zeitgemäßes Auftreten am Markt entsprechende Grundrisslösungen und Sanierungsprojekte insbesondere im Ostseeviertel Parkseite erfolgreich umzusetzen.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend mit soliden Jahresergebnissen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Das Personalentwicklungskonzept wurde durch den Abschluss von 25 Altersteilzeitverträgen weiter optimiert. 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.

Mit der Übergabe Niels-Bohr-Straße 31 in Schönwalde I/ West hat die Gesellschaft ihren jüngsten Neubau seit vielen Jahren erfolgreich am Markt platzieren können. Die Gesellschaft hat ihre Marktpräsenz im Segment „seniorengerechte Wohnungen“ mit dieser Maßnahme weiter gestärkt. Das Unternehmen wird aufgrund der Altersstruktur auch in anderen Wohngebieten altersgerechte Wohnungen herrichten.

Die WVG mbH hat gemeinsam mit der PGS die Sanierung der Stadthalle als zusätzliche Aufgabe übernommen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes ist für das IV. Quartal 2009 geplant. Die Entwicklung dieses Projektes wird sich positiv für den Unternehmensverbund WVG aber auch für den Wirtschaftsstandort Greifswald auswirken.

Die Vermarktung der Stadthalle stellt ein allgemeines Risiko dar. Sollte die PGS Greifswald mbH nach Maßgabe der Aufsichtsgremien doch für die Betreuung der Stadthalle zuständig sein, wird die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2009 ein entsprechendes Vermarktungskonzept erarbeiten.

Die Umsetzung des Projektes „Sanierung der Stadthalle“ trägt insgesamt zum Mehrwert für die PGS Greifswald mbH und für die WVG mbH als Muttergesellschaft bei. Die WVG mbH als Immobiliendienstleister und die PGS Greifswald mbH als Projektentwickler haben mit der Umsetzung dieses Projektes die Chance ergriffen, Zusatzgeschäfte am Markt zu generieren.

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2009 ihre Geschäftstätigkeit um die WEG-Objekte der WVG mbH Greifswald und um Objekte von Dritten sukzessive zu erweitern. Hierzu werden die bereits geführten Gespräche mit den Wohneigentümergeinschaften weiter fortgeführt.

Für die Mieter der WVG mbH Greifswald werden darüber hinaus weitere Dienstleistungsangebote bereitgestellt, insbesondere im Bereich der Unterhaltsreinigung und des Umzugsmanagements.

Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich gut. 2009 wird wieder ein gutes Ergebnis, aber nicht in gleicher Höhe erwartet.



Mit Fertigstellung des 3. Bauabschnittes im Quartier A3 zwischen Vilmer Weg, Tallinner Straße, Kooser Weg und Helsingkiring beendet die WVG im Frühjahr 2008 die Umbauarbeiten im vorletzten Karree des Sanierungsgebietes Ostseeviertel-Parkseite. Nach erfolgreichem Abschluss der Bauarbeiten wurden zum 1. April 2008 die verbleibenden Wohnungen des Quartiers im Helsingkiring 33 und 34 an ihre neuen und alten Bewohner übergeben. Nachdem die Wohnhäuser auch hier auf insgesamt 4 Etagen zurückgebaut wurden, steht den Mieterinnen und Mietern nun ein abwechslungsreiches Ensemble aus 1-, 2-, 3- und erstmals auch wieder einzelnen 4-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung.

Die Beendigung der Umbauarbeiten im Quartier A3 und die anschließende Gestaltung des Hausinnenhofes und der Außenanlagen markieren einen weiteren Meilenstein innerhalb des mehrjährigen Stadtumbauprojektes im Ostseeviertel-Parkseite. Wo mit dem aufsehenerregenden Umbau im benachbarten Helsingkiring 24 – 27 und Riemser Weg 2 – 4 (Quartier A4) 2004 alles begann, wird der Stadtumbau an der Nordseite des Ostseeviertels im Jahr 2009 voraussichtlich auch seinen Abschluss finden.

Die Modernisierung des letzten noch unsanierten Quartiers A5 war 2008 bereits mit der Planung und Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen im Bauplan der WVG vorgesehen und die bauliche Umsetzung der Wohnungsmodernisierung für 2009 und 2010 festgeschrieben. Der vorhergehende Komplettückbau der Wohnhäuser im Riemser Weg 12 und 13 sowie des Aufganges im Helsingkiring 20 wurden 2008 dazu bereits geleistet.

Die mit dem Rückbau im Helsingkiring 20 einhergehende bautechnische Trennung des gesamten Wohnhauses einschließlich der Hausnummern 18 und 19 vom städtischen Versorgungsnetz machte ein frühzeitiges Umziehen der ansässigen Hausbewohner ebenfalls schon im Frühjahr 2008 notwendig. Wie in den Jahren zuvor zeigte unser erprobtes Serviceteam hier erneut vollen Einsatz und hat unsere Mieter frühzeitig in adäquate Ausweichwohnungen empfohlen; höchste Ansprüche an einen menschlichen und flexiblen Mieterservice dabei immer vorausgesetzt. Die persönliche Belastungsprobe, die im Rahmen des Freizuges eines ganzen Wohnhauses zweifelsohne für unsere Mieter immer gegeben ist, fordert dabei stets unsere uneingeschränkte Kooperations- und Hilfsbereitschaft. Bestes Ergebnis eines erfolgreichen Qualitätsmanagements

Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite

Fertigstellung des Quartiers A3 und Bauvorbereitung des Quartiers A5



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.710,69	26.396,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	214.649.259,83		218.773.563,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.568.309,91		3.743.632,67
3. Grundstücke ohne Bauten	1.228.928,96		1.081.667,73
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	405.265,82		406.140,72
5. Technische Anlagen und Maschinen	89.505,16		45.430,73
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.408,41		167.530,49
7. Anlagen im Bau	2.378.186,75		759.978,54
8. Bauvorbereitungskosten	96.764,58		44.576,66
9. Geleistete Anzahlungen	37.450,00		120.000,00
		222.618.079,42	225.142.520,87
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	4.284,25		2.784,25
		4.284,25	2.784,25
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.613.452,19		14.275.552,13
2. Andere Vorräte	7.349,23		6.303,31
		14.620.801,42	14.281.855,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	521.337,74		672.331,23
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	256.853,81		5.613.548,81
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.828,71		102.859,79
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.921,65		24.470,63
5. Forderungen gegen Gesellschafter	9,13		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.079.776,41		3.847.467,77
		4.949.727,45	10.260.678,23
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.337.581,39	6.820.157,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	134.206,46		140.668,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.171,88		19.334,11
		154.378,34	160.002,92
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gem. § 17 Abs. 4 DMBiG		37.579,95	37.579,95
Bilanzsumme		257.781.142,91	256.731.975,35
Treuhandvermögen		5.751.567,65	5.440.050,08

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		774.000,00	324.000,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 180,7)		46.886.271,23	46.888.055,17
III. Kapitalrücklage		999.852,05	999.852,05
IV. Gewinnrücklagen			
Konzerngewinnrücklage		13.873.256,32	13.873.256,32
V. Gewinnvortrag		530.139,34	0,00
VI. Jahresüberschuss (Vorjahr: Konzernbilanzgewinn)		6.080.709,16	1.630.139,34
VII. Zur Deckung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage		0,00	450.000,00
		69.144.228,10	64.165.302,88
B. Sonderposten für Investitionszulage		503.189,19	519.421,11
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	292.722,00		362.758,00
2. Steuerrückstellungen	1.418.000,00		521.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.468.385,53		5.856.574,33
4. Sonstige Rückstellungen	2.682.217,21		2.200.013,51
		11.861.324,74	8.940.345,84
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.559.326,94		165.934.068,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschafter: EUR 7.476,98 (Vorjahr: TEUR 15,0)	7.476,98		14.953,96
3. Erhaltene Anzahlungen	15.920.541,75		16.015.469,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	434.038,24		378.241,61
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	357,00		114,09
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247.437,39		740.696,42
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		137,78
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 31.826,04 (Vorjahr: TEUR 10,9) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 10.909,00 (Vorjahr: TEUR 11,3)	95.942,24		22.911,94
		176.265.120,54	183.106.593,52
E. Rechnungsabgrenzungsposten		7.280,34	312,00
Bilanzsumme		257.781.142,91	256.731.975,35
Treuhandverbindlichkeiten		5.751.567,65	5.440.050,08

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008	EUR	EUR	Vorjahr in EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.059.154,62		45.959.741,87
b) aus der Betreuungstätigkeit	469.082,14		412.761,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	242.079,00		120.056,26
	46.770.315,76		46.492.559,95
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		337.900,06	146.317,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		58.506,12	43.232,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.118.822,05	3.329.828,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	21.339.367,07		21.702.247,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	69.840,27		252.902,55
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	439.607,73		305.602,17
	21.848.815,07		22.260.752,05
6. Rohergebnis		31.436.728,92	27.751.185,73
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.193.774,68		3.722.303,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	857.160,09		740.715,81
davon für Altersversorgung: EUR 6.740,00 (Vorjahr: TEUR 33,1)			
	5.050.934,77		4.463.019,43
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.922.757,62	10.632.688,79
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.993.068,08	2.497.254,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		778.892,64	448.586,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.213.167,76	7.395.302,41
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.035.693,33	3.211.507,25
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.172.334,91	556.005,75
14. Sonstige Steuern		782.649,26	796.330,70
15. Jahresüberschuss		6.080.709,16	1.859.170,80
16. Gewinnvortrag			-235.735,89
17. Einstellung in die Konzernrücklage			-464.767,35
18. Konzernbilanzgewinn			1.630.139,34



Sicheres und gutes Wohnen in Greifswald und weltweit. Im Rahmen der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) engagieren wir uns weit über die kommunalen Grenzen hinaus in den Entwicklungsgebieten Afrikas, Asiens und Lateinamerikas für die Umsetzung verantwortlicher und mitmenschlicher Wohnraumlösungen.

Was uns in Greifswald so selbstverständlich erscheint, nämlich das gesicherte Bauen und langfristige Erhalten individuell gestalteten Wohnraums für alle Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt, ist in anderen Regionen der Welt längst nicht gelebte Wirklichkeit. Das soziale und wirtschaftliche Recht auf Wohnen als Teil der internationalen Menschenrechte steht heute kaum mehr im Fokus unserer Wahrnehmung. Um das Bewusstsein hierfür jedoch zu schärfen und dem immer noch vorhandenen Handlungsbedarf in den Entwicklungsländern nachzukommen, unterstützen wir als förderndes Mitglied der DESWOS überall auf der Welt Bauprojekte für ein menschliches „Miteinander WOHNEN und LEBEN“.

Die Entwicklungszusammenarbeit der DESWOS konzentriert sich vor allem auf die Planung und Durchführung

des Haus- und Siedlungsbaus auch für ärmste Bevölkerungsschichten. Die Verknüpfung sozialer und wirtschaftlicher Ideen ist dabei ein wichtiger Aspekt. Im Wesentlichen orientieren sich die Hilfsprojekte am Prinzip des gegenseitigen Helfens und den modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung. Der gemeinsame Erfolg von DESWOS beruht auf der Grundlage des internationalen Erfahrungsaustausches. Wir exportieren nicht deutsche oder europäische Wohnkonzepte nach Asien, Afrika und Lateinamerika, sondern planen gemeinsam mit den Bewohnern und beteiligten Partnerorganisationen vor Ort den kulturell und wirtschaftlich adäquatesten Wohnungsbau.

Ganz im Sinne unseres WVG-Leitbildes setzen wir uns mit DESWOS über die Wohnraumversorgung hinaus dafür ein, Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz lautet Hilfe zur Selbsthilfe. Nachhaltigkeit zu schaffen, ist das große Ziel: d. h. ein selbstversorgtes und sicheres „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ von Menschen weltweit zu bewirken – sei es in Kindergärten, Schulen, Gemeinschaftsunterkünften, Waisen- und Familienhäusern u. v. m.

„Miteinander Wohnen und Leben“ in Greifswald und weltweit



Konzernanhang zum Jahresabschluss 2008

1. Allgemeine Angaben zum Konzern

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

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

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

	Umsatzerlöse TEUR	Investitionen in Sachanlagen TEUR	Jahresergebnis vor Verwendung TEUR	Mitarbeiter am 31.12.2008 Anzahl	Eigenkapital TEUR	Konzernbeteiligungsquote %
WVG mbH Greifswald	46.870	2.303	6.083	83	68.616	100
WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (WVG DLG mbH)	1.645	70	17	52	100	100
Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS Greifswald mbH)	-	1.468	./191	-	2.695	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 4,3 TEUR (12 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ist entsprechend den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Dies gilt unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse.

Abweichend zum Vorjahr wurde analog zum Wahlrecht nach § 268 Abs. 1 HGB der Jahresabschluss nicht unter Darstellung der Gewinnverwendung aufgestellt.



Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die WVG DLG mbH ist mit Gesellschaftsvertrag vom 5. Januar 2007 gegründet worden und hat ihren operativen Geschäftsbetrieb zum 1. April 2007 aufgenommen. Aus diesem Grund sind die aus der WVG DLG in den Konzern eingeflossenen Vorjahreszahlen nur eingeschränkt vergleichbar.

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2008 aufgestellt. Die Veröffentlichung der Hinterlegung 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.

Für die Kapitalkonsolidierung wird die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB) angewendet. Die Projektgesellschaft Stadthalle 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.

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

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

2. Konsolidierungsgrundsätze

3. Konsolidierungsmethoden

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein sich aus der Erstkonsolidierung ergebender Firmenwert der PGS Greifswald mbH ist zum beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

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

Die Bemessung der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte auf der Grundlage der Unternehmensplanung, nach der im Zeitraum von 2008 bis 2015 der Rückbau und Abriss von 613 Wohnungen erfolgen wird. Im Geschäftsjahr 2008 wurden 93 Wohnungen rückgebaut oder abgerissen.

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

Durch die geänderte Planung erfolgten Zuschreibungen in Höhe von 1.856 TEUR.

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



Für **geringwertige Wirtschaftsgüter** von 150 EUR bis zu 1.000 EUR ist entsprechend der Neuregelung ab dem Geschäftsjahr 2008 ein jahresbezogener Sammelposten gebildet worden. Dieser Sammelposten wird über eine Dauer von fünf Jahren gleichmäßig verteilt gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert.

Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet 14.614 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrisiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet.

Die **anderen Vorräte** wurden zu Herstellungskosten aktiviert.

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

In der Position Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 134 TEUR ausgewiesen. Sie werden über die Laufzeit der Darlehensverträge abgeschrieben.

Stammkapital

Der Stammkapitalausweis des Konzerns stellt das Stammkapital der WVG dar. Die Eintragung der Stammkapitalerhöhung um 450 TEUR erfolgte im Handelsregister am 7. April 2008.

Bei der Bemessung von **Rückstellungen** wurde allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Teilwertverfahren ermittelt und basieren auf der Biometrie der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 mit einem Rechnungszins von 6 %.

Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

5. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

a) Bilanzvermerk Aktivseite	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltertätigkeit	759.463,49 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	4.992.104,16 EUR
	5.751.567,65 EUR

b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	759.463,49 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	4.992.104,16 EUR
	5.751.567,65 EUR

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind entsprechend § 268 Abs. 2 HGB in Anlage 1 zum Anhang dargestellt. In den immateriellen Vermögensgegenständen ist zum Bilanzstichtag der durch die WVG DLG mbH entgeltlich erworbene Kundenstamm (15 TEUR) enthalten.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	521,3	521,3	-
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	256,9	256,2	0,7
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53,8	53,8	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,9	37,9	-
Sonstige Vermögensgegenstände	4.079,8	1.548,0	2.531,8
Gesamtbetrag	4.949,7	2.417,2	2.532,5

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



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

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

	31. Dezember 2008
	TEUR
Altersteilzeitverpflichtungen	1.567
Prozessrisiken	551
Rückstellung für Gewährleistungen	157
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	108
Abschluss- und Prüfungskosten und Veröffentlichung	87
Umstrukturierung der Geschäftsführung	40
Rückstellung für Altlastenbeseitigung	38
Rückstellung für Außenanlagen	34
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen und Urlaubsansprüche	34
Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	29
Rückstellung für Archivierung	20
Betriebskostenabrechnung	14
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	4

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.

Passivseite

6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Erträge	TEUR
Zuschreibungen	1.856
Auflösung von Rückstellungen	447
Aufwendungen	TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen	455

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten verschiedene Miet- und Leasingverträge der WVG DLG. Die laufenden Verpflichtungen aus unbefristeten Mietverträgen belaufen sich auf 51 TEUR p. a. Die Leasingraten entwickelten sich wie folgt:

	TEUR
2009	186
2010	127
2011	67
2012	5

Aus den zum Stichtag durch die PGS bereits erteilten Aufträgen besteht ein Bestellobligo von ca. 3,6 Mio. EUR.

7. Sonstige Angaben

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	durchschnittlich	
	2008	31.12.2008
Kaufmännische Angestellte	69,75	70 Personen
Technische Angestellte	59,0	59 Personen
		129 Personen
Auszubildende	5,25	6 Personen
	134,0	135 Personen



8. Organe der Konzern- muttergesellschaft

Aufsichtsrat

Aufsichtsrat		
Edgar Prochnow	Geschäftsführer a. D.	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	Stellv. Vorsitzender
Dirk Bauer	Geschäftsführer der CDU-Fraktion	Schriftführer
Dr. Jürgen Bremer	Diplomchemiker	verstorben
Ulf Dembski	Beigeordneter	seit 1. Oktober 2008
Dr. Ralf Döring	Wirtschaft- wissenschaftler	
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorpommern	
Axel Hochschild	Malermeister	
Thomas Mundt	Geschäftsführer	
Rainer Mutke	Verleger	
Frank Schneider	Arbeitnehmersvertreter	
Burghard Siperko	Geschäftsführer	
Birgit Socher	Lehrerin	
Dr. Harald Stegemann	Leiter STAUN, Ueckermünde	

An den Aufsichtsrat wurden 4,3 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

Geschäftsführung		
Klaus Holzportz, Greifswald	Geschäftsführer Diplom-Ökonom	bis 18. Juli 2008
Klaus-Peter Adomeit, Greifswald	Geschäftsführer Diplom-Betriebswirt	ab 18. Juli 2008

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

Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, aufgestellten Konzernabschluss – bestehen aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 16. April 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Nienhoff
Wirtschaftsprüfer



ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer



Kooperationsvereinbarung zwischen Erwin-Fischer-Schule und WVG

Anlässlich der Festivitäten zum zehnjährigen Jubiläum der Erwin-Fischer-Schule in Greifswald unterzeichnete die WVG im November 2008 die Kooperationsvereinbarung zur beruflichen Frühorientierung und werblichen Zusammenarbeit mit der Integrierten Gesamtschule. Dank unmittelbarer Nähe der Schule in der

und reicht dabei über die finanzielle und ideelle Förderung schulischer Einzelprojekte hinaus. Wir bieten jugendlichen Schulabgängern Perspektiven und ein Stück unserer Lebenserfahrung an. Durch unsere Arbeit mit den Schülern und Schulabsolventen unterstützen wir die jungen Berufsanwärter dabei, eine Vorstellung



Einsteinstraße zur Geschäftsstelle unseres Unternehmens in Schönwalde West pflegen wir mit Schulleitung und Schülern bereits seit Jahren sehr gute partnerschaftliche Beziehungen in Sachen Bildung, Ausbildung und soziale Aufklärung.

Die Idee der längerfristigen Kooperation geht nun einen Schritt weiter

vom Einstieg ins Berufsleben zu entwickeln und die Wahl des richtigen Ausbildungsberufes bewusst zu treffen. Dafür ist es bereits während der schulischen Laufbahn notwendig und sehr hilfreich durch Praxiserfahrung geeignete Denkanstöße zu geben. So unterstützen wir die Jugendlichen dabei, rechtzeitig und bereits im Vorfeld des Schulabschlusses die individuell

richtige berufliche Beschäftigung auszuwählen, was wiederum Voraussetzung dafür ist, diese späterhin mit Freude auszufüllen.

Darüber hinaus sind wir als Wohnungsunternehmen sehr stark daran interessiert, jungen Menschen die überaus wichtige Bedeutung eige-

Konkret und im Einzelnen bedeutet dies, dass wir die praxisorientierten Unterrichtsblöcke der Erwin-Fischer-Schule als Schwerpunkt der Berufsfrühorientierung durch Schülerpraktika und praxisorientierte Maßnahmen in unseren Geschäftsräumen ergänzen und den Schülerinnen und Schülern somit eine bestmögliche



nen Wohnraums für den Aufbau und den Erhalt einer eigenen Existenz zu vermitteln. Dies alles hat uns bewogen, eine partnerschaftliche Kooperation mit der Erwin-Fischer-Schule einzugehen und Greifswalder Jugendliche gemeinsam auf den Start in ein eigenverantwortliches Leben vorzubereiten.

Vorbereitung auf den Berufsalltag ermöglichen. Wir setzen des Weiteren darauf, künftig auch vermehrt junge Leute aus der Erwin-Fischer-Schule als Auszubildende bei uns im Unternehmen einsetzen können.

Entwicklung des Konzern- anlagevermögens

für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2008 bis zum
31. Dezember 2008

Bruttowerte						
	1 AK/HK 01.01.2008 EUR	2 Änderung nach § 36 DMBiG EUR	3 Zugänge EUR	4 Abgänge EUR	5 Umbuchungen (+/-) EUR	6 AK/HK 31.12.2008 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	512.740,88		47.451,25			560.192,13
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	356.821.412,35	-1.783,94	722.096,73	3.990.819,49	+1.209.378,68	354.760.284,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.930.298,63		5.150,00	12.539,21	-68.085,84	4.854.823,58
Grundstücke ohne Bauten	1.081.667,73		109.605,37	140,00	+37.795,86	1.228.928,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.227,09		76,68			419.303,77
Technische Anlagen und Maschinen	50.304,52		56.935,45			107.239,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	951.894,99		62.164,39	39.443,22		974.616,16
Anlagen im Bau	759.978,54		2.733.227,83		-1.115.019,62	2.378.186,75
Bauvorbereitungskosten	44.576,66		108.454,61		-56.266,69	96.764,58
Geleistete Anzahlungen	120.000,00			74.747,61	-7.802,39	37.450,00
Summe Sachanlagen	365.179.360,51	-1.783,94	3.797.711,06	4.117.689,53	0,00	364.857.598,10
Finanzanlagen						
Beteiligungen	2.784,25		1.500,00			4.284,25
Summe Finanzanlagen	2.784,25	0,00	1.500,00	0,00	0,00	4.284,25
Anlagevermögen insgesamt	365.694.885,64	-1.783,94	3.846.662,31	4.117.689,53	0,00	365.422.074,48

Abschreibungen				Buchwerte		
7	8	9	10	11	12	13
kumulierte Abschreibungen 01.01.2008 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2008 EUR	Buchwert 31.12.2008 EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR
486.344,88	15.136,56			501.481,44	58.710,69	26.396,00
138.047.849,02	6.716.135,07	2.796.639,26	1.856.320,33	140.111.024,50	214.649.259,83	218.773.563,33
1.186.665,96	112.386,92	12.539,21		1.286.513,67	3.568.309,91	3.743.632,67
0,00				0,00	1.228.928,96	1.081.667,73
13.086,37	951,58			14.037,95	405.265,82	406.140,72
4.873,79	12.861,02			17.734,81	89.505,16	45.430,73
784.364,50	65.286,47	39.443,22		810.207,75	164.408,41	167.530,49
0,00				0,00	2.378.186,75	759.978,54
0,00				0,00	96.764,58	44.576,66
0,00				0,00	37.450,00	120.000,00
140.036.839,64	6.907.621,06	2.848.621,69	1.856.320,33	142.239.518,68	222.618.079,42	225.142.520,87
0,00				0,00	4.284,25	2.784,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	2.784,25
140.523.184,52	6.922.757,62	2.848.621,69	1.856.320,33	142.741.000,12	222.681.074,36	225.171.701,12

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.518.571,73 EUR (165.934 TEUR)	6.757.992,41 EUR (6.326 T EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.476,98 EUR (15 TEUR)	7.476,98 EUR (7 TEUR)
Erhaltene Anzahlungen	15.924.359,44 EUR (16.020 TEUR)	15.924.359,44 EUR (16.020 T EUR)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	434.038,24 EUR (378 TEUR)	434.038,24 EUR (378 TEUR)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	357,00 EUR (- TEUR)	357,00 EUR (- TEUR)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.205.895,42 EUR (720 TEUR)	1.064.386,24 EUR (550 TEUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	- EUR (- TEUR)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	574.494,97 EUR (412 TEUR)	574.494,97 EUR (412 TEUR)
Sonstige Verbindlichkeiten	95.942,24 EUR (20 TEUR)	95.942,24 EUR (20 TEUR)
Gesamtbetrag	176.761.136,02 EUR (183.499 TEUR)	24.859.047,52 EUR (23.713 TEUR)

davon Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Sicherung	Art der Sicherung
34.720.107,61 EUR (35.384 TEUR)	117.040.471,71 EUR (124.224 TEUR)	28.693.049,30 EUR (30.530 T EUR) 107.791.330,46 EUR (112.744 TEUR) 18.950.315,21 EUR (19.286 TEUR)	Kommunalbürgschaft Grundpfandrechte Negativerklärung
- EUR (8 EUR)		7.476,98 EUR (15 TEUR)	Grundpfandrechte
141.509,18 EUR (170 TEUR)			
34.861.616,79 EUR (35.562 TEUR)	117.040.471,71 EUR (124.224 TEUR)	155.442.171,95 EUR (162.575 TEUR)	

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres zu vier 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 2008 endet mit einem Jahresüberschuss von 6.082.910,48 EUR, was vor allem auf das verbesserte Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität und das Hausbewirtschaftungsergebnis gelegt wird. Die WVG mbH Greifswald hat als Immobiliendienstleisterin eine Neuorientierung eingeschlagen. Die Neuorientierung ist kontinuierlich seit März 2006 umgesetzt worden. Unter anderem orientiert sich die WVG mbH Greifswald stärker an der Entwicklung von Projekten, was am Neubau der Niels-Bohr-Straße 31 ersichtlich ist. Neben der Bestandsverwaltung bestimmen im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten, die Fortführung des Stadtumbaus im Ostseevierviertel-Parkseite sowie die weitere fortschreitende Sanierung der Stadthalle Greifswald das Gesamtergebnis der WVG mbH Greifswald.

Die WVG mbH Greifswald erhielt am 23. März 2009 das Zertifikat des Überwachungsaudits nach DIN EN ISO 9001:2000 für das Qualitätsmanagement im Geltungsbereich Wohnungswirtschaft. Das Tochterunternehmen, die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, erhielt zum selben Zeitpunkt das Zertifikat für das Zertifizierungsaudit. Mit diesem Überwachungs-/Zertifizierungsaudit wird das Qualitätsmanagement weiter im Unternehmensverbund

etabliert und weiterentwickelt. Die strategische Ausrichtung der WVG mbH Greifswald als Immobilienkonzern wird durch die Weiterentwicklung des Qualitätsmanagements gestärkt. Mit der Ausrichtung des Tochterunternehmens Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH werden die Marktsegmente Bauträger, Erschließungsträger und Projektentwicklung am Markt etabliert und weiterentwickelt; damit bringt sich der Unternehmensverbund proaktiv für die Weiterentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 wurden durch die Deloitte Deutsche Baurevision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 10. Juli 2009 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 9. Juli 2009 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2007.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ihrerseits festzustellen. Aus dem Jahresüberschuss wird ein Teilbetrag in Höhe von 5.900.000,00 EUR im Juli 2009 an die Gesellschafterin abgeführt und ein Teilbetrag in Höhe von 182.910,48 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Greifswald, 10. Juli 2009



Edgar Prochnow

Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Bilanz zum
31. Dezember 2008**

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.096,00	26,4
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	214.649.259,83		218.773,6
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.568.309,91		3.743,6
3. Grundstücke ohne Bauten	1.228.928,96		1.081,7
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	405.265,82		406,1
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.728,00		166,8
6. Anlagen im Bau	193.369,40		0,0
7. Bauvorbereitungskosten	96.764,58		44,6
8. Geleistete Anzahlungen	37.450,00		120,0
		220.333.076,50	224.336,4
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.773.308,05		583,3
2. Beteiligungen	4.284,25		2,8
		2.777.592,30	586,1
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		14.613.452,19	14.275,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	521.337,74		672,3
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	256.853,81		5.613,6
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.828,71		102,9
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.955,16		7,0
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	194.069,27		139,5
6. Forderungen gegen Gesellschafter	9,13		0,0
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.074.537,13		3.844,5
		5.112.590,95	10.379,8
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.653.639,25	6.778,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	134.206,46		140,7
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.446,43		14,0
		146.652,89	154,7
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gem. § 17 Abs. 4 DMBiG			
		37.579,95	37,6
Bilanzsumme		257.718.680,03	256.575,2
Treuhandguthaben		5.751.567,65	5.440,1

Bilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		774.000,00	324,0
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 180,7)		46.886.271,23	46.888,1
III. Kapitalrücklage		999.852,05	999,8
IV. Gewinnrücklagen		13.873.256,32	13.873,3
V. Jahresüberschuss (Vorjahr: Bilanzgewinn)		6.082.910,48	1.100,0
VI. Zur Durchführungen der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	450,0
Eigenkapital insgesamt		68.616.290,08	63.635,2
B. Sonderposten für Investitionszulage		503.189,19	519,4
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	292.722,00		362,8
2. Steuerrückstellungen	1.418.000,00		521,0
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.468.385,53		5.856,6
4. Sonstige Rückstellungen	2.658.957,21		2.181,1
		11.838.064,74	8.921,5
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.518.571,73		165.934,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschafter: EUR 7.476,98 (Vorjahr: TEUR 15,0)	7.476,98		15,0
3. Erhaltene Anzahlungen davon gegenüber verb. Unternehmen EUR 4.817,69 (Vorjahr: TEUR 4,3)	15.924.359,44		16.019,7
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	434.038,24		378,2
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	357,00		0,1
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.205.895,42		720,3
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		0,1
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	574.494,97		411,6
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 31.826,04 (Vorjahr: TEUR 7,7) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 10.909,00 (Vorjahr: TEUR 11,3)	95.942,24		19,7
		176.761.136,02	183.498,8
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,3
Bilanzsumme		257.718.680,03	256.575,2
Treuhandverbindlichkeiten		5.751.567,65	5.440,1

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis			
31. Dezember 2008	EUR	EUR	Vorjahr in EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.070.120,21		45.973,4
b) aus der Betreuungstätigkeit	660.276,14		483,6
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	139.234,41		88,8
	46.869.630,76		46.545,8
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		337.900,06	146,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		58.506,12	43,2
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.024.591,61	3.324,1
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	22.734.624,48		22.683,1
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	69.840,27		252,9
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	138.685,08		93,1
		22.943.149,83	23.029,1
6. Rohergebnis		30.347.478,72	27.030,3
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.364.497,85		3.164,3
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: EUR 6.740,00 (Vorjahr: TEUR 33,1)	684.523,42		622,7
		4.049.021,27	3.787,0
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.904.027,95	10.451,7
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.753.274,00	2.401,6
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		17.429,91	0,0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gegenüber verb. Unternehmen EUR 26.317,62 (Vorjahr: TEUR 6,7)		26.317,62	6,7
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		775.416,41	447,0
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		26.317,62	533,2
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		190.611,39	0,0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.211.794,80	7.395,3
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.031.595,63	2.915,2
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.172.334,91	556,0
18. Sonstige Steuern		776.350,24	794,4
19. Jahresüberschuss		6.082.910,48	1.564,8
20. Einstellung in Gewinnrücklage		-	-464,8
21. Bilanzgewinn			1.100,0



Deloitte.

Deutsche Baurevision AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 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 Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des 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.

Berlin, den 9. April 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Nienhoff
Wirtschaftsprüfer



ppa. Raudsus
Wirtschaftsprüfer



**Bilanz zum
31. Dezember 2008**

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Kundenstamm		14.614,69	0,00
II. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	89.505,16		45.430,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.680,41	100.185,57	732,49
		114.800,26	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		7.349,23	6.303,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.025,99		17.461,55
2. Forderungen gegen Gesellschafter	111.345,78		129.402,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon g. Gesell.: EUR 4.817,69; Vj.: EUR 4.248,54) (davon langfristig: EUR 2.500,00; Vj.: EUR 2.500,00)	7.341,23		7.229,05
		144.713,00	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		272,91	25.623,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten		7.328,79	5.345,45
Summe AKTIVA		274.464,19	237.528,43

Bilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Verlustvortrag		-14.325,06	0,00
III. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		14.325,06	-14.325,06
		100.000,00	85.674,94
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		18.860,00	13.400,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.755,21		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.817,37		8.506,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	95.751,27		126.730,44
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		3.217,03
(davon aus Steuern: EUR 0,00; Vj.: EUR 3.217,03)			
		148.323,85	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.280,34	0,00
Summe PASSIVA		274.464,19	237.528,43

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008		EUR	EUR	05.01. - 31.12.07 EUR
1. Umsatzerlöse			1.645.074,33	1.099.803,05
2. Sonstige betriebliche Erträge			13.278,10	5.437,48
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	133.199,97			114.216,98
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	298.454,55			185.608,03
			431.654,52	
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	829.276,83			558.041,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	172.636,67			117.900,57
			1.001.913,50	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			18.729,67	16.315,21
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			170.636,79	127.125,47
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			738,20	1.518,20
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			1.372,96	0,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			34.783,19	-12.449,26
10. Sonstige Steuern			3.028,22	1.875,80
11. aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn			17.429,91	0,00
12. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)			14.325,06	-14.325,06
13. Verlustvortrag			-14.325,06	0,00
14. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)			0,00	-14.325,06





Deutsche Baurevision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Daneben erteilen wir gemäß § 16 Abs. 4 KPG folgenden Prüfungsvermerk:

Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die wirtschaftlichen Verhältnisse geben zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass.

Berlin, den 10. Februar 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



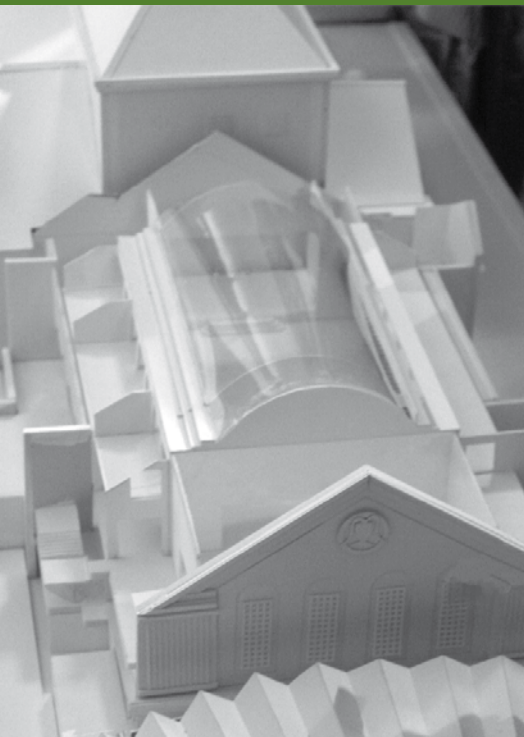
Nienhoff
Wirtschaftsprüfer



ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer



Dreh der offiziellen Stadthallen- dokumentation



Im Zuge der Rekonstruktion des ehemaligen Kreiskulturhauses dokumentieren wir in Zusammenarbeit mit einem Filmteam der Agentur *neuer medien* das Wiedererwachen des bekannten Traditionsgebäudes und werfen dabei auch einen Blick zurück in die ereignisreiche Vergangenheit des Hauses. Das große öffentliche Interesse und die einmalige Komplexität des Sanierungsprojektes sowie deren große Bedeutung für den Bildungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort Greifswald verleihen dem Vorhaben „Stadthalle“ seinen besonderen Stellenwert – sowohl als Bauprojekt in unserem Konzern als auch als Wahrzeichen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Kein anderes Bauvorhaben verbindet Konzepte und Pläne der öffentlichen Hand so eng mit den persönlichen Erinnerungen und Wünschen der Bewohner unserer Stadt.

Mit Erneuerung der baulichen Hülle der Stadthalle haben wir uns daher mit Unterstützung Greifswalder Zeitzeugen auch dafür entschieden, die „guten alten Zeiten“ noch einmal zum Leben zu erwecken. Familien- und Liebesgeschichten, Fotos, Zeitungsartikel, Tonspuren, Amateurfilme – vielerlei Berichte und Materialien aus dem „Nähkästchen“ alteingesessener Greifswalder sind in den Dokumentarfilm eingegangen.

Die Stadthallendokumentation begleitet das Sanierungsprojekt seit Baustart im März 2008. Bauabschnitt für Bauabschnitt sind Planung, Rückbau, Analyse historischer Befunde sowie die statischen Arbeiten, die Rekonstruktion der Gebäudehülle und der Innenausbau durch unser Filmteam festgehalten worden. Die Kamera begleitet den Bauleiter und verschiedene Baufachfirmen bei der Arbeit und richtet den Fokus dabei





auf Details der Handwerkskunst, die sich dem Besucher mit dem fertigen Bild des sanierten Hauses nicht eröffnen würden.

Der fertige Film möchte schließlich historische Fakten und jüngste Ereignisse in persönlichen Eindrücken einrahmen und noch einmal die Faszination und die große Sympathie in Bild und Ton fassen, die bis heute die Verbindung der Greifswalder mit ihrer Stadthalle ausmachen. So viele

Greifswalderinnen und Greifswalder knüpfen wunderbare und gute Erinnerungen an das große Festhaus, sodass wir möglichst viele von ihnen auf Film bannen und für die Zukunft bewahren möchten. Erzählungen von tollen Abenden mit Festen, Vergnügen und großen Tanzveranstaltungen, Einzelstücke persönlicher Greifswalder Stadtgeschichte, die wir zu einem Ganzen zusammenfügen möchten, um so dem alten Gebäude noch einmal Seele einzuhauchen.

**Bilanz zum
31. Dezember 2008**

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	504.179,57		
2. Anlagen im Bau	1.723.481,78	2.227.661,35	759.978,54
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen Gesellschafter	465.049,28		282.223,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	815,65	465.864,93	0,00
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		683.669,23	15.795,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten		396,66	0,00
Summe AKTIVA		3.377.592,17	1.057.997,61

Bilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		475.000,00	25.000,00
II. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	450.000,00
III. Kapitalrücklage		2.220.000,00	30.000,00
Eigenkapital gesamt		2.695.000,00	505.000,00
B. Sonstige Rückstellungen		4.400,00	5.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	1.000,00		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.784,10		11.911,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	647.408,07	678.192,17	535.586,45
Summe PASSIVA		3.377.592,17	1.057.997,61

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008	EUR	Vorjahr EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	99.952,34	252,90
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.048,11	2.788,21
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	260.665,23	50.483,04
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.738,03	53,41
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (dav. geg. dem Gesellschafter 26.317,62 EUR/VJ 6.740,77 EUR)	26.317,62	6.740,77
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-187.340,59	-59.705,71
7. Sonstige Steuern	3.270,80	0,00
8. Erträge aus Verlustübernahme	190.611,39	0,00
9. Jahresfehlbetrag	0,00	-59.705,71
10. Verlustvortrag	0,00	-186.352,53
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	246.058,24
12. Bilanzverlust	0,00	0,00



MDS MÖHRLE

MDS MÖHRLE GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH, Greifswald (PGS), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 KPG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 sowie gemäß § 15 Abs. 1 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB und §§ 11 Abs. 3, 15 Abs. 1 KPG 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 und das mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben trotz des in 2008 erzielten Verlustes von TEUR 191 zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass, da zum einen der Umbau der Stadthalle noch nicht abgeschlossen ist und demzufolge noch keine Erlöse aus Vermietung/Verpachtung der Stadthalle erzielt werden können und zum anderen Verluste gemäß des mit der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der WVG übernommen werden.

Durch die in die Kapitalrücklage eingestellten Gesellschafterzuschüsse von TEUR 2.220 verfügt die Gesellschaft über eine Eigenkapitalquote von 79,8 %. Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass der künftige wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft entscheidend von einer kostendeckenden Vermarktung der Stadthalle Greifswald abhängen wird. Als ertragsstützende Maßnahme ist beabsichtigt, den technischen Bereich der WVG in die PGS zu integrieren, um zusätzliche Umsätze zu generieren.

Schwerin, den 19. Februar 2009

MDS MÖHRLE GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Voige

Wirtschaftsprüfer



Linnenkugel

Wirtschaftsprüfer



Fußballevent zur Europameisterschaft 2008

Die Fußball-Europameisterschaft war Highlight des Sportjahres 2008 und mit ihr das Fußball-Event auf dem Greifswalder Marktplatz. Nach der sehr guten Resonanz auf das Fußballfest anlässlich der Weltmeisterschaft im Jahr 2006 hat unser Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH als Veranstalterin bereits zum zweiten Mal ein unvergessliches Fanereignis in Greifswald auf die Beine gestellt.

Auf einer 24 Quadratmeter großen Leinwand wurden alle Spiele der Europameisterschaft öffentlich übertragen. Noch einmal wurden die guten Erinnerungen an das Sommermärchen 2006 lebendig und der schwarz-rot-goldene Freudentaumel fortgesetzt. Insgesamt 42.000 fußballbegeisterte Besucher haben die Europameisterschaft mit uns gefeiert, mit der deutschen Mannschaft gefiebert, gelitten und gefreut. Besucherzahlen, die für sich sprechen und uns als Planer und Veranstalter wiederum darin bestätigen, Greifswald und der ganzen Region ein wertvolles sportliches und kulturelles Highlight mit Zukunftswert ermöglicht zu haben.

Public Viewing des Weltklassefußballs könnte in Greifswald somit schon bald gute Tradition werden,

die auf die kommende Fußball-WM freuen lässt. Dennoch sind Vorbereitung und Management eines solchen Events immer auch ein äußerst ehrgeiziges Projekt, das ohne das Engagement der Freiwilligen und Helfer nicht realisierbar wäre. Gute Dinge machen sich besser gemeinsam! Unter dieser Prämisse haben auch im Jahr 2008 viele großzügige Sponsoren die Idee vom Großereignis im Herzen der Stadt mitgetragen. Unternehmen und Institutionen haben die Eventidee unterstützt. Unser besonderer Dank gilt daher allen Beteiligten, die an jedem Spielabend für einen sicheren und reibungslosen Ablauf der Veranstaltung Sorge getragen haben: Bühnen- und Tontechniker, Cateringunternehmen, Medien- und Werbepartner, Sicherheitsdienste und viele weitere Organisatoren.

Zu einem symbolischen Eintrittspreis von 1 Euro pro Fan ist mit Hilfe aller Projektbeteiligten und Projektpaten 2008 einmal mehr die Durchführung eines in Mecklenburg-Vorpommern einmaligen Fußballevents gelungen, das ein Stück der Euphorie der Europameisterschaft für jedermann nach Greifswald getragen hat und einen Teil des spannenden Fußballsummers bei uns im Norden erlebbar machte.



Herausgeber

Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft
mbH Greifswald
Hans-Beimler-Str. 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 829855

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

Layout und Satz

haus neuer medien GmbH
Lange Reihe 75
17489 Greifswald

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

info@hnm.de
www.hnm.de