

WVG
GREIFSWALD



Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2009



Inhalt

3	Vorwort
6	Konzernlagebericht
10	Geschäftsverlauf
16	Zwei Neubauten und Häuser, die in einem neuen Glanz erstahlen
18	Vermögenslage
19	Finanzlage
20	Ertragslage
21	Risikomanagement
23	Vorgänge von besonderer Bedeutung
24	Prognosebericht
26	Klimaschutzbündnis - Greifswald 2020
28	Konzernbilanz
30	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
31	Menschen weltweit mit Wohnraum versorgen
32	Konzernanhang
48	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
50	Bericht des Aufsichtsrates
52	Einzelabschluss WVG
56	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
58	Impressum



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

ich freue mich, Ihnen den Geschäftsbericht des Jahres 2009 unseres WVG Unternehmenskonzerns präsentieren zu können. Ein Bericht, in dem wir gemeinsam auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Getreu unserem Motto „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ haben wir uns im vergangenen Jahr besonders im bautechnischen Bereich engagiert, wo der Stadtumbau das Bild der Universitäts- und Hansestadt Greifswald punktuell verändern sollte. Natürlich immer unter der Prämisse, Tradition und Moderne als gleichberechtigte Partner in die Stadtentwicklung einfließen zu lassen. – Aufbruch zu neuen Ufern.

Das Umbaugebiet im Ostseeviertel-Parkseite, die denkmalgeschützten „Ersatzneubauten“ in der Greifswalder Innenstadt, das neue B-Plan Gebiet in Schönwalde I/West, der Neubau eines weiteren Seniorenwohnhauses, die Entstehung eines Mehrgenerationenhauses in Schönwalde I und das architektonische Kulturerbe der Stadthalle standen 2009 im Mittelpunkt unserer Bautätigkeit.

Vorwort

Eine Aufgabe, die vor allem der technische Bereich unseres Konzerns zu bewältigen hatte. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus diesem Bereich sind im Geschäftsjahr 2009 in die Projektgesellschaft Stadt Greifswald integriert worden. Ein Schritt, der es ermöglicht, zusätzliche Kräfte freizusetzen, einen kompakten Leistungskatalog anzubieten und Ressourcen effektiv nutzen zu können.

„Miteinander WOHNEN und LEBEN ist unsere Sache“, sich wohlfühlen, sich selbst und der Familie ein sicheres Heim schaffen. Wohnen heißt miteinander leben, Partnerschaften schließen und ein Stück weit in der Nachbarschaft verwurzelt zu sein. Für uns bedeutet dies, nicht nur attraktiven und individuellen Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse zu schaffen, sondern vor allen die Qualität des modernen Wohnens zu akzeptieren und unsere Kräfte entsprechend umzusetzen. Ich denke dabei an die Wohnumfeldgestaltung, heute ein wichtiger Faktor für Wohnqualität. Die Struktur unseres Konzerns wurde dahingehend ausgelegt. Wir bündeln gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH Greifswald (DLG) und der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) bereits jetzt kaufmännische und infrastrukturelle Kompetenzen, die uns dazu befähigen, unser Wissen für den Fremdbereich erfolgreich zu vermarkten.

Nach Jahren der demographisch rückwärtigen Bewegung, verzeichnen wir auch 2009 erneut deutlich wachsende Zuzugszahlen aus der Region und den umliegenden Ortschaften. 25 Prozent aller Mieterinnen und Mieter, die im Jahr 2009 eine Wohnung in unseren Neubauten im Mehrgenerationenhaus in der Einsteinstraße 14 und im Seniorenhaus in der Niels-Bohr-Straße 30 bezogen haben, kommen aus dem Umland. Ein Fakt, der uns ganz besonders freut, weil wir damit den Beweis erbringen konnten, dass unsere neu projektierten Wohnhäuser den steigenden Ansprüchen an Wohnqualität standhalten. Wohnen und Leben in unserer so wunderbar aufgeweckten Stadt ist gefragter denn je. Die infrastrukturellen und technologischen Standortvorteile Greifswalds ziehen wieder Bewohner in die Universitäts- und Hansestadt – zum Studieren, Arbeiten, Leben und des gemeinsamen Altwerdens. Für uns ein Grund auch in den kommenden Jahren erfolgreich in die Zukunft zu blicken.

Der Jahresabschluss 2009 verdeutlicht einmal mehr den Wert unseres Wohnungsunternehmens. Wir sind mehr als eine Vermieterin und Wohnungsverwalterin. Marktorientierung, Zukunftsfähigkeit und personelles Know-how machen uns auch überregional zu einer starken und attraktiven Partnerin mit einer Produktpalette, die ganz bewusst in Richtung umfassendes Immobilienmanagement ausgerichtet wurde.

Dabei haben wir auch im Geschäftsjahr 2009 auf Transparenz und Qualität im Umgang mit Mietern, Lieferanten und Partnern gesetzt. Individualität im Leben und Wohnen und dies bestmöglich in allen Quartieren der Stadt. Dabei wurden wir tatkräftig unterstützt durch die Hauswarte DLG sowie durch die Arbeit der engagierten Mieterbeiräte, die letztendlich für ein gutes Ergebnis und eine positive Lobby in der Bevölkerung sorgten.

Der Jahresabschluss 2009 lässt uns mit großer Freude und sehr optimistisch in die geschäftliche Zukunft unseres ständig wachsenden Unternehmenskonzerns blicken, in der wir auch in den Folgejahren gemeinsam mit dem Team, dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterin und unseren Kooperationspartnern zum Gemeinwohl aller – getreu unserem Motto „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ - etwas Gutes und Nachhaltiges für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald schaffen werden. Darüber hinaus engagieren sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei vielen sozialen Projekten, denn wir als Unternehmenskonzern haben uns das Motto: „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ auf die Fahne geschrieben.



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Konzernlagebericht Geschäftsjahr 2009

Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010

Wohnungsmärkte trotz
anhaltendem Bevölkerungsrückgang stabil

Investitionstätigkeit

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

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Einwohnerzahl Mecklenburg-Vorpommerns per 30. Juni 2009 um 7.595 Personen (./. 0,5 Prozent) gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 1.656.176 Einwohner weiter verringert. Dennoch zeigten sich die Wohnungsteilmärkte im Jahr 2009 stabil, wenn auch differenziert.

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und deutlich sichtbar verbessert. Zusätzliche Serviceangebote rund um das Wohnen sowie aktive Beteiligungen an den Stadtumbau-konzepten bewirkten, dass sich der Anteil nicht vermieteter Wohnungen per 31. Dezember 2009 gegenüber dem Vorjahr landesdurchschnittlich weiter reduziert hat und voraussichtlich deutlich unter 8 Prozent liegt.

Das Niveau der Nettokaltmieten konnte auf Vorjahresniveau gehalten werden. Tendenziell steigende Mietnebenkosten, insbesondere Heizkosten, begrenzen die ohnehin schon geringe Wohn-kaufkraft und damit die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat bisher in Mecklenburg-Vorpommern, mit einer ohnehin schon hohen Arbeitslosenquote, kaum Auswirkungen gezeigt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der im bundesweiten Vergleich hohe Anteil von ALG-II-Beziehern weiter erhöht.

Nach vorläufigem Ergebnis ist zu erwarten, dass die für 2009 gesetzten Ziele der Wohnungsunternehmen im Investitionsgeschehen mit rund 240 Millionen Euro erreicht werden. Damit sichern die Unternehmen wiederum Wohnqualität und Wohnzufriedenheit für ihre Mieter und bleiben verlässlicher Auftraggeber für die Bauwirtschaft.



Neben dem Stadtumbau liegt, angesichts prognostizierter Entwicklung des Anteils der über 65-jährigen von derzeit 22 Prozent auf 34,3 Prozent im Jahr 2030, der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit, bei einem ohnehin hohen Sanierungsstand, im altersgerechten Umbau der Wohnungen, um den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden und ihnen ein Leben in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich zu erhalten.

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u. a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 Prozent aus. Die Bundesregierung ging in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2010 von einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5 Prozent für das vergangene Jahr aus und prognostizierte einen Anstieg von 1,4 Prozent im laufenden Jahr.

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 156.000 mehr als im Vorjahr (West: + 176.000 auf 2.320.000; Ost: - 20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 Prozent nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2009 wurden landesweit 3.040 Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost zurückgebaut und mit ca. 9,8 Millionen Euro gefördert.

Konjunktur: leichte Erholung

Arbeitslosigkeit steigt

Stadtumbau/Rückbau von Wohnungen

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trotz der Finanzkrise

Damit wurden seit 2002 insgesamt 71 Millionen Euro Rückbaufördermittel für 21.886 Wohnungen ausgezahlt.

Die Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern sind an diesem Programm nach voraus-sichtlichem Ergebnis zu 66 Prozent beteiligt. Damit haben sie sich trotz schwieriger werdender Rahmenbedingungen weiter dieser Aufgabe gestellt und beeinflussen durch die Reduzierung nicht mehr benötigter Bestände positiv die städtische Entwicklung vor Ort.

Ohne Altschuldenentlastung für alle rückgebauten Wohnungen ist der Erfolg bei der Weiterführung des Programms Stadtumbau Ost 2010 - 2016 gefährdet.

Die Verbandsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Keines musste Insolvenz anmelden oder wurde von zögerlichen Kreditvergaben betroffen. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Sie sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzkrise betroffen. Diesen Befund bestätigt eine Umfrage der Gremienmitglieder des GdW vom Jahresanfang. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hatte die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.



Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

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

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der für Mecklenburg-Vorpommern (13,1 Prozent).

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

Die Tendenz zur Abnahme der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist rückläufig. Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sind nochmals ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abzuleitenden Wohnungsbedarf erstellt worden. Diese Analyse bildet die Grundlage für die weitere Unternehmensplanung. Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald – ausgehend von 53.210 Einwohnern in 2001 – bewegt sich innerhalb des Prognosekorridors des ISEK.

Immobilienwirtschaft:
hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität

Entwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW)

Arbeitslosenquote der UHGW (31. Dezember)

Bevölkerungsentwicklung in der UHGW (31. Dezember)

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

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

Die WVG mbH Greifswald hat im Geschäftsjahr 2009 im Wesentlichen Ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum, auf den Neubau von Wohngebäuden sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentriert.

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

Zum 31. Dezember 2009 verwaltete die WVG insgesamt 19.715 Verwaltungseinheiten.

	WVG eigener Bestand	WEG	Verwaltung Dritter
Freiflächen/Leerhaus	26	0	38
Wohnungen	9.829	2.634	449
Gewerbeeinheiten	144	19	58
Garagen/Einstellplätze/Carports	4.864	856	410
Kleingärten	213	18	15
Sonstige Einheiten	127	12	3
Gesamt	15.203	3.539	973

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Abriss von 33 WE im Rahmen des ISEK sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (53 WE) und aus dem Erwerb des Objektes Friedrich-Loeffler-Straße 44 (54 WE) + Neubau (46 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 über eine zeitgemäße moderne Ausstattung. Insbesondere durch Zuschnittsänderungen in den Wohnungen wurde der Nachfrage Rechnung getragen.

Das wirtschaftliche Handeln der WVG mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität der Unternehmung gelegt wird.

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

	Umsatz in TEUR	Zuwachs gegenüber Vorjahr in %
2008	46.770	–
2009	47.998	2,6

Im Kerngeschäft Vermietung erreichte die WVG mbH Greifswald Erlöse in Höhe von 47,2 Mio. EUR (Vorjahr: 46,0 Mio. EUR).

Aufgrund der Erfahrungen des Geschäftsjahres 2008 wurden für die Grünflächenpflege 9 Mitarbeiter/innen befristet vom 1. April 2009 bis zum 15. Oktober 2009 als Saisonarbeitskräfte eingestellt. Diese Maßnahme erwies sich im Nachhinein als richtige Entscheidung.

Besonderes Augenmerk wurde im Geschäftsjahr 2009 darauf gelegt, dass die Aufgabenerfüllung für die Muttergesellschaft, der WVG mbH Greifswald, durch Optimierung der Arbeitsabläufe, aber auch durch den Einsatz moderner Hilfsmittel erfolgt.

WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Das Geschäftsmodell des Unternehmensverbundes schlägt auch auf das Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH nachhaltig durch. Damit wird der Unternehmensverbund seiner Stellung als Immobiliendienstleister auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt gerecht, um allen Mietern der WVG mbH Greifswald erstklassige und ganzheitliche Dienstleistungen rund um die Immobilie anbieten zu können.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 konnte eine Verbesserung der Umsatzerlöse, insbesondere durch eine Erweiterung des Leistungsumfanges, erzielt werden. Verwiesen sei hier auf den Winterdienst und auf den Abschluss neuer Verträge für Hausreinigung und Hauswartdienstleistungen für die durch die WVG mbH Greifswald verwalteten Objekte.

Die Sanierung der Stadthalle Greifswald wurde mit der termingerechten Übergabe des 1. Bauabschnittes am 18. Dezember 2009 an die Theater Vorpommern GmbH vorerst erfolgreich beendet.

Die PGS hat bis zum 31. Dezember 2009 insgesamt ca. 6,64 Mio. EUR in den Ausbau der Stadthalle investiert, davon 4,92 Mio. EUR im Jahr 2009. An der Rekonstruktion des Gebäudes waren 30 Handwerksfirmen mit 40 Losen und 7 Fachplaner beteiligt. Ein großer Teil der Aufträge wurde an regionale Unternehmen vergeben. Auch für den Unternehmensverbund WVG ist die Stadthalle das Vorzeigeprojekt in der Unternehmensgeschichte.

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme der Stadthalle Greifswald wurde durch Bereitstellung von Zuschüssen zur Kapitalrücklage durch die Muttergesellschaft, der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, realisiert.

Der Technische Bereich der Muttergesellschaft ist zum 1. Juli 2009 personell in die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH eingegliedert worden. Somit wird die PGS in die Lage versetzt, ihre Potentiale als Immobiliendienstleisterin für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vermehrt auszuschöpfen. Es wurden damit neue Kapazitäten geschaffen, die Stadtentwicklung und das Wohnen und Leben in Greifswald mit zu gestalten. Gleichzeitig wurde die Namensänderung in Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH offiziell vollzogen.



Der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH ist mit Datum vom 21. Oktober 2009 die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes gemäß § 34 c Gewerbeordnung erteilt worden. Mit der Erteilung dieser Genehmigung können somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahrgenommen werden.

Insgesamt investierte die WVG mbH Greifswald im Verbund mit den Töchtergesellschaften DLG und PGS im Jahre 2009 eine Summe von 12.261 TEUR

Die Investitionstätigkeit der WVG mbH Greifswald bezog sich im Jahr 2009 im Wesentlichen auf die Investition in dem Gebäudebestand, den Ankauf von Flächen und Immobilien sowie in Finanzanlagen.

Im Ostseeviertel-Parkseite wurde mit dem Quartier A 5 das letzte Umbauquartier im Rahmen des Stadtumbaus Ost begonnen. Mit der Realisierung der Objektmaßnahmen Helsinkiring 6 – 8 und 18 – 20 konnten vor Jahresfrist die umgestalteten, modernisierten und sanierten Wohnungen an die Mieter übergeben werden.

Mit der Fertigstellung und Übergabe an die neuen Mieter des Objektes Niels-Bohr-Straße 30 konnte die WVG der überproportionalen Nachfrage an altengerechten Wohnungen gerecht werden. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen, insbesondere aus dem Umland, besteht weiterhin. Neben Senioren- und altengerechten Wohnungen konnten durch die Fertigstellung des Objektes Einsteinstraße 14 auch Wohnungen für Familien an die neuen Mieter übergeben werden. Mit diesen beiden Neubauten sind im Geschäftsjahr 2009 zwei weitere Objekte im B-Plan-Gebiet 42 realisiert. Des Weiteren wird die WVG im Geschäftsjahr 2010 den 4. Neubau in diesem Gebiet fertig stellen.

Mit dem Erwerb des Objektes Fr.-Loeffler-Straße 44/44 a wird die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald sein Portfolio nach Studentenwohnungen im Innenstadtbereich weiter ausbauen. Die Nachfrage nach Studentenwohnungen im Innenstadtbereich ist seit Jahren steigend.

Mit dem Erwerb des Grundstückes An der Mühle 7 wird die WVG das Projekt „Wiecker Brückenhof“ beginnen und ab dem Geschäftsjahr 2010 realisieren.

Laufende Investitionen

Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit

Mit der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen Hunnenstraße 9 – 13 und Fr.-Loeffler-Straße 41 – 42 wurde ein weiteres Innenstadtquartier umfassend saniert. Durch Ausstattung der Gebäude mit Balkonanlagen wurde eine Wertsteigerung an beiden Objekten erzielt und ihre Attraktivität als Wohnquartiere in der Innenstadt erheblich erhöht. Für Mietwohnungen in der Innenstadt besteht eine sehr starke Nachfrage.

Im Rahmen der Optimierung von Heizungsanlagen und der Erneuerung von Elektrosteigeleitungen wurden durch die WVG weitere Investitionen getätigt. Darüber hinaus wurde in Schönwalde II das Programm der Anlagentrennung im Geschäftsjahr fortgeführt. Diese Maßnahmen dienen unter anderem dazu, die Bestände langfristig zur Nutzung zu erhalten.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden durch die Tochtergesellschaft DLG in den Erwerb der Helmshäger Straße 5 als Firmensitz sowie in den Erwerb von Fahrzeugen und Maschinen Investitionen in Höhe von 598 TEUR getätigt. Durch die getätigten Investitionen wird in den Folgejahren eine Einsparung erzielt.

Die Tochtergesellschaft PGS hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen in Höhe von 5,2 Mio. EUR getätigt. Die Investitionen betreffen fast ausschließlich das Projekt „Stadthalle Greifswald“.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden die Verkaufsaktivitäten weiter fortgeführt. Es wurden im Geschäftsjahr 2009 insgesamt 53 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum der Muttergesellschaft, der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, veräußert. Die Erlöse betragen im ablaufenden Geschäftsjahr 2.488 TEUR.

Die WVG hält noch 1.216 Eigentumswohnungen für den Verkauf vor.

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

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



Entwicklung im Personalbereich

Die Ausstattung des Personals orientiert sich an der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmensverbundes. Mittelfristig ist vorgesehen, Auszubildende, die erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen haben, befristet in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Damit wird Nachwuchskräften die Möglichkeit gegeben, im Konzern eine berufliche Perspektive zu erhalten. Im Berichtsjahr hat der Konzern weiter die Ausbildung von Immobilienkaufleuten durchgeführt. Des Weiteren ist im Jahr 2009 auch mit der Ausbildung eines Informatikkaufmannes begonnen worden.

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ sind in den vergangenen Jahren mit Mitarbeitern/innen des Konzerns insgesamt 25 Verträge auf Altersteilzeit abgeschlossen worden. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert der Konzern auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der abgeschlossenen Altersteilzeitverträge sukzessive angepasst.

Der Technische Bereich der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald wurde im Rahmen eines Betriebsübergangs in das Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH eingegliedert.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 21. Oktober 2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat die WVG in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt. Die WVG wird nach der derzeitigen Planung voraussichtlich 267 WE nicht abreißen.

ISEK

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

Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003 bis 2008 wurden durch die WVG bereits 816 Wohnungen abgerissen bzw. zurück gebaut. Im Geschäftsjahr 2009 wurden 33 Wohnungen rückgebaut oder komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2010 bis 2015 weitere 473 Wohnungen durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen werden in Abhängigkeit von Markterfordernissen weiter aktualisiert.

Zwei Neubauten und Häuser, die in einem neuen Glanz erstahlen

Das Geschäftsjahr 2009 war für die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und für viele Mieterinnen und Mieter ein sehr erfolgreiches Jahr. Zwei Neubauten wurden errichtet und übergeben und zusätzlich wurden zahlreiche bautechnische Veränderungen am Wohnbestand vorgenommen, die für eine Verbesserung der Wohnkultur und des Wohnstandards in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gesorgt haben.

Im Herbst wurden 58 modernisierte Wohnungen im Ostseeviertel-Parkseite im Helsinkiring 6–8 und 19 fertiggestellt. Mit dieser Baumaßnahme komplettiert sich das Bild des schönen Wohnquartiers, das im Zuge des 6 Jahre andauernden Großprojektes „Stadtumbau Ost“ komplett neu gestaltet wurde. Mit dem Rückbau auf vier Etagen der ehemaligen Plattenbausiedlung entstand eine moderne, luftig gestaltete Wohnsiedlung, die direkt auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zugeschnitten war. Ein abwechslungsreiches Ensemble aus 1-, 2-, 3-, und erstmals auch wieder einzelnen 4-Zimmer-Wohnungen stehen den Bewohnern jetzt zur Verfügung.

Die Sanierung der Hausnummern 9–13 und die Wohnumfeldgestaltung sind für das Jahr 2010 vor-

gesehen und beenden damit die Umgestaltung des Quartiers.

Die große Nachfrage nach Seniorenwohnungen und der Erfolg des Neubaus in der Niels-Bohr-Straße 31 hatte die WVG mbH Greifswald bereits Mitte des Jahres 2008 bewogen, einen Zwillingsbau vis à vis zu errichten. Die Bauarbeiten für das baugleiche Seniorenhaus ging in den Wintermonaten ohne Unterbrechungen über die Bühne, so dass die Fertigstellung der 20 altersgerechten 1-, 2-, und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 32 und 64 m² im Herbst 2009 feierlich übergeben wurde. Damit komplettierten wir die Seniorenwohnanlage in einem neu entstandenen Karree zwischen der Lomonossowallee und der Hans-Beimler-Straße. Mit dem Vorhaben, vor allem für die Bewohner aus Schönwalde I und der Greifswalder Südstadt ein seniorenfreundliches Wohnangebot zu schaffen, sind wir seinerzeit an den Start gegangen. Erstaunlich und erfreulich zugleich ist jedoch die Tatsache, dass 25 Prozent der Mieter der beiden Häuser aus dem Umland kamen. Wir haben das Zeichen für einen Umschwung in der Bevölkerungsstruktur erkannt und werden dieser Entwicklung auch in den kommenden Jahren Rechnung tragen.



Die Wohnhäuser in der Eldenaer Wende können sich heute wieder sehen lassen. Mit einer neuen Wärmedämmfassade, einem neuen Anstrich und neuen Balkonen erstrahlt der einstige Plattenbaublock in einem neuen Glanz. Vergesse das graustriste Äußerer der beiden Wohnhäuser 1 – 3 und 4 – 6, die eine bauliche Schönheitskur dringend nötig hatten. Die Mieter sind glücklich und nicht nur das, die beiden Häuser sind energieeffizient und baulich auf dem besten Standard. Vom Erdgeschoss bis unter die Dachkante ist ein modernes Wärmedämmverbundsystem einschließlich Dämmung des Dachdrenpels und der Kellerdecke montiert worden. Die Betonoberflächen sind an den Windfängen saniert und 120 neue Vorstellbalkone installiert worden. Eine persönliche Belastungsprobe für die Mieter in den zwei Häusern, konnten sie doch monatelang ihren Balkon nicht nutzen, mussten mit Lärm und Staub leben und konnten ihre Häuser nur durch einen provisorischen Eingang betreten. Dennoch innerhalb von sechs Monaten hat sich der Lebensstandard der Bewohner um ein Vielfaches verbessert.

Diese Probleme hatten die neuen Mieter in der Einsteinstraße 14 sicher nicht, denn wer einen Neubau bezieht, der bekommt von Schmutz, Lärm und Beeinträchtigungen nichts mit. 23 großzügig geschnittene 1-, 2-, und 3-Zimmer-Wohnungen wurden Ende des Jahres 2009 übergeben. Mit diesem Wohnhaus setzt die WVG ganz neue Maßstäbe in Sachen Familienwohnen. Sowohl Senioren als auch Familien mit Kindern und Singles sollen in diesem Haus leben. Das Mehrgenerationenhaus hat einen Aufzug, Abstellräume befinden sich auf den Etagen und auf den Balkonen sind im Außenbereich zusätzliche Einbauschränke installiert worden. Schon vor Baubeginn waren die Wohnungen so stark frequentiert, dass sich die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald entschlossen hat, separat ein fast baugleiches Wohnhaus zu errichten, das laut Bauplan 2010 bezugsfertig errichtet werden soll.



	31.12.2009		Vorjahr		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A. Vermögen						
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen						
Immaterielle Wirtschaftsgüter	75	0,0	59	0,0	16	27,1
Sachanlagen	269.329	90,7	222.618	86,4	46.711	21,0
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
	269.408	90,7	222.681	86,4	46.727	21,0
Langfristige Teile des Umlaufvermögens						
Forderungen	2.447	0,8	2.532	0,9	-85	-3,4
Rechnungsabgrenzung	115	0,0	134	0,1	-19	-14,2
	271.970	91,5	225.347	87,4	46.623	20,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Vorräte, unfertige Leistungen	14.792	5,0	14.621	5,7	171	1,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.799	1,0	2.418	0,9	381	15,8
Liquide Mittel	7.551	2,5	15.338	6,0	-7.787	-50,8
Rechnungsabgrenzung	19	0,0	20	0,0	-1	-5,0
	25.161	8,5	32.397	12,6	-7.236	-22,3
Gesamtvermögen (ohne Sonderverlustkonto)	297.131	100,0	257.744	100,0	39.387	15,3
B. Schulden						
Mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	22.419	7,5	9.611	3,7	12.808	133,3
Dauerschulden	148.337	49,9	151.766	58,9	-3.429	-2,3
Sonstige Verbindlichkeiten	178	0,1	145	0,1	33	22,8
	170.934	57,5	161.522	62,7	9.412	5,8
Kurzfristiges Fremdkapital						
geplante Gewinnausschüttung	5.000	1,7	5.900	2,3	-900	-15,3
sonstige Rückstellungen	5.635	1,8	2.250	0,9	3.385	150,4
Dauerschulden	6.202	2,1	6.800	2,6	-598	-8,8
Erhaltene Anzahlungen	16.117	5,4	15.921	6,2	196	1,2
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.408	0,5	1.641	0,6	-233	-14,2
	34.362	11,5	32.512	12,6	1.850	5,7
Fremdkapital gesamt	205.296	69,0	194.034	75,3	11.262	5,8
C. Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	774	0,3	774	0,3	0	0,0
Sonderrücklagen	46.886	15,8	46.886	18,2	0	0,0
Kapital- und Konzernrücklagen	45.488	15,3	14.873	5,7	30.615	205,8
abzüglich Sonderverlustkonto	-12	0,0	-37	-0,0	25	67,6
Bilanzgewinn nach Ausschüttung	-1.788	-0,6	711	0,3	-2.499	-351,5
Sonderposten	487	0,2	503	0,2	-16	-3,2
	91.835	31,0	63.710	24,7	28.125	44,2
Gesamtkapital (ohne Sonderverlustkonto)	297.131	100,0	257.744	100,0	39.387	15,3



Finanzlage

Der Konzern hat 2009 einen positiven Cashflow von 9.746 TEUR (Vorjahr: 13.039 TEUR) erwirtschaftet. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen (1.879 TEUR) erfolgt aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Finanzmittelfonds hat sich von 15.338 TEUR auf 7.551 TEUR vermindert.

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

Der Kapitaldienst wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Jahr	TEUR
2010	13.850
2011	13.669
2012	13.635
2013	13.487
2014	14.214
2015	13.592

Kreditlinien sind der WVG in Höhe von 1,5 Mio. EUR eingeräumt, die bisher nicht in Anspruch genommen worden sind.

Ertragslage

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

	2009		Vorjahr		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Hausbewirtschaftung						
Erlöse aus der Vermietung	31.304	65,5	31.239	67,2	65	0,2
Betriebskostenabrechnung	15.934	33,3	14.820	31,9	1.114	7,5
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	573	1,2	396	0,9	177	44,7
	47.811	100,0	46.455	100,0	1.356	2,9
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	15.377	32,2	14.690	31,6	687	4,7
Instandhaltungskosten	8.345	17,5	7.254	15,6	1.091	15,0
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	144	0,3	172	0,4	-28	-16,3
Planmäßige Objektabschreibungen	7.729	16,2	6.375	13,7	1.354	21,2
Objektfinanzierungskosten	7.034	14,7	7.132	15,4	-98	-1,4
	38.629	80,9	35.623	76,7	3.006	8,4
Hausbewirtschaftungsergebnis	9.182	19,1	10.832	23,3	-1.650	-15,2
Andere Leistungen						
Betreuungstätigkeit	479		469		10	
Andere Leistungen	281		242		39	
	760		711		49	
Übrige ordentliche Erträge	270		998		-728	
Andere Aufwendungen						
Personalaufwand	5.178		5.051		127	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18		70		-52	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	452		440		12	
Sachaufwand	886		1.579		-693	
Übrige Abschreibungen	128		93		35	
	6.662		9.919		-571	
Betriebliches Leistungsergebnis	3.550		5.308		-1.758	
Finanzergebnis	507		672		-165	
Neutrales Ergebnis	-800		1.273		-2.073	
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	3.257		7.253		-3.996	
Ertragsteuern	756		1.172		-416	
Jahresergebnis nach Ertragsteuern	2.501		6.081		-3.580	



Das Hausbewirtschaftungsergebnis verschlechterte sich um 1.650 TEUR gegenüber dem Vorjahr aufgrund erhöhter Investitionskosten im Rahmen der Umsetzung des Bauprogramms 2009. Die Wertverbesserung an Bestandsobjekten verbessert langfristig die Rentabilität. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung konnte eine Steigerung von 1.356 TEUR erzielt werden. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 1.091 TEUR gestiegen und die Objektfinanzierungskosten um 98 TEUR gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Jahr	Zinsen und ähnliche Aufwendungen in TEUR
2008	7.213
2009	7.035

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

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

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

Risikomanagement sowie Risiken der künftigen Entwicklung

Verschuldungsgrades ist ein strategisches Ziel des Konzerns und sichert langfristig die Wettbewerbsfähigkeit.

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

Schriftliche Verfahrens- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Es erfolgt eine laufende Budgetüberwachung, mit der die Einhaltung der in den Wirtschaftsplänen festgelegten Aufwendungen und Erträge gesichert wird. Ergänzend werden Jahres-, Quartals- und Monatsliquiditätspläne erstellt und analysiert.

Die Prognose des Leerstandes der WVG mbH Greifswald in den Jahren 2010 bis 2014 liegt konstant bei 5,1 Prozent inkl. der Freizüge für Abriss- und Sanierungsobjekte. Notwendige Änderungen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung werden fortlaufend analysiert und entsprechend wird die Wohnungsnachfrage gesteuert.

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 Ostseeviertel-Parkseite erfolgreich umzusetzen.

Die Abriss- und Rückbauplanung der WVG mbH Greifswald ist auf der Grundlage der Haushalts- und Wohnraumprognose der UHGW überarbeitet und angepasst worden. Handlungsbedarf wird seitens der WVG derzeit nicht gesehen.



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

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

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

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

Am 19. und 20. Januar 2010 haben die WVG mbH Greifswald sowie die Tochtergesellschaft DLG sich dem Überwachungsaudit der GZBB (Gesellschaft für Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen von Dienstunternehmen mbH) gestellt, um den nachhaltigen Anspruch an ein leistungsstarkes, kundenorientiertes und verlässliches Immobilienmanagement nochmals zu bekräftigen und sich bestätigen zu lassen.

Sowohl die WVG mbH Greifswald als auch die WVG DLG mbH haben die Zertifizierungsurkunde erhalten.

Die Gesellschafterversammlungen der WVG und der PGS haben auf der Grundlage der Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 04. Februar 2010 den Beschluss zur Durchführung des Fußballerevents 2010 auf dem Greifswalder Marktplatz gefasst.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Umwelt - Klimaschutzbündnis Greifswald 2020

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

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

Die WVG mbH Greifswald ist Partnerin im Klimaschutzbündnis Greifswald 2020 und engagiert sich im Rahmen des Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramms aktiv für energieeffizientes Wohnen und Leben in Greifswald. Das Planen und Verbauen von intelligenten Dachsteinen, von moderner Dreifachverglasung und von Photovoltaikanlagen sowie von Solarmodulen gehört selbstverständlich dazu.

Prognosebericht

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

Aufgrund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden neben den altersgerechten Wohnungen die Marktsegmente Singlewohnungen und Studentenwohnungen weiterhin an Bedeutung gewinnen.

Das Marktsegment Studentenwohnungen hat für die WVG mbH Greifswald im Geschäftsjahr 2009 sowie für den nächsten Planungszeitraum bis 2015 eine wichtige Bedeutung. Um dieses Marktsegment, insbesondere in der Innenstadt, weiter auszubauen, hat die WVG mbH Greifswald im Kalenderjahr 2009 das Objekt Fr.-Loeffler-Straße 44/44 a erworben. Mit der Bereitstellung von Studentenwohnungen bzw. zukünftig auch Umbau von Gewerbeeinheiten in Wohnraum trägt die Muttergesellschaft der Nachfrage in diesem Portfoliosegment Rechnung.



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

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 Tochtergesellschaft DLG beabsichtigt im Geschäftsjahr 2010 ihre Geschäftstätigkeit um Objekte der WVG mbH Greifswald und um Objekte von Dritten sukzessive zu erweitern. Hierzu werden die bereits geführten Gespräche, mit der Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald und den Eigentümern/Besitzern (dritter Objekte) weiter fortgeführt.

Speziell im Bereich Hausreinigung werden für die Objekte, in denen die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH noch nicht tätig ist, konkrete Dienstleistungsangebote für die Mieter der Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald bereitgestellt.

Die wirtschaftliche Grundlage der Tochtergesellschaft PGS bildet auch für die Geschäftsjahre 2010 ff. der mit der Muttergesellschaft abgeschlossene Baubetreuungsvertrag.

Die Gesellschaft bietet das gesamte Aufgabenportfolio zunächst einmal der Muttergesellschaft an, wird aber in den Folgejahren auch das gesamte Spektrum ihrer Leistungen den Eigentümergemeinschaften, die durch die WVG mbH Greifswald verwaltet werden, anbieten, um so in Zukunft weitere Umsatzerlöse zu generieren.

Durch die Gesellschaft werden auch Kooperationsmöglichkeiten mit ortsansässigen Architektur- und Bauplanungsbüros geprüft. Die Realisierung solcher Kooperationsverträge ist im Fokus der Mehrjahresplanung.

Das Ergebnis im Konzern ist wesentlich geringer als das der Muttergesellschaft. Die Differenzen sind wesentlich bestimmt durch erhöhten Abschreibungsbedarf bei Wohnbauten, resultierend aus der Eliminierung der Fördergebietsabschreibungen. Durch den Wegfall von Einmaleffekten wird für 2010 in höheres und näher am Ergebnis der Muttergesellschaft liegender Konzernjahresüberschuss erwartet.

Klimaschutzbündnis Greifswald 2020

Im Jahr 2008 hat die Bürgerschaft entschieden, dass sich die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit weiteren Bündnispartnern an einem Energieeffizienzprojekt beteiligen wird. Auch die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist Partnerin des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020. Im Rahmen eines integrierten Klimaschutzkonzeptes will man sich die Aufgabe stellen, die CO₂-Emission in der Stadt um 14 Prozent bis zum Jahr 2020 zu verringern.

Wir setzen dabei auf neue Maßstäbe bei der Planung und Beauftragung der Neubau- und Sanierungsprojekte sowie bei der Pflege unserer Bestandswohnungen. Im Einzelnen ist hier z. B. die weitere Verbesserung der Wärmedämmung und der Einsatz energiesparender technischer Geräte und Leuchtmittel in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen unserer Wohnhäuser zu nennen. Im Oktober 2009 haben wir ganz aktiv den 1. Klimaaktionstag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mitgestaltet. Mit Informationsständen, Fachvorträgen und Ausstellungen luden die Akteure zu einem Tag der offenen Tür in das Rathaus ein. Oberstes Ziel war und ist es, unsere Mieterinnen und Mieter, Eigentümer und Partner aber auch die Greifswalder Bevölkerung für das Thema Klimaschutz zu sensibilisieren.

Vor allem der Einsatz der Dreischiebenverglasung, die erstmals bei 58 Wohnungen im Ostseeviertel-Parkseite zum Einsatz kam, fand reges Interesse. Auf diese Weise wollen wir versuchen den Wärmeverlust zu reduzieren und somit die Umwelt zu schonen, denn Energie soll effizient genutzt und nirgends unnötig verbraucht werden, so heißt vor allem das Ziel für unsere Bestandswohnungen.

Für die Ausschreibung und die Vergabe neuester Bauvorhaben spielen Energiebilanz der verwendeten Baustoffe und Verfahren sowie die langfristigen Bewirtschaftungskosten von Gebäuden noch stärker als bisher eine der wichtigsten Rollen. So erbringen wir auf lokaler Ebene unseren Teil zur Verringerung der Treibhausgase und sind dabei gleichzeitig bemüht, auch das Bewusstsein unserer Mieter, Eigentümer und Partner für eine nachhaltige und umweltschonende Energieanwendung zu schärfen.

An allen Aktivitäten des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020 hat sich die WVG aktiv beteiligt. Den Mitgliedern des Bürgerforums, bei dem sich 25 freiwillige Greifswalderinnen und Greifswalder aus einem Pool für Interessierten zu mehreren Workshops trafen, hielt unser Unternehmen zahlreiche Fachvorträge über die effektiven



Maßnahmen in Sachen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in unserer Stadt.

Auch mit dem größten Bauprojekt im Jahr 2010 werden wir ganz gezielt unsere Aufgabe als Bündnispartnerin wahrnehmen. Beim Wiecker Brückenhof wird die WVG erstmals baulich tätig werden und mit dem Einsatz einer Photovoltaikanlage effektiv die Ressourcen, die die Natur bietet, nutzen und sinnvoll einsetzen.



	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		75.033,19	58.710,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	255.580.581,78		214.649.259,83
2. Grundstücke mit Geschäfts und anderen Bauten	10.982.828,13		3.568.309,91
3. Grundstücke ohne Bauten	1.541.866,46		1.228.928,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	404.314,24		405.265,82
5. Technische Anlagen und Maschinen	202.893,35		89.505,16
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.567,92		164.408,41
7. Anlagen im Bau	228.897,46		2.378.186,75
8. Bauvorbereitungskosten	100.847,81		96.764,58
9. Geleistete Anzahlungen	37.450,00		37.450,00
		269.329.247,15	222.618.079,42
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	4.284,25		4.284,25
		4.284,25	4.284,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.788.397,56		14.613.452,19
2. andere Vorräte	3.240,56		7.349,23
		14.791.638,12	14.620.801,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	541.115,49		521.337,74
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	318.696,00		256.853,81
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52.281,82		53.828,71
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.722,71		37.921,65
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		9,13
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.298.240,16		4.079.776,41
		5.246.056,18	4.949.727,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.551.384,57	15.337.581,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		133.832,33	154.378,34
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG			
		12.271,00	37.579,95
		297.143.746,79	257.781.142,91
Treuhandvermögen		6.039.123,24	5.751.567,65

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		774.000,00	774.000,00
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG*		46.886.117,84	46.886.271,23
III. Kapitalrücklage		999.852,05	999.852,05
IV. Gewinnrücklagen			
1. Konzerngewinnrücklage	13.873.256,32		13.873.256,32
2. Konzernrücklage	30.615.208,79		0,00
		44.488.465,11	
V. Gewinnvortrag		710.848,50	530.139,34
VI. Jahresüberschuss		2.500.852,27	6.080.709,16
		96.360.135,77	69.144.228,10
B. Sonderposten für Investitionszulage		486.957,27	503.189,19
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	297.025,00		292.722,00
2. Rückstellung für Steuern	2.501.659,00		1.418.000,00
3. Rückstellung für latente Steuern	12.538.401,39		0,00
4. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.885.501,61		7.468.385,53
5. Sonstige Rückstellungen	4.832.170,19		2.682.217,21
		28.054.757,19	11.861.324,74
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.538.631,91		158.559.326,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* ¹	0,00		7.476,98
3. Erhaltene Anzahlungen	16.117.131,67		15.920.541,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	454.486,88		434.038,24
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	698,00		357,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.050.012,50		1.247.437,39
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten* ²	72.913,28		95.942,24
		172.233.874,24	176.265.120,54
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		8.022,32	7.280,34
		297.143.746,79	257.781.142,91
Treuhandverbindlichkeiten		6.039.123,24	5.751.567,65

* davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG EUR 180.736,60

*¹ Vorjahr: davon gegenüber Gesellschafter: EUR 7.476,98

*² davon aus Steuern: EUR 43.519,90 (Vorjahr: EUR 32.568,04)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 10.909,00)

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.238.109,04		46.059.154,62
b) aus Betreuungstätigkeit	478.579,38		469.082,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	281.610,96		242.079,00
		47.998.299,38	46.770.315,76
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		174.945,37	337.900,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		398.015,48	58.506,12
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.364.192,62	6.118.822,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.097.689,99		21.339.367,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.860,62		69.840,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	451.868,53		439.607,73
		23.567.419,14	21.848.815,07
6. Rohergebnis		30.368.033,71	31.436.728,92
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.384.284,20		4.193.774,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung *	793.431,02		857.160,09
		5.177.715,22	5.050.934,77
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.770.603,96		6.922.757,62
b) auf Sonderverlustkonto	25.308,95		0,0
		8.795.912,91	6.922.757,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.637.658,11	4.993.068,08
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		519.616,69	778.892,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.035.427,51	7.213.167,76
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.240.936,65	8.035.693,33
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		756.350,45	1.172.334,91
14. Sonstige Steuern		1.983.733,93	782.649,26
15. Jahresüberschuss		2.500.852,27	6.080.709,16

* davon für Altersversorgung: EUR 4.303,00 (Vorjahr: EUR 6.740,00)



Was uns in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald so selbstverständlich erscheint, nämlich das gesicherte und langfristige Bauen und das langfristige Erhalten individuell gestalteten Wohnraums unserer Stadt, ist in anderen Regionen der Welt nicht gelebte Wirklichkeit. Sicher zu Wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, für Sie nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe. Im weiteren Sinne unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit.

Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit über 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Ganz im Sinne des WVG-Leitbildes setzen wir uns gemeinsam mit DESWOS für das große Ziel ein, ein selbst versorgtes und sicheres „Miteinander Wohnen und Leben“ von Menschen weltweit zu bewirken.

Menschen weltweit mit Wohnraum versorgen



Konzernanhang zum Jahresabschluss 2009

1. Allgemeine Angaben zum Konzern

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

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

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

	Umsatzerlöse TEUR	Investitionen in Sachanlagen TEUR	Jahresergebnis vor Verwen- TEUR	Mitarbeiter am 31.12.2009 Anzahl	Eigenkapital TEUR	Konzernbeteili- gungsquote %
WVG Greifswald	48.121	5.882	5.176	82	67.892	100
WVG-Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Greifswald	1.796	611	22	52	300	100
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH	537	5.185	./. 2.713	11	6.795	100

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

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist entsprechend den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Dies gilt unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

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



Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2009 aufgestellt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgte im elektronischen Bundesanzeiger.

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

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

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

Eine Zwischenergebniskonsolidierung war nicht erforderlich.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert fortgeführt. Auf Änderungen im Geschäftsjahr wird im Folgenden ausdrücklich hingewiesen.

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

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

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

2. Konsolidierungsgrundsätze

3. Konsolidierungsmethoden

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das vom Einzelabschluss der Muttergesellschaft abweichend bewertete Sachanlagevermögen resultiert aus der Aufhebung des § 308 Abs. 3 HGB (alte Fassung) im Rahmen des „Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts, zu Transparenz und Publizität (Transparenz- und Publizitätsgesetz)“ (im Folgenden „TransPuG“). Infolge dessen sind steuerlich bedingte Wertansätze im Konzernabschluss nicht mehr möglich.

Die in der Vergangenheit im Einzelabschluss der WVG mbH Greifswald vorgenommenen Fördergebietsabschreibungen wurden deshalb erstmals im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 eliminiert und der sich aus der erstmaligen Anwendung der neuen Vorschrift ergebende Unterschiedsbetrag in die Konzernrücklage eingestellt. Auf Grund der im Konzernabschluss höheren Wertansätze des Sachanlagevermögens ergeben sich im vorliegenden Abschluss sowie in den Konzernabschlüssen der Folgejahre entsprechend höhere Aufwendungen aus Abschreibungen als im Einzelabschluss der Muttergesellschaft.

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

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

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

Auf der Grundlage der geänderten Unternehmensplanung für Rückbau und Abriss erfolgten Zuschreibungen in Höhe von 1.660 TEUR sowie 164 TEUR wegen Wegfall des Grundes der außerplanmäßigen Abschreibungen der Vorjahre.



Im Zeitraum von 2009 bis 2015 ist der Rückbau von 506 Wohnungen geplant. Im Geschäftsjahr 2009 wurden davon 33 Wohnungen abgerissen. Die geplanten Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen haben sich auf die Werthaltigkeit der betreffenden Immobilien ausgewirkt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2009 gem. 253 Abs. 2 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert in Höhe von 913 TEUR vorgenommen.

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

Für **Geringwertige Vermögensgegenstände** von mehr als 150 EUR bis zu 1.000 EUR ist ein jahresbezogener Sammelposten gebildet worden. Dieser Sammelposten wird über eine Dauer von fünf Jahren gleichmäßig verteilt gewinnmindernd aufgelöst.

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

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet 14.788 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrisiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet.

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

In der Position **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von 115 TEUR ausgewiesen. Sie werden über die Laufzeit der Darlehensverträge abgeschrieben.

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

Stammkapital

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 %.

Die Ermittlung der Jubiläumsrückstellung sowie der Rückstellung für Alterszeit erfolgen auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten zum 31. Dezember 2009.

Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

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

a) Bilanzvermerk Aktivseite	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltungstätigkeit	807.712,02 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	5.231.411,22 EUR
	6.039.123,24 EUR
b) Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltungstätigkeit	807.712,02 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	5.231.411,22 EUR
	6.039.123,24 EUR

Aktiva

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

Die Zugänge von 12.223 TEUR in den Sachanlagen betrafen im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten und Anlagen im Bau.



Weiterhin mussten Wertaufholungen in Höhe von 1.660 TEUR aufgrund einer geänderten Rückbau- und Abrissplanung und 164 TEUR aufgrund verbesserter Vermietungssituationen vorgenommen werden.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 913 TEUR enthalten.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt TEUR	unter 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR
Forderungen aus Vermietung	541,1	541,1	–
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	318,7	318,6	0,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52,3	52,3	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35,7	35,7	–
Sonstige Vermögensgegenstände	4.298,2	4.298,2	–
Gesamtbetrag	5.246,0	5.245,9	0,1

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

Passiva

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

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

Durch die Eliminierung der Fördergebietsabschreibung im Konzernausweis erfolgte eine Zuführung zur Konzernrücklage in Höhe von 43.518,42 TEUR.

Die Rückstellung für latente Steuern wurde für die zukünftig eintretende Steuerbelastung in Höhe von 12.903 TEUR gebildet und aufgelöst mit 365 TEUR. Die temporären Unterschiede zwischen den im Konzernabschluss angesetzten Buchwerten und den steuerlichen Wertansätzen bestehen durch die Fördergebietsabschreibungen. Die Bemessung latenter Steuerschulden erfolgte mit einem Steuersatz von 29,65 %.

In den sonstigen Rückstellungen wurden folgende wesentliche Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt:

	31. Dez. 2009 TEUR
Altersteilzeitverpflichtungen*	1.869
Rückstellung für drohende Verluste	1.351
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	607
Prozessrisiken	547
Abschluss- und Prüfungskosten	71
Betriebskostenabrechnung	69
Rückstellung für Gewährleistungen	48
Rückstellung für Archivierung	46
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten geg. Fiosoft	37
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen und Urlaubsansprüche	39
Rückstellung für Außenanlagen	34
Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	31

** Die Guthaben der Beschäftigten mit einer Vereinbarung über Altersteilzeit sind durch eine Bürgschaft besichert. Als Sicherheit hierfür dient wiederum zum einen eine Rückbürgschaft in Höhe von TEUR 146 und zum anderen ein verpfändetes Festgeldkonto in Höhe von TEUR 200.*

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

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



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

Erträge	TEUR
Zuschreibungen	1.824
Buchgewinne Anlageverkäufe	1.235
Aufwendungen	TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen	913
Wertberichtigungen auf Forderungen	218
Buchverluste Anlageverkäufe	16

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

Aus den zum Stichtag bereits erteilten Aufträgen besteht eine Investitionsverpflichtung von ca. TEUR 784.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten verschiedene Miet- und Leasingverträge. Die Verpflichtungen aus unbefristeten Mietverträgen betragen TEUR 16,3 p. a.

Leasinggebühren sind in Höhe von TEUR 210 angefallen. Die Laufzeit der Leasingverträge endet vorwiegend im Jahr 2012. Der Avalrahmen wurde mit TEUR 845,5 in Anspruch genommen.

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	Durchschnittlich 2009	31.12.2009
Kaufmännische Angestellte	72,75	74 Personen
Technische Angestellte	44	40 Personen
Befristete Mitarbeiter	21,5	19 Personen
Geringfügig Beschäftigte	0,25	0 Personen
Ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	3,5	5 Personen
		138 Personen
Auszubildende	6,5	7 Personen
	148,5	145 Personen

6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

7. Sonstige Angaben

8. Organe der Konzernmuttergesellschaft

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2009 wurde folgendes Honorar für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Aufwand erfasst:

	TEUR
Abschlussprüfung	10
Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	–
Steuerberatungsleistungen	–
Sonstige Leistungen	–
Honorar des Abschlussprüfers	10

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist durch Ertragsteuern in Höhe von 1.096 TEUR belastet.

Aufsichtsrat		
Edgar Prochnow	Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	
Dirk Bauer	Betriebswirt (IHK)	abberufen zum 29. Oktober 2009
Ulf Dembski	Rechtsanwalt	
Dr. Ralf Döring	Wirtschaftswissenschaftler	abberufen zum 29. Oktober 2009
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender	abberufen zum 29. Oktober 2009
Axel Hochschild	Malermeister	
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	
Rainer Mutke	Dozent	abberufen zum 29. Oktober 2009
Frank Schneider	Dipl.-Ing. für Informationstechnik	abberufen zum 29. Oktober 2009 Arbeitnehmersvertreter
Burghard Siperko	Diplomsozialarbeiter/ Pädagoge (FH)	abberufen zum 29. Oktober 2009
Birgit Socher	Lehrerin im Ruhestand	stellv. Vorsitzende
Dr. Harald Stegemann	Chemiker	abberufen zum 29. Oktober 2009
Bernd Biedermann	Bürokaufmann	bestellt ab 30. Oktober 2009
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	bestellt ab 30. Oktober 2009
Yvonne Görs	Finanzwirtin	bestellt ab 30. Oktober 2009
Klaus Heiden	Ingenieur	bestellt ab 30. Oktober 2009
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	bestellt ab 30. Oktober 2009
Bernd Lieschefskey	Diplom-Ingenieur	bestellt ab 30. Oktober 2009
Dirk Littmann	Bankkaufmann	bestellt ab 30. Oktober 2009



An den Aufsichtsrat wurden 3,9 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

Geschäftsführung	
Klaus-Peter Adomeit, Greifswald	Geschäftsführer Diplom Betriebswirt

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

Die Geschäftsführung empfiehlt der Gesellschafterversammlung, vom Jahresüberschuss der Muttergesellschaft 5.000 TEUR an die Gesellschafterin auszuschütten. Der Restbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

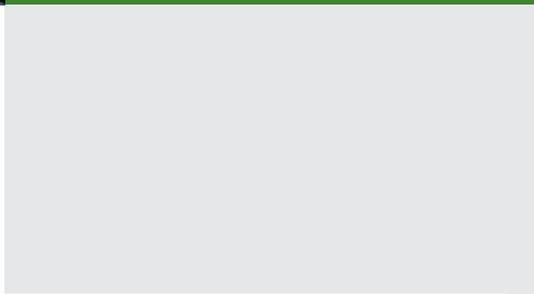
Geschäftsführung

9. Ergebnisverwendung

Entwicklung des Konzern- anlagevermögens

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2009
bis zum 31. Dezember 2009

	Bruttowerte					
	1 AK/HK 01.01.2009 EUR	2 Änderung nach § 36 DMBilG EUR	3 Zugänge EUR	4 Abgänge EUR	5 Umbuchungen (+/-) EUR	6 AK/HK 31.12.2009 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	560.192,13		38.346,56	200.724,31		397.814,38
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	354.760.284,33	-153,39	2.588.032,07	3.621.441,91	2.954.776,12	356.681.497,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.854.823,58		549.323,26		7.145.373,46	12.549.520,30
Grundstücke ohne Bauten	1.228.928,96		465.467,63		-152.530,13	1.541.866,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.303,77					419.303,77
Technische Anlagen und Maschinen	107.239,97		141.054,21	1.699,50		246.594,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	974.616,16		172.072,23	133.635,95		1.013.052,44
Anlagen im Bau	2.378.186,75		7.701.565,58	0,00	-9.850.854,87	228.897,46
Bauvorbereitungskosten	96.764,58		100.847,81		-96.764,58	100.847,81
Geleistete Anzahlungen	37.450,00					37.450,00
Summe Sachanlagen	364.857.598,10	-153,39	11.718.362,79	3.756.777,36	0,00	372.819.030,14
Finanzanlagen						
Beteiligungen	4.284,25					4.284,25
Summe Finanzanlagen	4.284,25					4.284,25
Anlagevermögen insgesamt	365.422.074,48	-153,39	11.756.709,35	3.957.501,67	0,00	373.221.128,77



7 kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 EUR	8 Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen			11 Zuschreibungen EUR	12 kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 EUR	Buchwerte	
		9 Abschreibungen auf Abgänge EUR	10 Umbuch- ungen EUR	13 Buchwert 31.12.2009 EUR			14 Buchwert 01.01.2009 EUR	
501.481,44	22.024,06	200.724,31			322.781,19	75.033,19	58.710,69	
96.592.604,0*	8.361.336,05	2.029.258,02		1.823.766,63	101.100.915,44	255.580.581,78	258.167.680,29	
1.286.513,67	280.178,50				1.566.692,17	10.982.828,13	3.568.309,91	
					0,00	1.541.866,46	1.228.928,96	
14.037,95	951,58				14.989,53	404.314,24	405.265,82	
17.734,81	27.666,02	1.699,50			43.701,33	202.893,35	89.505,16	
810.207,75	78.447,75	125.170,98			763.484,52	249.567,92	164.408,41	
						228.897,46	2.378.186,75	
						100.847,81	96.764,58	
						37.450,00	37.450,00	
98.721.098,22	8.748.579,90	2.156.128,50		1.823.766,63	103.489.782,99	269.329.247,15	266.136.499,88	
						4.284,25	4.284,25	
						4.284,25	4.284,25	
99.222.579,66	8.770.603,96	2.356.852,81	0,00	1.823.766,63	103.812.564,18	269.408.564,59	266.199.494,82	

* Werte nach Aufholung der Fördergebietsabschreibungen und Nachholung der planmäßigen Abschreibung (EUR 43.518.420,46)

Konzern- Eigenkapitalpiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	Zur Durchführung der beschlos- senen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2009	774.000,00	999.852,05	46.886.271,23	13.873.256,32	6.610.848,50	0,00	69.144.228,10
Berichtigung nach § 36 DMBiG bei der WVG	0,00	0,00	-153,39	0,00	0,00	0,00	-153,39
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.900.000,00	0,00	-5.900.000,00
Zuführung zur Konzernrücklage	0,00	0,00	0,00	30.615.208,79	0,00	0,00	30.615.208,79
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500.852,27	0,00	2.500.852,27
31.12.2009	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	44.488.465,11	3.211.700,77	0,00	96.360.135,77
01.01.2008	324.000,00	999.852,05	46.886.271,23	13.873.256,32	1.630.139,34	450.000,00	64.163.518,94
Berichtigung nach § 36 DMBiG bei der WVG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.100.000,00	0,00	-1.100.000,00
Änderung des Ausweises der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-450.000,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	6.080.709,16	0,00	6.080.709,16
31.12.2008	774.000,00	999.852,05	46.886.271,23	13.873.256,32	6.610.848,50	0,00	69.144.228,10



Verbindlichkeitspiegel (in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Sicherung		Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	154.538.631,91 EUR	6.201.661,03 EUR	26.391.739,82 EUR	121.945.231,06 EUR	27.493.090,93 EUR	(28.693 TEUR)	Kommunalsbürgschaft
	(158.559 TEUR)	(6.793 TEUR)	(34.726 TEUR)	(117.040 TEUR)	105.669.803,24 EUR	(107.791 TEUR)	Grundpfandrechte und Mietzessionen
					19.800.699,74 EUR	(20.191 TEUR)	kommunale Nachhaftung
					– EUR	(10 TEUR)	Sicherungsübereignung
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	– EUR	– EUR			– EUR	(8 TEUR)	Grundpfandrechte
	(8 TEUR)	(8 TEUR)					
Erhaltene Anzahlungen	16.117.131,67 EUR	16.117.131,67 EUR					
	(15.920 TEUR)	(15.920 TEUR)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	454.486,88 EUR	454.486,88 EUR					
	(434 TEUR)	(434 TEUR)					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	698,00 EUR	698,00 EUR					
	(0 TEUR)	(TEUR)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	1.050.012,50 EUR	871.634,47 EUR	174.946,09 EUR	3.431,94 EUR			
	(1.248 TEUR)	(1.103 TEUR)	(145 TEUR)	(– TEUR)			
Sonstige Verbindlichkeiten	72.913,28 EUR	72.913,28 EUR					
	(96 TEUR)	(96 TEUR)					
Gesamtbetrag	172.233.874,24 EUR (176.265 TEUR)	23.718.525,33 EUR (24.354 TEUR)	26.566.685,91 EUR (34.871 TEUR)	121.948.663,00 EUR (117.040 TEUR)	152.963.593,91 EUR (156.693 TEUR)		

Konzern- Kapitalflussrechnung

	2009	2008	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
I. laufende Geschäftstätigkeit				
Jahresüberschuss	2.501	6.081	-3.580	-58,9
+ Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen abzüglich Zuschreibungen	6.947	5.067	1.880	37,1
- Veränderung Sonderposten	-16	-16	0	0,0
+ Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto	25	0	25	100,0
-/+ Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	270	1.951	-1.681	-86,2
+/- Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	19	-44	63	143,2
= Cashflow	9.746	13.039	-3.293	-25,3
-/+ Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	3.328	969	2.359	243,4
-/+ Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.214	-1.419	205	14,4
+/- Abnahme/Zunahme sonstiger Aktiva	447	5.294	-4.847	-91,6
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-1.535	305	-1.840	-603,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	10.772	18.188	-7.416	-40,8
- Planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierung	-6.554	-6.983	429	6,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.218	11.205	-6.987	-62,4
II. Investitionsbereich				
+ Einzahlungen aus dem Abgang Anlagevermögen	2.814	2.690	124	4,6
- Auszahlungen für Investitionen	-11.757	-3.847	-7.910	-205,6
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.943	-1.157	-7.786	-672,9
III. Finanzierungsbereich				
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.615	712	2.903	407,7
- Außerplanmäßige Tilgungen	-777	-1.142	365	32,0
+ Ausschüttungen	-5.900	-1.100	-4.800	-436,4
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.062	-1.530	-1.532	-100,1
IV. Finanzmittelfonds				
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-7.787	8.518	-16.305	-191,4
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	15.338	6.820	8.518	124,9
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	7.551	15.338	-7.787	-50,8



Wir waren das erste Unternehmen, das beispielsweise eine Kooperation mit dem Kindermittagstisch unterzeichnet hat. Ein Schritt, der bislang vielen Kindern eine tägliche warme Mahlzeit beschert und darüber hinaus, die finanzielle Absicherung der Einrichtung auch durch die Hilfe der WVG gewährleistet. Zahlreiche Spenden flossen auch im Geschäftsjahr 2009 in solche Projekte. Gelder, die bei der Aktion „Füße und Fäuste für Kinder“ - einem Benefizfußballspiel - gesammelt wurden. Initiiert durch einen Mitarbeiter der WVG und dem Boxprofi Sebastian Sylvester kamen seinerzeit 4.000,00 Euro dem Kindermittagstisch in Schönwalde I zugute.

Mit der jährlich stattfindenden Firmenschwimmstaffel, an der sich auch die WVG erfolgreich beteiligte und den dritten Platz belegte, wurde z. B. der Verein zur Förderung des Landesleistungszentrums Sport mit Handicap e. V. unterstützt.

Bei vielen Festen und Aktivitäten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat sich das Unternehmen aktiv beteiligt und so zur Vielfalt so mancher Veranstaltung beigetragen. Eine Zusammenarbeit, die zwar nicht immer messbar ist, aber dennoch ein wichtiger Teil unserer sozialen Arbeit für die Menschen der Stadt bildet. Auch die Kooperationsvereinbarung

die der Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit, im Jahr 2008 mit der IGS „Erwin Fischer“ unterschrieben hat, ist ein Beispiel für das soziale Engagement des Unternehmens und geht über eine finanzielle und ideelle Förderung hinaus. Wir wollen jungen Schulabgängern Perspektiven und ein Stück unserer Lebenserfahrung bieten. Integriert in den Unterricht halten wir Vorträge und kommen mit den jungen Menschen ins Gespräch. Durch diese Arbeit unterstützen wir die Schüler und Schulabgänger, die für uns junge Berufsanwärter sind, ihre Vorstellung vom Einstieg in das Berufsleben zu entwickeln und damit die Wahl des richtigen Ausbildungsberufes ganz bewusst selbst treffen zu können. Da sich auch unser Unternehmen in den vergangenen Jahren stark verjüngt hat, suchen wir selbstverständlich immer nach jungen engagierten Berufseinsteigern, die eine berufliche Karriere in der WVG oder in den Tochterunternehmen anstreben.

Gerade die enge Zusammenarbeit mit unseren Töchtern, der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) und der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH Greifswald (DLG) bietet den jungen Menschen ein breitgefächertes Spektrum an Ausbildungsberufen und Karrierechancen, die wir in der IGS „Erwin Fischer“ ganz aktiv bewerben.

Soziales Engagement wird groß geschrieben

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist für viele Vereine und Institutionen eine starke soziale Partnerin, die mit sich mit viel Engagement vor allem die Verbesserung der Lebensbedingungen der sozial schwachen und gehandicapten Menschen auf die Fahnen geschrieben hat.



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hamburg

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 7. Mai 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Un-richtigkeiten 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 Prüfungs-handlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 7. Mai 2010



Kobarg
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen.

Er hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Erörterungsgegenstände seiner Sitzungen waren die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und der Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH sowie auch die bestandsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen. Das Geschäftsjahr 2009 endet mit einem Jahresüberschuss von 5.176.081,31 Euro, was vor allem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität und das Hausbewirtschaftungsergebnis gelegt wird. Die WVG mbH Greifswald hat als Immobiliendienstleisterin eine Neuorientierung eingeschlagen. Die Neuorientierung ist kontinuierlich auf der Basis des Geschäftsjahres 2006 weiter fortgeschritten. Unter anderem orientiert sich die WVG mbH Greifswald stärker an der Entwicklung von Projekten, was an den Neubauten Niels-Bohr-Straße 30 und Einsteinstraße 14 ersichtlich ist. Neben der Bestandsverwaltung bestimmen im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten und die Fortführung des Stadtumbaus im Ostseeviertel-Parkseite das Gesamtergebnis der WVG mbH Greifswald. Ein besonderes Ereignis war die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der Sanierung der Stadthalle Greifswald. Mit einem Festakt konnte die Stadthalle Greifswald an die Betreiberin, die Theater Vorpommern GmbH, am 18. Dezember 2009 übergeben werden. Der Unternehmensverbund WVG hat mit diesem Objekt die Leistungsfähigkeit als Projektentwicklerin unter Beweis gestellt.

Die WVG mbH Greifswald erhielt am 9. Februar 2010 das Zertifikat des Überwachungsaudits nach DIN EN ISO 9001:2008 für das Qualitätsmanagement im Geltungsbereich Wohnungswirtschaft. Das Tochterunternehmen, die WVG Dienst-

leistungsgesellschaft mbH, erhielt zum selben Zeitpunkt das Zertifikat. Mit diesem Überwachungsaudit wird das Qualitätsmanagement weiter im Unternehmensverbund etabliert und weiterentwickelt. Die strategische Ausrichtung der WVG mbH Greifswald als Immobilienkonzern wird durch die Weiterentwicklung des Qualitätsmanagements gestärkt. Mit der Ausrichtung des Tochterunternehmens Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH werden die Marktsegmente Bauträger, Erschließungsträger und Projektentwicklung am Markt etabliert und weiterentwickelt; damit bringt sich der Unternehmensverbund proaktiv für die Weiterentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 wurden durch die DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wir im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 9. Juli 2010 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 8. Juli 2010 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2009.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ihrerseits festzustellen. Aus dem Jahresüberschuss wird ein Teilbetrag in Höhe von 5.000.000,00 Euro im Juli 2010 an die Gesellschafterin abgeführt und ein Teilbetrag in Höhe von 176.081,31 Euro auf neue Rechnung vorgetragen. Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Greifswald, 9. Juli 2010



Edgar Prochnow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		60.270,00	44,1
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	214.594.662,57		214.649,3
2. Grundstücke mit Geschäfts und anderen Bauten	3.557.541,02		3.568,3
3. Grundstücke ohne Bauten	1.541.866,46		1.228,9
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	404.314,24		405,3
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.391,00		153,7
6. Anlagen im Bau	0,00		193,4
7. Bauvorbereitungskosten	100.847,81		96,8
8. Geleistete Anzahlungen	37.450,00		37,4
		220.442.073,10	220.333,1
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.073.308,05		2.773,3
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	635.407,69		0,0
3. Beteiligungen	4.284,25		4,3
		7.712.999,99	2.777,6
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		14.788.360,53	14.613,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	534.728,95		521,4
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	318.696,00		256,9
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52.281,82		53,8
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.704,30		11,9
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	266.432,23		194,1
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0,0
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.278.060,07		4.074,5
		5.460.903,37	5.112,6
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.093.372,18	14.653,6
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	115.168,33		134,2
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.322,55		12,4
		126.490,88	146,6
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG			
Bilanzsumme		255.696.741,05	257.718,7
Treuhandguthaben		6.039.123,24	5.751,6

Bilanz zum
31. Dezember 2009

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		774.000,00	774,0
II. Kapitalrücklage		999.852,05	999,8
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage <i>gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG *</i>		46.886.117,84	46.886,3
2. andere Gewinnrücklagen		13.873.256,32	13.873,3
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	182.910,48		0,0
2. Jahresüberschuß	5.176.081,31		6.082,9
		5.358.991,79	
Eigenkapital insgesamt		67.892.218,00	68.616,3
B. Sonderposten für Investitionszulage			
		486.957,27	503,2
C. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	297.025,00		292,7
2. Steuerrückstellungen	1.290.054,00		1.418,0
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	7.885.501,61		7.468,4
4. Sonstige Rückstellungen	2.665.356,33		2.659,0
		12.137.936,94	11.838,1
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.177.387,23		158.518,6
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ^{*1}	0,00		7,5
3. Erhaltene Anzahlungen ^{*2}	16.116.276,99		15.924,4
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	454.486,88		434,0
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	698,00		0,3
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	632.979,08		1.205,9
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.736.990,12		574,5
8. Sonstige Verbindlichkeiten ^{*3}	60.810,54		95,9
		175.179.628,84	176.761,1
Bilanzsumme		255.696.741,05	257.718,7
Treuhandverbindlichkeiten		6.039.123,24	5.751,6

* davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 180,7)

^{*1} davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter 0,00 EUR (Vorjahr: TEUR 7,5)

^{*2} davon gegenüber verbundenen Unternehmen 0,00 Euro (Vorjahr: TEUR 4,8)

^{*3} davon aus Steuern: 37.719,03 EUR (Vorjahr: 32,6 TEUR)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (Vorjahr: TEUR 10,9)

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2009
bis 31. Dezember 2009

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.249.718,854		46.070,1
b) aus Betreuungstätigkeit	733.034,64		660,3
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.473,94		139,2
		48.121.227,43	46.869,6
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		174.908,34	337,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		36.706,88	58,5
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.213.743,60	6.024,6
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.824.766,29		22.734,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.860,62		69,8
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	129.451,23		138,7
		24.972.078,14	22.943,1
6. Rohergebnis		29.574.508,11	30.347,5
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.248.357,92		3.364,5
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 4.303,00 EUR (Vorjahr: TEUR 6,7)	564.075,72		684,5
		3.812.433,64	4.049,0
8. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.406.379,83		6.904,0
b) Abschreibungen auf Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung	25.308,95		0,0
		6.431.688,78	6.904,0
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.096.620,96	4.753,3
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		21.503,44	17,4
11. Erträge a. anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens dav. gegenüber verb. Unternehmen 27.818,37 EUR (Vorjahr: TEUR 26,3)		27.818,37	26,3
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		515.882,20	775,4
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,0	26,3
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.712.521,87	190,6
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.022.660,73	7.211,8
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.063.786,14	8.031,6
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.121.160,73	1.172,3
18. Sonstige Steuer		766.544,10	776,4
19. Jahresüberschuss		5.176.081,31	6.082,9





DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hamburg

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 9. April 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden

Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 9. April 2010



Kobarg
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer



Herausgeber

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

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 829855

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

Layout und Satz

haus neuer medien GmbH
Lange Reihe 75
17489 Greifswald

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

info@hnm.de
www.hnm.de

