

Für unsere Zukunft

mit Geschäftsbericht 2016



UNTERNEHMENSVERBUND

WVG
GREIFSWALD



Für unsere Zukunft

mit Geschäftsbericht

1. Januar bis 31. Dezember 2016

UNTERNEHMENSVERBUND WVG

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

Hans-Beimler-Straße 73

17491 Greifswald

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

Vorwort

**Liebe Mieterinnen,
liebe Mieter,
Geschäftspartner
und Freunde**

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

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

Das Jahr 2016 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.

Sie vermissen das Zahlenwerk? Wir haben es nicht vergessen. Sie finden es in einem separaten Heft innerhalb der Jahresbroschüre, wie gewohnt mit dem Lagebericht, dem Jahresabschluss 2016 und dem Bericht des Aufsichtsrates. Wir hoffen - die Broschüre des Jahres 2016 - findet Ihr Gefallen und Sie haben Vergnügen, mit uns gemeinsam auf das vergangene Jahr zurückzublicken.



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



Prozesssicherung

Qualitätsmanagement

ISO 9001

Richtlinien

Planu

Erfolg

Qualität

Aud

Ziel

Zertifizierung

Prozesse

Handbuch



DER ÜBERGANG VOM QUALITÄTSMANAGEMENT ZUM INTEGRIERTEN MANAGEMENTSYSTEM

Seit mehr als einem Jahrzehnt verpflichten wir uns zu den international anerkannten Standards der Qualitätsmanagementsysteme. Die WVG ist eines der wenigen Wohnungsunternehmen im Norden Deutschlands, die sich nach der bekanntesten und erfolgreichsten Norm - der DIN ISO 9001 - zertifizieren lassen. Die Umstellung auf die neueste Version dieses Standards ist uns erst kürzlich geglückt. Nach mehreren Jahren der erfolgreichen Anwendung und Zertifizierung dieses Systems wollen wir nun die Weiterentwicklung zum integrierten Managementsystem wagen.

Hierbei werden unsere bereits bestehenden und unterschiedlichen Managementsysteme nicht getrennt voneinander, sondern sind in einem gemeinsamen Managementsystem integriert. Die hierdurch entstehenden Synergieeffekte, mit Kosten- und Zeiteinsparungen sind wichtige Gründe für die Umstellung.

INTEGRIERTE MANAGEMENTSYSTEME: VORTEILE UND VORGEHENSWEISE

NEBENEINANDER STATT NACHEINANDER

Ganz gleich, ob es sich um Qualität, ökologische, soziale, ethische Aspekte oder Sicherheit handelt, unsere einzelnen Managementsysteme sorgen effektiv für eine Verbesserung im jeweils eingesetzten Themenbereich. Auf unseren UNTERNEHMENSVERBUND WVG bezogen, stellen diese Systeme momentan teilweise sogenannte Insellösungen dar. Das hatte bislang zur Folge, dass diese isoliert voneinander arbeiten und daher Synergien kaum genutzt wurden. Systemübergreifende Strategien sollen die Lösung sein.

KOMBINIERTE UMSETZUNG

Als erster Schritt zu einer Vereinheitlichung werden wir die Verknüpfung unserer Managementsysteme durchführen. Die kombinierte Zertifizierung wäre ein langfristiges Ziel, ist aber in unserem Fall nicht zwingend erforderlich, da es keine gesetzliche Anforderung dafür gibt. Da unser Qualitätsmanagementsystem bereits seit mehreren Jahren besteht, lassen sich beispielsweise ein Compliance- oder Umwelt-Managementsystem entweder durch Querverweis oder Addition anschließen. Die Verknüpfung der Systeme reduziert den Zeit- und Personalaufwand von der Implementierung bis zur Zertifizierung und sorgt damit insgesamt für eine größere Effizienz.



WARUM EIN INTEGRIERTES SYSTEM?

Mit dem Konzept des integrierten Managementsystems wollen wir ab 2017 einen weiteren Schritt in diese Richtung gehen. Das bedeutet nicht nur Rationalisierung, sondern auch bessere Ausschöpfung unseres Verbesserungspotentials. Voraussetzung für ein erfolgreiches integriertes Managementsystem ist eine starke Unternehmenspolitik. Sie markiert den Stellenwert fest definierter Schwerpunkte in Relation zu unserem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg und zwar nach innen und nach außen. Im Rahmen integrierter Managementsysteme gewinnt die übergreifende, ganzheitliche Verantwortung an Bedeutung. Dabei ist am wichtigsten, dass diese auch umgesetzt und vorgelebt wird.

ALLES BEGINNT IM KOPF

Ein solcher Ansatz hat nur Erfolg, wenn er verkrustete Strukturen aufricht, Bereichsgrenzen überschreitet und Verantwortungen bündelt. Dies setzt die aktive Mitgestaltung durch die Unternehmensleitung voraus, aber auch die Mitwirkung der Mitarbeiter. Für das System ist dies die größte Herausforderung. Aber wir wollen es gemeinsam angehen.



EMEINSAM
ETWAS
REICHEN

Unsere Aufgaben sind klar definiert



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Herr Adomeit, welches Projekt in 2016 war aus Ihrer Sicht das bedeutendste für die WVG?

Da gibt es viele Projekte, die mir am Herzen liegen. So haben wir viel Kraft in die Aufwertung der Quartiere durch die Sanierung der Plattenbauten investiert. Aber wir haben uns auch sehr intensiv auf weitere Neubauvorhaben vorbereitet, die uns in den kommenden Jahren prägen werden.



Margitta Kramer
Prokuristin/Leiterin kaufm. Bereich

Frau Kramer, wie beschreiben Sie die wirtschaftliche Situation des Unternehmensverbundes?

Uns ist es gelungen, die WVG auf Erfolgskurs zu halten. Diese positive Entwicklung über Jahre ist das Ergebnis unserer Unternehmenspolitik. Der WVG-Konzern ist ein erfolgreicher Unternehmensverbund, wirtschaftlich gesund und ein starker Motor für Greifswald. Genauso wichtig wie Wohnqualität und Kundenorientierung ist für uns der wirtschaftliche Erfolg. Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir einen Anstieg der Eigenkapitalquote auf 46,7 % verzeichnen.



Gesine Rabinowitsch
Prokuristin/Leiterin Personalwesen/Recht

Frau Rabinowitsch, gehört die WVG zu den attraktiven Arbeitgebern in der Universität- und Hansestadt Greifswald?

Auf jeden Fall. Wir sind ein familienfreundliches Unternehmen und bieten den Mitarbeitern berufliche Sicherheit. Qualifikation wird bei uns groß geschrieben und die Belegschaft kann das Unternehmen aktiv mitgestalten.



Andreas Koch
Leiter Wohnungswirtschaft

Herr Koch, welche wohnungswirtschaftlichen Aufgaben standen im Mittelpunkt?

Kontinuierlich arbeiten wir an der Verbesserung unserer Quartiere und wollen neue Möglichkeiten schaffen, besser mit unseren Kunden in Kontakt treten zu können. Damit wir auch in Zukunft die Ansprüche unserer Kunden an einen zeitgemäßen und bezahlbaren Bestand in attraktiven Quartieren gerecht werden, gaben wir 18 Millionen Euro für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau aus.



Frank Gömöry
Leiter Stabs- und Funktionalorgane

Herr Gömöry, welche wirtschaftlichen Ziele standen in 2016 bei der WVG im Mittelpunkt?

Die Umsetzung unseres Erfolgsplans mit dem Erreichen eines Jahresüberschusses steht ganz oben auf der Liste. Aber auch die Umstellung des Betriebssystems in beiden Tochterunternehmen war eine große Herausforderung, die wir gemeistert haben. Jetzt steht für uns die Umstellung der Muttergesellschaft auf dem Plan.



Kati Rehberg
Betriebsleiterin PGS

Frau Rehberg, welche Höhepunkte und Herausforderungen gab es aus Sicht der Projektgesellschaft?

Höhepunkt war sicher der Abschluss des Bauvorhabens „Wohnen am Stadtpark“. Das bislang größte Bauprojekt, das wir für die WVG planen und betreuen durften. Aber auch die großen Sanierungsvorhaben innerhalb der Plattenbaugebiete sind eine große Herausforderung in Sachen Statik, Bedarf und Wirtschaftlichkeit.



Thomas Scheel
Prokurist/Betriebsleiter DLG

Herr Scheel, war das Jahr 2016 auch für die DLG ein erfolgreiches?

Ja, auf jeden Fall. Auch wir konnten das Geschäftsjahr mit einem guten Ergebnis abschließen. Die Aufgaben werden immer umfangreicher, die Zahl der Mitarbeiter wächst und dennoch ist es uns gelungen, eigenständig ein positives Ergebnis zu erzielen. Darauf bin ich ganz besonders stolz.

Wie wollen unsere Mieter leben?

Seit einigen Jahren beschäftigt sich die Wohnungswirtschaft mit der Frage, wie und wo unsere Mieter in Zukunft wohnen und leben, wie und mit wem sie ihren Alltag und die Freizeit gestalten wollen und ob das Wohnen in Zukunft für unsere Mieter noch bezahlbar bleibt. Dabei steht fest: Um den

Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, reicht es nicht aus, nur die Wohnung den veränderten Bedingungen - des demografischen und gesellschaftlichen Wandels - anzupassen.



Anja Pussehl
Abteilungsleiterin Hausbewirtschaftung

Gute Nachbarschaften

Zum Wohlfühlen benötigen die Mieter eine gute Nachbarschaft und ein Umfeld mit verschiedenen Kultur- und Freizeitangeboten, Nahversorgung und Infrastruktur. Diese Parameter sind die Stützpfeiler der Quartiersentwicklung und beeinflussen die unternehmerischen Entscheidungen maßgeblich. Außerdem müssen wir heute immer stärker auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter eingehen. Grundrissentscheidungen werden nicht aus dem Bauch heraus getroffen, sondern sind Ergebnisse von Mieterbefragungen und Bedarfsanalysen.

Anja Pussehl - Abteilungsleiterin Hausbewirtschaftung - war in den letzten Jahren an der Entwicklung der Wohngebiete in Greifswald beteiligt.

Der Anspruch an die Wohnung hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder verändert, wie kann die Wohnungswirtschaft dem Mieter entgegenkommen?

Bei dieser Frage ist die Antwort etwas schwierig, da es sich eigentlich um mehrere Fragen handelt. Eine Beantwortung lässt sich in folgende Punkte unterteilen: Einerseits sind da die Entwicklungen, die mit großen baulichen Eingriffen umgesetzt werden müssen,



Die Mieter sind anspruchsvoller und wissen ganz genau, was sie wollen ...

wie zum Beispiel der Einbau von Aufzügen, um den älterwerdenden Mietern eine bessere Erreichbarkeit der Wohnung zu ermöglichen. Andererseits werden die Gebäude bei großen Modernisierungen auch energetisch auf den aktuellen Stand gebracht, um die Energiekosten zukunftsfähig und damit bezahlbar zu beeinflussen.

Mieterwünsche erfüllen

Mit unserer Musterwohnung „BlickPunkt“ in der Makarenkostraße haben wir einen neuen Weg beschritten. Unsere Mieter können bei Erstbezug - aber auch nach Modernisierungsmaßnahmen - die Wandfarbe, den Bodenbelag und auch die Fliesen ihrer neuen Wohnung auswählen und erhalten so eine individuelle Wohnung. Schließlich arbeiten wir täglich daran, unseren Mietern einen guten Service zu bieten.

Warum ist es wichtig, dem Mieter die Entscheidung über die Ausstattung seiner Wohnung zu überlassen?

Geschmäcker sind verschieden. So banal das klingen mag, so sehr bewahrt es sich doch immer wieder. Unsere Mieter dürfen ihre Wohnung nach ihrem eigenen Geschmack gestalten. Es ist schließlich niemandem geholfen, wenn wir die Wände schlicht weiß streichen und der Mieter als erstes Farbeimer, Folie und Farbbrolle in die Wohnung trägt, um die gerade frisch aufgebrachte Farbe zu überstreichen. Unsere Mieter sollen sich von Anfang an wohlfühlen und wohnen können, nicht erstmal streichen müssen.



Viele Mieter nutzen die Wohnung nur für einen Lebensabschnitt, ziehen eventuell in eine andere Stadt und müssen sich räumlich verändern. Werden die gewählten Ausstattungspakete dann vom Nachmieter angenommen?

Diese Frage hat uns anfangs auch sehr bewegt. Wir haben eine Lösung gefunden, indem wir Farbkombinationen zu Paketen zusammengefasst haben. Dies ist insbesondere bei Wand- und Bodenfliesen, die sehr langlebig sind, wichtig.



Besichtigung & Beratung

Mittwoch: 15:00 - 17:00 Uhr

Makarenkostraße 42 • 17491 Greifswald



Wie sind Ihre Erfahrungen, einen Anlaufpunkt für interessierte Mieter außerhalb der Geschäftsstelle eröffnet zu haben?

Durchweg positiv. Unsere Mieter können unseren Sanierungsansatz erleben und anfassen. Gerade die großen Anstrengungen in der Lomonossowallee können wir in einem Gespräch gar nicht richtig darstellen. Wir haben gern unterschied-

liche Gelegenheiten genutzt, auch Kollegen aus unterschiedlichen Anlässen die modernisierte Lomonossowallee zu zeigen; nur ganz wenige Besucher haben noch den ursprünglichen Plattenbau erkannt. Dies hat uns sehr deutlich gemacht, dass wir unsere Mieter ganz anders abholen müssen – und schon war die Idee für den „BlickPunkt“ geboren.

„Quartier mit Her(t)z“

Sind weitere externe Büros für die Mieter geplant?

Ja, wir wollen auch für andere Vorhaben vor Ort Anlaufstellen eröffnen. So ist ein weiterer Standort in der Nähe unseres größten Neubauvorhabens - des HanseHofs - geplant. Insgesamt haben wir feststellen können, dass auch unsere langjährigen Mieter die kurzen Wege zu schätzen wissen, so dass wir über eine größere Verbreitung nachdenken.

Fliesen, Fußbodenbeläge und Wandfarben sind das eine, welche Faktoren spielen bei einer großen Sanierungsmaßnahme außerdem eine entscheidende Rolle für die Mieter?

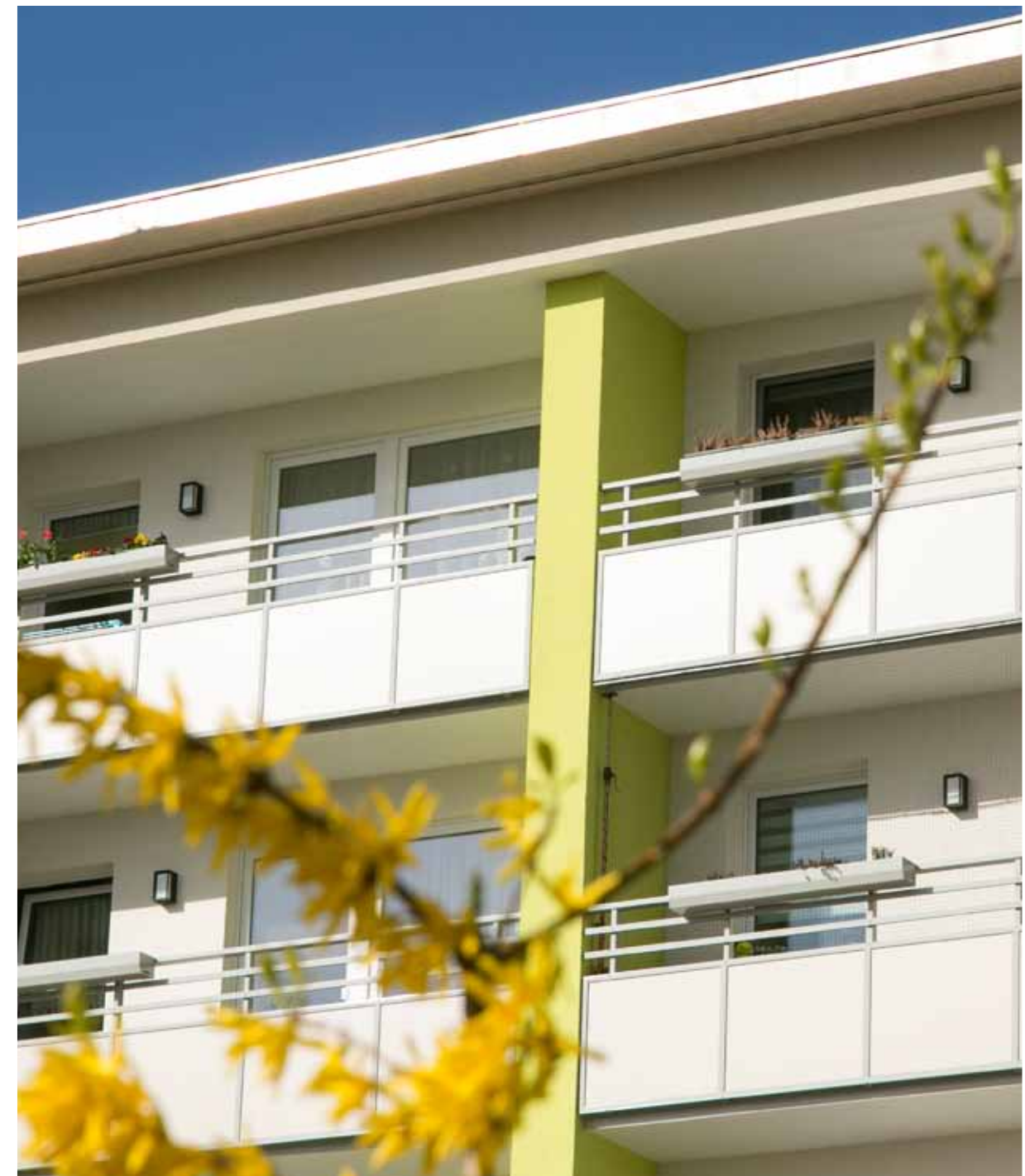
Zum guten Wohnen gehört heute auch ein ansprechendes Wohnumfeld - also Außenanlagen, die dem Wunsch des Mieters, sich im Freien aufhalten zu wollen - fördern. Diese Faktoren können wir als Wohnungsunternehmen teilweise beeinflussen, verbessern oder integrieren. Andere Faktoren, wie die Nahversorgung, das Freizeit-, Kultur-, und Bildungsangebot im Quartier liegen eher nicht in unserer Hand, sind aber dennoch entscheidend für unsere Mieter. Abgerundet wird die Entscheidung auch durch den Service, den der Vermieter bietet. Und zu guter Letzt muss monatlich die Miete auch noch leistbar sein.

Sicherheit ist sehr subjektiv - aber entscheidend

Das Thema Sicherheit kann mit dem Parameter Außenanlagen wesentlich verbessert werden. Durch Lichtkonzepte, bauliche Veränderungen oder auch gewaltpräventive Maßnahmen kann hier viel erreicht werden. Denn auch das Image eines Quartiers prägt ganz entscheidend die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

Allumfassende Betrachtung

Da viele Verbesserungen nicht allein durch ein Wohnungsunternehmen zu erreichen sind, ist es wichtig, sich ganz aktiv in die Stadtentwicklung einzubringen. Die Ergebnisse, Erkenntnisse und Ziele aus der Projektarbeit werden öffentlich mit Behörden, Ämtern und anderen Anbietern diskutiert, denn Quartiersentwicklung muss stets allumfassend betrachtet werden.



Diese Projekte sind aufgrund ihrer Komplexität eher langfristig angelegt. Gibt es trotz dessen erste Ergebnisse oder Erfolge durch Ihre Projektarbeit?

Ja, Ergebnisse sehen wir vor allem bei unseren großangelegten Modernisierungsmaßnahmen. Zukunfts- und marktorientierte Projekte schaffen und realisieren, das ist die große Aufgabe. Dabei geht es nicht nur darum, Wohnraum zu sanieren, sondern vielmehr für verschiedene Bevölkerungsschichten und deren Ansprüche den Wohnungsbestand umzubauen. Allerdings kann nicht jede Wohnung für die individuellen Bedürfnisse älterer Mieter umgebaut werden. Deshalb ist es wichtig, Konzepte für Quartiere zu entwickeln, die den Bedarf, den Bestand und die Zukunftsorientierungen abbilden. Eines dieser Projekte ist das „Quartier mit Her(t)z“. Die Umgestaltung eines Quartiers dieser Größe erfordert neben der nötigen Planungszeit auch viele koordinierende Abläufe.

Nach der Sanierung ist von der Platte nichts mehr zu sehen

Langfristige Planungen erforderlich

Die Mieter in den Wohnhäusern werden während der Bauphase mit anderem Wohnraum versorgt, alle baulichen Genehmigungen werden eingeholt und die Bauphasen müssen absolviert werden, bevor der Wohnraum in sanierter Form wieder den Mietern auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen kann. Die ersten Planungsansätze für das „Quartier mit Her(t)z“ liegen bereits Jahre zurück. Wir wollten den Bewohnern in Schönwalde I wieder ein attraktives Wohnquartier, in dem sie lange leben können und sich wohlfühlen, zur Verfügung stellen.

Mit der Übergabe der sanierten Lomonossowallee 33/34 an die Mieter war der erste Meilenstein zur Umgestaltung des Quartiers erreicht. Beim angrenzenden Wohnhaus in der Heinrich-Hertz-Straße wurde ein Segment entfernt, um einen Zugang zum Innenhof gewährleisten zu können. Eine attraktive Platzgestaltung wird die beiden Wohnhäuser umrahmen.

Im Wohnhaus Heinrich-Hertz-Straße 20/21 entstanden 52 Wohnungen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen haben individuelle Grundrisse zwischen 39 m² bis 85 m² für Familien, Singles und Paare und wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Bäder, Flure und Leitungssysteme wurden saniert und die Türen, Balkone, Fuß- und Wandbeläge saniert. Auch bei diesem

Wohnhaus wurde ein Aufgang abgebrochen, um einen Durchgang zum Innenhof zu schaffen. Vis-à-vis wird das Wohnhaus

Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3 saniert. Seinerzeit befand sich dieses Haus direkt an der Lomonossowallee 33/34. Heute wird durch den Abbruch eines Aufganges eine Platzgestaltung zum Verweilen für die Mieter geplant. Alle 66 barrierearmen Wohnungen - darunter 5 barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss - werden mit



Loggia oder Terrasse ausgestattet. Insgesamt wurden drei Aufzüge installiert. Trockenräume, Fahrradräume und eine Ladestation für Elektrorollstühle wurden ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht. Farblich werden sich die beiden Wohnhäuser an der Fassadengestaltung der Lomonossowallee 33/34 anpassen.

Mit der Sanierung ist es uns gelungen, das Quartier für unsere Mieter wieder mit attraktivem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Von der einstigen Platte ist nach der Sanierung nicht mehr viel zu sehen.

Unsere neuen Nachbarn

Das Jahr 2015 war für die WVG das Jahr der großen Flüchtlingswelle in Greifswald. Dieser Herausforderung konnten

wir spontan und unbürokratisch mit mehreren Einzelmaßnahmen, zum Beispiel durch neues Personal, zügige Herrichtung von Wohnungen, Rücknahme von Abrissvorhaben, bege-

nen. Über 500 Flüchtlinge wurden so in Höchstzeiten in unseren Wohnungen untergebracht. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat eigens Wohnungen angemietet, um eine schnelle und unbürokratische Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum zu gewährleisten.



Skadi Schaepe
Teamleiterin Vertrieb



Frau Schaepe, was hat sich bis heute an der Situation geändert?

Die Zahl der ankommenden Personen ist spürbar zurückgegangen. Die organisierte Unterbringung über Träger, wie zum Beispiel den Landkreis Vorpommern-Greifswald, ist in diesem Maße jetzt nicht mehr erforderlich. Seit dem IV. Quartal 2015 wurden mit dem Landkreis 94 Mietverträge geschlossen, um eine Versorgung von Asylbewerbern mit Wohnraum zu ermöglichen. Aufgrund der sinkenden Zahl der Flüchtlinge, werden die Verträge sukzessive gekündigt. Die Kunden, die jetzt zu uns kommen, haben bereits einen Aufenthaltstitel und können eigenständig Wohnraum bei uns anmieten. Der Bedarf ist hier sehr breit gefächert, von kleineren Wohnungen für eine Person bis hin zu großen Wohnungen für Familien. Dabei sind wir bemüht, die Kunden in alle Quartiere zu integrieren und ihnen Wohnraum in allen Stadtteilen anzubieten.

Hat sich der Wunsch der ehemaligen Flüchtlinge, ihre Familien nach Greifswald zu holen, gefestigt und wie schlägt sich dies auf den Wohnungsmarkt nieder?

Ein eindeutiger Trend kann derzeit noch nicht festgestellt werden. Größere Wohnungen werden zwar nachgefragt, um den Familiennachzug zu ermöglichen, doch noch gibt der Wohnungsmarkt in Greifswald dies her. Bis Ende 2016 haben wir 71 Mietverträge geschlossen.

Chance und Herausforderung

Demnach konnten wir 115 Erwachsene und 46 Kinder mit Wohnraum versorgen. Täglich kommen neue Mietverträge dazu. Allerdings verlassen auch viele Asylbewerber wieder die Stadt und ziehen in die größeren Ballungsräume oder zu Verwandten, die bereits in anderen Städten leben und wohnen.

2015 wurde der Syrer Issa Almustafa eingestellt, um zwischen den Flüchtlingen und der WVG als Dolmetscher zu vermitteln. Hat sich sein Aufgabengebiet verändert?

Das Aufgabengebiet für Issa Almustafa ist nahezu gleich geblieben. Er hat sich als ein zuverlässiger Übersetzer auch für alle englisch sprechenden Kunden zum Beispiel aus Chile oder Schweden etabliert. Auf Grund seiner stetig besser werdenden Deutschkenntnisse - wir unterstützen ihn finanziell bei seinem Deutschkurs - konnte Issa Almustafa auch in anderen Bereichen erfolgreich eingesetzt werden.

Ist der Wunsch, die Flüchtlinge zu integrieren, aus Ihrer Sicht erfüllt worden oder sehen sie nach wie vor Handlungsbedarf bei allen Beteiligten?

Integration funktioniert immer nur so gut, wie alle Beteiligten es zulassen und aktiv mit-

wirken. Gleich-
weise gibt es in
Greifswald viele
Akteure, die sich
dieses Ziel auf die
Fahnen geschrie-
ben haben. Es gibt
mittlerweile breit
gefächerte Ange-
bote von Sprach-
kursen, Sportver-
anstaltungen und
weiteren Veran-
staltungen bis hin
zu Basteltreffen,
Kinderbetreuung
und Kochnach-
mittagen, wo sich
alte und neue
Nachbarn treffen
und kennenler-
nen können.

Welche Herausforderungen gibt es im täglichen miteinander innerhalb der Quartiere?

Um in einer Hausgemeinschaft ge-
meinsam unbeschwert leben zu
können, ist in Deutschland vieles



Issa Almustafa unterstützt mit seinen englischen und arabischen Sprachkenntnissen die Mitarbeiter im Vermietungsgespräch und in der Verwaltung.



geregelt. Themen wie Mülltrennung, Entsorgung von Sperrmüll, die Reinigung der Treppenhäuser über die regelmäßige Hauswoche, Ruhezeiten innerhalb der Wohnung und des Hauses und die eigentliche Hausordnung schreiben Verhaltensregeln vor, mit denen wir groß geworden sind. Doch für Menschen aus anderen Kulturen erfordern diese Regeln ein Höchstmaß an Anpassungsvermögen, das erst erlernt und verstanden werden will. Auch der Umgang mit verbrauchsabhängigen Kosten will und muss gelernt sein. Es ist ein Prozess, der täglich Fortschritte macht und von beiden Seiten stets ein nachbarschaftliches Verständnis erfordert. Das ist nicht immer ganz leicht und sorgt gelegentlich schon für die eine oder andere Spannung, die es zu lösen gilt.



Investitionen mit Bestand

103

NEUE WOHNUNGEN UND
2 GEWERBEEINHEITEN
AN DIE WVG ÜBERGEBEN

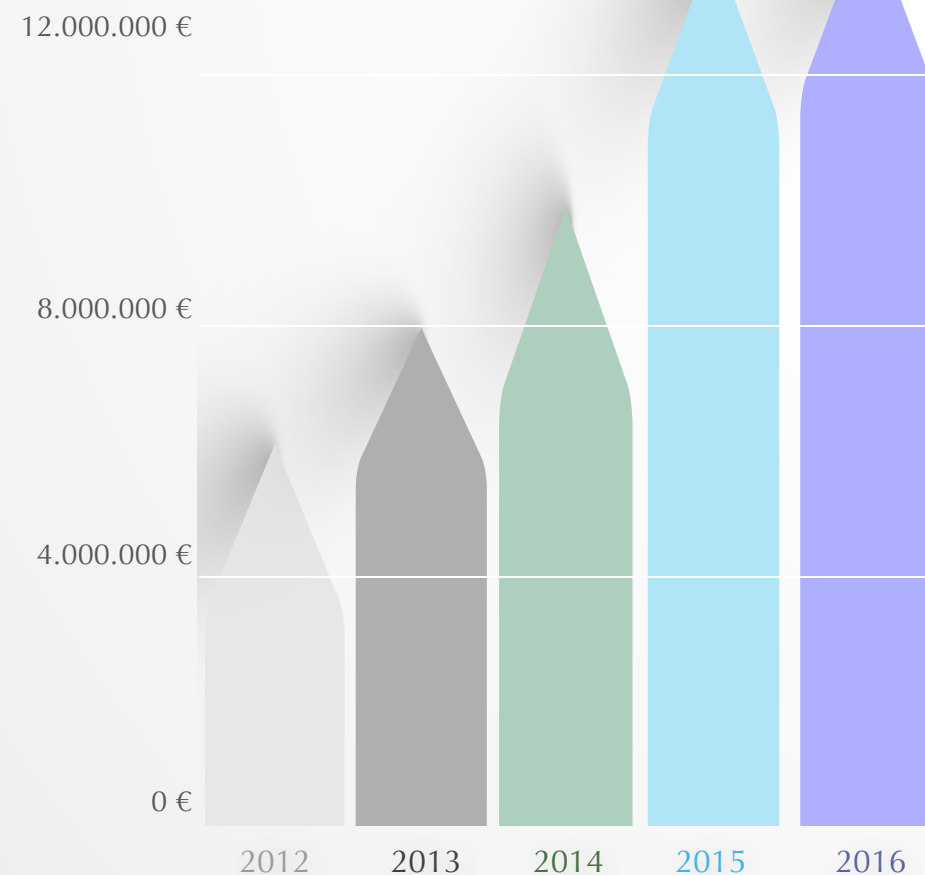
89

WOHNUNGEN
DURCH SANIERUNG/UMBAU AUFGEWERTET

14

WOHNUNGEN
IM NEUBAU

Entwicklung Gesamtvolumen aus dem Bauplan



2016 - Ein baulicher Rückblick



Kati Rehberg
Betriebsleiterin
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

„Unsere Ansprüche der kundenorientierten Projektentwicklung sowie eine kostenbewusste und nachhaltige Konzeption zu erarbeiten, werden mehr und mehr von einem Umfeld beeinflusst, das von Veränderungen geprägt ist:

DEMOGRAFISCHER

WANDEL, zunehmende

DIGITALISIERUNG in allen Lebensbereichen, steigende

AUSSTATTUNGSANSPRÜCHE sowie

KLIMASCHUTZ.“

„Unsere Ziele, mit der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben die Lebensqualität in Greifswald zu steigern, verfolgten wir auch engagiert im Geschäftsjahr 2016. Mit der WVG als unsere Muttergesellschaft und verlässliche Partnerin konnten wir gemeinsam wieder erfolgreiche Bauprojekte beginnen, fortführen sowie fertigstellen.

Der Bauplan 2016 stellte in der Historie des Unternehmensverbundes den bisher umfangreichsten und damit ambitioniertesten Bauplan mit einem Gesamtvolumen von **ca. 13,4 Mio EUR** dar.

Zu den Meilensteinen 2016 sind vor allem die Fertigstellung der Quartiersbebauung im Ostseeviertel Parkseite mit insgesamt 7 Neubauten, die Übergabe des umgebauten und sanierten Gebäudes in der Lomonosowallee 33/34 sowie die getroffenen Grundsatzentscheidungen seitens der Bauaufsicht, der Denkmalbehörde und der Bürgerschaft zum Neubauvorhaben am Hansering zu zählen. Darüber hinaus konnten wir im auf dem Areal des B-Plan 42 den Baustart für den nunmehr fünften Neubau verkünden.

Neben diesen Großbauvorhaben in teilweise exponierten Lagen sind die alljährlichen Modernisierungen wie zum Beispiel in der Feldstraße 16 /17, in der Ludwigsburger Wende 1 und in der Fischstraße 5 schon fast zur Normalität im täglichen Geschäft geworden. Dies sind jedoch auch wichtige Bausteine in der Unternehmenspolitik, um die Wohnqualität in den Beständen stetig zu verbessern.“

Lösungen im und mit Bestand:
Aus alt mach Neu

Februar 2016



**Umbau und Sanierung
Makarenkostraße 42 - 46**

- Aufgang wurde abgebrochen
- erste Wohnungen im Februar 2017 an Mieter übergeben
- 71 barrierearme Wohnungen
- subventionierter Wohnungsbau im Bestand



Mai 2016



**Beginn der Arbeiten
Heinrich-Hertz-Straße 1 - 4**

- Aufgang wurde abgebrochen
- erste Wohnungen werden Anfang 2018 übergeben
- 66 barrierearme Wohnungen
- subventionierter Wohnungsbau im Bestand



Mai 2016

**Umbau und Sanierung
Heinrich-Hertz-Straße 20/21**

- 50 Wohnungen übergeben
- Planungsvorbereitungen für zusätzliche Gewerbeeinheit
- Fertigstellung August 2017
- subventionierter Wohnungsbau im Bestand



Juni 2016



**Übergabe nach Umbau und Sanierung
Lomonossowallee 33/34**

- 36 barrierefreie Wohnungen übergeben
- Dachterrasse durch Segmentabbruch
- zwei Gewerbeeinheiten
- subventionierter Wohnungsbau im Bestand



BAUVOLUMEN
13,4 MIO €



Neubau Einsteinstraße 22

- Baubeginn des 5. Neubaus im B-Plan-Gebiet 42
- 20 moderne Wohnungen
- Fertigstellung: I. Quartal 2018
- Investition: ca. 3,1 Mio. Euro



1.335
BAURECHNUNGEN

IN **156** MIETEINHEITEN
WURDEN LEITUNGSSANIERUNGEN
IM BESTAND DURCHGEFÜHRT



Neubau HanseHof

- Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchungen im A11-Quartier
- Planungsvorbereitungen für den geplanten Baustart 2017
- 96 moderne Wohnungen
- Übergabe der ersten Wohnungen: 2019
- Investition: ca. 25 Mio. Euro



Neubauten -

„Greifswald aktiv mitzugestalten, ist unser Anspruch.“

435
AUFTRÄGE BEARBEITET

Neubau Quartier „Wohnen am Stadtpark“

- Fertigstellung und Übergabe des letzten Gebäudes
- bislang größtes Bauprojekt der WVG
- Investition: ca. 14 Mio. Euro



Realisierung eines ganz normalen Gebäudes

Für die meisten Menschen ist der Beruf des Architekten ein Traum-beruf: Kreatives Gestalten von Gebäuden mit ihren Grundrissen, phantasievolles Entwickeln von Räumen durch Modellbau und Animationen, Integration der Objekte in den öffentlichen Raum. Auch der Austausch mit den unterschiedlichsten Fachleuten und Gremien, um den Entwurf in die Realisierung zu bringen, gehört dazu.

Aber dabei wird oft vergessen, dass ein Großteil des Arbeitsprozesses darin besteht, eine Vielzahl von Anforderungen, Regeln und Gesetzen, welche von den unterschiedlichsten Personen vertreten werden, in den Arbeitsprozess mit einfließen zu lassen. Aber lesen Sie selbst ...

Realisierung eines ganz normalen Gebäudes

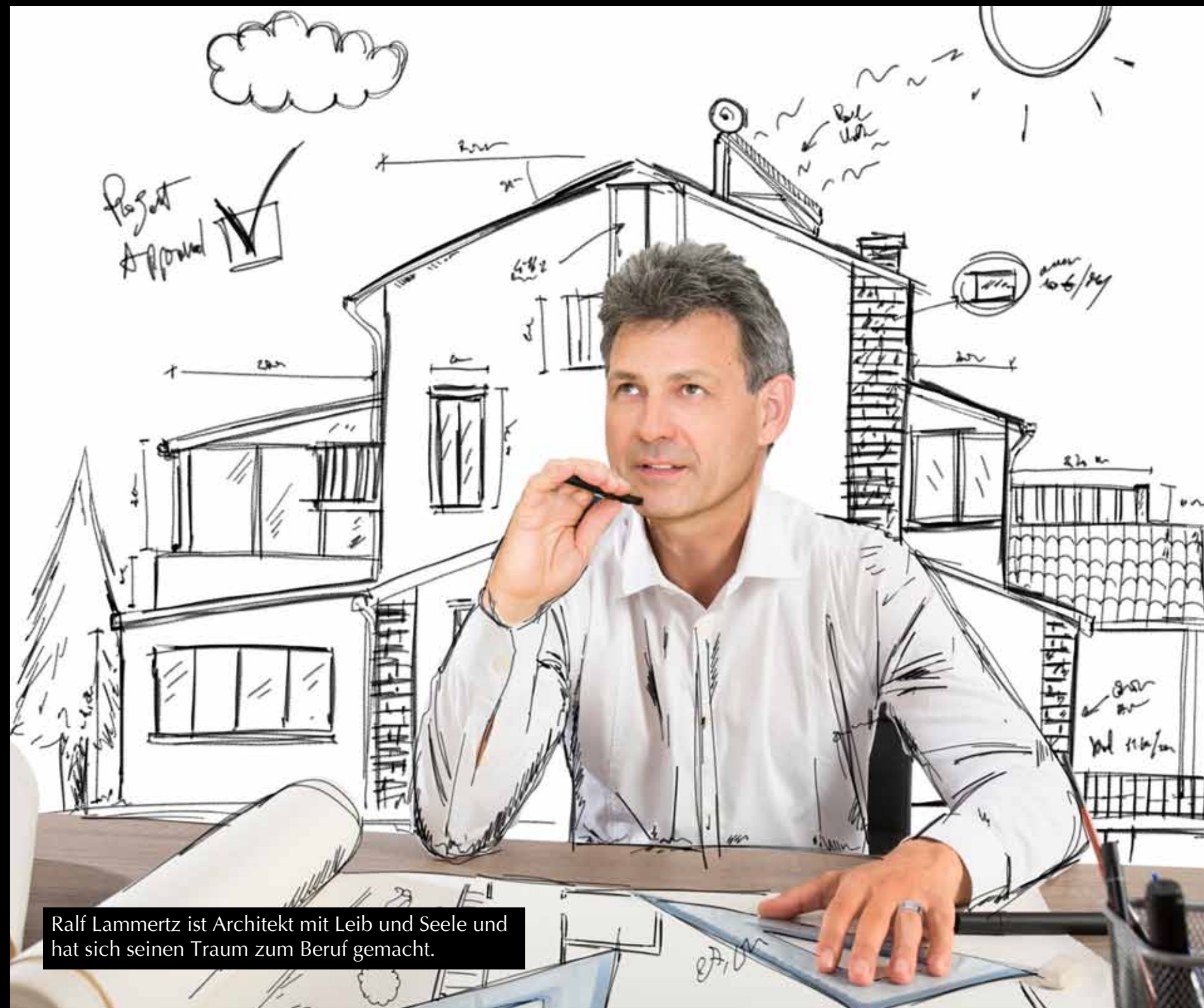
von Ralf Lammertz

Dipl.-Ing./Architekt

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Heutzutage ist Bauen das Einfachste von der Welt. Schließlich gibt es bereits fertige Häuser zu kaufen. Und für fertige Häuser ein passendes Grundstück zu finden, ist sicherlich ein vermeintliches Kinderspiel. Gemäß dem Ideal eines deutschen Schriftstellers folgend: „... sollte ein Haus nach vorne nahe der Ostsee und nach hinten nahe einer belebten Straße postiert sein. Aber umgekehrt ist sicherlich auch nicht verkehrt, wenn zumindest die beiden restlichen Seiten des Gebäudes großzügige Terrassen oder Balkone aufweisen und gemäß dem Vorbild einer freistehenden Villa mit einem schönen englischen Landschaftspark umgeben sind.“

Den passenden Ort gefunden, sind für das Bauwerk die Wünsche des Bauherrn zu erfragen. 2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen alles großzügig und wirtschaftlich kompakt, aber trotzdem schön voneinander getrennt, um keine Störungen des gegenseitigen individuellen Lebens aufkommen zu lassen. Hinzu kommt natürlich auch die Vorgabe, das Objekt barrierefrei zu planen.



Ralf Lammertz ist Architekt mit Leib und Seele und hat sich seinen Traum zum Beruf gemacht.

Schließlich werden wir alle nicht jünger und neue Gebäude sollten selbstverständlich für alle Generationen ein zu Hause bieten. Ein Aufzug zur besseren Mobilität ist heute natürlich dabei Standard.

Nun noch schnell zum Stadtplanungsamt, schließlich soll das Gebäude sich ja auch mit dem Umfeld vertragen. Die richtige Höhe, die richtigen Abmessungen, stimmen auch die Proportionen und sind auch alle Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten? - Grünflächen mit neuen Bäumen, dass wird natürlich immer gerne gesehen. Dabei dürfen die jetzigen Bewohner von Fauna und Flora nicht zu Schaden kommen oder gar vertrieben werden. Und stehen drei Bäume ungeachtet ihres Alters zu dritt, dann greift heute die Vorschrift der höheren Instanz. Alleenschutz! Nun müssen auch der Landschaftsanglerverband, der Bund für Umwelt und Natur, der NABU, die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und der Landesjagdverband schauen, bewerten und ihre Stellungnahme schreiben. Dies braucht Zeit.

Aber wichtig ist auch, wie die Bewohner der Häuser zum Gebäude kommen? Per PKW, mit dem Fahrrad und per Pedes. Diese Flächen sind selbstverständlich mit einzuplanen, aber eigentlich existieren sie gar nicht oder nur auf dem Papier, denn gewünscht ist ein Haus im Grünen. Und die Feuerwehr zur Rettung im Notfall, die darf und muss auch irgendwie vorfahren können, ohne aber den historischen Baumbestand zu tangieren. - Nun zügig alles digitalisieren und aufs Papier gebracht, dann kann die Planung in fünf oder sogar siebenfacher Vervielfältigung ans Amt und Förderinstitut versendet werden. Die Prüfung kann beginnen.

Endlich kann es richtig losgehen und es ist Zeit um die Realisierungsplanung zu forcieren. Nun dürfen noch mehr die Anderen ran. So ein Gebäude muss sicher stehen und dafür wird natürlich ein Statiker benötigt. Die Balkonplatten ragen ganz schön aus, ob wir das gehalten kriegen? Und auch ganz schöne Spannweiten und alles leichtbemessen. Aber mit der ein oder anderen Durchstanzbewehrung, ein paar Lastverteilungsbalken oder einigen Betonbanketten kann auch mal eine nicht exakt übereinander liegende Wand stehen bleiben.

Hinzu kommt noch die Haustechnikplanung, die in Zeiten von W-LAN und Smart Home fast schon mit Hardwarebauteilen zum Auslaufmodell gehört. Aber alles kein Problem, Leitungen lassen sich im Gebäude einfach verlegen und Platz ist ja genug, auch wenn der ein oder andere mal den Kopf einziehen muss oder auch die Unterzüge etwas löchrig daher kommen. Alles im Rahmen des Erlaubten.

Nun aber zurück zum Zuckerguss des Verfahrens. Ein kleiner Zuschuss vom Land als Förderung für bestimmte Bautypen die dem heutigen Standard entsprechen, muss natürlich genau geprüft werden. Sind die Flächen nicht zu hoch, stimmen die Abstände als Bewegungsflächen zwischen Möbeln und Wänden? Den Nachweis hierfür hat natürlich der Planer zu leisten. Ob im Plan oder durch Berechnungen, hier steckt der Teufel immer im Detail oder auch hinter dem Komma der Berechnung. Nicht zu viel und nicht zu wenig. Und gibt es keine aktuellen Vorschriften oder Normen, dann wird auch mal auf ausgemusterte Regelwerke für die Beurteilung zurückgegriffen. Als Behörde wahrt man seine Hoheitsrechte.

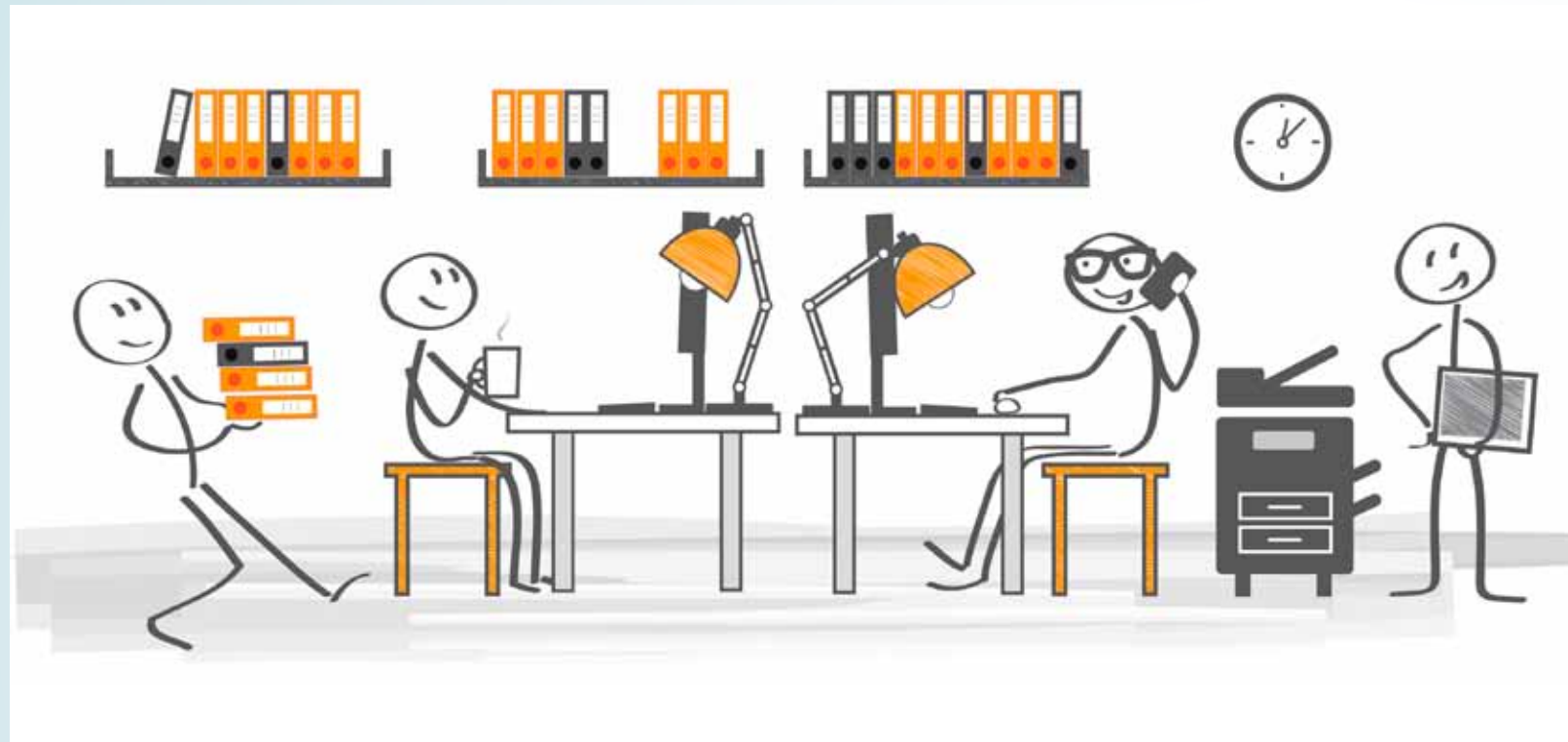
So langsam kann nun gebaut werden – Aber das ist schon wieder ein neues Kapitel ...





Wir wollen ein Team sein

Unsere Mitarbeiter müssen sich am Arbeitsplatz wohlfühlen



Gesine Rabinowitsch
Prokuristin und Leiterin Personalwesen/Recht

In puncto Investment für die Zukunft zählen unsere Mitarbeiter zu einer der wichtigsten Ressourcen. Die Stärkung und Weiterentwicklung soll dafür Sorge tragen, dass wir als kompetente Immobiliendienstleisterin weiter erfolgsorientiert in Greifswald agieren, was langfristig die Lebensfähigkeit des Unternehmens sicherstellen soll. Allerdings müssen sich die Mitarbeiter an ihrem Arbeitsplatz auch wohlfühlen können, sie müssen sich mit dem Unternehmen identifizieren und die Chance auf Verwirklichung innerhalb ihrer Aufgaben erhalten.

Um unsere langfristige Strategie erfolgreich umzusetzen und weiterentwickeln zu können, wird seit mehreren Jahren mit einem Personalentwicklungskonzept gearbeitet. Auf dieser Basis treffen wir unsere Entscheidungen zur bestmöglichen Ausrichtung für kommende Aufgaben.

Frau Rabinowitsch, um der Belegschaft ein angenehmes Arbeitsumfeld bieten zu können und Belastungsschwerpunkte im Arbeitsleben besser analysieren und beseitigen zu können, führten Sie 2013 und 2016 eine Mitarbeiterbefragung durch. Warum haben Sie sich für die Befragung entschieden?

Neben der Kundenzufriedenheit ist die Mitarbeiterzufriedenheit ein wichtiges Bewertungskriterium im Qualitätsmanagement. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter hat besonders im Dienstleistungsbereich direkten Einfluss auf die Kundenzufriedenheit. Die Geschäftsleitung sieht die Mitarbeiter des Unternehmensverbundes WVG als wichtigste Ressource an und erkennt die Mitarbeiterzufriedenheit als wesentliches Erfolgskriterium an.

Mitarbeiterbefragung

Welche Themenkomplexe wurde bei der Mitarbeiterbefragung angesprochen?

Wir haben die Belegschaft nach dem allgemeinen Arbeitsumfeld sowie den Arbeitsplatzbedingungen und der technischen Ausstattung befragt. Auch Aspekte der Arbeitssicherheit und der Arbeitsmedizin waren Bestandteil. Außerdem haben wir gefragt, ob die Arbeitsaufgaben die Gesundheit körperlich oder seelisch beeinflussen. Weiterhin waren uns die Meinungen zum Thema Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Unternehmens sehr wichtig. Ob die Mitarbeiter/innen mit der Anerkennung der eigenen Leistung zufrieden sind, wie

Mit Ausbildung dem Fachkräftemangel entgegenwirken

sie den Informationsfluss und die interne Kommunikation bewerten und wie zufrieden sie mit dem Entgelt und der Urlaubsregelung sind, wurde ebenfalls gefragt. Natürlich war im Vorfeld klar, dass nicht alle Kritikpunkte zu einer Änderung führen werden, dennoch war uns sehr wichtig, einen Eindruck über die Grundstimmung innerhalb der Belegschaft zu erhalten, um gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Kritik bringt uns weiter

Gab es denn kritisch bewertete Themen?

Die Ergebnisse der beiden Befragungen wurden von der Geschäftsleitung als überwiegend positiv bewertet. Aber natürlich gab es auch Punkte, die kritischer bewertet wurden, wie zum Beispiel die interne Kommunikation, körperliche Beschwerden wie Nacken- und Schulterschmerzen, das Gefühl, das Unternehmen nicht aktiv mitgestalten zu können, die Arbeiten der Mitarbeiter müssen zu oft unterbrochen werden oder die Beleuchtung in den Büros ist nicht optimal.

Veränderungen

Wie gehen Sie mit diesen Anmerkungen und Bewertungen um?

Innerhalb der Geschäftsleitung wurde ein Maßnahmenplan erarbeitet, der sukzessive abgearbeitet wird. Erste Veränderungen sind bereits veranlasst worden.

Können Sie sagen, welche Maßnahmen das sind?

Für unsere Belegschaft wurde ein kostenfreier Bewegungskurs organisiert, bei dem die Teilnehmer in den Räumen des Unternehmens aktiv gegen Rücken- und Schulterschmerzen trainieren. Auch Kooperationsvereinbarungen mit Vorzugskonditionen mit ansässigen Fitnessstudios wurden geschlossen. Wir haben ein Konzept für die Büroräume erarbeitet, das jetzt umgesetzt wird. In den kommenden Jahren sollen alle Büromöbel mit verstellbaren Schreibtischen ausgestattet werden,



IHK-Vizepräsidentin Katrin Lüttke und Peter Gebser überreichen die Auszeichnung an die Prokuristin/Leiterin Personalwesen/Recht der WVG Gesine Rabinowitsch, WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit und die Auszubildende Anne Weber. Hans-Heinrich Lappat, Abteilungsleiter Schulaufsicht und berufliche Bildung des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern, gehörte ebenfalls zu den Gratulanten. (v. l. n. r.)

um für jeden Mitarbeiter den optimalen Arbeitsplatz zu schaffen. Die Arbeit findet zunehmend in Projekt- und Arbeitsgruppen statt, damit sich die Mitarbeitern/innen mehr einbringen können und um neue Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Außerdem wollen wir uns mit dem Thema Öffnungs- und Sprechzeiten beschäftigen, um die Arbeitsabläufe besser strukturieren zu können. Es sind kleine Stellschrauben, an denen wir drehen können, die aber das Arbeitsklima für die Belegschaft deutlich verbessern können.

Junge Menschen ausbilden

Das Thema Ausbildung rückt in vielen Betrieben immer mehr in den Fokus, da allgemein davon ausgegangen wird, dass Fachpersonal immer schwieriger zu beschaffen sein wird. Auch Sie verleihen der Ausbildung eine hohe Priorität. Wie

setzen Sie das in der Praxis um?

Seit mehreren Jahren bilden wir jährlich ein bis zwei Informatik- und Immobilienkaufleute aus. Zwar können auch wir keine Garantie zur Übernahme aller Auszubildenden in ein festes Beschäftigungsverhältnis geben, streben dies aber immer an. Schon jetzt besteht unsere Belegschaft u. a. aus 23 eigenen Azubis der letzten Jahre. Gleichzeitig geben wir den Auszubildenden die Möglichkeit, nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung und gleichzeitig zum Beginn ihres Berufslebens Erfahrungen zu sammeln.

zubildenden legen wir Wert auf eine frühzeitige Kommunikation der verschiedenen zu besetzenden Ausbildungsstellen nach außen.

TOP-Ausbildungsbetrieb

Ich möchte auch diese Möglichkeit nutzen, Berufseinsteiger zu einer Bewerbung bei uns zu motivieren. Wir bieten eben nicht nur eine Standardausbildung, sondern nehmen unseren Ausbildungsauftrag über die Anforderungen hinaus wahr. Nicht zuletzt deshalb erreichen unsere Azubis sehr gute Ergebnisse im Landesvergleich und wir werden von unabhängigen Institutionen für unsere Arbeit auf diesem Gebiet ausgezeichnet.

Berufliche Perspektiven

Und wie erreichen Sie die jungen Leute beziehungsweise wie ist die Resonanz auf Ihre Anforderungen zur Abgabe einer Bewerbung als Azubi bei uns?

Wir wollen jungen Nachwuchskräften, die bei uns eine Ausbildung beginnen, eine berufliche Perspektive geben. Bereits bei der Gewinnung von Aus-



Die Azubis werden in allen Bereichen des Wohnungsunternehmens ausgebildet. Auch ein Einblick in unsere Tochterunternehmen - DLG und PGS - steht auf dem Ausbildungsplan. Bereits jetzt besteht die Belegschaft der WVG aus 23 ehemaligen Azubis. Derzeit in der Ausbildung: Pascal Schenzle, Lisa Wiedemann, Laura Steltner, Anne Weber, Julia Buchholz und Til Grummert (v. l. n. r.)

Für einen attraktiven Wohnstandort müssen wir einiges tun ...



Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat heute weit mehr Aufgaben als nur den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gibt es zahlreiche Vereine, Verbände und Institutionen, die um das Wohl unserer Mieter besorgt sind. Die personelle und finanzielle Unterstützung ist ein wichtiger Weg zum attraktiven Wohnstandort Greifswald.



Andreas Koch
Leiter Wohnungswirtschaft

Warum ist die Unterstützung so wichtig für die WVG?

Es wird in den Vereinen eine sehr gute Arbeit geleistet, die unseren Mietern bei Problemen helfen oder ihnen abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten liefern und für ein harmonisches Miteinander sorgen. Deshalb unterstützen wir seit Jahren nicht nur einzelne Projekte, sondern setzen uns auch aktiv für die Jugendarbeit und die Prävention ein.

47.000,00 Euro für Vereine

Jährlich steht dafür ein Budget von über 47.000,00 Euro zur Verfügung. Zusätzlich werden dem Präventionsverein der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem Sportförderverein jeweils 5.000,00 Euro zur Verfügung gestellt. Alle Spendenanfragen, die in dieses Tätigkeitsfeld passen, werden dort entschieden.

Für ein kommunales Wohnungsunternehmen gibt es darüber hinaus sicherlich noch weitere Verpflichtungen?

Selbstverständlich, obwohl das nicht als Verpflichtung zu sehen ist, denn wir sind uns unserer Aufgabe in der Stadt sehr wohl bewusst und erfüllen diese auch gern und mit Überzeugung. So unterstützen wir das Frauenhaus, sind Gründungsmitglied im Stadtmarketingverein und greifen - wie erwähnt - vielen Vereinen und Verbänden der Stadt personell, finanziell und materiell bei der täglichen

Arbeit unter die Arme. Ein gutes Beispiel dafür ist die vor Jahren geschlossene Kooperationsvereinbarung mit dem Heimattierpark Greifswald, die ständig mit Leben und neuen Ideen erfüllt wird. Neben einer festen finanziellen Unterstützung und einer Tierpatenschaft sind auch zusätzlich organisierte Feste für die Greifswalderinnen und Greifswalder fester Bestandteil dieser Vereinbarung. Über 13.100

100.000,00 € für Spenden, Sponsoring, Kooperationen und Mieterlass



Geschäftsführer des Autohauses Peene Andreas Dreyer, Leiter Wohnungswirtschaft der WVG Andreas Koch, WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit, Oberbürgermeister Dr. Stefan Fassbinder, Geschäftsführer der Autovermietung CITY-CAR GmbH Thomas Leuckfeld (v. l. n. r.) bei der Übergabe der ersten Carsharing-Hybridfahrzeuge.

Besucher konnten mit diesen Events bereits im Tierpark begrüßt werden, bei denen die Kinder freien Eintritt genossen. Denn wir wollen vor allem den Familien die Möglichkeit bieten, den Tierpark zu besuchen. Für den Tierpark sind das bislang 37.900,00 Euro, die zusätzlich in die Kasse geflossen sind. Eine Investition in die Zukunft.

Fällt auch das Thema Mieterlass in den Bereich des sozialen Engagements?

Aber selbstverständlich, denn diese Unterstützung ist nicht unerheblich. Wir stellen dabei unterschiedlichen Vereinen Gewerbeflächen oder auch Wohnungen für die Arbeit zur Verfügung und erlassen dabei jährlich Mieten in Größenordnungen von knapp 50.000,00 €.

50.000,00 Euro Mieterlass für Vereine

Es ist für uns selbstverständlich, dieses Engagement auch immer wieder zu überprüfen, damit die eingesetzten Mittel eine möglichst breite Wirkung entfalten und viele Projekte unterstützt werden können.

Insgesamt fließen also über Spenden, Sponsoringvereinbarungen, Kooperationen oder Mieterlass jährlich über 100.000,00 Euro in die Kassen der Vereine und Verbände der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Wir leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Standortfaktor „Wohn- und Lebensqualität“.

Herr Koch, Sie haben von der erfolgreichen Kooperation mit dem Tierpark gesprochen. Gibt es weitere Vereinbarungen, die unseren Mietern zugutekommen?

Ja, im Dezember 2016 konnten wir eine Kooperationsvereinbarung mit der „Drive Carsharing“ schließen. Unsere Mieter können von günstigen Konditionen profitieren und ganz bewusst auf einen eigenen PKW verzichten – ohne dabei ihre individuelle Mobilität einzubüßen. Bisher stellen wir an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung und versuchen, die Zusammenarbeit weiter auszubauen.

Visionen für die Zukunft

Die Mieter vergleichen heute sehr stark die unterschiedlichen Angebote der Wohnungsunternehmen. Welche Visionen gibt es, um

unseren Mietern weitere Vorteile zu ermöglichen?

Unsere Mieter sind uns sehr wichtig; deshalb führen wir auch regelmäßig unterschiedlichste Befragungen durch. Zusätzlich zu verschiedenen Fragebögen, in denen wir um die Beurteilung beispielsweise beauftragter Leistungen bitten, werden bei den stattfindenden



„Happy or Not?“ - Sind Sie glücklich oder nicht? Mit dieser einfachen Frage können uns unsere Kunden signalisieren, ob sie mit unserem Service zufrieden waren.

Unsere Mieter sollen zukünftig die Wahl haben ...

Rechnungskontrollen unsere Mieter zu den durchgeführten Reparaturen befragt. Die Ergebnisse werten wir gemeinsam mit den Handwerksfirmen aus, um den Service weiter zu verbessern.

Eine andere Möglichkeit, uns zu beurteilen, steht in unserem Bürogebäude. Das kleine Terminal wird bereits reichlich genutzt und bestätigt, dass der größte Teil unserer Mieter mit uns zufrieden ist.

Verbesserung durch Kritik

Im April 2018 werden wir unsere turnusmäßige, telefonische Mieterbefragung erneut durchführen, um die Wünsche noch besser kennenzulernen und gerechtfertigte Kritikpunkte herausarbeiten und abstellen zu können.

Unsere Mieter haben die Wahl

Viele Mieterinnen und Mieter haben bereits unsere Musterwohnung in der Makarenkostraße 42, den „Blickpunkt“ besucht. Auch hier beschreiten wir neue Wege und bieten jedem Interessenten die Möglichkeit, seine Wohnung mit der von ihm gewünschten Farbsprache bei Wänden, Böden und Fliesen ausstatten zu lassen. Bisher lässt sich die Auswahl bei großen Modernisierungen und Neubauvorhaben treffen, wir prüfen, ob wir dieses Angebot ausbauen und ausweiten können.

„Smart Home“ wird in der Zukunft ein großes Thema

Ein großes Thema in der Wohnungswirtschaft ist die Digitalisierung, die bei internen Abläufen beginnt und nach außen hin durch Wohnungsausstattungen wahrnehmbar wird. Die WVG arbeitet mit verschiedenen Partnern aus ganz unterschiedlichen Bereichen nachhaltig an der Entwicklung eines „Smart-Home-Systems“.

Mensch vor Technik

Bei uns steht der Mieter im Mittelpunkt der Überlegungen, nicht der technische Aspekt. Wir planen, mit dem eigenen System zunächst die laufenden Neubauvorhaben und Objekte in der



Großmodernisierung auszustatten, da wir in Teilen zusätzliche Verkabelungen benötigen. Im weiteren Verlauf ist vorgesehen, dass wir auch für unsere Bestandswohnungen die Angebote nutzen können.

Ein sehr sensibles Themenfeld in diesem Zusammenhang stellt der Datenschutz dar. Deshalb gilt bei uns der Grundsatz: Daten, die nur in der Wohnung benötigt werden, verlassen die Wohnung nicht. Hiermit weichen wir von den Vorstellungen bisher verfügbarer Systeme deutlich ab. Insgesamt wird das System sehr viel umfassendere Funktionen bieten, als bisher angebotene Systeme.

Praktische Pakete für Mieter

Es ist vorgesehen, dass unsere Mieter aus unterschiedlichen Paketen auswählen können, was sie gern haben möchten und die Komponenten dann angemietet werden können. Die Installation vor Ort übernehmen wir beziehungsweise unsere Partner. Sollte einmal etwas nicht funktionieren, wird dafür gesorgt, dass es wieder funktioniert. Leider werden wir noch einen zeitlichen Vorlauf benötigen, bis wir unser System großflächig einsetzen können; wir gehen gegenwärtig davon aus, dass wir die ersten Wohnungen Ende 2018 ausstatten werden.

Neue Konditionen

Sehr viel zügiger werden wir die Kosten für die Versorgung mit Kabelfernsehen reduzieren können. Es werden Verhandlungen zur Verlängerung des Vertrags mit Vodafone Kabel Deutschland geführt. Nach Unterzeichnung wird es zu einer Reduzierung der monatlichen Gebühren, voraussichtlich bereits ab dem 1. Januar 2018 kommen, die jedem Mieter zugutekommt, da diese Gebühren einen Bestandteil der Betriebskosten darstellen.

Verbrauchsabrechnung

Weiterhin prüfen wir, ob wir die Betriebskosten in einem weiteren Bereich, der Verbrauchsabrechnung für Heizung und Wasser, reduzieren können, indem wir diese im Unternehmensverbund eigenständig vornehmen.

PERSÖNLICHE
GESPRÄCHE

525
ABGESCHLOSSEN
VORGÄNGE

827
VORGÄNGE
IN 2016

EINFÜHLUNGSVERMÖGEN

200
FÄLLE VON
MIETSCHULDEN
AUSGEGLICHEN



Seit mittlerweile 20 Jahren engagiert sich die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald mit der Arbeitsaufgabe soziale Arbeit und soziale Beratung. In dieser Zeit konnten viele Erfahrungen gesammelt werden, die heute den Umgang mit und die Lösung von Problemen unserer Mieter erleichtern.

Unser Ziel ist es, jedem Mieter, der es wünscht, eine kostenlose Beratung und Unterstützung bei der Lösung bestehender finanzieller oder mietrechtlich relevanter Probleme anzubieten.

Reduzierung der Mietschulden

Ein wichtiges Anliegen unserer Arbeit ist es, unseren Mietern bei der Reduzierung ihrer Mietschulden zu helfen. Weiterhin versuchen wir eine Verbesserung beziehungsweise die Aufrechterhaltung einer angenehmen Wohnquartiersituation durch sozialpädagogisches Einwirken zu erreichen. Zu Personen und Mietern in unserer Betreuung gehören Menschen mit psychischen Erkrankungen, viele Alleinerziehende und ihre Kinder, Arbeitslose, kinderreiche Familien, Senioren oder allein lebende Mieter. In diesem Zusammenhang arbeiten wir mit vielen Institutionen der Stadt zusammen, um Lösungen zu finden und umzusetzen. Unsere sozialen Berater fungieren unter anderem als Bindeglied und Vermittler zwischen unseren einzelnen Fachabteilungen.

827 Vorgänge in 2016

Insgesamt haben unsere Mitarbeiterinnen in 2016 827 Vorgänge bearbeitet, 525 davon abschließend. In vielen Fällen zieht sich die Bearbeitung und Beratung über mehrere Jahre hinweg. Ausdauer, Geduld, Sensibilität und Einfühlungsvermögen sind darum bei den Mitarbeiterinnen unserer sozialen Beratung Grundvoraussetzung ihrer Arbeit.

GEDULD
SENSIBILITÄT

Zwei Mitarbeiterinnen unterstützen dieses Ziel durch persönliche Gespräche, Informationen und Beratung, Vermittlung von Ansprechpartnern von Vereinen, Verbänden, Gruppen und Ämtern in der Stadt, Hilfen beim Ausfüllen von Anträgen und Formularen, Hilfe zur Bewältigung von Konfliktsituationen mit Nachbarn oder anderen Mietern.

Mietschulden bleiben Tagesaufgabe

Die Arbeit in der Praxis

Zu den 827 Fällen des Jahres 2016 gehören viele Fälle, die wir schon aus den vorangegangenen Jahren übernommen haben. Teils können wir schnell und unkompliziert helfen, die meisten Fälle jedoch ziehen eine komplexe Bearbeitung nach sich, wodurch auch schon mal mehrere Jahre bis zu einem erfolgreichen Abschluss vergehen können.

Mietrückstände

Den größten Anteil unserer Bearbeitung macht das Thema „Mietrückstand“ aus. Bei über 55 Prozent aller Fälle sind offene Zahlungen aus Mietverträgen die Ursache für die Beratung unserer Mitarbeiter und nimmt damit den größten Stellenwert der Arbeit ein. Zielsetzung der Mietschuldenberatung ist der Erhalt von Wohnraum. Im Beratungsverlauf wird erkannt, ob eine eigenständige Problemlösung für den Mieter nicht oder nur teilweise möglich ist, dann wird auf entsprechende Dienstleistungsträger hingewiesen. 2016 konnten durch die Mietschuldenberatung 200 Fälle beendet - also die Mietschulden komplett ausgeglichen - werden. Das entspricht einer Gesamtsumme von knapp 150.000,00 €.

Konflikte mit Nachbarn

Die andere Hälfte setzt sich aus nachbarschaftlichen Konflikten, Beratungen bei persönlichen Problemen oder Krankheiten und Hilfestellungen bei Angelegenheiten die Mietsache betreffend zusammen. Letzteres war in 2016 auch die Unterstützung der Mieter bei Umzügen als beispielsweise die Sanierung eines gesamten Wohnblocks bevorstand und dadurch ein Auszug aller Bewohner notwendig wurde.



Beschwerden

Beschwerden von Mietern über ihre Nachbarn sind ein häufiger Anlass für die Sozialberaterinnen, aktiv zu werden. Es wurden insgesamt 277 Fälle bearbeitet. Zu den häufig genannten Spannungsfeldern gehören einzelne schwierige und störende Mieter sowie Konflikte zwischen Nachbarn unterschiedlicher Generationen. Problematische Lagen sind insbesondere dort vorhanden, wo sozial benachteiligte Personen eng zusammenleben. Hier ist der Problemdruck hoch; die Bewohner verfügen jedoch nur über geringe Ressourcen im Umgang mit Konflikten des Zusammenlebens.

Suchtprobleme

Von den statistisch erfassten 34 Fällen bei den psychosozialen- und Suchtproblemen sind 30 Rentner und 25 Alleinstehende. Die Ursachen, die letztendlich zu einer Betreuung führen, haben sich

in den letzten Jahren verändert. Insbesondere gibt es immer öfter Betreuungsfälle von Drogen- und Alkoholabhängigkeit in den Altersgruppen 18 bis 30 Jahre. Für die hohe und weiter steigende Zahl älterer Menschen in unseren Wohnquartieren ist die Vermittlung hauswirtschaftlicher Hilfen und Betreuungen notwendig und wichtig. Betreuungsrelevante Ursachen sind bei älteren Menschen oftmals Demenz oder Verwahrlosung, aber auch schwere Erkrankungen.

Behördenhilfe

Bei den Wohnungs- und Behördenangelegenheiten - 58 Fälle im Jahr 2016 - geht es insbesondere darum, Formulare und Anträge richtig auszufüllen, Anträge bei Behörden zu stellen, Begleitung zu Behörden und Wohnungsbesichtigungen. Diese Hilfen nehmen insbesondere Arbeitslose und Alleinstehende sowie ältere Menschen in Anspruch.

Begleitung

Die großen Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnhäusern wurden von den Mitarbeiterinnen begleitet. Außerdem wurden die ältere oder behinderte Menschen beim Badumbau - Einbau einer Dusche - von den Sozialarbeitern begleitet.

Prävention

Prävention gehört zu unseren Prämissen. Unsere Erfahrung ist, dass sich kleinere Probleme schnell zu einem existenzbedrohenden Geschehen ausweiten. Bevor es dazu kommt, wirken wir mit all unseren Möglichkeiten auf eine Abwendung solcher Situationen hin. Dabei helfen uns vor allem unsere guten Kontakte zu anderen Institutionen in der Stadt. Dazu gehören zum Beispiel die Schuldnerberatung oder das Jugendamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Wir haben uns über die Jahre ein gutes Netzwerk aufgebaut, wodurch wir als Bindeglied zwischen Mieter, WVG, Ämtern und Behörden oder karitativen Einrichtungen vermitteln können.

Ausweglose Situationen

Bei schweren Fällen fehlender Einsicht oder absolutem Mangel an Kooperation müssen wir gegebenenfalls Fälle zur Weiterbearbeitung an unsere Rechtsabteilung geben. Das führt teils bis zur Aussprache von Kündigungen oder sogar Räumungsklagen. In den meisten Fällen konnten wir aber erreichen, dass es nicht soweit gekommen ist. Wir sind sozusagen die letzte Instanz vor einer rechtlichen Geltendmachung durch die WVG. Sogenannte Härtefälle diskutieren wir zusätzlich intern in einer Arbeitsgruppe, in der alle Abteilungen der WVG vertreten sind.

Kundenzufriedenheit und Kundenbindung sind uns wichtig

nur knapp **75 %**
sind mit der Qualität
ihrer Reparatur
in der Wohnung
zufrieden

1.600
Mieter wurden telefonisch
oder per Brief befragt

über **83 %**
sind mit der WVG
zufrieden

73 % aller Befragten kennen
ihren Ansprechpartner,

jedoch nur jeder **fünfte** ist mit
der Erreichbarkeit zufrieden

Neben effektivem Marketingmaßnahmen haben wir die Kundenzufriedenheit und die Kundenbindung als weitere wichtige Faktoren für den Erfolg unseres Unternehmensverbundes definiert. Durch unsere konsequente Arbeit an diesen beiden Themenschwerpunkten können wir weiterhin größter Anbieter am Greifswalder Wohnungsmarkt sein und das erfolgreiche Bestehen der WVG seit 27 Jahren fortsetzen.



Kundenbefragung

Unser System der Kundenbefragungen haben wir in 2016 umfassend modernisiert. Zielstellung war es unter anderem, ein zukunftsorientiertes Befragungssystem - ein Mix aus Telefon, E-Mail, Internet und Fragebögen - festzulegen, das ein möglichst genau-es und repräsentatives Abbild der Mietermeinung wiedergibt.

In gemeinsamen Beratungen wurden die Inhalte und die zukünftige Methodik der einzelnen Befragungen erörtert und festgelegt, wobei weiterhin die Freiwilligkeit und die Anonymität der Befragten gewährleistet ist und dennoch Rückschluss auf die Wohnlage gezogen werden kann.



Erst prüfen - dann fragen

Von den zuletzt durchgeführten schriftlichen 12 Befragungen werden sieben weitergeführt. Auf Befragungen, aus denen sich in der Vergangenheit nur wenige Ansätze für Verbesserungen herleiten ließen, wird zukünftig vollständig verzichtet.

Bei den aktuellen Befragungen wurden die Fragetechnik, die Häufigkeit, die Anzahl, der Zeitpunkt und das zu verwendende Medium festgelegt. Alle Fragebögen wurden angepasst



Kundenzufriedenheit und Kundenbindung sind uns wichtig

und einer Prüfung auf Linguistik unterzogen, wobei insbesondere psychologische Aspekte der Befragten Berücksichtigung fanden. Neu ist die mündliche Befragung von Mietern und Eigentümern in Form von Interviews und auf Grundlage von Fragebögen. Durch diese Art der Befragung kann detailliert und repräsentativ untersucht werden, wie zum einen unsere Besucher beziehungsweise die Mieter unsere Leistungen beurteilen und zum anderen kann vor Ort - innerhalb der Wohnung - ermittelt werden, welche Hintergründe für Zufriedenheit oder Unzufriedenheit bestehen. Allgemeines Ziel ist es, anhand der neuen Methoden mehr Hintergrundwissen über die Zufriedenheit und mögliche Unzufriedenheitspunkte zu gewinnen als bisher.

Kundenbefragung

Weitere Neuerung am System ist die Einführung eines sogenannten „Smiley-Terminals“. Mittels dieses Gerätes lässt sich das Feedback der Besucher der WVG umgehend erfassen und durch ein Berichtsservice zügig analysieren. Erste Feedback-Daten wurden in 2016 erfasst und analysiert.

Ansätze zur Verbesserung

Die Ergebnisse der in den Jahren 2012 und 2015 durchgeführten telefonischen Befragungen ergaben für den UNTERNEHMENSVERBUND WVG gute Ansätze zur Verbesserung. Die Ergebnisse wurden in der Geschäftsleitung und insbesondere im Bereich Wohnungswirtschaft ausgewertet und Maßnahmen dazu festgelegt. Zur häufig beanstandeten Ausstattung der Wohnung wurde ein Investitionsprogramm initiiert und umgesetzt, um eine Verbesserung der Situation bezüglich der Innentüren, der Fußbodenbeläge und Ausstattung der Bäder zu erreichen.

Bessere Erreichbarkeit

Zur besseren Erreichbarkeit - vor allem jüngerer Mieter - wurde die Homepage erneuert, responsiv gestaltet und mit mehreren schnellen Kontaktmöglichkeiten zum Vermietungsservice und zum Verwalter versehen. Ein Schritt, um auch die häufig kritisierte Erreichbarkeit der Verwaltung der WVG verbessern zu können.



An den Befragungen des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG haben sich insgesamt 674 Personen beteiligt, was einer durchschnittlichen Rücklaufquote - bezogen auf ausgereichte Fragebögen - von ca. 10 % entspricht.

Positive Ergebnisse

Insgesamt sind die Ergebnisse überwiegend positiv, vergleichbar mit denen der Vorjahre. Neben der Wahl einer Antwortmöglichkeit haben die Befragten viele Hinweise gegeben, die zur Verbesserung von Prozessen führen können. Durch die Änderung des Systems von Befragungen, konnte der Aufwand für die Durchführung dieser in allen Unternehmensteilen verringert werden.



Aufwand der Auswertung verringern

Dies wurde unter anderem durch die grundsätzliche Überprüfung und Anpassung sowie die Abwägung von Aufwand und Nutzen möglich. Insofern werden nur noch Rückmeldungen, zu denen Maßnahmen entwickelt werden können, berücksichtigt. Größtenteils werden die Befragungen durch unser Personal organisiert, vorbereitet und durchgeführt. Die regelmäßige Auswertung der Ergebnisse erfolgte in den Berichten zu unserem Qualitätsmanagementsystem (QMS).

Teilnehmerzahl erhöhen

Die seit mehreren Jahren erkennbare Tendenz zum Rückgang der Anzahl von Rückläufern aus Befragungen hat sich in 2016 fortgesetzt. Wir arbeiten weiter daher an einer Erhöhung der Teilnehmerzahl, um ein möglichst genaues und repräsentatives Abbild der Mietermeinung zu erlangen.

knapp **90 %**
würden sich wieder für
die WVG entscheiden

95 %
kennen ihren Hauswart

93 %
finden ihren
Hauswart kompetent

1.221

aktive Mietgesuche

83

Mitarbeiter arbeiten
bei der WVG

17.595

Verwaltungseinheiten gehören zum Bestand

9.234

Wohnungen gehören zu unserem Bestand

139

Gewerbeeinheiten

17.932

Instandhaltungsaufträge
wurden vergeben

Investition der kleinen Instandhaltung 2016

4.033.000 €

11.616

Mietvertragspartner gibt es

Investitionen innerhalb
der Baumaßnahmen 2016

18.248 T€

74

Wohnungseigentümer-
gemeinschaften mit

1.149

Kündigungen sind
eingegangen -
daraus ergibt sich eine
Fluktuationsrate von

12,4%

2.837

Wohnungen
werden betreut

GEMEINSAM FEIERN



Warum wollen wir mit unseren Mietern gemeinsam feiern?

Wir verstehen uns schon lange nicht mehr als reine Wohnungsanbieterin. Vielmehr sehen wir uns als eine starke und aktive Immobiliendienstleisterin. Zum guten Wohnen gehört heute mehr als nur vier sanierte Wände. Ein funktionierendes Quartier mit einer belebten Nachbarschaft ist eben so wichtig für eine gute Kundenbindung.

Marketingexperten sind der Meinung, dass es wesentlich schwieriger und finanziell aufwendiger ist, einen Kunden zu halten, als einen neuen Kunden/Mieter zu akquirieren. Genau dies ist unser Ziel. Das funktioniert allerdings nur, wenn sich der Kunde und Mieter in seinem Wohnumfeld und bei seiner Wohnungsgesellschaft wohlfühlt.

Kleine Geschenke erhalten die Freundschaft und kleine Geschenke gehören zu einer vertrauensvollen Partnerschaft. Wir beschenken unsere Mieter mit regelmäßigen Veranstaltungen und Events innerhalb ihres Quartiers. Das fördert die nachbarschaftliche Gemeinschaft und schafft eine lockere Atmosphäre für die Kommunikation untereinander. Dadurch hat sich unsere Wahrnehmung in der Öffentlichkeit in den

vergangenen Jahren deutlich verbessert. Die Mieter haben das Engagement rund um die zahlreichen Events positiv wahrgenommen und mit einer regen Teilnahme honoriert.

Am 17. Februar 2016 wurde in der Stadthalle Greifswald ein spannender Vortrag mit dem Profiler, Kriminalhauptkommissar und Autor Alexander Horn organisiert. Die Veranstaltung war ein voller Erfolg und war ausverkauft.

Am 23. März wurden alle kleinen und großen Mieter zum Osterfest eingeladen. Der Osterhase hatte 200 Eier auf dem Grundstück versteckt. Die Kinder sollten diese suchen und finden und bekamen dafür neben einem lustigen Stempel auch ein tolles Geschenk. Ein Streichelzoo mit kleinen Häschen, ein überlebensgroßer Osterhase, eine Bastelstraße und das beliebte WVG-Glücksrad sorgten zusätzlich für viel Spaß bei den Besuchern.



Am 29. April 2016 wurde für alle Interessierten ein Tag der offenen Baustelle in der Lomonossowallee 33/34 organisiert. Die Besucher konnten sich vor Ort über den Stand des Baufortschritts informieren und die Wohnungen besichtigen. Zahlreiche Gäste haben sich als Interessenten auch für nachfolgende Wohnungssanierungen registrieren lassen. Über 300 Schaulustige kamen an diesem Tag.



Mit über 1.700 Besucher, darunter 704 Kinder, kann man von einem Besucherrekord beim Frühlingsfest am 21. Mai 2016 im Tierpark Greifswald sprechen. Neben Mietpiet gab es einen Luftballonclown, Goldwäsche, eine Kinderbaustelle, Livemusik und das WVG-Glücksrad mit vielen schönen Gewinnen. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Heimattierpark Hansestadt Greifswald e. V. und der WVG wurde dieses Fest organisiert.



Zum Internationalen Kindertag am 1. Juni 2016 wurden alle Kinder zum Eisessen vor das WVG-Gebäude eingeladen. Zusätzlich zu den leckeren Kugeln gab es das begehrte WVG-Glücksrad mit vielen attraktiven Geschenken und es wurde eine Hüpfburg zum Toben aufgebaut.



Am 25. Juni 2016 wurde das traditionelle Mieterfest mit einem bunten Programm und Kinderanimationen gefeiert. Zahlreiche Gäste sind auch in diesem Jahr der Einladung gefolgt. Das „Duo Rosenherz“ und das Fritz-Reuter-Ensemble sorgten für gute Stimmung auf dem gesamten Festgelände. Aber auch fernab der Bühne gab es viel zu entdecken. Spielstationen, das beliebte Bungeetrampolin, Ponyreiten, Bastelstraße, Schminkstation, Mietpiet, eine Kinderbaustelle, ein Streichelzoo und vieles mehr begeisterten vor allem die kleinen Mieter. Der musikalische Höhepunkt an diesem Nachmittag war aber ohne Zweifel Andreas Martin, der zum Mitsingen und Klatschen animierte.

Mieterbindung ist Bestandteil der Marketingstrategie

Mit der Übergabe des sanierten Wohnhauses in der Lomonossowallee 33/34 an die Mieter im Juni wurde das erste Projekt im „Quartier mit Her(t)z“ realisiert. Weitere Wohnhäuser werden folgen, um ein schönes, ansprechendes und nachhaltiges Quartier zu entwickeln. Diese erste Etappe wurde am 10. August 2016 mit dem Musiksommer mit den Mietern und alle interessierten Greifswalderinnen und Greifswaldern gefeiert. Mit Livemusik des Greifswalder Urgesteins Thomas Putensen, Kaffee und Kuchen, deftigen Speisen vom Grill, einer Tombola für die Erwachsenen und einer Hüpfburg für die Kinder ging ein unterhaltsamer Nachmittag im neuen Quartier erfolgreich zu Ende.

Im März 2014 sind die ersten Mieter in das neue Quartier „Wohnen am Stadtpark“ eingezogen und im Juli 2016 wurde das letzte Haus der insgesamt 7 Wohnhäuser an die Mieter übergeben. Damit konnte das Neubauprojekt „Wohnen am Stadtpark“ für die WVG erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt 14 Mio. Euro sind in das Projekt geflossen. Entstanden sind auf einem 18.000 m² großen Areal 30 Eigentumswohnungen und 81 Mietwohnungen. Mit einem kleinen Sommerfest sind am 26. August 2016 alle neuen Mieter begrüßt worden. Gleichzeitig war dies ein Anlass, um für die Unannehmlichkeiten während der Bauphase Danke zu sagen. Bei Livemusik des Greifswalder Duos „Sabine und Martin“, Kaffee und Kuchen und einem Quiz für die Mieter, kamen die neuen Nachbarn ins Gespräch.



Am 8. September 2016 wurde in unserem Foyer bereits die 9. Vernissage eröffnet. Die Ausstellung trägt den Titel „Vier Jahreszeiten“ und zeigt Fotografien unserer Region während der unterschiedlichsten Monate. Die Künstlerin ist geborene Ukrainerin, die bereits seit 37 Jahren in Deutschland lebt. Für Swetlana Lagutikowa-Hasenjäger ist das Fotografieren seit Jahren ein anspruchsvolles Hobby. Die Besucher der WVG hatten auch in den Monaten nach der Vernissage die Gelegenheit, sich die Werke in der Geschäftsstelle anzusehen.

Knapp 1.400 Besucher, darunter 416 Kinder, kamen am 10. September 2016 zum Herbstfest in den Tierpark. Neben Mietpiet gab es einen Luftballonclown, Goldwäsche, eine Kinderbaustelle, das WVG-Glücksrad mit vielen schönen Gewinnen, Eis, Popcorn und Zuckerwatte.

Erstmals wurde eine herbstliche Bastelstraße und ein Kinderquiz mit vielen Fragen zu den Bewohnern des Tierparks von der WVG erfolgreich durchgeführt.

Am 13. September 2016 haben wir zum traditionellen Kaffeekonzert in die Stadthalle eingeladen. Die „Ready Teddies“ haben die Gäste bei Kaffee und Kuchen unterhalten und anschließend zum Tanz gebeten.



Unter dem großen Motto: „Lachen ist gesund“ wurde es am 24. Oktober 2016 in der Stadthalle Greifswald zu einer Kabarettveranstaltung geladen. Der Kabarettist Kalle Pohl präsentierte sein Programm mit dem Titel „Selfi in Delfi“.



Am 9. November 2016 wurde eine weitere Buchlesung in der Stadthalle Greifswald organisiert. Der deutsche Fernsehproduzent, Moderator, Journalist, Manager in der Medienbranche sowie Schriftsteller Hubertus Meyer-Burkhardt erzählte aus seinem Leben und las aus seinem Buch „Meine Tage mit Fabienne“.

Zum traditionellen Adventstanz wurde am 29. November 2016 in die Stadthalle Greifswald eingeladen. Das Haus wurde vorweihnachtlich geschmückt und bei Kaffee und Kuchen konnten die Gäste bei Livemusik von Sabine und Martin das Tanzbein schwingen.



Am 6. Dezember 2016 stand erneut der Nikolaus vor der Tür. Wir hatten alle Kinder bis 10 Jahre gebeten, einen geputzten Stiefel abzugeben. Dieser wurde gefüllt und vom Nikolaus persönlich übergeben. Mit über 140 Kinderstiefeln war die Aktion ein voller Erfolg.

ES
GRÜNT

so grün ...



Menpower und Hightech

Eine Fahrt ins Grüne mit der DLG



Volker Ewert sind zusätzlich für die 185.000 m² Gehwegflächen verantwortlich und 420.000 m² Fläche müssen von Laub befreit werden. Ebenso sind 190.000 m² im Winterdienst maschinell von Eis und Schnee zu befreien.



Volker Ewert
Leiter Grünpflege der
WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

In einem gepflegten Umfeld lässt es sich gleich besser Leben. Deswegen kümmern wir uns nicht nur um die Wohnungen, sondern auch um die grünen Anlagen rund um die Häuser.

28 Mitarbeiter im Einsatz

Dafür sorgt das Team um den Leiter Grünpflege Volker Ewert. Er ist der Chef von insgesamt 28 Mitarbeitern in diesem Bereich der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH. Darunter sind Mitarbeiter, die in der Grünpflege arbeiten. Es gibt einen ausgebildeten Containerwagenfahrer, einen Mann, der die Kehrmaschine fährt, einen Mitarbeiter, der sich in Sachen Baumkataster qualifiziert hat, und einen Maschinenwart. Um die vielfältigen Arbeiten im Grünen erledigen zu können, wurden einzelne Teams gebildet. Jedes Team besteht aus 6 Mitarbeitern.

Riesige Flächen zu bewirtschaften

Zusammen müssen insgesamt fast 330.000 m² Rasenfläche gemäht und 97.000 m² Rabatten gepflegt werden. Beim Sommer- und Winterschnitt der Hecken und Bäume sind knapp 110.000 m² grünes Gehölz zu beschneiden. Die Männer und Frauen von

Die grünen Engel sorgen für grünes Wohnvergnügen

Wie werden Bäume gepflegt?

Im Sommer streifen die Teams monatlich durch unsere Bestände, mähen den Rasen und pflegen die Rabatten. Das ist sicher nichts ungewöhnliches, doch wir haben uns gefragt, wie der Prozess der Baumpflege und Kontrolle zu verstehen ist. „Als erstes wird der Gesundheitszustand jedes einzelnen Baumes dokumentiert. Dazu haben wir speziell geschultes Personal, das dann entscheidet, welcher Baum beispielsweise beschnitten werden muss.“, erklärt Volker Ewert. Aus artenschutzrechtlichen Gründen darf der Schnitt nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. „Vorher wird natürlich alles dokumentiert und die WVG bekommt ein Angebot zu den notwendigen Maßnahmen. Letztendlich entscheidet der Verwalter, welche Arbeiten ausgeführt werden sollen. Wichtig ist jedoch, dass die Verkehrssicherheit der Bäume wieder hergestellt wird. Ist dies nicht der Fall, kann es sogar zu Fällungen kommen.“, so Ewert weiter.

Große Maschinen im Einsatz

Um die Grünpflege optimal zu gewährleisten, kommen viele Maschinen zum Einsatz. Aufsitzmäher und Mähtraktoren sind dabei jeweils die größten Rasenfresser. Für Letztere wird sogar ein Führerschein der Klasse B benötigt, da dieser sich wie ein normales Fahrzeug auf der Straße bewegt, um zum nächsten Einsatzort zu kommen. Trimmer, Aufsitzmäher und Handrasenmäher werden per Auto auf der Ladefläche transportiert.



Gemeinsam, effektiv und schnell



Auftanken und los gehts.



Der Rasenschnitt wird fachgerecht entsorgt.

Arbeiten unter freiem Himmel

Neben den vielen Hightechmaschinen funktioniert in der Grünpflege allerdings kaum etwas ohne Menpower. „Der Beruf ist toll, wir arbeiten immer unter freiem Himmel. Aber es ist auch körperlich sehr anstrengend.“, respektiert der Chef die Arbeit seiner Mitarbeiter.

Sicherheit ist oberstes Gebot

Was bei der ganzen Arbeit nicht vergessen werden darf, ist der Schutz der Mitarbeiter. „Da bin ich wirklich sehr streng.“, erwähnt Volker Ewert während er das Ausleeren der Aufsitzmäher beobachtet. Ohrenstöpsel, Helme mit Sichtschutz sowie Handschuhe sind bei vielen Arbeiten Pflicht und werden den Mitarbeitern der Grünpflege vom Unternehmen gestellt, damit auch im nächsten Jahr wieder alles so schön grünt.



Nicht immer ist schweres Gerät gefragt.

Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungs-
gesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

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

Stand

September 2017

Layout/Redaktion/Satz

WVG mbH Greifswald

Bildnachweis

WVG mbH Greifswald
fotolia (Seite 5, 6, 18, 36, 38, 46, 48, 50, 52, 53, 54, 55)
Grafik Seite 32: Grafik fotolia; Foto, Cordula Feck; Montage, Jana Pohl
Grafik Seite 35: Harm Bengen
Falcon Crest (Seite 19)
Norbert Fellechner (Seite 40)
Cordula Feck (Seite 2, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 23, 27, 32, 39, 43, 67)

Druck auf Recyclingpapier
STEFFEN MEDIA Usedom
Straße der Freundschaft 8
17438 Wolgast
Telefon: 03836 2747-0
Telefax: 03836 2747-19

Das Zahlenwerk des

UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG

mit dem Jahresabschluss 2016

Konzerngeschäftsbericht 2016

WVG

GREIFSWALD



	2015	2016
	%	%
Gesamtkapitalrentabilität *	4,5	3,1
Eigenkapitalrentabilität	6,4	3,6
Eigenkapitalquote	45,7	46,7

* Berechnung auf Basis des Jahresergebnisses vor Steuern

Verwaltungseinheiten	2015	2016
WVG-eigene Wohnungen	9.314	9.234
WVG-eigene Stellplätze/Carports/Garagen	5.280	5.291
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	151	154
sonstiges (inkl. Kleingärten)	325	323
Verwaltung Fremdwohnungen	2.172	2.255
sonstige fremdverwaltete Einheiten	361	353
Summe	17.603	17.610

Leerstandsentwicklung	2015	2016
Wohnungen mit Leerstand	510	470
Leerstandsquote	5,5 %	5,1 %
davon frei zur sofortigen Vermietung	149	146

	31.12.2016	31.12.2015	Durchschnittlich 2016
unbefristete Arbeitsverhältnisse	141	139	140,25
befristete Arbeitsverhältnisse	27	16	23,50
Auszubildende	7	6	6,25
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ/Elternteilzeit)	8	7	7,50
Summe der Angestellten	183	168	177,50

Inhalt

	Seite/n
Lagebericht 2016	4
Jahresabschluss 2016	
Gewinn- und Verlustrechnung	15
Bilanz	16
Anhang zum Jahresabschluss	18
Sonstige Angaben	21
Bericht des Aufsichtsrates	24
Impressum	26

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf des Konzerns Wohnungsbau und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG-Konzern)

Im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist der WVG-Konzern primär für die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zuständig. Weiterhin kann der Konzern alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Entwicklung der Infrastruktur übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Außerdem darf der Konzern städtebauliche Aufgaben erfüllen, insbesondere Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Ferner darf der Konzern alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängende Geschäfte im Bereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHW) betreiben.

Gesellschafterin aller in dem Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (Muttergesellschaft) mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Greifswald. Gesellschafterin der Muttergesellschaft ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft folgende Tochtergesellschaften:

- **WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG)**
Gegenstand der DLG ist die Erbringung von Serviceleistungen dienstleistungsorientierter Art, insbesondere für die WVG.
- **Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS)**
Die PGS erbringt im Wesentlichen Planungsleistungen, Bautätigkeiten und technische Beratungsleistungen für die WVG.

Die Beteiligungen an den Gesellschaften DLG und PGS werden nach § 290 ff. HGB im Konzernabschluss der WVG konsolidiert. Mit beiden Tochtergesellschaften bestehen Ergebnisabführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge.

Weiterhin hält der WVG-Konzern eine Beteiligung an der ABS Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung in der Hansestadt Greifswald und im Landkreis Ostvorpommern mbH, Greifswald. Am Stammkapital der ABS ist die WVG mit 4,1 TEUR (12,2 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der WVG-Konzern positive Ergebnisse in Bezug auf bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren erzielen.

	2016 %	2015 %
Gesamtkapitalrentabilität*	3,1	4,5
Eigenkapitalrentabilität	3,6	6,4
Eigenkapitalquote	46,7	45,7

*Berechnung auf Basis des Jahresergebnisses vor Steuern

Die für die Konzernentwicklung wesentlichen Steuerungsgrößen fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2016 in TEUR	Ist 2016 in TEUR	Ist 2015 in TEUR
Umsatzerlöse	51.067	51.153	50.576
Nettoverschuldung (Kreditgeber)	-4.916	-5.320	-5.102
Cashflow nach DVFA/SG	12.457	9.617	13.036

Die Abweichungen zu diesen Planzahlen bei den Umsatzerlösen haben sich durch die Betriebskostenabrechnungen ergeben. Aufgrund der hohen finanziellen Stabilität konnte sich der WVG-Konzern im Geschäftsjahr 2016 um weitere 404 TEUR als geplant entschulden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Konzerns positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gestärkt haben. Der Konzern wird sich auch in Zukunft seiner sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung stellen und mit nachhaltigen Managementstrategien künftige Erfolge für sich sichern.

Das Kerngeschäft des Konzerns ist die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, die Fremdverwaltung und die Verwaltung von Wohneigentum.

Der Konzern verfügt über folgenden Bestand:

Eigener Bestand

	2016	2015
Wohnungen	9.234	9.314
gewerblich genutzte Objekte	154	151
	9.373	9.465
Garagen/Stellplätze	5.291	5.280
Gärten	160	160
andere Einheiten	163	165
	5.614	5.605
	14.987	15.070

Im Wohnungsbestand sind 841 (Vorjahr: 914) nicht verkaufte Eigentumswohnungen enthalten.

Verwalteter Bestand

	2016		2015	
	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges	Wohnungen	Gewerberäume/ Sonstiges
Wohnungseigentum	2.028	193	1.928	193
Objekte zivilrechtlicher Betreuung/ privater Eigentümer	205	131	220	152
Objekte Sanierungs- sondervermögen	22	14	24	16
	2.255	353	2.172	361

Zusätzlich bestehen für 194 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 176) Verträge in der Fremdverwaltung. Von dem Konzern wurden entsprechend den Bestimmungen des WEG 76 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 74) am 31. Dezember 2016 verwaltet. Die erforderlichen Eigentümerversammlungen für das Kalenderjahr 2015 wurden in 2016 durchgeführt.

Wir haben im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen unsere Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung konzentriert.

Der WVG-Konzern investierte im Geschäftsjahr 5.186 TEUR (Vorjahr 16.480 TEUR) in die Grundstücke des Anlagevermögens.

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

Der Wohnungsmarkt in der UHGW wird durch die Nachfrage von bezahlbarem Wohnraum beeinflusst. Der WVG-Konzern stellt für breite Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zur Verfügung.

Die Mieten für Wohnflächen wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2016 stichtagsbezogen zum 31. Dezember 2016 durchschnittlich 5,10 EUR/m² nach 5,05 EUR/m² im Vorjahr.

Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr von 5,3 % auf 5,1 % leicht gesunken. Die Leerstandsquote für Wohnungen zur sofortigen Vermietung liegt zum Stichtag bei 1,6 %. Die Fluktuationsquote beträgt 11,8 % und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

2. Wirtschaftliche Lage des WVG-Konzerns

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des WVG-Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2016		31.12.2015		Ver- änderungen T€
	T€	%	T€	%	
A Vermögen					
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	567	0,2	52	0,0	515
Sachanlagen	234.690	89,4	239.353	89,3	-4.663
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
Anlagevermögen	235.261	89,6	239.409	89,3	-4.148
langfristiges Umlaufvermögen	2.821	1,0	2.721	1,0	101
	238.082	90,6	242.130	90,3	-4.047
kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	12.562	4,8	12.956	4,8	-394
kurzfristige Forderungen, RAP	1.775	0,7	839	0,3	935
flüssige Mittel	10.084	3,8	12.215	4,6	-2.131
	24.421	9,4	26.010	9,7	-1.590
Gesamtvermögen	262.503	100,0	268.140	100,0	-5.637

B Schulden					
mittel- und langfristiges Fremdkapital					
andere langfristige Rückstellungen	1.039	0,4	1.469	0,5	-430
Dauerschulden	109.503	41,7	116.469	43,4	-6.966
Verbindlichkeiten	193	0,1	161	0,1	32
	110.735	42,2	118.099	44,0	-6.934
kurzfristiges Fremdkapital					
geplante Gewinnausschüttung	4.000	1,5	4.300	1,7	-300
andere kurzfristige Rückstellungen	1.487	0,6	1.396	0,5	91
Dauerschulden	7.016	2,7	5.369	2,1	1.647
erhaltene Anzahlungen	14.923	5,7	15.104	5,6	-181
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.729	0,7	1.125	0,4	604
	29.155	11,2	27.294	10,3	1.861
Fremdkapital gesamt	139.890	53,4	145.393	54,3	-5.503

C Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	40.205	15,3	40.000	14,9	205
andere Gewinnrücklagen *	73.197	27,8	71.367	26,6	1.830
Sonderrücklage	8.660	3,3	8.660	3,2	0
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	178	0,1	2.330	0,9	-2.152
Sonderposten für Investitionszulage	373	0,1	390	0,1	-17
	122.613	46,6	122.747	45,7	-134
Gesamtkapital	262.503	100,0	268.140	100,0	-5.637

*beinhaltet unter anderem die Bauerneuerungsrücklage

Das langfristige Vermögen beträgt 90,6 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital und der Sonderposten für Investitionszulage sank um 134 TEUR. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten abzüglich der geplanten Gewinnausschüttung (4.000 TEUR; Vorjahr 4.300 TEUR) beträgt bei um 2,1 % gesunkener Bilanzsumme 46,7 % (45,7 % Vorjahr).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die verkürzte Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung
Jahresergebnis	3.678	6.630	-2.952
Cashflow nach DVFA/SG	9.617	13.036	-3.419
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.898	18.520	-5.622
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.730	-2.966	1.236
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.299	-12.430	-869
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.215	10.081	2.134
Zahlungswirksame Veränderungen	-2.131	2.134	-4.265
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.084	12.215	-2.131

Der Konzern konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 1.730 TEUR aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 11.168 TEUR zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 2.059 TEUR wurde um 15.397 TEUR verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 4.300 TEUR zu leisten. Der Finanzmittelfonds wurde um 2.131 TEUR verringert.

Der Kapitaldienst in Höhe von 11.097 TEUR konnte durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Die Finanzlage des

WVG-Konzerns wird in den Folgejahren durch die geplanten Investitionen, den Kapitaldienst und die vorgesehenen Gewinnausschüttungen an die UHWG geprägt sein.

Ertragslage

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

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	4.133	7.553	-3.420
Finanzergebnis	68	81	-13
Ordentliches Ergebnis	4.201	7.634	-3.433
Neutrales Ergebnis	-523	-1.004	481
Periodenergebnis	3.678	6.630	-2.952

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im Wesentlichen wird das neutrale Ergebnis durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag geprägt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Wir werden auch im Geschäftsjahr 2016 unsere Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentrieren.

	Plan 2017 in TEUR	Ist 2016 in TEUR
Umsatzerlöse	51.353	51.153
Nettoverschuldung (Kreditgeber)	-6.997	-5.320
Cashflow nach DVFA/SG	9.985	9.617

Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Veränderungen des Leerstandes oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei zukünftig leicht steigenden Mieten und unveränderten Kapitalmarktzinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Umsatzerlösen von 51.353 TEUR und einem Jahresergebnis von 4.469 TEUR.

Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht ersichtlich, da aufgrund der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Es werden im Rahmen des gültigen Mietspiegels in unserem Vermietungskonzept auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass der Kapitaldienst aus den Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

Notwendige Änderungen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung werden fortlaufend analysiert und entsprechend wird das Wohnungsangebot gesteuert. Die Prognose des Leerstandes der WVG in den Jahren 2018 bis 2022 liegt zwischen 4,0 und 5,0 Prozent einschließlich der Freizüge für Abriss- und Sanierungsobjekte.

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Dem Überwachungssystem unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch der Erträge aus Vermietung, die Veränderung der Leerstände

in den Wohnungsbeständen sowie die Entwicklung der Mietausfälle. Die Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten und die Umsetzung des Bauplanes werden gesondert erfasst. Diese Faktoren sind für das Kerngeschäft des Unternehmens - die Bestandsbewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsimmobilien - von besonderer Bedeutung.

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

Der WVG-Konzern stellt beginnend ab 2017 auf das ERP-System Wodis Sigma um. Eine Überarbeitung der Prozesslandschaft kann aufgrund der prozessorientierten Sicht- und Arbeitsweise der neuen ERP-Lösung erforderlich sein.

Im Jahr 2017 werden wir planmäßig im Frühjahr den ersten Bauabschnitt der Makarenkostraße 45/46 an die Mieter übergeben. Bis Ende des III. Quartals 2017 werden die Außenanlagen fertiggestellt sein. Mit der Fertigstellung des Objektes Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3 wird der 2. Bauabschnitt des Projektes „Wohnen mit Her(t)z“ planmäßig abgeschlossen.

Ein Risiko sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungsobjekten sind die steigenden Baukosten. Durch Vereinheitlichung der Bauprojekte und durch eine schnellere Ausschreibung, um die ausführenden Firmen zu binden, versuchen wir dem Trend gegenzusteuern. Derzeitig kann nicht immer eine Kostenmiete am Markt erzielt werden.

Ein weiteres Risiko stellt die nicht kostendeckende Verpachtung der Stadthalle dar. Die wirtschaftlichen Auswirkungen wurden bereits durch die Bildung von entsprechenden Rückstellungen berücksichtigt. Im Rahmen der geplanten Fusion der Theater Vorpommern GmbH (TVP) mit der Theater- und Orchestergesellschaft Neubrandenburg/Neustrelitz GmbH (TOG) zum „Staatstheater Nordost“ wird die UHGW im Jahr 2017 dafür Sorge tragen, dass der Pachtzins angepasst wird.

Neben den Aktivitäten im Rahmen des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020 entwickeln wir u. a. mit den Mieterbeiräten die Wohnquartiere; die Außenanlagen und die Innenhöfe werden ökonomisch und ökologisch geplant und umgestaltet. Die Außenanlagen in den Wohnquartieren gehören

seit Jahren auch zu den Schwerpunkten der Bautätigkeiten in den Stadtgebieten. Uns ist bewusst, dass zum guten Wohnen auch eine ansprechende Außenanlage und Wohnumfeldgestaltung dazugehört. Wir werden auch zukünftig unser Hauptaugenmerk auf Wohnumfeldmaßnahmen richten, weil mit einem zeitgemäßen, auch unter ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Wohnumfeld die Attraktivität der Wohnbestände erhöht wird.

Greifswald, 30. Mai 2017

Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2015 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.218.551,42	46.041.317,71
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.706.100,80	3.538.557,92
c) aus Betreuungstätigkeit	611.748,59	548.371,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	616.354,81	447.650,71
	51.152.755,62	50.575.897,47
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	-395.370,49	-1.337.116,24
3. andere aktivierte Eigenleistungen	173.069,35	284.885,36
4. sonstige betriebliche Erträge	1.229.853,85	1.115.898,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	24.174.247,26	21.229.922,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.216.544,88	575.884,73
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	610.130,09	584.532,73
	27.000.922,23	22.390.339,70
6. Rohergebnis	25.159.386,10	28.249.225,54
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.523.589,55	5.106.679,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.458,4 Vorjahr € 26.504,63)	1.104.832,43	1.131.121,66
	6.628.421,98	6.237.801,12
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.502.160,27	8.340.267,61
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.912.315,28	1.867.698,68
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138.664,52	178.749,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 75.963,52 Vorjahr € 99.172,98)	3.792.614,53	4.167.839,97
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	769.967,66	1.170.599,11
13. Konzernergebnis nach Steuern	3.692.570,90	6.643.769,01
14. sonstige Steuern	14.160,67	13.600,05
15. Konzernjahresüberschuss	3.678.410,23	6.630.168,96
16. Entnahme aus der Gewinnrücklage	500.000,00	0,00
17. Konzernbilanzgewinn	4.178.410,23	6.630.168,96

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2014 EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	566.653,00	51.586,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	216.241.308,33	221.652.193,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.308.027,23	12.328.484,09
3. Grundstücke ohne Bauten	1.263.000,26	1.428.883,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	205.876,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	24.162,24	46.719,55
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.657,21	205.645,63
7. Anlagen im Bau	4.268.864,21	3.470.471,51
8. Bauvorbereitungskosten	42.441,38	0,00
9. geleistete Anzahlungen	0,00	14.558,62
	234.690.337,65	239.352.833,87
III. Finanzanlagen/ 1. Beteiligungen	4.284,25	4.284,25
	235.261.274,90	239.408.704,12
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	17.940,88	16.724,06
2. unfertige Leistungen	12.543.975,79	12.939.346,28
	12.561.916,67	12.956.070,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Vermietung	242.623,63	269.594,38
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	348.775,00	50.275,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.529,48	3.175,09
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.004,68	46.870,22
5. Forderungen gegen Gesellschafter	183.000,00	0,00
6. sonstige Vermögensgegenstände	3.748.340,82	3.167.484,70
	4.592.273,61	3.537.399,39
III. flüssige Mittel/Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.083.612,23	12.215.319,03
	27.237.802,51	28.708.788,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.694,90	12.910,91
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.006,82	1.853,63
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	7.350,45
	262.502.779,13	268.139.607,87
Treuhandvermögen	18.453.252,53	17.259.215,46

Passiva	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.204.700,00	40.000.000,00
II. Gewinnrücklage		
1. Bauerneuerungsrücklage	11.064.070,38	8.733.901,42
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	8.659.969,89	8.659.969,89
3. andere Gewinnrücklagen	62.111.045,45	62.611.045,45
	81.835.085,72	80.004.916,76
III. Konzernbilanzgewinn		
1. Konzernjahresüberschuss	3.678.410,23	6.630.168,96
2. Entnahme aus der Gewinnrücklage	500.000,00	0,00
	4.178.410,23	6.630.168,96
	126.218.195,95	126.635.085,72
B. Sonderposten zur Investitionszulage zum Anlagevermögen	373.333,91	389.565,82
C. Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung		
	21.691,95	21.691,95
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	221.621,43	224.867,00
2. Steuerrückstellungen	344.652,88	543.919,13
3. sonstige Rückstellungen	1.959.635,88	2.096.854,78
	2.525.910,19	2.865.640,91
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.518.850,85	121.838.395,40
2. erhaltene Anzahlungen	14.922.892,55	15.103.543,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.780,00	11.660,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.125.934,18	637.288,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	58.284,99	0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 164.093,88; Vorjahr € 91.673,01)	166.073,34	93.468,19
	132.802.815,91	137.684.355,46
F. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	560.831,22	543.268,01
	262.502.779,13	268.139.607,87
Treuhandverbindlichkeiten	18.453.252,53	17.259.215,46

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Bruttowerte						Abschreibungen							Buchwerte	
	1 AK/HK 01.01.2016	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2016		6 kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	12 Buchwert 31.12.2016	13 Buchwert 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	276.398,98	556.095,38	-6.784,14	0,00	825.710,22		224.812,98	41.028,38	6.784,14	0,00	0,00	259.057,22	566.653,00	51.586,00
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	358.635.028,04	2.103.243,81	3.849.530,38	2.048.841,96	358.937.583,43		136.982.834,11	7.950.411,37	1.790.062,38	0,00	446.908,00	142.696.275,10	216.241.308,33	221.652.193,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.980.167,36	268.963,13	0,00	104.942,16	17.354.072,65		4.651.683,27	394.362,15	0,00	0,00	0,00	5.046.045,42	12.308.027,23	12.328.484,09
Grundstücke ohne Bauten	1.428.883,75	1.305,24	0,00	-167.188,73	1.263.000,26		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.263.000,26	1.428.883,75
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.876,79	0,00	0,00	0,00	205.876,79		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.876,79	205.876,79
technische Anlagen und Maschinen	266.320,38	0,00	2.070,60	0,00	264.249,78		219.600,83	22.557,31	2.070,60	0,00	0,00	240.087,54	24.162,24	46.719,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	914.359,53	224.812,64	49.450,93	0,00	1.089.721,24		708.713,90	93.801,06	49.450,93	0,00	0,00	753.064,03	336.657,21	205.645,63
Anlagen im Bau	3.470.471,51	2.770.429,47	0,00	-1.972.036,77	4.268.864,21		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.268.864,21	3.470.471,51
Bauvorbereitungskosten	0,00	42.441,38	0,00	0,00	42.441,38		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.441,38	
geleistete Anzahlungen	14.558,62	0,00	0,00	-14.558,62	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.558,62
Summe Sachanlagen	381.915.665,98	5.411.195,67	3.901.051,91	0,00	383.425.809,74		142.562.832,11	8.461.131,89	1.841.583,91	0,00	446.908,00	148.735.472,09	234.690.337,65	239.352.833,87
Finanzanlagen														
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
Summe Finanzanlagen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
Anlagevermögen insgesamt	382.196.349,21	5.967.291,05	3.894.267,77	0,00	384.255.804,21		136.489.761,39	8.340.267,61	1.876.885,57	0,00	0,00	142.953.143,43	239.408.704,12	242.413.143,90

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016 (in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit				Sicherung €		Art der Sicherung
		unter/gleich 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.518.850,85	7.016.300,47	109.502.550,38	27.029.610,78	82.472.939,60	82.825.635,26	(86.337 T€)	*1
	(121.838 T€)	(5.369 T€)	(116.469 T€)	(27.439 T€)	(89.031 T€)	16.843.224,87	(18.406 T€)	*2
						16.501.735,22	(17.021 T€)	*3
erhaltene Anzahlungen	14.922.892,55	14.922.892,55						
	(15.104 T€)	(15.104 T€)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.780,00	10.780,00						
	(12 T€)	(12 T€)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.125.934,18	933.040,43	192.893,75	188.228,06	4.665,69			
	(637 T€)	(477 T€)	(161 T€)	(161 T€)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen								
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	58.284,99	58.284,99						*1
sonstige Verbindlichkeiten	166.073,34	166.073,34						
	(93 T€)	(93 T€)						
Gesamtbetrag	132.802.815,91	23.107.371,78	109.695.444,13	27.217.838,84	82.477.605,29	116.170.595,35		
	((137.684 T€)	(21.0547 T€)	(116.630 T€)	(27.600 T€)	(89.031 T€)	(121.763 T€)		

*1 Grundpfandrechte/Mietzessionen
 *2 Kommunalbürgschaft
 *3 kommunale Nachhaftung

Konzerneigenkapitalspiegel
zum 31. Dezember 2016

	Gezeichnetes Kapital EUR	Sonder- rücklagen gemäß DMMbG EUR	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital¹ EUR	Konzern- bilanzergebnis EUR	gesamt EUR
01.01.2016	40.000.000,00	8.659.969,89	71.344.946,87	6.630.168,96	126.635.085,72
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.300.000,00	-4.300.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital	204.700,00	0,00	0,00	0,00	204.700,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	2.330.168,96	2.330.168,96	0,00
Entnahme aus den Rücklagen	0,00	0,00	-500.000,00	500.000,00	0,00
Konzern- jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	3.678.410,23	3.678.410,23
31.12.2016	40.204.700,00	8.659.969,89	73.175.115,83	4.178.410,23	126.218.195,95
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2015	40.000.000,00	8.659.969,89	68.949.160,95	6.695.785,92	124.304.916,76
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-4.300.000,00	-4.300.000,00
Zuführungen zum gezeichneten Kapital oder zu den Rücklagen	0,00	0,00	2.395.785,92	-2.395.785,92	0,00
Konzern- jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	6.630.168,96	6.630.168,96
31.12.2015	40.000.000,00	8.659.969,89	71.344.946,87	6.630.168,96	126.635.085,72

¹ Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beinhaltet die Bauerneuerungsrücklage sowie andere Rücklagen.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Konzern

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2016	31.12.2015	Durchschnittlich 2016
unbefristete Arbeitsverhältnisse	141	139	140,25
befristete Arbeitsverhältnisse	27	16	23,50
Auszubildende	7	6	6,25
ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ/Elternteilzeit)	8	7	7,50
Summe der Angestellten	183	168	177,50

Geschäftsführung

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

Aufsichtsrat

Edgar Prochnow	Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsvorsitzender (bis 15.04.2016) abberufen ab 16.04.2016
Ulf Dembski	Rechtsanwalt	Aufsichtsratsvorsitzender ab 15.07.2016
Birgit Socher	Lehrerin	stellv. Vorsitzende
Bernd Biedermann	Sozialpädagoge	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmersvertreter
Yvonne Görs	Finanzwirtin	
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	Schriftführerin
Axel Hochschild	Malermeister	
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	
Bernd Lieschefskey	Diplom-Ingenieur	
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	
Martin Hackbarth	Student	
Prof. Dr. Thomas Treig	Arzt	abberufen ab 07.12.2016
Oliver Haarmann	Rechtsanwalt	berufen zum 23.04.2016
Milos Rodatos	Student	berufen zum 08.12.2016

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 und das neu gegründete Tochterunternehmen SoPHi Greifswald GmbH sowie auch die bestandsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen.

Das Geschäftsjahr 2016 endet mit einem Bilanzgewinn von 4.178.410,23 €, was erneut unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

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

Mit der Übergabe des letzten Hauses wurde das Projekt „Wohnen am Stadtpark“ abgeschlossen. Mit Fertigstellung des Objektes Lomonossowallee 33/34 wurde das Portfolio „Bezahlbarer Wohnraum“ erweitert. Mit Beginn der Sanierung des Objektes Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3 wird das Projekt „Quartier mit Her(t)z“ fortgeführt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 wurden durch die Pricewaterhouse-Coopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwerin, 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 14. Juli 2017 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 5. Juli 2017 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2016. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 ihrerseits festzustellen.

Aus dem Bilanzgewinn soll ein Teilbetrag in Höhe von 4.000.000,00 € im Juli 2017 an die Gesellschafterin abgeführt und der Restbetrag in Höhe von 178.410,23 € auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Greifswald, 14. Juli 2017

gez. Ulf Dembski
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungs-
gesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 8040-399
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

WVG mbH Greifswald

Druck auf Recyclingpapier
STEFFEN MEDIA Usedom
Straße der Freundschaft 8
17438 Wolgast
Telefon: 03836 2747-0
Telefax: 03836 2747-19

Auflage

200 Exemplare

