

WVG
GREIFSWALD



Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald



GESCHÄFTSBERICHT **2007**

Inhalt

3 – 4	Vorwort
5 – 6	Aufbau eines Qualitätsmanagementsystems
	KONZERNABSCHLUSS
7 – 14	Lagebericht Geschäftsjahr 2007
15 – 16	Mieterbeiräte in Schönwalde und den Innenstadtkarrees II
17 – 18	Vermögenslage/Finanzlage
19 – 20	Ertragslage
21 – 22	Verkauf eines WVG-Minderheitsanteils
23 – 24	Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung
25 – 27	Stadtbau im Ostseeviertel-Parkseite
28 – 29	Vorgänge von besonderer Bedeutung/Prognosebericht/Chancen und Risiken
30 – 31	Deutscher Bauherrenpreis 2007
32	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
34 – 35	Quartierbegehungen durch die Nachbarschaft
36 – 43	Konzernanhang zum Jahresabschluss 2007
44 – 45	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
46 – 47	Kulturelles Engagement
48 – 49	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
50 – 51	Verbindlichkeitenspiegel
52 – 53	Bericht des Aufsichtsrates
	EINZELABSCHLUSS WVG
54 – 55	Bilanz
56	Gewinn- und Verlustrechnung
57 – 58	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
59	Gründung der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH
	EINZELABSCHLUSS DLG
60 – 61	Bilanz
62	Gewinn- und Verlustrechnung
63 – 64	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
65	Stadthalle Greifswald
	EINZELABSCHLUSS PGS
66 – 67	Bilanz
68	Gewinn- und Verlustrechnung
69 – 70	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

die Geschäftsleitung der WVG mbH Greifswald freut sich, Ihnen einen Geschäftsbericht für das Jahr 2007 vorlegen zu können, der auch im Zahlenwerk von einem erfolgreichen Handeln der WVG mbH Greifswald im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 zeugt.

Besonders stolz sind wir auf die Einführung und Umsetzung des Qualitätsmanagementsystems, welches mit der erfolgreichen Zertifizierung abgeschlossen werden konnte.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2007 war besonders davon geprägt, das oberste Qualitätsziel der Kundenzufriedenheit zu verbessern. Hierzu haben wir u. a. die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH gegründet und somit alle praktischen Arbeiten der Bereiche Hauswantservice, Grünanlagenpflege, Hausreinigung und Winterdienst unter dem Dach der WVG mbH Greifswald gebündelt.

Weiterhin haben wir entsprechend unserem Slogan MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN Mieterbeiräte ins Leben gerufen, um unsere Arbeit weiter zu intensivieren und zu verbessern.

Der von den Hansestädtern lang gehegte Wunsch nach Sanierung der Stadthalle Greifswald konnte mit einem von der Gesellschafterin der WVG mbH Greifswald, der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH getragenen Konzept an den Start geschickt werden. Die Fertigstellung wird für Ende 2009 erwartet.

Unsere wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten, sei es die Vermietung, die Verwaltung oder auch der Neubau des Seniorenwohnhauses in der Niels-Bohr-Straße 31, werden wir auch im Jahr 2008 mit Enthusiasmus fortsetzen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Holzportz'.

Klaus Holzportz
Geschäftsführer



Die Geschäftsleitung der WVG beschloss 2006 ein Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2000 einzuführen und zertifizieren zu lassen. Qualitätsmanagementsysteme nach dieser Normenreihe gibt es seit ca. 20 Jahren. Ursprünglich für den gewerblichen Bereich entwickelt, ist es heute auch in den Dienstleistungsbranchen das verbreitetste Managementsystem, das nicht nur in Deutschland, sondern in der ganzen Welt Anwendung findet. Aber nicht alle sind zertifiziert. In der Wohnungswirtschaft ist die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems freiwillig, im Gegensatz zu anderen Branchen, wo es gesetzlich gefordert ist.

Mit Aufbau, Einführung und interner Auditierung (Selbstüberprüfung der Umsetzung) wurde von der Geschäftsleitung ein Führungsteam beauftragt, bestehend aus der Qualitätsbeauftragten der WVG, Bärbel Hillebrecht, der Beauftragten der Geschäftsleitung, Heidrun Fischer und dem Berater, Dr. Jochem Kreher von der TEQ Technologietransfer & Qualitätssicherung GmbH, Niederlassung für Mecklenburg-Vorpommern in Züssow.

Ziel des Qualitätsmanagement ist es, ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit, bei der WVG mbH Greifswald, besonders bei den Mietern, unter den Bedingungen effektiver Prozesse zu erreichen und sie ständig zu verbessern. Dazu waren alle

die Kundenzufriedenheit beeinflussende Prozesse vom Abschluss der Mietverträge bis zur Beseitigung von Schäden zu analysieren, in Verfahrensanweisungen oder anderen Vorgabedokumenten zu beschreiben, die betroffenen Mitarbeiter vom Sinn und der Richtigkeit zu überzeugen, die Umsetzung zu gewährleisten und zu überwachen. In diese Arbeiten war der größte Teil der Mitarbeiter einbezogen. Letztendlich sollte nicht nur eine hohe Kundenzufriedenheit erreicht werden, sondern auch eine Mitarbeiterzufriedenheit. Das ermöglichte die erfolgreiche Einführung innerhalb eines Jahres. Im Zertifizierungsverfahren mussten nicht nur die Geschäftsleitung, sondern auch viele Mitarbeiter zeigen, wie in ihrem Verantwortungsbereich die Regelungen umgesetzt und gelebt werden.

Mit der Einführung des Qualitätsmanagements wurde/n:

- 23 Verfahrensanweisungen erarbeitet und in den Bereichen umgesetzt;
- ein Handbuch erstellt, mit dem die Übereinstimmung des Qualitätsmanagements der WVG mit den Normenforderungen und gesetzlichen sowie behördlichen Regelungen nachgewiesen wurde;
- ca. 50 % der bereits vorhandenen betrieblichen Regelungen auf Übereinstimmung mit den Forderungen des Qualitätsmanagements überprüft und vielfach geändert;

Aufbau eines Qualitätsmanagementsystems

Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001:2000



- Gefährdungsbeurteilungen und Explosionsschutzdokumente für sicherheitsrelevante Bereiche erstellt;
- Schulungen der Leiter und aller Mitarbeiter zum Qualitätsmanagement durchgeführt;
- ein System der Bewertung von Aufträgen an Dritte eingeführt und bis Ende 2007 ca. 4.000 ausgewertet;
- eine Befragung der Kunden (Mieter) eingeführt und bis Ende 2007 ausgewertet. (Die ersten Ergebnisse zeigten bereits ein hohes Maß an Zufriedenheit der Mieter mit den Leistungen der WVG, aber es gab auch Hinweise für Verbesserungen.)
- 20 interne Audits durchgeführt, dokumentiert und ein großer Teil der Festlegungen umgesetzt.

In dem am 21. und 22. Januar 2008 durch drei Auditoren des Zertifizierungsunternehmens GZBB Gesellschaft zur Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen durchgeführten Zertifizierungsaudit wurde der WVG die Übereinstimmung ihres Qualitätsmanagementsystems mit den Normenforderungen der DIN EN ISO 9001:2000 und die erfolgreiche Umsetzung im Unternehmen bestätigt. Nach kritischer Durchsicht der gesamten Dokumentation durch den leitenden Auditor, Herrn Herold, im Vorfeld der Zertifizierung und gründlichem Nachfragen der Auditoren an den beiden Tagen des Audits, konnte der Qualitätsbeauftragten, Bärbel Hillebrecht, am Ende ein

leeres Formblatt ohne festgestellte Abweichungen übergeben werden. Das bestätigt das große Engagement aller Mitarbeiter, nicht nur der Geschäftsleitung und des Führungsteams.

Mit der feierlichen Übergabe der Zertifizierungsurkunde am 26. März 2008 an den Geschäftsführer der WVG mbH Greifswald, Klaus Holzportz, und den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Edgar Prochnow, in Gegenwart von Vertretern der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und weiteren Gästen wurde die erste Etappe der Einführung des Qualitätsmanagements beendet.

Im Gegensatz zu anderen Qualitätsbewertungen ist ein Qualitätsmanagement nach DIN EN ISO 9001 mit der Erstzertifizierung nicht abgeschlossen. Die Normenforderungen verlangen vom Unternehmen eine regelmäßige Anpassung und Verbesserung aller Prozesse und die Überwachung durch interne Audits.

Die GZBB wird sich jährlich durch Überwachungsaudits und alle drei Jahre durch Wiederholungsaudits vom Erhalt, von der Umsetzung und der Verbesserung der Anforderungen aus dem Qualitätsmanagement überzeugen.



Konzernlagebericht Geschäftsjahr 2007

Immobilienwirtschaft

Mieten

Stabile Mieten

Wohnnebenkosten erneut mit überproportionalem Anstieg

Wohnungsmärkte generell stabil

Bevölkerungsentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2007 nur wenig gestiegen. Mit 1,0 Prozent war ihr Anstieg gleich hoch wie 2006 und 2005 mit 1,0 bzw. 0,9 Prozent.

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifS Städtebauinstituts in Berlin im Jahr 2007 erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7 Prozent lag der Anstieg zwar nicht mehr so hoch wie in den beiden Vorjahren mit 7,2 Prozent (2006) und 7,8 Prozent (2005), aber erneut über der Inflationsrate mit 2,0 Prozent.

Die Wohnungsmärkte in Mecklenburg-Vorpommern zeigten sich auch im Jahr 2007 stabil. Trotz weiterhin landesweit zurückgehender Einwohnerzahlen konnte die Vermietungssituation mit rund 92 Prozent vermieteter eigener Wohnungen zum Jahresende 2007 auf verhältnismäßig hohem Niveau gehalten werden. Dennoch ist der Wohnungsmarkt örtlich unterschiedlich gestaltet.

Der hohe Anteil von ALG II-Beziehern unter den Mietern (geschätzt 20 bis 30 Prozent) hat aufgrund der Bemühungen der organisierten Wohnungswirtschaft, Einfluss auf marktorientierte angemessene Unterkunftskosten zu nehmen, bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die ortsüblichen Mieten. Dennoch ist das Ansinnen der Kommunen und Landkreise deutlich erkennbar, die Angemessenheit der Unterkunftskosten von der Kassenlage abhängig zu machen.

Nachdem bis Ende 2004 eine Abnahme der Bevölkerungsanzahl festzustellen war, ist seit 2004 eine positive Entwicklung der Bevölkerung zu verzeichnen. Hiervon wird auch in den nächsten Jahren ausgegangen.



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

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

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der von Mecklenburg-Vorpommern (15,1 %).

Aufgrund der positiven Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitslosenzahlen geht die Geschäftsführung von einer positiven Entwicklung des Geschäftsumfeldes der WVG aus.

Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sind ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abzuleitenden Wohnungsbedarf erstellt worden. Diese Analyse bildet die Grundlage für die weitere Unternehmensplanung der WVG. Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald – ausgehend von 53.210 Einwohnern 2001 – bewegt sich innerhalb des Prognosekorridors des ISEK. Das ISEK soll im Jahr 2008 fortgeschrieben werden.

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Die WVG hat im Geschäftsjahr 2007 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentriert.

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

Zum 31. Dezember 2007 verwaltete die Gesellschaft insgesamt 14.813 Verwaltungseinheiten, darunter 10.053 eigene Wohnungen. Außerdem wurden 1.496 Wohnungen fremdverwaltet.

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

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Abriss von 99 WE im Rahmen des ISEK sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (146 WE) und aus dem Verkauf von Einzelobjekten mit 5 WE.

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

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

Der Leerstand im Berichtsjahr 2007 ist gegenüber dem Vorjahr um 94 Wohnungen gesunken. Der Rückgang des Leerstandes wurde insbesondere durch Akquisitionsmaßnahmen am Wohnungsmarkt erzielt. Die WVG hat gezielte Sonderaktionen, wie „Junges Wohnen“, Studentenwohnungen und preiswerte Wohnungen, erfolgversprechend umgesetzt. Im Fokus der wohnungswirtschaftlichen Akquisitionsbemühungen werden Marktsegmente wie „Junges Wohnen“, Seniorenwohnungen und Wohnungen für Familien mit Kindern angeboten.

Leerstandsentwicklung (31. Dezember)

**Entwicklung der Netto-
kaltmiete
(31. Dezember)**

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

**Entwicklung der Verwaltung
für Dritte sowie der Woh-
nungseigentumsverwaltung
(Basis Verwaltungseinheiten)**

Jahr	Verwaltung Dritter	WEG	davon eigene Mietwohnungen
2005	961	3.531	1.463
2006	990	3.532	1.446
2007	1.024	3.542	1.417

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

Die erste Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft DLG fand am 5. Januar 2007 vor dem Notar Reimer Friccius, Amtssitz Greifswald, statt. Diese Gesellschafterversammlung wurde beurkundet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 7. März 2007. Das Stammkapital in Höhe von 100.000 Euro ist durch die Gesellschafterin WVG am 22. Januar 2007 auf das Konto der DLG eingezahlt worden. Die Anmeldung der Gründung der DLG beim zuständigen Finanzamt Greifswald erfolgte mit Schreiben vom 9. Februar 2007. Die Gesellschaft hat ihren Dienstbetrieb zum 1. April 2007 aufgenommen.

Mit der MÜTRA Objektmanagement GmbH, Niederlassung Greifswald, ist ein Vertrag zu einem Teilbetriebsübergang nach § 613 a BGB ausgehandelt worden. Die GmbH ist mit 32 Mitarbeiter/innen von der MÜTRA Objektmanagement GmbH, Niederlassung Greifswald, gestartet. Die DLG hat im Rumpfgeschäftsjahr 2007 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Leistungsbereiche Hauswartdienstleistungen sowie Haus- und Gebäudereinigung konzentriert. Darüber hinaus erbringt das Unternehmen im Bereich der Landschaftspflege und des Winterdienstes weitere Dienstleistungen.



Die DLG erbringt diese Leistungen hauptsächlich für den eigenen Wohnungsbestand der Muttergesellschaft WVG sowie für die Wohnungsbestände, die in der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung der Muttergesellschaft verwaltet werden. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Stammsitz der Muttergesellschaft. Darüber hinaus befindet sich eine Außenstelle in der Gützkower Landstraße 19 – 21.

Zwischen der WVG und der WVG DLG mbH wurde mit Datum vom 30. März 2007 ein Dienstleistungsvertrag über den Leistungsumfang der DLG unterschrieben. Mit Datum vom 23. März 2007 wurde ein kaufmännischer Dienstleistungsvertrag geschlossen. Diese beiden Verträge bilden im Wesentlichen die Geschäftsgrundlage für die Tätigkeit der DLG im Rumpfgeschäftsjahr sowie in allen nachfolgenden Geschäftsjahren.

Die Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH hat auf ihrer 25. Sitzung am 8. Dezember 2006 unter dem Tagesordnungspunkt 4.7 „Öffentliche Begleitung des Bauvorhabens“ die Information der Geschäftsführung zur Kenntnis genommen.

Die konstituierende Sitzung der Projektgruppe Stadthalle fand am 5. Januar 2007 statt. Der Projektgruppe gehören unter anderem der Präsident der Bürgerschaft, der Oberbürgermeister, die Fachämter der Stadtverwaltung, das Beteiligungsmanagement der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, der Kaufmännische Geschäftsführer und der Technische Direktor der Theater Vorpommern GmbH sowie der Prokurist der WVG und der Geschäftsführer der PGS an.

Es wurde zunächst eine Aufgabenstellung zum Sanierungskonzept „Instandsetzung/ Nutzbarmachung der Stadthalle Greifswald“ verabschiedet. Danach ist vorgesehen, dass der „Kleine Saal“ und der „Große Saal“ sowie das Foyer nutzbar gemacht werden. Die Vergabekommission der WVG hat nach Ausschreibung der Planungsleistungen den benötigten Fachplanungsbüros den Zuschlag erteilt.

Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Mecklenburg-Vorpommern und der Unteren Denkmalbehörde wurden die Abstimmungen zur beabsichtigten Sanierung der Stadthalle durchgesprochen und abgestimmt. Aus der Abstimmung heraus wurde ein Restaurator für das Bauvorhaben gebunden. Der Bauantrag für den Umbau der Stadthalle ist termingerecht zum 15. September 2007 eingereicht worden.



Laufende Investitionen

Auf der Grundlage der Teilbaugenehmigung wurde planmäßig ab 15. Oktober 2007 mit den Abbruch- und Entkernungsarbeiten begonnen. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2008 geplant.

Die WVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 3,3 Mio. EUR investiert.

Im Ostseevierviertel Parkseite wurde mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen an den Objekten Tallinner Straße 7/8 und Kooser Weg 2/3 das Sanierungsprogramm weiter fortgeführt. Im Helsinkiring 33/34 wurden die ersten Bauabschnitte ebenfalls realisiert. Die Fertigstellung dieses Objektes ist für das I. Quartal 2008 vorgesehen. Die Fertigstellung der Außenanlagen wird im Laufe des Geschäftsjahres 2008 realisiert, so dass die WVG damit ihr vorletztes Quartier im Ostseevierviertel Parkseite abgeschlossen hat. Das letzte Quartier wird nach der Mehrjahresplanung in den Jahren 2009/2010 realisiert. Im Geschäftsjahr 2008 werden lediglich die Planungen für die Realisierung dieses letzten Quartiers abgeschlossen.

Im Wohngebiet Schönwalde I wurde im Dubnaring 1–4 und im Nikolajewweg 5–7 das Programm der Balkonsanierung weiter fortgeführt. Die Nachrüstung der fehlenden Balkone in der Loitzer Landstraße 1, 2, 4, 6 und 7 erfolgte ebenfalls planmäßig und trug somit zur höheren Attraktivität dieser Wohnanlage bei. Weiterhin wurde in der Innenstadt die Roßmühlenstraße 2 b vom Bundesvermögensamt erworben. Mit dem Erwerb dieses Grundstückes konnte die Gesellschaft ihr Segment in der Innenstadt weiter ausbauen. Für den geplanten Neubau wurden die Bauvorbereitungen und Planungen im abgelaufenen Geschäftsjahr weitestgehend abgeschlossen. Der Bauantrag wurde eingereicht. Der Baubeginn für den Neubau ist im I. Quartal 2008 geplant.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2007 der Tochtergesellschaft DLG wurden Investitionen in Höhe von 64.000 Euro getätigt. Diese Investitionen wurden für die Anschaffung von Fahrzeugen und Gerätschaften in Höhe von 63.000 Euro sowie für die Unternehmensgründung in Höhe von 1.000 Euro investiert. Durch die Gründung der DLG war es erforderlich, dass für die notwendigen Fahrzeuge und Gerätschaften die Leasing- und Mietverträge durch die Muttergesellschaft, die WVG, abgeschlossen wurden. Die Weiterberechnung erfolgt mittels Überlassungsvertrag an die DLG. Für das Geschäftsjahr 2008 werden zur Komplettierung des Maschinenparks, insbesondere für die Absicherung des Winterdienstes, weitere Fahrzeuge angeschafft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 konzentrierte sich die Gesellschaft auf Wohnraumprivatisierung. Dabei steht die Mieterprivatisierung im Vordergrund. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 33 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum an Selbstnutzer verkauft sowie 113 Wohnungen aus der Wohnungseigentumsanlage Lubminer Platz 1–9 als Block veräußert. Der Erlös der im Geschäftsjahr veräußerten Objekte beläuft sich auf ca. 7,6 Mio. EUR, wobei anzumerken ist, dass sich die Kaufpreise Lubminer Platz 1–9 zunächst auf einem Notaranderkonto befinden. Der Zufluss auf die Konten der Gesellschaft erfolgt erst im I. Quartal 2008.

Die WVG hält in den rund 43 Wohnungseigentümergeinschaften noch 1.417 Eigentumswohnungen für den Verkauf vor. Die Verkaufs- und Privatisierungstätigkeiten werden forciert, um weitere liquide Mittel für Sanierungsaufgaben zu gewinnen, aber auch, um die soziale Ausgewogenheit der Wohngebiete zu stärken. Die Senkung des Verschuldungsgrades ist eine strategische Aufgabe der WVG.

	31.12.2007
Geschäftsführung	1
Kaufmännische Angestellte	68
Technische Angestellte	53
Auszubildende	5
Arbeitskräfte mit zeitlich begrenzter Anstellung	2
Ruhende Arbeitsverhältnisse	0
Gesamt	129

Im Berichtsjahr hat die WVG weiter die Ausbildung von Kaufleuten für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bürokommunikation, Informatik und für Immobilienkaufleute durchgeführt.

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ wurden mit Mitarbeiter/innen der WVG insgesamt 19 Verträge auf Altersteilzeit abgeschlossen. 18 Verträge wurden beginnend mit dem Jahr 2007 sowie ein Vertrag beginnend mit dem Jahr 2008 abgeschlossen. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert die Gesellschaft auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der

Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit der WVG

Entwicklung im Personalbereich

Das Quartier Gedserring/
Rigaer Straße im Ostseeviertel-
Parkseite wurde in den Jahren
2006 und 2007 zur preis-
gekrönten Wohnanlage
umgebaut.



abgeschlossenen Altersteilzeitverträge beginnend ab dem Geschäftsjahr 2008 sukzessive angepasst. Weitere 6 Mitarbeiter/innen haben Anträge auf „Altersteilzeit“ gestellt. Über diese Anträge wird die Geschäftsleitung in 2008 entscheiden.

ISEK

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 21. Oktober 2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat die WVG in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt. Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003 bis 2006 wurden durch die WVG bereits 624 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 99 Wohnungen rückgebaut oder komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2008 bis 2012 weitere 321 Wohnungen durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen werden in Abhängigkeit von Markterfordernissen gegebenenfalls weiter aktualisiert.



Nachdem die Mieterbeiräte in den Wohngebieten Schönwalde I und II nach mehr als halbjähriger Tätigkeit als feste Größe im Prozess der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Mietern und Mitarbeitern der WVG etabliert waren, entschied der Bereich Wohnungswirtschaft im Sommer 2007 das erfolgreiche Kommunikationsmodell aus Greifswalds mieterstärksten Stadtteilen ebenso auf die Quartiere im Innenstadtbereich zu übertragen.

Zu unserer Freude konnten während der ersten beiden Quartale, in denen die Mieterbeiräte Schönwalde I und II ihre Arbeit aufgenommen haben, bereits beste Ergebnisse erzielt werden. Mieterwünsche hinsichtlich der Gestaltung und Bepflanzung von Außenanlagen, Reaktivierung verwilderter Grünflächen, der Bereitstellung weiterer Fahrradständer, Trockenplätze und Gästestellplätze wurden mit viel Einsatzbereitschaft zielgenau durch die Mietervertreter formuliert und konnten so von der WVG zeitnah realisiert werden. Für uns Grund genug, um über eine Ausweitung des Mieterbeiratsprojektes auch für die Greifswalder Innenstadt nachzudenken.

So wurden erste Vorbereitungen für die Wahl der neuen Mietervertretungen schon im Juli 2007 getroffen. Insgesamt 1.586 wahlberechtigte Mieter sind schriftlich über das Interesse an der

Gründung von Mieterbeiräten in der Innenstadt befragt worden. Kandidaturen und Vorschläge potentieller Mitglieder konnten auf diesem Wege abgegeben werden. Zahlreiche Mieter erklärten sich für eine mögliche Mitarbeit im Mieterbeirat bereit, sodass am 29. und 30. August die Versammlung zur Berufung der Wahlausschüsse durchgeführt und die Wahl der neuen Mieterbeiräte anschließend in die entscheidende Phase übergehen konnte.

Wie bereits in Schönwalde praktiziert, war von Beginn an auch für die Innenstadt die Einrichtung mehrerer Mieterbeiräte geplant. Mit Blick auf die Mieterdichte in den verschiedenen Quartieren wurde die Untergliederung des Wohngebietes in zwei Karrees vorgesehen, jeweils links und rechts der zentralen Fischstraße gelegen. Nach Verschickung der Stimmzettel an alle WVG-Innenstadthaushalte erfolgte die Auszählung der zurückgesendeten Stimmen schließlich am 14. November 2007. Kurze Zeit darauf trafen sich die zwei neuen Mieterbeiräte zu ihren ersten konstituierenden Sitzungen.

Wenige Wochen in Amt und Würden, haben wir die frisch gewählten Mietervertreter am 26. Februar 2008 zur offiziellen Eröffnung des neuen Mieterbeiratsbüros in der Lange Straße/Ecke Rotgerberstraße eingeladen. Schnell wa-

Mieterbeiräte in Schönwalde und den Innenstadtkarrees II

Ausweitung des
Erfolgsprojektes auf die
Innenstadtquartiere

WVG-Mieter treffen sich zur ersten vorbereitenden Sitzung zur Durchführung der Wahl der neuen Mieterbeiräte in den Innenstadtquartieren.

ren sich die Mietervertreter einig, hier monatlich eine gemeinsame Sprechstunde anzubieten, zumal die Geschicke der Innenstadt so eng miteinander verflochten sind, dass ein solches Vorgehen sinnvoll ist. Den Mietern Unterstützung und Hilfe sein, als Sprachrohr fungieren und Mieteranliegen u. a. gegenüber der Universitäts- und Hansestadt und der Ortsteilvertretung formulieren, dies ist seither Intention der Innenstadtvertretungen. Das Knüpfen von Informationsnetzwerken und die Kooperation mit verschiedenen städtischen Interessenvertretern leiten dabei die Arbeit der Mieterbeiräte.

Hinweise und Anregungen aus „Mietermund“ gelten vor allem mit dem ganz eigenen „Innenstadtblick“ für unsere Mieterbetreuer und Verwalter als beson-

ders hilfreich. Denn gerade im Zentrum Greifswalds, wo sich gewerbliche und private Mieter stark durchmischen, die Quartiere zwischen den vergleichsweise schmalen Straßen relativ eng bebaut sind und Stellplatz- sowie Anfahrtsmöglichkeiten nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, eröffnet das MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN völlig andere Problematiken als beispielsweise in Schönwalde. Darauf mit Hilfe der Mieterbeiräte noch besser reagieren zu können, ist seit Ende 2007/Anfang 2008 für uns sehr gut möglich.



Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Konzerns stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage

	31.12.2007		kurzfristig TEUR
	TEUR	%	
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	0,0	0
Sachanlagen	225.143	92,9	0
Finanzanlagen	3	0,0	0
Anlagevermögen	225.172	92,9	0
Vorräte	6	0,0	6
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	10.261	4,2	7.902
Liquide Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	6.820	2,8	6.820
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	160	0,1	33
Ausgleichsposten §17 DM-Bilanz	37	0,0	37
Umlaufvermögen/RAP	17.284	7,1	14.798
	242.456	100,0	14.798
Kapital			
Gezeichnetes Kapital	324	0,1	0
Rücklagen	61.761	25,5	0
Bilanzgewinn	530	0,2	0
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	450	0,2	0
Bilanzielles Eigenkapital	63.065	26,0	0
Sonderposten für Investitionszulage	519	0,2	0
Wirtschaftliches Eigenkapital	63.584	26,2	0
Rückstellungen	8.941	3,7	3.249
Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	168.831	69,6	9.987
Vorgesehene Ausschüttungen	1.100	0,5	1.100
Fremdkapital	178.872	73,8	14.336
	242.456	100,0	14.336

Finanzlage

Der Vermögensaufbau des Konzerns ist zum 31. Dezember 2007 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldenanteilen weitestgehend ausgeglichen.

Das Sachanlagevermögen wird finanziert durch lang- und mittelfristiges Kapital.

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage 26,3 %. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Da die WVG erstmalig einen Konzernabschluss aufstellt, sind keine Vorjahresbeträge angeben. Der Konzern hat in 2007 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 11.932 TEUR erwirtschaftet. Die Finanzlage der Gesellschaft wird auch in den Folgejahren wesentlich durch den Kapitaldienst der Fremdmittel für Investitionen beeinflusst.

Der Kapitaldienst wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Jahr	TEUR
2008	15.346
2009	15.496
2010	15.273
2011	15.226
2012	15.004

	2007	
	TEUR	%
Hausbewirtschaftung		
Erlöse aus der Vermietung	31.344	67,9
Betriebskostenabrechnung	14.615	31,7
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	189	0,4
	46.148	100,0
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	15.078	32,7
Instandhaltungskosten	7.194	15,6
Indirekter Verbrauch der Rückstellung		
für Bauinstandhaltung	-317	-0,7
Andere Hausbewirtschaftungsaufwendungen	223	0,5
Planmäßige Objektabschreibungen	6.669	14,4
Objektfinanzierungskosten	7.342	15,9
	36.189	78,4
Hausbewirtschaftungsergebnis	9.959	21,6
Andere Leistungen		
Betreuungstätigkeit	413	
Andere Leistungen	120	
Verkaufstätigkeit	1.644	
	2.177	
Übrige ordentliche Erträge	708	
Andere Aufwendungen		
Personalaufwand	4.463	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	253	
Aufwendungen f. andere Lieferungen u. Leistungen	305	
Sachaufwand	2.320	
Übrige Abschreibungen	127	
	7.468	
Betriebliches Leistungsergebnis	5.376	
Finanzergebnis	395	
Neutrales Ergebnis	-3.356	
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.415	
Ertragssteuern	556	
Jahresergebnis	1.859	

Ertragslage

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

Personalaufwendungen

Konzernbildung

2007

TEUR

Zinsen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.395
----------------------------------	-------

Tilgungen

Planmäßige Tilgung	6.822
--------------------	-------

Sondertilgungen	2.950
-----------------	-------

Die WVG hat im Rahmen des Personalentwicklungskonzeptes 19 Verträge über Altersteilzeit abgeschlossen. Zwei Auszubildende wurden nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Die WVG hält 100 % am Stammkapital von 475 TEUR der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS). Die PGS weist zum 31. Dezember 2007 einen Jahresfehlbetrag von 60 TEUR aus.

Mit Datum vom 11. Dezember 2007 wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der PGS und der Muttergesellschaft WVG abgeschlossen. Mit Datum 28. Januar 2008 erfolgte der Eintrag in das Handelsregister am Amtsgericht Stralsund.

Die WVG hält 100 % am Stammkapital von 100 TEUR der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG). Die DLG weist zum 31. Dezember 2007 einen Jahresfehlbetrag von 14 TEUR aus. Mit Datum vom 11. Dezember 2007 wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der DLG und der Muttergesellschaft WVG abgeschlossen. Die Eintragung am Handelsregister Stralsund erfolgte am 21. Januar 2008.



Am 26. Februar 2007 beschloss die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit 23 Ja- und 12-Nein-Stimmen die Veräußerung eines Minderheitsanteiles an der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und beauftragt die Stadtverwaltung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Vorbereitung, Ausschreibung und Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens – in Abstimmung mit der WVG sowie unter Hinzuziehung externer Beraterleistungen. Den erfolgreichen Verkauf der Minderheitsanteile vorausgesetzt, soll der erzielte Erlös zur nachhaltigen Entschuldung des städtischen Haushaltes verwendet werden, um somit langfristig die politische und finanzielle Handlungsfähigkeit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sicher zu stellen. Die kontrovers geführte Diskussion des

Themas sowohl in der Bürgerschaft als auch in den Medien sowie unter Greifswalder Bürgerinnen und Bürgern führte infolge der Beratungen über den WVG-Anteilsverkauf zum Beschluss eines Bürgerentscheids über die Fragestellung, ob die Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf die Möglichkeit der Schuldenreduzierung des Abbaus des Haushaltsdefizits durch den Verkauf eines Minderheitsanteils der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verzichten sollte. Die Abstimmung am 6. Mai 2007 sollte prüfen, inwieweit die mehrheitliche Zustimmung der Bürgerschaft zu einer möglichen Anteilsveräußerung ebenfalls von den Bürgerinnen und Bürgern Greifswalds mitgetragen wird. Schließlich öffnete der Bürgerentscheid den Weg für das Bieterverfahren.

Verkauf eines WVG-Minderheitsanteils

Bürgerschaft beschließt Veräußerung von Geschäftsanteilen der WVG



Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald sucht für die WVG einen strategischen Partner, der das Unternehmen durch neue Impulse weiterhin auf dem Wohnungsmarkt stärkt.

Im Vorfeld des Anteilsverkaufs galt es vor allem die Befürchtungen unserer Mieter und Eigentümer ernstzunehmen und positive Öffentlichkeitsarbeit zu leisten.

Die Universitäts- und Hansestadt als 100-prozentige Gesellschafterin der WVG mbH Greifswald sucht einen strategischen Partner als Minderheitsgesellschafter, der nicht zuletzt durch eigene Ideen und Impulse weitere große Teile zur anhaltenden Stärkung und Etablierung der WVG als wettbewerbsfähiges Wohnungsunternehmen beitragen kann. Von daher beurteilen wir die Beteiligung eines privaten Partners positiv. Gute Erfahrungen der Stadtwerke in der Zusammenarbeit mit privaten Mitgesellschaftern bestätigen dies.

Insofern konnten wir die positive Öffentlichkeitsarbeit der Universitäts- und Hansestadt, insbesondere zu Beginn des Jahres 2008, als Mitherausgeberin eines Infoflyers zum WVG-Anteilsverkauf für alle Mieterinnen und Mieter der WVG

nur tatkräftig unterstützen. Hier galt es vor allem, die Befürchtungen über den willkürlichen Verkauf von Wohnung, unverhältnismäßige Mieterhöhungen und die Missachtung der Interessen von Mietern und Eigentümern deutlich zu entkräften. Ungeachtet des potentiellen Anteilsverkaufs bleibt die Versorgung aller Greifswalder Bevölkerungsgruppen mit bedarfsgerechten Wohnungen unsere satzungsmäßige Aufgabe. Diese Aufgabe im Sinne einer sozialen Verantwortung gegenüber breiten Bevölkerungsschichten wahrzunehmen und zu kommunizieren wird in Zusammenarbeit mit einem möglichen Anteilseigner vertraglich festgeschrieben und durch Stimmenmehrheit sowie Vorsitz der Universitäts- und Hansestadt im Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der WVG abgesichert sein.



Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung

In einem Risikohandbuch sind Gefahrenpotenziale und Risikofelder in ihren Beobachtungsbereichen definiert. Die WVG verfügt über eine systematische, mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und zur wirtschaftlichen Situation. Dem Überwachungssystem unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch der Erträge aus Vermietung, die Veränderung der Leerstände in den Wohnungsbeständen sowie die Entwicklung der Mietausfälle. Insbesondere die Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten und die Umsetzung des Bauplanes werden gesondert erfasst. Diese Faktoren sind für das Kerngeschäft des Unternehmens – die Bestandsbewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsimmobilien – von besonderer Bedeutung.

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

Die WVG verfügt über eine Innenrevision sowie über ein Controlling.

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

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

Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie innere und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Es erfolgt eine laufende Budgetüberwachung, mit der die Einhaltung der in den Wirtschaftsplänen festgelegten Aufwendungen und Erträge gesichert wird. Ergänzend werden Jahres-, Quartals- und Monatsliquiditätspläne erstellt und analysiert. Die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Planungs- und Überwachungssysteme wird fortlaufend überwacht.

Die Lage des Konzerns wird in Zukunft maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beeinflusst werden. Nach den vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist für die kommenden Jahre mit einem Überangebot von Wohnraum zu rechnen, der aus demographischen und städtebaulichen Faktoren resultiert. Die Leerstände werden voraussichtlich insbesondere Plattenbaugebiete betreffen.

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

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





Nach drei Jahren des erfolgreichen und vor allem kreativen Stadtumbaus im Ostseeviertel-Parkseite nahm die WVG auch im Jahr 2007 die Bautätigkeit in Greifswalds modernstem Stadtgebiet wieder auf und realisierte mit Modernisierung der Wohnhäuser in der Tallinner Straße 7/8, im Kooser Weg 2/3 und im Helsinkiring 33/34 u. a. die straßenseitige Aufwertung des Umbaugebietes aus Richtung Innenstadt sowie entlang der Hauptverkehrsanbindung Wolgaster Straße.

Infolge der 2006 bereits planmäßig fertiggestellten und übergebenen Wohnungen in der Tallinner Straße/Ecke Vilmer Weg konnten nach kürzerer Winterpause die Bauarbeiten im Quartier A3 recht zeitnah fortgesetzt werden. Größte bautechnische Veränderung im Karree war dabei der Komplettrückbau des Wohnhauses im Vilmer Weg 5 und 6. Ähnlich wie im benachbarten Quartier A4 zwischen Riemser Weg und Helsinkiring wurde hier Platz für einen großzügigen Innenhof geschaffen, dessen Gestaltung im Anschluss an die Fertigstellung der Wohnhäuser 2008 realisiert wird.

Erstmals haben wir im Zuge der Umbaumaßnahmen im Kooser Weg so genannte Terrassenwohnungen – eine Etage über dem Niveau der geplanten vier Geschosse – geschaffen. Ähnlich kleiner Penthäuser auf dem Dach des Hauses geben sie der Fassade im Kooser Weg von der Hof- wie auch von der Straßen-

seite ein interessantes stufenförmiges Äußeres, das im Nachhinein kaum mehr an die industrielle Plattenbauweise von einst erinnert.

Nirgends sonst in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist das Bild eines Stadtviertels so im Wandel begriffen wie im Ostseeviertel-Parkseite. Die zahlreichen in Gang gesetzten baulichen Verbesserungen haben das Erscheinungsbild und die Wohnqualität eines ganzen Stadtgebietes stark aufgewertet und somit auch die Nachfrage über das Wohnungsangebot hinausgehend deutlich verbessert.

Die besondere Nutzung des vorhandenen baulichen Potentials beeindruckte dabei sogar auf europäischer Ebene. Im Sommer 2007 besuchte der liberale Abgeordnete des Europäischen Parlamentes Willem Schuth im Rahmen seiner Akti-



Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite

Fortlaufende Sanierung im Quartier A3

Europaabgeordneter Willem Schuth (links) wird auf seinem Rundgang durch das Ostseeviertel-Parkseite von Iris Vogel, Leiterin Technischer Bereich, und Ralf-Georg Jäger, Prokurist/Leiter Wohnungswirtschaft, begleitet.



vitäten um das Europabüro in Neubrandenburg auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und mit ihm unser kommunales Wohnungsunternehmen. Teil des Aufenthaltes des wohnungspolitisch engagierten Europaabgeordneten war ebenfalls ein Rundgang durch das repräsentative Stadtumbaugebiet im Ostseeviertel-Parkseite.

Neben einer aktuellen Einschätzung des städtischen Wohnungsbaus in Greifswald, der Realisierung neuartiger Projekte und Planungen zukünftiger Bau- und Modernisierungsmaßnahmen interessierten Willem Schuth vor allem Fragen der Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernde demografische Struktur Greifswalds und die damit verbundene Herausforderung eines weitestgehend ausgewogenen Verhältnisses von Wohnungsangebot und Nachfrage. Insbesondere in Bezug auf die Altersstruktur der Wohngebiete und die damit einhergehenden Veränderungen bezeichnete er Greifswald als ein Modellbeispiel gelungener Städteplanung.

Entsprechend beeindruckt zeigte sich Willem Schuth vor Ort bei der Führung durch das sanierte Ostseeviertel-Parkseite. Der kontrollierte Rückbau, die konsequente Einbeziehung der Interessen der Mieter in den Umgestaltungsprozess sowie die architektonische Gestaltung der Wohnquartiere setzen neue Maßstäbe, so Willem Schuth, die er mit Begeiste-

rung und Überzeugung als Anregung und städtebauliches Modell mit nach Brüssel nahm. Er würde die Vielzahl positiver Eindrücke sowohl auf Europaebene als auch an weiteren Stationen seines politischen Agierens kommunizieren und könne nur eifrig für Greifswald als die schöne Stadt im Herzen Europas werben.

Das ausdrückliche Lob unserer Mieter zum Ende des Baujahres konnte der Begeisterung Willem Schuths nur Recht geben. Bereits unmittelbar nach offizieller Übergabe der ersten Wohnungen in der Tallinner Straße hatten die neuen und alten Bewohner des Quartiers, unter ihnen erneut zahlreiche „Rückzügler“, die frisch sanierten Häuser wieder vollständig in Besitz genommen. Der zwischenzeitliche Umzug in eine Ausweichwohnung rückte schnell in weite Ferne. Mit dem festen Wunsch, wieder in das alte Wohnhaus zurückzukehren, freuten sich viele Mieterinnen und Mieter, Ende des Jahres wieder zu Hause angekommen zu sein.

Wiederum konnten wir auch im Quartier A3 Bestandswohnungen mit unverändertem Grundriss und neu zugeschnittene 2- und 3- sowie wenige 4-Zimmer-Wohnung anbieten. Im Zuge des Innenausbaus sind individuelle Wünsche unserer Mieter bestmöglich berücksichtigt worden, sodass diese trotz der mit dem Umbau verbundenen Anstrengungen gern bestätigten, dass sich das Abwarten der Bauzeit in jedem Fall gelohnt habe.



Wohnungsübergabe in den frisch sanierten Wohnungen in der Tallinner Straße 7 und 8



In der Tallinner Straße wurden sowohl Bestandswohnungen modernisiert als auch neu zugeschnittene Wohnungen durch Grundrissveränderung geschaffen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Die Alleingesellschafterin, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, beabsichtigt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens einen Minderheitsanteil an der WVG zu veräußern. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Geschäftsleitung beauftragt, mit der Beratungsgesellschaft, die die Universitäts- und Hansestadt Greifswald berät, den entsprechenden Datenraum für die Bieter aufzubereiten. Im Rahmen des strukturierten Bieterverfahrens wurden durch drei Bieter Besichtigungstermine vor Ort wahrgenommen. Hierfür erfolgten durch das Management der WVG die entsprechenden Präsentationen.

Die WVG erhielt am 26. März 2008 offiziell das Zertifikat nach DIN EN ISO 9001:2000 für Qualitätsmanagement im Geltungsbereich Wohnungswirtschaft. Nach nur einjähriger Erarbeitungs- und Einführungsphase hat die WVG das Zertifizierungsaudit im Januar dieses Jahres erfolgreich durchgeführt und darf nun das Zertifikat für Qualitätsmanagement als Gütesiegel tragen.

Prognosebericht/Chancen und Risiken

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

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

Als besondere Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

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

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

Die personelle Organisation des Unternehmens ist im Geschäftsjahr 2007 weiter verbessert worden. Das Personalentwicklungskonzept wurde durch den Abschluss von 19 Altersteilzeitverträgen weiter optimiert. Mittelfristig ist vorgesehen, Auszubildende, die erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen haben, befristet in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Damit wird Nachwuchskräften die Möglichkeit gegeben, im Unternehmen eine berufliche Perspektive zu erhalten.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen wird als Marktsegment weiter forciert. Eine entsprechende Personal- und Vertriebsstruktur wurde aufgebaut.

Mit der Übergabe des Objektes Vilmer Weg 2/Tallinner Straße 6 im Ostseeviertel Parkseite hat die Gesellschaft ihre Marktpräsenz im Segment „seniorengerechte Wohnungen“ weiter gestärkt. Das Unternehmen wird aufgrund der Altersstruktur auch in anderen Wohngebieten altersgerechte Wohnungen herrichten. In der Mehrjahresplanung ab 2008 ist vorgesehen, auch durch Neubaumaßnahmen für dieses Marktsegment Wohnungen herzurichten, um der gestiegenen Nachfrage Rechnung tragen zu können.

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

Die Entwicklung neuer Geschäftsfelder, insbesondere in den Tochterunternehmen PGS und DLG, wird die Wettbewerbsfähigkeit der WVG nachhaltig stärken.



Deutscher Bauherrenpreis 2007

WVG erhält Auszeichnung für Modernisierung des Quartiers Gedsering/Rigaer Straße im Ostseeviertel-Parkseite

Im Herbst des Jahres 2007 wurde die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald für den gelungenen Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite mit einer besonderen Auszeichnung honoriert. Auf der Baufach-Messe in Leipzig erhielten wir am 24. Oktober 2007 den Deutschen Bauherrenpreis für Modernisierung 2007. Der Preis ist prämierte Anerkennung für den Umbau des Quartiers Gedsering/Rigaer Straße im Sanierungsgebiet am Greifswalder Stadtpark. Der gestalterisch hohe Anspruch, die funktionale Qualität und die tragbaren Kosten des Bauprojektes haben eine unabhängige Jury aus Vertretern des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten und des Deutschen Städtetages nachhaltig beeindruckt und überzeugt.

Dabei sind neben der qualitativ hochwertigen Sanierung von Wohnraum vor allem die Schaffung eines urbanen Umfeldes, gepflegter Grünanlagen und die Verbesserung der Infrastruktur im Sinne der Bewohner maßgebliche Kriterien für die Vergabe des Preises gewesen. Das breit gefächerte Wohnungsangebot durch Umbauten und programmatische Ergänzungen wie Betreutes Wohnen, Barrierefreiheit durch Aufzüge auch in den Obergeschossen weist das Projekt als besonders gelungenes Beispiel des Stadtumbaus Ost aus.

Die WVG ist seit Jahren um einen diesen Ansprüchen gerecht werdenden Sanierungs- und Umbauprozess bemüht, wobei das Motto „MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN ist unsere Sache“ stets mehr als nur ein schmückender Slogan ist. Die Einbeziehung unserer Mieter, die Beachtung des städtischen Gesamtbildes, die Berücksichtigung modernster Sanierungsmethoden und eine gute Begleitung aller Maßnahmen durch eine rege Informationstätigkeit machten den späteren Nutzern das Werden eines neuen Wohnumfeldes im Quartier C4 des Ostseeviertels nachvollziehbar und transparent.

Die Jury des Deutschen Bauherrenpreises wählte u. a. die WVG als eines von mehr als 200 am Wettbewerb teilnehmenden Unternehmen aus. Der Umbau des Ostseeviertel-Parkseite in Greifswald und mit ihm des Quartiers C4 wurde als herausragendes Beispiel für hochwertigen Stadtumbau im Sinne der Bürger anerkannt und mit dem Preis 2007 bedacht.

Für alle Beteiligten ein wahrlich motivierender Erfolg. Der Bauherrenpreis machte einmal mehr deutlich, dass die aufwendige Arbeit für eine durchdachte und bis ins Detail geplante Sanierung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu einem Beispiel für andere geworden ist und das Engagement aller bundesweite Würdigung erfährt. Für uns ist dies

Ansporn und Motivation für alle zukünftigen Aufgaben und Anlass des Dankes an all jene, die geholfen haben, den Deutschen Bauherrenpreis 2007 nach Greifswald zu holen.

Auf herzliche Einladung der WVG-Geschäftsführung waren sie alle zur offiziellen Festveranstaltung in das Ostseeviertel gekommen: die Bewohner des preisgekrönten Quartiers, Vertreter der Universitäts- und Hansestadt, Repräsentanten des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie Baufirmen, verantwortliche

Architekten und zahlreiche Pressevertreter. Als einziges in Mecklenburg-Vorpommern ausgezeichnetes Projekt gilt der Komplex Gedsering/Rigaerstraße seither sowohl auf Länderebene als auch deutschlandweit als beispielhaftes Referenzobjekt, charakterisiert durch einmalige Grundrissgestaltung, individuelles Erscheinungsbild und beste Beschaffenheit der modernisierten Wohnhäuser.



Edgar Prochnow, Vorsitzender des WVG-Aufsichtsrates, hält zur Freude aller den Bauherrenpreis für das Quartier Gedsering/Rigaer Straße in den Händen.

Ein deutschlandweit beispielhaftes Umbauprojekt, wie auch Staatssekretär Sebastian Schröder bestätigt.



**Konzerngewinn- und
Verlustrechnung**
1. Januar – 31. Dezember 2007

	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.959.741,87	
b) aus der Betreuungstätigkeit	412.761,82	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.056,26	
	46.492.559,95	
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		146.317,02
3. andere aktivierte Eigenleistungen		43.232,43
4. sonstige betriebliche Erträge		3.329.828,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	21.702.247,33	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	252.902,55	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	305.602,17	
	22.260.752,05	
6. Rohergebnis		27.751.185,73
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.722.303,62	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	740.715,81	
davon für Altersversorgung: EUR 33.057,88		
		4.463.019,43
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.632.688,79
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.497.254,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		448.586,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.395.302,41
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.211.507,25
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		556.005,75
14. Sonstige Steuern		796.330,70
15. Konzernjahresüberschuss		1.859.170,80
16. Gewinnvortrag		235.735,89
17. Einstellung in die Konzernrücklage		-464.767,35
18. Konzernbilanzgewinn		1.630.139,34



Mit Baubeginn im Jahr 2004 hat die WVG im Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Parkseite bis 2007 bereits drei Wohnquartiere komplett modernisiert einschließlich Rückbau und Grundrissveränderungen der Wohnungen.



Quartierbegehungen durch die Nachbarschaft

Verbesserung der Mieterzu-
friedenheit durch Aufwertung
der Wohnqualität

Im Rahmen des Qualitätsmanagements für die gezielte Verbesserung der Mieterzufriedenheit spielen die alljährlichen Quartierbegehungen in den Wohnanlagen der WVG bereits seit vielen Jahren eine große Rolle. Das persönliche Vor-Ort-Gespräch mit unseren Mietern und Eigentümer ist traditionsgemäß eine der wichtigsten Grundlagen dafür, die Wohnqualität in den Nachbarschaften der WVG gezielt aufzuwerten, zum einen durch Realisierung wirkungsvoller Kleinstreparaturen, zum anderen aber auch durch Berücksichtigung größerer bautechnischer Maßnahmen in den längerfristigen Bauplanungen unseres Wohnungsunternehmens.

Im Sommer des Jahres 2007 zählten vor allem das Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite sowie Schönwalde I und II zu den Wohnvierteln, in denen Vertreter des Bereiches Wohnungswirtschaft, der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH und zuständige Mitarbeiter/innen des Bereiches Technik gemeinsam einen Rundgang durch die Nachbarschaft machten. Erfahrungsgemäß ist dies oftmals die beste Gelegenheit, Anliegen konkret zu benennen und auch kritische Worte über die Beschaffenheit der Häuser und des Wohnumfeldes zu formulieren. Ziel ist hierbei stets die Findung zeitnaher Lösungen und Kompromisse im Sinne der Zufriedenheit aller Bewohner.

Die Mieterakzeptanz in den Quartieren Helsinkiring 24 – 27/Riemser Weg 2 – 4

sowie Gedserring 11 – 18 war für die WVG insbesondere daher von Interesse, als dass dort 2004/2005 die Komplettsanierung der Wohnhäuser mit anschließender Neugestaltung der Mietergärten stattgefunden hat. Der Innenhof im Bereich Gedserring/Rigaer Straße ist mit Sanierungsabschluss der Wohnhäuser in der Rigaer Straße 18 – 22 erst im Frühjahr 2007 fertiggestellt worden und die Einschätzung der alten und neuen Bewohner daher von großer Wichtigkeit. Da sich das MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN in der neuen Umgebung gerade erst etabliert hat, war es für uns äußerst hilfreich zu erfahren, wo beispielsweise Trockenplätze nachgerüstet, Nacharbeiten an den Hauseingangsbereichen oder Abfallkapazitäten der Mülltonnen nochmals berechnet werden müssen – letzteres vor allem auch im Sinne der Reduzierung der Wohnnebenkosten.

Ähnlich verhielt es sich bei der Mieterbefragung in den Schönwalder Wohnquartieren Loissiner Wende 1 – 4, Nikolajewweg 1 – 9 und Ludwigsburger Wende 1 – 7. Hier galt es jedoch auch um das Verständnis der Mieter zu werben. Viele Wünsche sind als sehr sinnvoll und nachvollziehbar notiert und anerkannt worden, erfordern jedoch zum Teil größere bautechnische Eingriffe in die Nachbarschaft und somit auch längere Vor- und Budgetplanungen. So zum Beispiel die Überdachung von Eingangs-

bereichen, Pflasterung von Gehwegen und Gestaltung neuer Spielplätze.

Dass jedoch kleine Hinweise und Wünsche ebenso wie komplexe technische Aufwendung gezielt aufgegriffen und schnellstmöglich umgesetzt werden, zeigt das Resümee der Quartierbegehungen des Jahres 2006. Garten- und Landschaftsarbeiten waren auf Mieterwunsch schnell erledigt. Vielerorts wurden Hofbepflanzungen ergänzt und Rasenflächen rekultiviert. Sträucher und Gewächse aus dem Umfeld vollständig zurückgebauter Wohnhäuser wurden genutzt, um andernorts Eingangsbereiche aufzuwerten. Auf Bitten unserer Mieter haben wir Haustüren mit hochwertigeren Türschließern und Stoßschieben ausgestattet. Wo es aufgrund der Mieterstruktur notwendig war, wurden Trockenplätze und Fahrradständer erweitert. Für bessere Sicht und mehr Sicherheit sind vielerorts an der Außen- und Wegebeleuchtung zusätzliche Lampen und Bewegungsmelder von uns installiert worden.

Zu den nennenswerten Baumaßnahmen zählten die umfassende Erneuerung des Innenhofes im Karree Knopfstraße 1 – 6, Roßmühlenstraße 9 – 10, J.-S.-Bach-Straße 34 – 37 und Fr.-Loeffler-Straße 10/11, des Weiteren die Renovierung der Eingangsbereiche in der L.-Meitner-Straße 1 – 5 und die Aufwertung der Grünanlagen am Wohnhaus in der Koitenhäger Landstraße 1 – 3. Sie wurden im Nach-

gang der Quartierbegehungen des Jahres 2006 in die Planungen des Baujahres 2007 einbezogen und zeitnah in den ersten Monaten umgesetzt.

Ein ebensolches Vorgehen wird für die 2007 befragten Quartiere angestrebt. Soweit Finanzmittel und zum Teil auch die Planungen des Stadtbauamtes Handlungsspielräume gestatten, fassen wir perspektivisch auch die bautechnische Aufwertung des Wohnumfeldes in Schönwalde I ins Auge. Wo unkompliziert Abhilfe geschaffen werden konnte, haben wir bereits reagiert.

Dank und Freude unserer Mieter sind dabei immer wieder Motivation und Ansporn bestmöglichen Kundenservice zu gestalten. Jeder Verbesserungsvorschlag wird daher dankend angenommen und nach besten Möglichkeiten verwirklicht.



Unsere Mieter haben für viele Details das beste Auge. Ihre Wünsche und Anregungen sind in jedem Jahr Grundlage zur weiteren, gezielten Aufwertung des Wohnumfeldes.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr

2007

1. Allgemeine Angaben zum Konzern

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

Der Konzernabschluss wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 erstmalig aufgestellt.

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

	Umsatzerlöse TEUR	Investitionen in Sachanlagen TEUR	Jahresergebnis vor Verwendung TEUR	Mitarbeiter am 31.12.2007 Anzahl	Eigenkapital TEUR	Konzernbeteiligungsquote %
WVG	46.546	2.562	1.565	82	63.635	100
DLG	1.100	63	./14	46	86	100
PGS	-	172	./60	-	505	100

Die WVG hält weiterhin eine Beteiligung an der ABS – Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung in der Hansestadt Greifswald und im Landkreis Ostvorpommern mbH, Greifswald. Am Stammkapital der ABS ist die WVG mit 2,7 TEUR (8 %) beteiligt, eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis erfolgte daher nicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist entsprechend den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

Dies gilt unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Der Konzernabschluss wird auf den 1. Januar 2007 aufgestellt. Die Veröffentlichung der Hinterlegung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgen im Bundesanzeiger. Die Einreichung zum Handelsregister wird beim Amtsgericht Stralsund HRB 260 vorgenommen.

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

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

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

Eine Zwischenergebniskonsolidierung war nicht erforderlich.

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

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

2. Konsolidierungsgrundsätze

3. Konsolidierungsmethoden

4. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

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

Die linearen Abschreibungen auf Wohnbauten werden mit 2,00 %, 2,50 % und 2,86 % vorgenommen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Restwertabschreibungen gemäß § 4 Abs. 3 Fördergebietsgesetz in Höhe von 2.699 TEUR vorgenommen.

Die Bemessung der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte auf der Grundlage der Unternehmensplanung, nach der im Zeitraum von 2007 bis 2012 der Rückbau und Abriss von 420 Wohnungen erfolgen wird. Im Geschäftsjahr 2007 wurden 99 Wohnungen rückgebaut oder abgerissen.

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Geringwertige Wirtschafts- güter

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) als Abgang gezeigt.

Beteiligungen

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

Unfertige Leistungen

Die Position **unfertige Leistungen** beinhaltet 14.276 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und an derer Abrechnungs-

risiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen gegenüber.

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

In der Position **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von 141 TEUR ausgewiesen. Sie werden über die Laufzeit der Darlehensverträge abgeschrieben.

Der **Stammkapitalausweis** des Konzerns stellt das Stammkapital der WVG dar.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

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

a) Bilanzvermerk Aktiva	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltertätigkeit	722.355,57 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	4.717.694,51 EUR
	5.440.050,08 EUR
b) Bilanzvermerk Passiva	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	722.355,57 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	4.717.694,51 EUR
	5.440.050,08 EUR

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel

Rechnungsabgrenzungsposten

Stammkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Die WVG-Tochterunternehmen, die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH und die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, wurden 2007 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

3. Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung



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

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt TEUR	unter 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR
Forderungen aus Vermietung	672,3	672,3	-
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.613,5	5.612,1	1,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	102,9	102,9	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24,5	24,5	-
Sonstige Vermögensgegenstände	3.847,5	1.489,7	2.357,8
Gesamtbetrag	10.260,7	7.901,5	2.359,2

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

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital beträgt 774.000,00 EUR. Alleinige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

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

	31.12.2007
	TEUR
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	45
Altersteilzeitverpflichtungen	935
Rückstellung für Abwasserbeiträge	290
Rückstellung für Gewährleistungen	339
Abschluss- und Prüfungskosten und Veröffentlichung	77
Betriebskostenabrechnung	10
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen und Urlaubsansprüche	37
Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	29
Prozessrisiken	247
Rückstellung für Altlastenbeseitigung	38
Rückstellung für Außenanlagen	34
Rückstellung für Archivierung	20
Umstrukturierung der Geschäftsführung	80

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

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

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

Aufwendungen	TEUR
Sonderabschreibungen	2.699
Außerplanmäßige Abschreibungen	1.138

Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

4. Sonstige Angaben

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2007
Kaufmännische Angestellte	70 Personen
Technische Angestellte	53 Personen
	123 Personen
Auszubildende	5 Personen
	128 Personen

5. Organe der Konzernmuttergesellschaft

Aufsichtsrat		
Edgar Prochnow	Rentner	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	Stellv. Vorsitzender
Dirk Bauer	Geschäftsführer der CDU-Fraktion	Schriftführer
Dr. Jürgen Bremer	Diplomchemiker	
Dr. Ralf Döring	Wirtschaftswissenschaftler	ab 02.03.2007
Roland Elsner	Diplomingenieur (FH) Hochbau	bis 02.03.2007
Jan Evers	Diplomvolkswirt, Steuerberater	bis 02.03.2007
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorpommern	
Axel Hochschild	Malermeister	
Margitta Kramer (Arbeitnehmervertreterin)	Bilanzbuchhalterin	bis 25.05.2007
Thomas Mundt	Geschäftsführer	
Rainer Mutke	Verleger	
Frank Schneider (Arbeitnehmervertreter)		ab 25.05.2007
Burghard Siperko	Geschäftsführer	
Birgit Socher	Lehrerin	
Dr. Harald Stegemann	Leiter STAUN, Ueckermünde	ab 02.03.2007

An den Aufsichtsrat wurden 4,0 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

Geschäftsführung

Klaus Holzportz, Greifswald	Geschäftsführer	ab 24.03.2006
	Diplom-Ökonom	

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

Die WVG hält 100 % am Stammkapital von 475 TEUR der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS). Mit Datum vom 11. Dezember 2007 wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der PGS und der Muttergesellschaft WVG mit Wirkung zum 1. Januar 2008 abgeschlossen. Mit Datum 28. Januar 2008 erfolgte der Eintrag in das Handelsregister am Amtsgericht Stralsund.

Die WVG mbH Greifswald hält 100 % am Stammkapital von 100 TEUR der WVG-Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG). Mit Datum vom 11. Dezember 2007 wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der DLG und der Muttergesellschaft WVG mit Wirkung zum 1. Januar 2008 abgeschlossen. Die Eintragung am Handelsregister Stralsund erfolgte am 21. Januar 2008.

Die Geschäftsführung wird auf der Grundlage der Gesellschafterbeschlüsse vom 28. März 2008 und vom 18. April 2008 aus dem Jahresüberschuss an die Gesellschafterin, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, insgesamt 1.100 TEUR ausschütten. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Restbetrag in die Gewinnrücklage einzustellen.

Geschäftsführung

6. Verbundene Unternehmen

7. Vorschau der Ergebnisverwendung

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 19. Mai 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Raudsus
Wirtschaftsprüfer





Kulturelles Engagement

Kooperation mit Theater Vorpommern, Greifswalder Tierpark und Pommerschem Künstlerbund

Die Ostseefestspiele des Theaters Vorpommern sind jährlicher Werbepartner der WVG. Unsere Mieter erhalten für die Open Airs stets ermäßigte Eintrittspreise.

Da MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN in Greifswald als Sache unseres Unternehmens immer auch mehr bedeutet als die Gewährleistung sicheren Wohnens, nehmen wir neben den Kernaufgaben des Wohnungsbaus und der Wohnungsverwaltung ganz bewusst Möglichkeiten der Kulturförderung wahr.

Als kommunales Unternehmen steht das Engagement für die Bereitstellung und Förderung eines abwechslungsreichen sozialen Umfeldes und einer angemessenen kulturellen Infrastruktur ebenso auf der Agenda der WVG wie die Vermietungstätigkeit und die Immobiliendienstleistung selbst. Kunst und Kultur machen einen wesentlichen Teil unseres städtischen Lebens in Greifswald aus, sie bestimmen die Vielfältigkeit und den Facettenreichtum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und werden im Sinne finanziellen Engagements oder begleitender Öffentlichkeitsarbeit durch uns gern unterstützt.

Zum Freundeskreis der WVG gehören dabei seit mehreren Jahren vor allem drei

namhafte Einrichtungen Greifswalds – das Theater Vorpommern, der Greifswalder Heimattierpark und der Pommersche Künstlerbund. Mit Blick auf die Vorjahre verbindet uns auch 2007 mit allen drei Institutionen partnerschaftliche Kooperation, die gepflegt und auch für die Zukunft immer wieder gern neu belebt wird.

So geht das Zusammenwirken mit Theater, Tierpark und Künstlerbund 2007 bereits in die zweite Runde. Die Ostseefestspiele sind wiederholt großer Werbepartner der Mieterzeitung. Exklusiv für WVG-Mieter startete auch in der Spielzeit 2007 der ermäßigte Kartenvorverkauf für den Sommernachtstraum auf der Bühne am Greifswalder Museumshafen. Mit dem Tierpark verbindet uns die Tierpatenschaft für den Alpakahengst Kimi und mit ihm mittlerweile für das gesamte Alpakagehege. Hat die WVG noch 2006 den Kauf des Alpaka-Jungtieres mit 1.000 Euro unterstützt, kommen wir auch 2007 der Bitte der Zooleitung nach, die Modernisierung des Alpakahauses mit weiteren 500 Euro zu ermöglichen. Der Erhalt des





Dr. Manfred Prinz, Vorsitzender des Pommerschen Künstlerbundes, dankt Klaus-Peter Adomeit, Prokurist der WVG, für das gute Zusammenwirken bei der Findung eines neuen Pommernhauses.

Alpakageheges ist mittlerweile fester Bestandteil der WVG-Spendentätigkeit für Greifswald und seine Bürger.

Letztlich verhält es sich ebenso im Rahmen des Zusammenwirkens mit dem Pommerschen Künstlerbund. Die WVG stellte nach unerwarteter Schließung des alten Pommernhauses und somit auch der Galerie und Wirkungsstätte des Vereins unkompliziert und kostengünstig neue Ausstellungsräume in der Knopfstraße 1 zur Verfügung. Zum Dank für die großzügig erbrachten Aufwendungen über-

reichte Dr. Prinz, Vorsitzender des Künstlerbundes, unmittelbar zum Jahresbeginn 2007 einige ausgewählte Originale Pommerscher Künstler an die Geschäftsführung unseres Hauses. Ausgestellt in den Büroräumen der Geschäftsstelle zeigen sie einmal mehr ganz deutlich die Verbundenheit der WVG mit Kunst und Kultur aus Greifswald und der Region Vorpommern.



Besonderes Spendenprojekt: Alpaka Kimi und sein Gehege im Greifswalder Tierpark

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2007
bis zum 31. Dezember 2007

Bruttowerte

	1	2	3	4	5	6
	AK/HK	Änderung	Zugänge	Abgänge	Umbu-	AK/HK
	01.01.2007	nach			chungen	31.12.2007
	§ 36 DMBiG					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	(+/-)					
Immaterielle Vermögensgegenstände	555.110,81	0,00	70.0237,37	112.607,30	0,00	512.740,88
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	365.260.418,63	6.029,36	2.200.663,19	10.645.698,83	0,00	356.821.412,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.008.299,08	0,00	6.688,59	2.489,04	-82.200,00	4.930.298,63
Grundstücke ohne Bauten	853.568,92	0,00	145.989,81	0,00	+82.200,00	1.081.667,73
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.227,09	0,00	0,00	0,00	0,00	419.227,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.007.257,79	0,00	106.194,84	111.253,12	0,00	1.002.199,51
Anlagen im Bau	592.883,88	0,00	171.872,66	4.778,00	0,00	759.978,54
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	44.576,66	0,00	0,00	44.576,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00
Summe Sachanlagen	373.414.655,39	6.029,36	2.795.894,75	10.764.218,99	0,00	365.179.360,51
Finanzanlagen						
Beteiligungen	2.600,00	0,00	184,25	0,00	0,00	2.784,25
Anlagevermögen insgesamt	373.699.366,20	6.029,36	2.866.316,37	10.876.826,29	0,00	365.694.885,64

Abschreibungen						Buchwerte	
7	8	9	10	11	12	13	14
kumulierte Abschreibg. 01.01.2007 EUR	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres EUR	Abschreibg. auf Abgänge EUR	Um- buchun- gen EUR	Zu- schrei- bungen EUR	kumulierte Abschreibg. 31.12.2007 EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR	Buchwert 01.01.2007 EUR
325.268,23	273.683,95	112.607,30	0,00	0,00	486.344,88	26.396,00	229.842,58
132.626.910,55	10.157.193,96	4.736.255,96	0,00	0,00	138.047.849,02	218.773.563,33	232.633.508,08
1.082.664,00	105.996,00	1.994,04	0,00	0,00	1.186.665,96	3.743.632,67	3.925.635,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.081.667,73	853.568,92
12.134,79	951,58	0,00	0,00	0,00	13.086,37	406.140,72	407.092,30
805.310,05	94.863,30	110.935,06	0,00	0,00	789.238,29	212.961,22	201.947,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	759.978,54	592.883,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.576,66	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.00,00	0,00
134.527.019,39	10.359.004,84	4.849.184,59	0,00	0,00	140.036.839,64	225.142.520,87	238.614.636,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.784,25	2.600,00
134.852.287,62	10.632.688,79	4.961.791,89	0,00	0,00	140.523.184,52	225.171.701,12	238.847.078,58

Verbindlichkeiten- spiegel

Fristigkeiten	davon Restlaufzeit	
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.934.068,05	6.325.691,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.953,96	7.476,98
Erhaltene Anzahlungen	16.015.469,67	16.015.469,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	378.241,61	378.241,61
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	114,09	114,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	740.696,42	570.191,33
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	137,78	137,78
Sonstige Verbindlichkeiten	22.911,94	22.911,94
Gesamtbetrag	183.106.593,52	23.320.235,17

1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Sicherung EUR	Art der Sicherung
35.383.928,15	124.224.448,13	30.530.097,67	Kommunalbürgschaft
		112.744.490,21	Grundpfandrechte
		19.286.205,10	Negativerklärung
7.476,98		14.953,96	Grundpfandrechte
170.505,09			
35.561.910,22	124.224.448,13	162.575.746,94	

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 Stadthalle Greifswald mbH und WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH sowie auch die bestandsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen. Das Geschäftsjahr 2007 endet mit einem Jahresüberschuss von 1.564.767,35 EUR, was vor allem auf das verbesserte Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität und das Hausbewirtschaftungsergebnis gelegt wird. Neben der Bestandsverwaltung bestimmen im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten, der Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite sowie die beginnende Sanierung der Stadthalle Greifswald das Gesamtergebnis der WVG mbH Greifswald.

Die WVG mbH Greifswald erhielt am 26. März 2008 offiziell das Zertifikat nach DIN EN ISO 9001:2000 für das Qualitätsmanagement im Geltungsbereich Wohnungswirtschaft. Nach nur einjähriger Erarbeitungs- und Einführungsphase hat sich die WVG mbH Greifswald das Zertifizierungsaudit im Januar dieses Jahres erfolgreich durchgeführt und darf nun das Zertifikat für Qualitätsmanagement als Gütesiegel tragen. Für alle Kunden der WVG mbH Greifswald bestätigt das QM-Zertifikat, dass sich alle Abläufe innerhalb des Wohnungsunternehmens an klare Regeln und festgeschriebene Strukturen im Mieterinteresse ausrichten, die fortlaufend überwacht und gegebenenfalls verbessert werden. Das Qualitätsmanagementsystem richtet sich an einzuhaltende Maßstäbe an die Arbeit des Immobiliendienstleisters. Bis zum 17. Februar 2011 ist das Zertifikat gültig. Das Überwachungsaudit wird dann bestätigen, inwieweit das Qualitätsmanagement etabliert ist und im Unternehmen gelebt wird.



Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 wurden durch die Deloitte Deutsche Baurevision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 27. Juni 2008 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 26. Juni 2008 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ihrerseits festzustellen. Aus dem Jahresüberschuss wird ein Teilbetrag in Höhe von 1.100.000,00 EUR im Juli 2008 unter Verrechnung der Vorabausschüttung in Höhe von 500.000,00 EUR gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 28. März 2008 an die Gesellschafterin abgeführt und ein Teilbetrag in Höhe von 464.767,35 EUR der Gewinnrücklage zugeführt.

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

Greifswald, 27. Juni 2008

Edgar Prochnow

Vorsitzender des Aufsichtsrates



**AKTIVSEITE der WVG
zum 31. Dezember 2007**

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		26.396,00	65,2
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	218.773.563,33		232.633,5
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.743.632,67		3.925,6
3. Grundstücke ohne Bauten	1.081.667,73		853,6
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	406.140,72		407,1
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.798,00		201,9
6. Bauvorbereitungskosten	44.576,66		0,0
7. geleistete Anzahlungen	120.000,00		0,0
	224.336.379,11	238.021,7	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	583.308,05		453,3
2. Beteiligungen	2.784,25		2,6
	586.092,30		
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte Unfertige Leistungen		14.275.552,13	14.129,2
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	672.331,23		606,8
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.613.548,81		180,4
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	102.859,79		66,2
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.009,08		8,6
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	139.544,44		14,8
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	0,00		0,2
7. Sonstige Vermögensgegenstände	3.844.472,42		4.049,7
	10.379.765,77	4.926,7	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.778.738,83	2.072,2
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	140.668,81		69,6
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.988,66		3,2
	154.657,47	72,8	
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG		37.579,95	37,6
Bilanzsumme		256.575.161,56	259.781,3
Treuhandguthaben		5.440.050,08	5.229,4



**PASSIVSEITE der WVG
zum 31. Dezember 2007**

	EUR	EUR	Vorjahr	TEUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		324.000,00		324,0
II. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG		46.888.055,17		46.882,0
davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 180,7)				
III. Kapitalrücklage		999.852,05		999,8
IV. Gewinnrücklage		13.873.256,32		13.408,5
V. Bilanzgewinn		1.100.000,00		0,0
VI. Zur Deckung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		450.000,00		0,0
Eigenkapital insgesamt		63.635.163,54		61.614,3
B. Sonderposten für Investitionszulage		519.421,11		535,7
C. Zur Deckung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00		450,0
D. Rückstellungen				
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	362.758,00			331,2
2. Steuerrückstellungen	521.000,00			70,0
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	5.856.574,33			5.838,4
4. Sonstige Rückstellungen	2.181.113,51			2.447,0
		8.921.445,84		
E. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.934.068,05			172.326,6
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.953,96			32,6
davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter: EUR 14.953,96 (Vorjahr: TEUR 32,6)				
3. Erhaltene Anzahlungen (davon verb. Unternehmen 4.248,54 EUR)	16.019.718,21			14.547,7
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	378.241,61			350,0
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	114,09			0,0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	720.279,24			1.125,2
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	137,78			63,4
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	411.611,22			3,6
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 7.699,02 (Vorjahr: TEUR 27,9)	19.694,90			45,6
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.339,00 (Vorjahr: TEUR 11,5)				
		183.498.819,07		188.494,7
E. Rechnungsabgrenzungsposten		312,00		0,0
Bilanzsumme		256.575.161,56		259.781,3
Treuhandverbindlichkeiten		5.440.050,08		5.229,4



Gewinn- und Verlustrechnung der WVG

1. Januar – 31. Dezember 2007

	EUR	EUR	Vorjahr in TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.973.407,29		44.853,6
b) aus Betreuungstätigkeit	483.652,82		407,6
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.773,96		43,4
		46.545.834,07	45.304,6
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		146.317,02	485,8
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.232,43	50,8
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.324.138,00	4.561,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.683.117,60		26.110,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	252.902,55		18,4
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	93.144,07	23.029.164,22	54,9
6. Rohergebnis		27.030.357,30	24.218,5
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.164.345,50		3.342,2
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 33.057,88 (Vorjahr: TEUR 24,7)	622.731,63	3.787.077,13	741,1
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen, davon Abschreibungen auf Sonderverlustkonto EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 11,5)		10.451.713,00	10.511,5
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.401.566,00	1.760,5
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.740,77)		6.740,77	0,0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		447.015,28	271,1
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		533.226,81	0,0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.395.302,41	7.669,1
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.915.228,00	465,2
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		556.005,75	70,0
16. sonstige Steuern		794.454,90	831,0
17. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		1.564.767,35	-435,80
18. Entnahmen aus der SRL § 27 Abs. 2 DMBilG		0,00	435,8
19. Einstellung in die Gewinnrücklage		-464.767,35	0,0
20. Bilanzgewinn		1.100.000,00	0,0

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Deloitte.

Deutsche Baurevision

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 19. Mai 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer



Mit Gründung der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) als 100-prozentiges Tochterunternehmen der WVG nahm dieses am 1. April 2007 seine Tätigkeit für die Mieter und Eigentümer der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald auf und verantwortet seitdem alle Aufgaben und Leistungen, die bis dato durch die Mütra Objektmanagement GmbH sowie das Garten- und Landschaftsbauunternehmen Schumacher wahrgenommen wurden. Im Rahmen des Betriebsüberganges ist es uns gelungen, nahezu alle ehemaligen Mitarbeiter und Hauswarte der Greifswalder Mütra-Niederlassung als Beschäftigte der neuen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH zu übernehmen – dies im Vertrauen auf ihre reichhaltige Erfahrung und das über Jahre gewachsene Know-how im Service für die Mieter. Um allen Mietern der WVG zukünftig erstklassige und ganzheitliche Dienstleistungen rund um die Immobilie anbieten zu können, war es für uns im Jahr 2007 logische Konsequenz, auch den Hauswartservice, die Gebäudereinigung und die Grünflächenpflege in das eigene Unternehmen zu integrieren. Wir beschreiten damit einen vergleichsweise offensiven Weg. Wo andere Wohnungsbauunternehmen Serviceleistungen zunehmend ausgliedern, bündeln wir Kompetenzen, um so einen allumfassenden Kundenservice aus einer Hand zu gewährleisten und eine noch bessere

Bindung aller Kunden an unsere Unternehmen zu erreichen. Basierend auf der guten Dienstleistung der früheren Greifswalder Mütra ist es das erklärte Ziel der DLG, Arbeiten in allen WVG-verwalteten Häusern und Grundstücken auf kürzestem Wege zu erledigen, Probleme noch frühzeitiger zu beheben und praktisch einzugreifen, noch bevor Bewohner Mängel anzeigen oder Verbesserungsvorschläge äußern. Vorausschauend arbeiten, lautete von Beginn an die Devise. Die DLG-Hauswarte fungieren als das wichtigste Bindeglied zwischen WVG und unseren Kunden. Über Jahre mit Wohnanlagen, Objekten und Häusern vertraut, wirken sie unmittelbar vor Ort als erste Ansprechpartner unserer Mieter. Bei gleichzeitig vorteilhafteren Konditionen für die Mieter, können wir mit den Teams der DLG sehr persönlichen und äußerst effektiven Kundendienst anbieten. Über die DLG-Tochtergesellschaft können alle Immobiliendienstleistungen zu vergleichsweise günstigen Preisen realisiert werden. Die prognostizierte Kostenreduzierung wird sich zukünftig positiv in den Nebenkostenabrechnungen niederschlagen und eins zu eins an die Mieter weitergegeben. Die WVG hat insofern mit Integration des Objektmanagements – ganz im Sinne der Mieter – einen wichtigen Schritt in Richtung Senkung der so genannten zweiten Miete getätigt.

Gründung der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

Immobilien dienstleistung aus
einer Hand



**AKTIVSEITE der DLG
zum 31. Dezember 2007**

		5. Januar 2007	
	EUR	EUR	TEUR
A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital		0,00	100
B. Anlagevermögen		0,00	0
Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	45.430,73		0
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	732,49		0
		46.163,22	0
C. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		6.303,31	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen Leistungen	17.461,55		0
2. Forderungen gegen Gesellschafter	129.402,71		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	7.229,05		0
		154.093,31	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kredit- instituten		25.523,14	0
IV. Rechnungsabgrenzungsposten		5.345,45	0
Summe AKTIVA		237.528,43	100



PASSIVSEITE der DLG
zum 31. Dezember 2007

	EUR	EUR	5. Januar 2007 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00		100
II. Jahresfehlbetrag	-14.325,06		0
Eigenkapital insgesamt		86.674,94	100
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		13.400,00	0
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.506,02		0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	126.730,44		0
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 3.217,03	3.217,03		0
		138.453,49	0
Summe PASSIVA		237.528,43	100



**Gewinn- und Verlustrechnung
der DLG
5. Januar – 31. Dezember 2007**

	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.099.803,05
2. Sonstige betriebliche Erträge		5.437,48
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		114.216,98
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		185.608,03
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	558.041,73	
b) Soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und Unterstützung	117.900,57	675.942,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		16.315,21
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.125,47
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.518,20
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit		-12.449,26
9. Sonstige Steuern		1.875,80
10. Jahresfehlbetrag		-14.325,06

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Deloitte.

Deutsche Baurevision

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

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

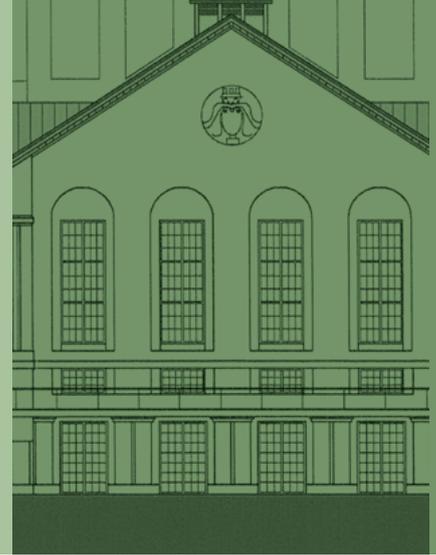
Berlin, den 19. Mai 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer



Als traditionsreiches Wahrzeichen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald öffnete die Stadthalle Greifswald letztmalig am 9. September 2007 vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ihre Türen für die Öffentlichkeit. Am Tag des offenen Denkmals nutzen mehr als 3.000 Besucher nochmals die besondere Gelegenheit, hinter die Kulissen des ehrwürdigen Gebäudes zu schauen und sich aktuell über die Umbaupläne zu informieren.

Nachdem Oberbürgermeister Dr. Arthur König an diesem Tag mit Enthüllung des Bauschildes auch den offiziellen Start der Rekonstruktionsarbeiten bekannt gab, hielten schon bald darauf am 15. Oktober 2007 erste Bauteams Einzug in das ehemalige Kreiskulturhaus. Noch bevor im Frühjahr am 26. März 2008 die eigentliche Sanierung der Stadthalle beginnen sollte, wurden im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen alle Elemente entfernt, die in den Jahren vor offizieller Schließung des Gebäudes zusätzlich eingebaut wurden und die eigentliche Substanz des Hauses verfremdeten.

So sind auf der Galerie im großen Kaisersaal Türen und Wände zurückgebaut und alte Öffnungen wieder freigelegt worden, um zusätzlich Platz zu schaffen und den Raum zu erhellen. Immer wieder sind während der Beräumung auch wertvolle historische Befunde zum Vorschein gekommen. Die Zwischendecke

im kleineren Rubenowsaal hat Stuck und Wandreliefs über Jahre verborgen und somit auch gut erhalten.

Wieder andernorts sind schmückende Elemente in der Vergangenheit vollständig abgeschlagen worden. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz und einem eigens verantwortlichen Restaurator ist im Rahmen der Stadthallenrekonstruktion jedoch eine möglichst detailgetreue Rückkehr zum Ursprung der Gebäudearchitektur vorgesehen. Freigelegte Wandmalereien geben hier sehr gut Aufschluss.

Auch Bühne und Fußboden werden im alten Sinne erneuert, gleichzeitig aber mit moderner Ausstattung und neuester Technik versehen. Lüftungs- und Heizungsanlagen werden komplett neu installiert.

Der Zeitplan sieht die Neueröffnung der Stadthalle für das IV. Quartal 2009 vor. Bis dahin ist der Baufortschritt auf der Website des verantwortlichen WVG-Tochterunternehmens – Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH – für alle Greifswalder Bürgerinnen und Bürger ersichtlich, die mit großem Interesse das Wiedererwachen der Stadthalle verfolgen.

Stadthalle Greifswald

Letztmalige Öffnung des Greifswalder Denkmals und Vorbereitung des Baubeginns



AKTIVSEITE der PGS
zum 31. Dezember 2007

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Anlagen im Bau		759.978,54	592.883,88
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen Leistungen	0,00		1.595,00
2. Forderungen gegen den Gesellschafter	282.223,35		8.679,73
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kredit- instituten	15.795,72		591,03
		298.019,07	
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	161.352,53
Summe AKTIVA		1.057.997,61	765.102,17



**PASSIVSEITE der PGS
zum 31. Dezember 2007**

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	475.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage	30.000,00		0,00
III. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)	0,00		-186.352,53
Eigenkapital insgesamt		505.000,00	-161.352,53
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	161.352,53
C. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	450.000,00
D. Sonstige Rückstellungen		5.500,00	2.676,00
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.911,16		17.123,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	535.586,45		246.988,78
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		48.313,90
davon aus Steuern: EUR 0,00/VJ EUR 47.961,00		547.497,61	
Summe PASSIVA		1.057.997,61	765.102,17



**Gewinn- und Verlustrechnung
der PGS**

1. Januar – 31. Dezember 2007

	EUR	EUR	Vorjahr in EUR
1. Umsatzerlöse		0,00	70.403,72
2. Sonstige betriebliche Erträge		252,90	466.887,29
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		2.788,21	118.435,44
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		0,00	9.431,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.483,04	461.750,47
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		53,41	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an den Gesellschafter 6.740,77 EUR)		6.740,77	0,00
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-59.705,71	-52.325,90
9. Jahresfehlbetrag		-59.705,71	-52.325,90
10. Verlustvortrag		-186.352,53	-134.026,63
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage		246.058,24	0,00
12. Bilanzverlust		0,00	-186.352,53

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH, Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Deloitte.

Deutsche Baurevision

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

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

Berlin, den 19. Mai 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer





Unternehmen Zukunft.
Junge und motivierte Immo-
bilienkaufleute sind schon
heute die besten Mitarbeiter
von morgen.

Wohnen
mitein
ander **LEBEN**
ist unsere Sache ●

Herausgeber

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

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 829855

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

Layout und Satz

haus neuer medien GmbH
Lange Reihe 75
17489 Greifswald

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

info@hnm.de
www.hnm.de

