

UNTERNEHMENSVERBUND WVG



Geschäftsbericht 2011



Klaus-Peter Adomeit, Greifswald Geschäftsführer

Diplom Betriebswirt

Aufsichtsrat

Edgar Prochnow	Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	
Ulf Dembski	Beigeordneter	
Axel Hochschild	Malermeister	
Thomas Mundt	Instandhaltungsmechaniker	
Birgit Socher	Dipl.-Lehrerin	Stellv. Vorsitzende
Bernd Biedermann	Bürokaufmann	
Steffen Engmann	Rechtsanwaltsgehilfe	Arbeitnehmervertreter
Yvonne Görs	Finanzwirtin	
Klaus Heiden	Ingenieur	abberufen zum 18.12.2011
Marion Heinrich	Ingenieur-Ökonomin	Schriftführerin
Bernd Lieschefsky	Diplom-Ingenieur	
Dirk Littmann	Bankkaufmann	
Heiko Jaap	Rechtsanwalt	bestellt zum 19.12.2011

Durchschnittlich 31.12.2011 31.12.2010

Unbefristete Arbeitsverhältnisse	110,75	112	111
Befristete Arbeitsverhältnisse	34,25	28	31
Auszubildende	7,5	7	8
Ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	12,75	16	10
Summe der Angestellten	165,25	163	160

Kennzahlen der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Verwaltungseinheiten	2009	2010	2011
WVG-eigene Wohnungen	9.829	9.713	9.644
WVG-eigene Einstellplätze/Carports/Garagen	4.864	4.975	4.963
WVG-eigene Gewerbeeinheiten	144	146	147
Sonstiges (inkl. Kleingärten)	342	334	339
Verwaltung Fremdwohnungen	1.867	1.835	1.974
Summe	17.046	17.003	17.067

Wohnungsbestand nach Baujahr	Wohneinheiten		Wohnfläche	
	Anzahl	Anteil	m ²	Anteil
bis 1945	695	7,21%	42.523	7,84%
1946 - 1959	561	5,82%	33.787	6,23%
1960 - 1989	7.728	80,13%	427.890	78,90%
1990 u. später	660	6,84%	38.149	7,03%
Gesamt	9.644	100,00%	542.350	100%

Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad	Wohneinheiten		Wohnfläche	
	Anzahl	Anteil	m ²	Anteil
Vollsanziert	5.707	59%	324.270	60%
Teilsaniziert	3.507	36%	194.535	36%
Unsanziert	430	4%	23.544	4%
Gesamt	9.644	100%	542.350	100%

Leerstandsentwicklung	2009	2010	2011
Wohnungen mit Leerstand	572	466	436
Leerstandsquote	5,60%	4,80%	4,52%
davon frei zur sofortigen Vermietung	146	156	119



**„Man lebt so,
wie man wohnt,
man wohnt so,
wie man lebt.“**

Adalbert Bauwens

5	Vorwort
7	Bericht des Aufsichtsrates
9	Konzernlagebericht
13	Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns
20	Vermögenslage
21	Finanzlage
22	Ertragslage
23	Risikomanagement
27	Prognosebericht
30	Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH
32	WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH
34	Konzernbilanz
36	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
37	Konzernanhang
47	Klimaschutzbündnis Greifswald 2020
48	Eigentumswohnungen
49	Fotorealismus aus der Dose
50	Konzernanlagevermögen
52	Konzern-Eigenkapitalspiegel
54	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
56	Konzern-Kapitalflussrechnung
57	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
58	miteinander LEBEN
57	QMS - besiegelte Qualität
58	2011 im Zeitraffer



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

wir freuen uns, Ihnen die Zahlen des Geschäftsjahres 2011 des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG präsentieren zu können. Der UNTERNEHMENSVERBUND WVG stellt sich aus der Muttergesellschaft, der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG), und den Töchtern, der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) und der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG), zusammen.

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

Der Jahresabschluss 2011 verdeutlicht einmal mehr den Wert unseres Wohnungsunternehmens. Marktorientierung, Zukunftsfähigkeit und personelles Know-how machen uns auch überregional zu einer starken und attraktiven Partnerin. Dabei haben wir die Produktpalette unseres Unternehmens ganz bewusst in Richtung eines umfassenden Immobilienmanagements profiliert. Wir bündeln gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) und Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) bereits jetzt kaufmännische, technische und infrastrukturelle Kompetenzen, die uns dazu befähigen, unser Wissen auch für den Fremdbereich erfolgreich zu vermarkten.

Die infrastrukturellen und technologischen Standortvorteile Greifswalds ziehen Bewohner in die Universitäts- und Hansestadt – zum Studieren, Arbeiten, Leben oder gemeinsamen Altwerden. Nach Jahren der demographisch rückwärtigen Bewegung verzeichnen wir auch 2011 erneut deutlich wachsende Zuzugszahlen aus der Region und umliegenden Ortschaften. Wohnen und leben in unserer wunderbar aufgeweckten und bewegten Stadt ist gefragter denn je. Auch der Wunsch vieler Familien, in der Universitäts- und Hansestadt ein Zuhause zu finden, wächst ebenso wie der Wunsch vieler älterer Bürger, wieder in die Stadt zurückkehren zu wollen. Für uns ein guter Grund, auch den folgenden Geschäftsjahren deutlich positiv entgegenzusehen.

Auch 2011 haben wir mit unserem Qualitätsmanagementsystem ganz bewusst auf Transparenz und Qualität gesetzt. Unter dem Leitsatz des Generationenwohnens investieren wir kontinuierlich in die langfristige Mieterbindung – vom jungen Studenten bis hin zu Mietern in besten Jahren und Senioren. Individualität im Leben und Wohnen in allen Quartieren der Stadt ist unser Ziel. Immer angeregt und tatkräftig unterstützt durch die Hauswarte der DLG und die Anregungen unserer engagierten Mieterbeiräte wollen wir dies gewährleisten.

Gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres UNTERNEHMENSVERBUNDES, dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterin und den zahlreichen Kooperationspartnern unseres Hauses, getreu unserem Motto „Miteinander WOHNEN und LEBEN“, wollen wir auch in Zukunft etwas Gutes und Nachhaltiges für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald schaffen.

Ihr



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres zu 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 2011 endet mit einem Jahresüberschuss von 5.896.317,80 €, was unter anderem auf das gute Hausbewirtschaftungsergebnis zurückzuführen ist.

Das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität, das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Kapitaldienstfähigkeit gelegt wird. Die WVG mbH Greifswald hat als Immobiliendienstleisterin eine Neuorientierung eingeschlagen. Die Neuorientierung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter gefestigt werden. Unter anderem konnte im Geschäftsjahr 2011 die Realisierung des Projektes „Wiecker Brückenhof“ weitestgehend abgeschlossen werden. Vier von fünf Häusern wurden an die Nutzer übergeben. Mit dieser Maßnahme wird nachhaltig die Entwicklung des Ortsteils Wieck in Greifswald gestärkt.

Neben der Verwaltung und Sanierung der Bestandsobjekte bestimmen im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr das Gesamtergebnis der WVG mbH Greifswald.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Projekt „Wohnpark Pappelallee“ durch den UNTERNEHMENSVERBUND WVG begonnen. Unter anderem wird mit einem Partner die Umsetzung dieses Wohnprojektes in mehreren Abschnitten gemeinsam realisiert. Der UNTERNEHMENSVERBUND WVG hat u. a. mit diesem Projekt die Leistungsfähigkeit als Projektentwicklerin weiter fortgeführt.

Am 17. Januar 2012 wurde bei der WVG mbH Greifswald und den Tochterunternehmen das erste Kurzaudit im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens nach DIN EN ISO 9001:2008 für das Qualitätsmanagement durchgeführt. Durch die Zertifizierungsgesellschaft ICG-GZBB wurde die Aufrechterhaltung der Zertifizierung ausgesprochen. Die Bestätigung durch die Zertifizierungsgesellschaft erfolgte am 10. Februar 2012. Damit ist der UNTERNEHMENSVERBUND WVG das einzige Immobilienunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern, das ein solches Zertifikat erhalten hat und durch jährliche Auditierungen weiter fortführt. Mit dem Kurzaudit wird das Qualitätsmanagement weiter im UNTERNEHMENSVERBUND WVG etabliert und weiterentwickelt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 wurden durch die DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 22. Juni 2012 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 20. Juni 2012 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2011. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ihrerseits festzustellen. Aus dem Jahresergebnis soll ein Teilbetrag in Höhe von 4.127.422,00 € im Juli 2012 an die Gesellschafterin abgeführt der Restbetrag in Höhe von 1.768.895,80 € soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden. Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Greifswald, 22. Juni 2012



Edgar Prochnow
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wohnungswirtschaft investiert langfristig

Die Verbandsunternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidung mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Marktposition gehalten

Die Branche der organisierten Wohnungswirtschaft hat auch im Jahr 2011 erfolgreich ihre Marktposition gehalten. Mit rund 285.000 Mietwohnungen in der Bewirtschaftung bieten die unter dem VNW organisierten 150 Mitgliedsunternehmen ca. 550.000 Einwohnern in Mecklenburg-Vorpommern gutes und bezahlbares Wohnen. Durch kontinuierliche Investitionstätigkeit in die Bestände und zunehmend auch in den Neubau von Wohnungen sowie zusätzliche Serviceleistungen rund um das Wohnen konnten sie sich gegenüber privaten Mitbewerbern durchsetzen und sich als Marktführer behaupten. In Mecklenburg-Vorpommern leben etwa 2/3 aller Einwohner im städtischen Umfeld, das maßgeblich von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen bestimmt wird.

Wohnungsmärkte regional differenziert - aber stabil

Trotz anhaltenden Bevölkerungsrückgangs zeigten sich die Wohnungsteilmärkte nach regionaler Ausprägung dennoch stabil. Indikatoren sind ein auf Vorjahresniveau gehaltenes Vermietungsergebnis bei leicht gestiegenen Nettokaltmieten sowie eine nicht nachlassende Investitionstätigkeit. So konnte landesdurchschnittlich die Leerstandsquote per 31.12.2011 im gesamtbewirtschafteten und eigenen Bestand mit ca. 7 bzw. 6,8 v. H. im Vergleich zum Vorjahrswert auf Niveau gehalten werden (voraussichtliches Ergebnis). Die Nettokaltmieten sind landesdurchschnittlich leicht gestiegen. Mit durchschnittlich 4,76 Euro/m² (voraussichtlich) erhöhte sich der Vorjahresswert um ca. 6 Cent. Es sind jedoch regionalisierte Tendenzen feststellbar, die auf eine zunehmende Verschlechterung der Marktbedingungen für die dort agierenden Unternehmen hindeuten. Insbesondere in den ländlichen Regionen steigen die Leerstände trotz aller Anstrengungen weiter an und ziehen auch

das erzielbare Mietenniveau nach unten. Dörfliche Wohnstandorte verlieren ihre Infrastruktur und infolge dessen auch Einwohner. Die hiervon betroffenen Unternehmen können allein durch Rückbau diesem Trend nicht begegnen. Profiteure dieser Entwicklung sind die Grund-, Mittel- und Oberzentren. So verzeichnen die Hansestädte Wismar, Rostock und Greifswald Einwohnerzuwachs und eine entsprechend zunehmende Wohnungsnachfrage. Verbesserte Vermietungsquoten von rund 97 v. H. und erzielbare Durchschnittsnettokaltmieten von über 5,00 Euro/m² belegen dort den Wandel vom einstigen Mieter- zum Vermietermarkt.

Investitionswille ungebrochen

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und auch deutlich sichtbar verbessert. Trotz eines hohen Sanierungsstandes von ca. 90 bis 95 v. H. teil- bzw. vollsanierter Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen werden diese zunehmend nochmals angefasst und alten- bzw. altersgerecht umgerüstet. Nachrüstung von Personenaufzügen, Balkonanbauten, Schaffung von Barrierefreiheit sowie mehr Energieeffizienz für Wärme und Warmwasser in den Wohnungen machen diese Wohnungen nicht nur für ältere Mieter attraktiv. In 2011 werden voraussichtlich insgesamt rund 260 Millionen Euro, rund 30 Millionen Euro mehr als noch im Vorjahr, für Bestandsinvestitionen und Neubauvorhaben ausgegeben. Für das Jahr 2012 gehen die Planungen von rund 290 Millionen Euro aus. Der Wohnungsneubau ist am Ergebnis des Jahres 2011 mit 44 Millionen, anteilig 17 Prozent, beteiligt. Unternehmen mit günstigen Standortbedingungen ergänzen ihr Portfolio mit nachgefragten neuen hohen Wohnstandards. 2012 sollen rund 63 Millionen Euro für Neubauvorhaben ausgegeben werden. Das voraussichtliche Fertigstellungsergebnis von 201 Wohnungen liegt mit rund 35 v. H. über dem Vorjahreswert.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Landesweit sollen 2012 deutlich mehr Wohnungen als noch im Vorjahr gebaut werden. Darauf deuten die im Jahr 2011 erteilten Baugenehmigungen hin. Nach Angabe des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern wurden in 2011 für den Wohnungsbau Baugenehmigungen in zweistelligen Zuwachsraten erzielt. In 2.896 neu zu errichtenden Wohngebäuden sollen insgesamt 5.039 Wohnungen entstehen. Baugenehmigungen im Eigenheimbau sind mit 2.620 Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 18,7 Prozent) und im Geschosswohnungsbau mit Mehr-



familienhäusern und Wohnheimen mit 2.219 Wohnungen (+ 23,4 Prozent) erteilt worden. Es ist davon auszugehen, dass das Baufertigstellungsergebnis des Jahres 2011 auch einen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr ausweisen wird, darauf lassen die schon in 2010 angestiegenen Baugenehmigungszahlen schließen.

Arbeitslosigkeit geht weiter zurück

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41,04 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 535.000 Personen oder 1,3 Prozent.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Nach vier Jahren der Wohnungsbaufaute geht die Landesbausparkasse für 2011 von einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um knapp 5 Prozent auf 235.000 Genehmigungen. Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 Prozent zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um zehn Prozent erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit rund 110.500 Einheiten deutlich höher, zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 Prozent eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau. Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale im Geschosswohnungsbau in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart.

Arbeitslosenquote der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Quote in %
2006	17,3
2007	14,2
2008	13,2
2009	12,1
2010	11,1
2011	11,4

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der des Landkreises Vorpommern-Greifswald (12,4 Prozent).

Bevölkerungsentwicklung in der UHGW (31. Dezember)

Jahr	Einwohner
2006	53.021
2007	53.474
2008	53.638
2009	53.845
2010	54.121
2011	54.582

Die Zahl der Nebenwohnsitze bleibt mit 6.240 relativ konstant; somit ergibt sich eine Gesamtbevölkerung von 60.822 Einwohnern. Die Tendenz zur Abnahme der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist rückläufig. Bei der Erarbeitung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) sind nochmals ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abzuleitenden Wohnungsbedarf erstellt worden. Diese Analyse bildet die Grundlage für die weitere Unternehmensplanung. Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald – ausgehend von 53.210 Einwohnern in 2001 – bewegt sich erfreulicherweise außerhalb des Prognosekorridors des ISEK.

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



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

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald

Die WVG hat im Geschäftsjahr 2011 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. Mit der gemeinsamen Umsetzung des Projektes „Wohnpark Pappelallee“ mit einem Investor wurde im Geschäftsjahr begonnen.

Durch die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms stellt die WVG die langfristige Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Greifswalder Wohnungsanbietern sicher. Durch die zeitgemäße Sanierung des Wohnungsbestandes wird die WVG auch für Neumieter aus der Region interessant.

Zum 31.12.2011 verwaltete die WVG insgesamt 19.529 Verwaltungseinheiten, u. a.:

Jahr	WVG-eigene Wohnungen	Einstellplätze/Carports
2006	10.179	4.258
2007	10.053	4.264
2008	9.815	4.309
2009	9.829	4.864
2010	9.713	4.975
2011	9.644	4.963

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Abriss/Rückbau von 30 WE im Rahmen des ISEK sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (46 WE), aus dem Verkauf des Objektes Makarenkostraße 38 – 40 (63 WE), aus dem Erwerb der Objekte Lange Straße 1/3, Hansering 9 – 11, Brüggestraße 1, 1 a – b (39 WE), aus den Neubaumaßnahmen (Häuser 1 – 4 Wiecker Brückenhof) und aus den Umbauwohnungen (47 WE).

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in nicht unerheblichem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie Investitionsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der WVG über eine zeitgemäße moderne Ausstattung. Insbesondere durch Zuschnittsänderungen in den Wohnungen wurde der Nachfrage Rechnung getragen. Mit der Realisierung des Projektes „Wiecker Brückenhof“ wird die WVG erstmalig im Ortsteil Wieck eine Neubaumaßnahme durchführen.

Das wirtschaftliche Handeln der WVG ist ergebnisorientiert, wobei das Hauptaugenmerk auf die laufende Liquidität der Unternehmung gelegt wird. Die WVG ist mit rund 40 Prozent Marktanteil größte wohnungswirtschaftliche Anbieterin auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt. Die Umsatzerlöse der WVG werden zu 98 Prozent aus der Bestandsbewirtschaftung des eigenen Vermögens regeneriert. Neben der Bestandsverwaltung bestimmten im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten, der Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite sowie die Neubauprojekte am Wiecker Brückenhof und die weiteren Umbaumaßnahmen das Gesamtergebnis der WVG.

WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von 51 TEUR. Diese Leistung basierte hauptsächlich auf den Sparten Hauswarttätigkeiten, Grünpflege- und Winterdienste und Hausreinigung, weiterhin wurden Reparaturleistungen, Sonderaufträge und Verwaltungshilfsleistungen für die Muttergesellschaft, die WVG, durchgeführt.

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



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

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

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

Der Vermietungsstand der Helmhäger Straße 5 wurde weiter verbessert. Die restlichen Flächen wurden zur Vermietung ausgeschrieben. Es ist aber eine verhaltene Nachfrage nach Gewerberäumen am Markt erkennbar. An einer weiteren Optimierung der Vollvermietung wird gearbeitet. Ein Vermessungsbüro mietete zum 1. Januar 2011 die restlichen Flächen im Erdgeschoss an.

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH, Greifswald

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) werden maßgeblich durch den Rahmenvertrag über die grundsätzliche Zusammenarbeit zwischen der Muttergesellschaft und dem Unternehmen und durch den Vertrag über Planungsleistungen, Bautätigkeit und technische Beratung der Muttergesellschaft in der Form der 1. Ergänzungsvereinbarung vom 29. Juni 2010 geprägt. In Fortführung wurde ab 2012 eine 2. Ergänzung vereinbart.

Zwischen der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald sind in Fortführung des Vertrages vom 7. Juli 2009 ein Geschäftsbesorgungsvertrag u. a. über die kaufmännische, steuerrechtliche und personalrechtliche Übernahme von Dienstleistungen mit Datum vom 31. Januar 2011 sowie ein Nachtrag vereinbart. Weiterhin wurde in diesem Geschäftsjahr ein Geschäftsbesorgungsvertrag Leitungsrechte mit Wirkung vom 1. Juli 2011 geschlossen. Die PGS hat die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes gemäß § 34 c Gewerbeordnung und nimmt somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahr.

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

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

Für das erste Projekt „Barrierereduzierter Umbau/Sanierung der Makarenkostraße 38 – 40“ wurde mit der MEDIGREIF ein Architektenvertrag mit Wirkung vom 24. November 2011 abgeschlossen. Für die PGS ist das eine wegweisende erste Beauftragung außerhalb des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG. Als weiterer Bauabschnitt ist die Modernisierung des angrenzenden Wohnblockes Makarenkostraße 36 - 37 vorgesehen, für die erste Planungen erfolgten.

Die von der PGS an dem Projekt „Wiecker Brückenhof“ übernommene komplette Ausführungsplanung und Bauüberwachung erstreckt sich durch notwendige Planungsänderungen für das Gewerbe im Haus 2 und die Fertigstellung der gesamten Außenanlagen bis in das Jahr 2012.

Laufende Investitionen

Insgesamt investierte die WVG im Verbund mit den Tochtergesellschaften DLG und PGS im Jahre 2011 eine Summe in Höhe von 6.837 TEUR.

Die Investitionstätigkeit der Muttergesellschaft bezog sich im Jahr 2011 im Wesentlichen auf die Investitionen in den Gebäudebestand, den Ankauf von Flächen und Immobilien sowie den Neubau von Wohngebäuden.

Die WVG konnte im Geschäftsjahr 2011 ihr Bestandsportfolio in der Innenstadt durch den Erwerb der Objekte Hansering 9 – 11, Brüggestraße 1, 1 a – b und Lange Straße 1/3 erweitern. Die Gebäude passen optimal zu den Bestandsobjekten der WVG in der Innenstadt.

Mit der Sanierung der Objekte Vierower Wende 1 – 4, Vierower Wende 5 – 6 und Ernst-Thälmann-Ring 5 – 7 wurde durch die WVG die Sanierung der Bestandsobjekte im Wohngebiet Schönwalde I weiter umgesetzt. Die Aufwendungen an diesen Objekten setzen sich aus der Sanierung der Dächer, der Balkone, der Erneuerung der Fassaden und letztendlich aus der notwendigen Umsetzung



der bereits vorliegenden Lüftungskonzepte zusammen. Durch das fachgerechte Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems werden auch in diesen Objekten die erforderlichen Standards nach der aktuellen EnEV sowie den Anforderungen der neuen Wohnraumlüftungsnorm erfüllt.

Im Geschäftsjahr wurde das Projekt „Wiecker Brückenhof“ weiter fortgeführt. Mit der Realisierung der ersten 4 Häuser und der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen an die Mieter konnte die WVG am lukrativen Standort am Wiecker Brückenhof der Nachfrage an Wohnungen mit gehobenem Standard Rechnung tragen. Das Haus 2 wird nach Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber im III. Quartal 2012 abgeschlossen sein. Mit der bereits im laufenden Geschäftsjahr begonnenen Realisierung der Außenanlagen und der Fortsetzung im Kalenderjahr 2012 wird das Gesamtprojekt die Attraktivität des Stadtteils Wieck aufwerten.

Die WVG setzte im Geschäftsjahr das erfolgreiche Projekt der Zuschnittsänderungen in große 4-Zimmer-Wohnungen fort. In der Ostrowskistraße 12 a/b wurden die nächsten Wohnungen umgebaut. Mit der Realisierung dieser Umbauwohnungen wird der Wohnstandort Greifswald um das Marktsegment „Familienwohnungen“ ergänzt. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen nimmt zu; insbesondere ist festzustellen, dass Zuzüge aus der Region für dieses Marktsegment zunehmen.

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

Die WVG hat darüber hinaus neben der Bestandssanierung auch Investitionen in die Außenanlagen getätigt. Mit diesen Maßnahmen wird die Aufwertung der Wohnquartiere weiter fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr konnte auch der Ankauf des Grundstückes auf dem Areal der ehem. Marx- und Engelsschulen (Quartier C 2) realisiert werden. Auf diesem Grundstücksareal ist geplant, die Entwicklung des Gebäudekomplexes „Am Stadtpark“ zu realisieren. Für das Geschäftsjahr 2012 sind Planungsleistungen im Wirtschaftsplan vorgesehen und ab dem Jahr 2013 wird nach erfolgter Planung mit dem Bau der

ersten vier Gebäude begonnen. Bis zum Jahr 2015 entstehen insgesamt ca. 130 Wohneinheiten. Mit der Realisierung dieses Wohnprojektes wird der Bedeutung der besonderen Nachfrage im Wohngebiet Ostseevierviertel-Parkseite Rechnung getragen.

Bereits von 2004 bis 2010 hat die WVG durch die umfassende Umgestaltung aller Bestandsobjekte dazu beigetragen, die Attraktivität dieses Stadtgebietes nachhaltig aufzuwerten.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden durch die Tochtergesellschaft DLG 2 Fahrzeuge, die bisher durch die Muttergesellschaft geleast wurden, durch Neuabschluss von Verträgen in den Maschinenpark des Unternehmens integriert. Des Weiteren wurde für den Bereich Hauswarservice ein Fahrzeug erworben. Die Summe der Investitionen für Fahrzeuge und Maschinen beläuft sich im Geschäftsjahr 2011 auf 11 TEUR.

Die Tochtergesellschaft PGS hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen in Höhe von 158 TEUR getätigt. Die Investitionen betreffen überwiegend Investitionen in das Projekt „Ausbau Theatercafé“.

Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Verkaufsaktivitäten weiter fortgeführt. Es wurden im Geschäftsjahr insgesamt 46 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum veräußert. Die Erlöse betragen im ablaufenden Geschäftsjahr 2.508 TEUR.

Die WVG hält in den rund 42 Wohneigentümergeinschaften noch 1.116 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. Senkung des Verschuldungsgrades ist eine strategische Aufgabe der WVG, auch unter dem Blickwinkel der weiteren Auswirkungen der Finanzkrise.

Entwicklung im Personalbereich

Im Berichtsjahr hat die WVG weiter die Ausbildung von Immobilienkaufleuten durchgeführt. Mittelfristig ist vorgesehen, Auszubildende, die erfolgreich die



Ausbildung abgeschlossen haben, befristet in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Damit wird Nachwuchskräften die Möglichkeit gegeben, im Unternehmen eine berufliche Perspektive zu erhalten.

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ bestehen mit Mitarbeiter/innen der WVG und PGS zurzeit 21 Verträge auf Altersteilzeit, davon befinden sich 16 Mitarbeiter in der Freistellungsphase. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert die WVG auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der abgeschlossenen Altersteilzeitverträge sukzessive angepasst.

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

ISEK

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 21. Oktober 2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat die WVG in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt. Die WVG wird nach der derzeitigen Planung voraussichtlich 296 WE nicht abreißen.

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

Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003 bis 2010 wurden durch die WVG bereits 943 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut. Im Geschäftsjahr 2011 wurden 30 Wohnungen rückgebaut bzw. komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2012 bis 2015 weitere 284 Wohnungen durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen werden in Abhängigkeit von Markterfordernissen weiter aktualisiert.

Vermögenslage

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

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
A Vermögen					
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	74	0,0	76	0,0	-2
Sachanlagen	262.102	90,9	265.747	91,4	-3.645
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
	262.180	90,9	265.827	91,4	-3.647
Langfristige Forderungen	2.517	0,9	2.438	0,8	79
	264.697	91,8	268.265	92,2	-3.568
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte, unfertige Leistungen	12.340	4,3	14.177	4,9	-1.837
Kurzfristige Forderungen und Abgrenzungen	1.711	0,6	1.152	0,4	559
Flüssige Mittel	9.577	3,3	7.288	2,5	2.289
	23.628	8,2	22.617	7,8	1.011
Gesamtvermögen	288.325	100,0	290.882	100,0	-2.557
B Schulden					
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Andere langfristige Rückstellungen	3.674	1,3	4.322	1,5	-648
Dauerschulden	140.531	48,7	142.732	49,1	-2.201
Verbindlichkeiten	182	0,1	226	0,1	-44
	144.387	50,1	147.280	50,7	-2.893
Kurzfristiges Fremdkapital					
Geplante Gewinnausschüttung	4.127	1,4	4.970	1,7	-843
Andere kurzfristige Rückstellungen	1.930	0,7	2.074	0,7	-144
Dauerschulden	6.605	2,3	6.404	2,2	201
Erhaltene Anzahlungen	16.172	5,6	16.223	5,6	-51
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	1.285	0,4	1.867	0,6	-582
	30.119	10,4	31.538	10,8	-1.419
	174.506	60,5	178.818	61,5	-4.312
Fremdkapital gesamt					
C Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	40.000	13,9	774	0,3	39.226
Kapitalrücklage	0	0,0	1.000	0,3	-1.000
Konzernrücklage	62.933	21,8	61.490	21,1	1.443
Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG	8.660	3,0	46.886	16,1	-38.226
Bilanzgewinn (nach Ausschüttung)	1.771	0,6	1.443	0,5	328
Sonderposten für Investitionszulage	455	0,2	471	0,2	-16
	113.819	39,5	112.064	38,5	1.755
Gesamtkapital	288.325	100,0	290.882	100,0	-2.557



Finanzlage

Der Konzern hat 2011 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 11.856 TEUR (Vorjahr: 12.717 TEUR) erwirtschaftet. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sowie der Mittelbedarf für die Finanzierungstätigkeit erfolgten im Wesentlichen aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Finanzmittelfonds ist von 7.288 TEUR auf 9.577 TEUR gestiegen.

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

Der Kapitaldienst der Muttergesellschaft wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Jahr	TEUR
2012	13.073
2013	12.542
2014	12.523
2015	12.482
2016	12.346
2017	12.257

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

Ertragslage

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

	2011 T€	2010 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis	4.908	3.880	1.028
Finanzergebnis	202	72	130
Ordentliches Ergebnis	5.110	3.952	1.158
Neutrales Ergebnis	788	2.461	-1.673
Periodenergebnis	5.898	6.413	-515

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

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

Die Entwicklung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Zinsen und ähnliche Aufwendungen in TEUR
2008	7.213
2009	7.035
2010	6.781
2011	6.089



Risikomanagement sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die WVG sowie ihre Tochtergesellschaften DLG und PGS 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 – die Bestandsbewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsimmobiliien – von besonderer Bedeutung.

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

Der Aufsichtsrat hat eine eigene Risikomanagementberichtssystematik beschlossen. Auf dieser Grundlage wird die Konzerngeschäftsführung beauftragt, diese Risikoberichtssystematik ab 1. Januar 2012 verbindlich einzuführen. Die Konzerngeschäftsführung wird dem Aufsichtsrat quartalsweise die Risikomanagementberichte vorlegen. Die beschlossene Systematik bildet eine Grundlage für die Implementierung der Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrates in das Risikomanagement der WVG. Die Innenrevision des Konzerns ist beim Tochterunternehmen PGS angesiedelt.

Das Anlagevermögen des Konzerns ist nahezu vollständig lang- und mittelfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und analysiert. Die Senkung des 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 Lage des Konzerns wird in Zukunft maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beeinflusst werden.

Notwendige Änderungen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung werden fortlaufend analysiert und entsprechend wird die Wohnungsnachfrage gesteuert. Die Prognose des Leerstandes der WVG in den Jahren 2012 bis 2017 liegt bei ca. 5,0 % inkl. der Freizüge für Abriss- und Sanierungsobjekte.

Die WVG hat die Kriterien nach § 6a AHG (u. a. 15 % Leerstand) nicht erfüllt, so dass die Altschulden, die auf die vom Markt genommenen Bestände entfallen, weiterhin von der Muttergesellschaft 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 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge weitestgehend minimiert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

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

Am 7. und 8. Februar 2011 fand das Rezertifizierungsaudit durch die ICG-GZBB statt. Nach Auslaufen des ersten Zertifizierungszyklusses (3 Jahre, von 2008 bis 2010) stellten sich in diesem Jahr zum ersten Mal alle drei Unternehmen des



UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG dem Zertifizierungsverfahren, um den nachhaltigen Anspruch an ein leistungsstarkes, kundenorientiertes und verlässliches Immobilienmanagement nochmals zu bekräftigen und sich bestätigen zu lassen. Die ICG-GZBB hat dem UNTERNEHMENSVERBUND WVG auf der Basis des Rezertifizierungsaudits die Auditverlängerung bis zum 17. Februar 2014 erteilt. Die WVG, DLG und PGS stellen sich bis zum Ablauf der Gültigkeit jährlich dem Überwachungsaudit.

Das erste Kurzaudit für den UNTERNEHMENSVERBUND WVG wurde am 17. Januar 2012 durchgeführt. Nach erfolgreichem Abschluss dieses Audits wurde durch die ICG-GZBB die Bestätigung der Aufrechterhaltung des Zertifikates erteilt. Das zweite Kurzaudit ist für den 22. Januar 2013 geplant.

Nach der Realisierung der ersten Ausbaustufe der Sanierung der Stadthalle im Jahr 2009 durch die PGS soll die Sanierung des Theatercafés bis Frühjahr 2012 realisiert werden.

Es sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 keine Umstände eingetreten, die die Darstellung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken der Entwicklung in Frage stellen.

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, ihren Beitrag zur Minimierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten.

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

Die WVG ist Partnerin im Klimaschutzbündnis Greifswald 2020 und engagiert sich im Rahmen des Wohnungsbau- und Modernisierungsprogramms aktiv für energieeffizientes Wohnen und Leben in Greifswald. Das Planen und Verbau-

en von intelligenten Dachsteinen, von moderner Dreifachverglasung und von Photovoltaikanlagen sowie von Solarmodulen gehört selbstverständlich dazu. Nachdem die ersten Photovoltaikanlagen bereits im Geschäftsjahr 2010 auf einzelne Wohnhäuser im Ostseevierviertel-Parkseite installiert wurden, wurden die weiteren Maßnahmen im Jahr 2011 abgeschlossen. Die Inbetriebnahme dieser Anlagen ist beginnend ab dem Geschäftsjahr 2012 vorgesehen.

Weitere Aktivitäten im Bereich Umwelt

Neben den Aktivitäten im Rahmen des Klimaschutzbündnisses Greifswald 2020 entwickelt die WVG u. a. mit den Mieterbeiräten die Wohnquartiere; die Außenanlagen und die Innenhöfe werden ökonomisch und ökologisch geplant und umgestaltet.

Die Außenanlagen in den Wohnquartieren gehören seit Jahren auch zu den Schwerpunkten der Bautätigkeiten in den Stadtgebieten. Der WVG ist bewusst, dass zum guten Wohnen auch eine ansprechende Außenanlage und Wohnumfeldgestaltung gehört. Die Mieter und Eigentümer in den Wohnquartieren nutzen zunehmend diese Innenhöfe auch zum Zweck der Kommunikation und für Freizeitaktivitäten. Die WVG wird auch zukünftig ihr Hauptaugenmerk auf Wohnumfeldmaßnahmen richten, weil mit einem zeitgemäßen, auch unter ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Wohnumfeld die Attraktivität der Wohnbestände erhöht wird.

Bei der Realisierung der Projekte „Wiecker Brückenhof“ und „Wohnpark Pappeallee“ wird durch die WVG bei der Gestaltung der Außenanlagen besonderes Augenmerk auf die Qualität der Nutzungskonzepte gelegt. Der Trend der Mieter zur Nutzung ihres Wohnumfeldes ist seit Jahren in den Beständen der WVG erkennbar. Diesen Trend hat die WVG aufgegriffen und in den jährlichen Quartierbegehungen gemeinsam mit den Mieterbeiräten und den Mietern umfassend ausgewertet.

Auf der Basis dieser Quartierbegehungen werden sukzessiv Wohnumfeldmaßnahmen geplant. Bereits im laufenden Geschäftsjahr und ab dem Geschäftsjahr 2012 werden sukzessiv die Außenanlagen und Wohnumfeldquartiere umgestaltet bzw. ergänzt.



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 Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

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.

Mit diesen Maßnahmen werden die Vermietungsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes aufrechterhalten und der Leerstand nachhaltig minimiert.

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

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

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

Um steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen rechtzeitig begegnen zu können, hat die WVG mit der MEDIGREIF die Umsetzung des Projektes „Wohnpark Pappelallee“ begonnen.

Die stetige Verbesserung der Qualität und des Mehrwertes für die Kunden, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, ist langfristiges Ziel der WVG.

Die WVG hat 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. Die WVG reagiert mit entsprechenden Angeboten auf diese Nachfrage.

Mit der Übergabe der letzten sanierten Objekte im Ostseevierviertel-Parkseite hat die WVG ihre jüngsten Projekte erfolgreich am Markt platzieren können. Die WVG hat ihre Marktpräsenz im Segment „seniorengerechte Wohnungen“ mit diesen Maßnahmen weiter gestärkt. Die WVG wird aufgrund der Altersstruktur auch in anderen Wohngebieten altengerechte Wohnungen herrichten.

Die WVG bildet mit ihren Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH einen Konzern. Sie versteht sich als moderne Immobiliendienstleisterin, welche proaktiv die Stadtentwicklung Greifswald mitgestalten wird. Auch positive Impulse strahlen vom Unternehmensverbund in die Region aus.

Im Geschäftsjahr 2012 wird wieder ein gutes Ergebnis in etwa gleicher Höhe erwartet.



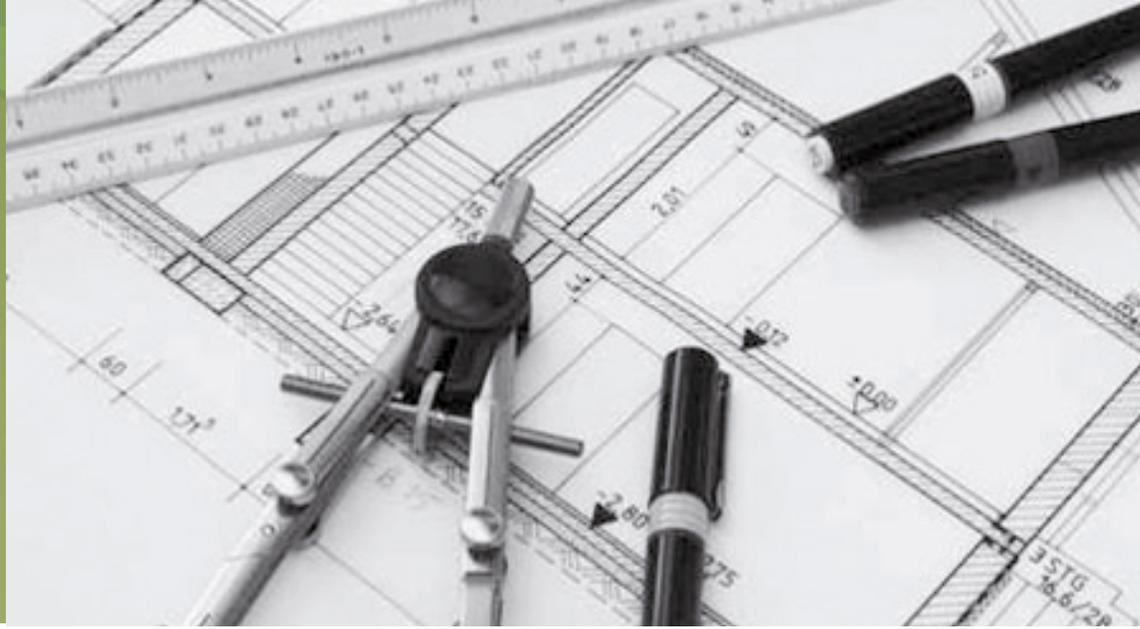


Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Das Outsourcing des ehemaligen technischen Bereiches der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) konnte im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Team der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) konnte sich 2011 etablieren. Der Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der PGS werden maßgeblich durch den Rahmenvertrag, der die grundsätzliche Zusammenarbeit zwischen der Muttergesellschaft und der PGS regelt, beeinflusst.

Mit großem Erfolg haben wir neue Geschäftsfelder in den Bereichen der Bau- und Projektentwicklung erschließen können. Die Projektgesellschaft hat die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerkes gemäß § 34 c Gewerbeordnung und nimmt somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag war. Die Möglichkeit, alle Gewerke ausführen zu können, soll in Zukunft verstärkt auch für externe Auftraggeber angeboten werden.

Zwischen der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag u. a. über die kaufmännische, steuerliche



und personalrechtliche Übernahme von Dienstleistungen vereinbart. Das Geschäftsjahr 2010 war für die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH vorrangig geprägt von der Auftragslage durch die Muttergesellschaft. Mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses in der Einsteinstraße 21 übernahm die PGS erstmalig die komplette Bauplanungs- und Baubetreuungsleistung für die WVG. Im Rahmen der Projektsteuerung und Bauüberwachung übernahm die PGS an diesem Projekt die Koordination aller Planungsbeteiligten sowie die Organisation und Ausführung des gesamten Planungs- und Bauablaufes.





WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

Die WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH ist eine 100prozentige Tochter der WVG. Unternehmenszweck der DLG ist die Einbringung von Hauswartsdienstleistungen, Grünpflege, Gebäude- und Hausreinigungsleistungen nebst allen Arbeiten, die damit zusammenhängen und der Erfüllung des Gesellschaftszweckes der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald dienen. Auch wenn ein noch so junges Unternehmen einen positiven Jahresabschluss aufzeigen kann, noch dazu in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise, ist die Freude groß. Es ist nunmehr im 5. Jahr der Geschäftstätigkeit gelungen, wiederum einen erfolgreichen Jahresabschluss vorlegen zu können.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 konnte eine wesentliche Verbesserung der Umsatzerlöse, insbesondere durch die Erweiterung des Leistungsumfanges, erzielt werden. Zusätzliche Einsätze im Bereich des Winterdienstes wurden absolviert und neue Verträge für Hausreinigung und Hauswartsdienstleistungen für Objekte, die die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald verwaltet, konnten akquiriert werden.

Die DLG beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2012 ihre Geschäftstätigkeit um WEG-Objekte und Objekte von Dritten sukzessive zu erweitern. Für die Mieter der WVG werden weitere Dienstleistungsangebote





bereitgestellt, insbesondere im Bereich der Unterhaltsreinigung und des Umzugsmanagements. Auch eine Bedarfsanalyse mit dem Schwerpunkt der Haushaltshilfen für die Mieter der WVG durch die Mitarbeiter der DLG ist vorbereitet und realisiert worden. Die positive Arbeit der Mitarbeiter/innen des Unternehmens wird durch die Mieter und Eigentümer der WVG der eigenen und verwalteten Objekte bestätigt.

Die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems für die DLG war im Geschäftsjahr 2009 richtungweisend. Wir haben die unternehmensinterne Unternehmensorganisation mit Verfahrensanweisungen und standardisierten Arbeitsabläufen vollständig an den Maßstäben des Qualitätsmanagements ausgerichtet. Mit dem Audit 2011 hat die DLG das QMS-Zertifikat des GZBB erhalten. Durch das Qualitätsmanagementsystem in der Muttergesellschaft und dem Tochterunternehmen DLG ist die Arbeit qualitativ kontinuierlich verbessert worden. Die Synergien zwischen der Muttergesellschaft und dem Tochterunternehmen konnten mittels Verfahrensabläufen optimiert werden.



Konzernbilanz zum

31. Dezember 2011

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		73.639,19	75.643,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	247.917.706,31		249.295.083,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.643.542,72		10.664.298,17
3. Grundstücke ohne Bauten	2.033.820,46		1.079.887,72
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	269.112,17		272.737,81
5. Technische Anlagen und Maschinen	150.155,30		191.301,07
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.866,51		211.435,65
7. Anlagen im Bau	909.225,67		4.032.368,75
8. Bauvorbereitungskosten	13.083,20		0,00
		262.101.512,34	265.747.112,46
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	12.317.633,36		14.163.069,73
2. andere Vorräte	22.620,01		13.910,61
		12.340.253,37	14.176.980,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	363.073,89		455.995,75
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	522.430,00		200.647,72
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.769,75		68.851,84
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.274,86		35.196,09
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.078.779,02		2.639.881,54
		4.049.327,52	3.400.572,94
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.576.712,49	7.288.216,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		78.389,65	96.414,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.044,15	11.135,39
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
		89.447,88	81.720,83
		288.324.610,84	290.882.080,54
Treuhandvermögen		6.610.817,74	6.333.792,21

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		40.000.000,00	774.000,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 180.736,60)		8.659.969,89	46.886.117,84
III. Kapitalrücklage		0,00	999.852,05
IV. Gewinnrücklage		62.933.420,46	61.490.437,19
V. Jahresüberschuss		5.897.565,80	6.412.983,27
		117.490.956,15	116.563.390,35
B. Sonderposten		454.493,45	470.725,36
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	89.429,00		84.830,00
2. Rückstellung für Steuern	1.160.911,82		1.459.444,75
3. Sonstige Rückstellungen	4.353.471,55		4.851.876,94
		5.603.812,37	6.396.151,69
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.136.333,75		149.136.035,60
2. Erhaltene Anzahlungen	16.172.420,73		16.223.223,86
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	487.923,76		446.421,62
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.131,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	841.154,63		1.538.191,93
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		1.371,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten	137.516,00		83.375,25
davon aus Steuern: EUR 123.958,39 (Vorjahr: TEUR 62,4)			
		164.775.348,87	167.430.750,90
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	21.062,24
		288.324.610,84	290.882.080,54
Treuhandverbindlichkeiten		6.610.817,74	6.333.792,21

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.093.743,55		47.063.177,27
b) aus der Betreuungstätigkeit	591.654,76		484.478,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	279.782,95		276.416,81
		47.965.181,26	47.824.072,34
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-1.845.436,37	-625.327,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		237.044,09	439.764,59
4. sonstige betriebliche Erträge		3.235.518,65	2.876.431,54
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	19.929.084,11		21.322.826,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	48.917,11		86.875,66
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	466.398,05		449.125,43
		20.444.399,27	21.858.827,78
6. Rohergebnis		29.147.908,36	28.656.112,86
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.620.025,12		4.427.361,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung: EUR 13.971,00 (Vorjahr: TEUR 13,8)</i>	921.372,38		891.536,40
		5.541.397,50	5.318.898,35
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.353.525,39		7.954.615,85
b) auf Sonderverlustkonto	0,00		12.271,00
		8.353.525,39	7.966.886,85
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.676.918,39	1.964.325,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus Abzinsungen: EUR 3496,32 (Vorjahr TEUR 0,2)</i>		231.424,01	212.485,34
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsungen: EUR 94.942,09 (Vorjahr TEUR 202,5)</i>		6.118.179,10	6.911.021,19
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.689.311,99	6.707.465,91
13. Außerordentliche Erträge	0,00		1.844.649,41
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00		300.190,23
15. Außerordentliches Ergebnis		0,00	1.544.459,18
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		939.120,50	996.238,75
17. Sonstige Steuern		852.625,69	842.703,07
18. Jahresüberschuss		5.897.565,80	6.412.983,27



Konzernanhang zum Jahresabschluss 2011

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	Investitionen in Sachanlagen	Jahresergebnis vor Verwendung	Mitarbeiter am 31.12.2011	Eigenkapital	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WVG mbH Greifswald	47.789	6.628	5.896	86	117.469	
WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH, Greifswald	1.958	22	51	63	420	100
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH	869	160	-138	15	4.083	100

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) und Konzernabschlüsse (§§ 290 ff. HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

Die Gliederungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden im vorliegenden Abschluss beibehalten.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird auf den 31. Dezember 2011 aufgestellt. Die Veröffentlichungen des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft und des Konzernabschlusses erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

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

3. Konsolidierungsmethoden

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

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

Eine Zwischenergebniskonsolidierung war nicht erforderlich.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden vollumfänglich fortgeführt.



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

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5,5 Jahren planmäßig abgeschrieben. Der sich aus der Erstkonsolidierung ergebende Firmenwert der PGS in Höhe von TEUR 165 wurde im Geschäftsjahr 2007 außerplanmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2011 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die linearen Abschreibungen auf Wohnbauten werden mit Prozentsätzen von 2,00%, 2,50% bzw. 2,86% p.a. vorgenommen und Geschäftsbauten werden mit 2,00% bzw. 3,00% und Garagen mit 5,00% jährlich abgeschrieben. Ab 2002 werden Parkplätze mit einer Nutzungsdauer über 19 und Grünanlagen mit einer Nutzungsdauer über 15 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

Für Geringwertige Vermögensgegenstände von mehr als 150 EUR bis zu 1.000 EUR, die bis 2009 angeschafft wurden, ist ein jahresbezogener Sammelposten gebildet worden. Dieser Sammelposten wird über eine Dauer von fünf Jahren gleichmäßig verteilt gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter von mehr als 150 EUR und nicht mehr als 410 EUR im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

In dem Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 78 TEUR ausgewiesen. Sie werden über die Laufzeit der Darlehensverträge abgeschrieben.

Aktive latente Steuern wurden unter Ausübung des bestehenden Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert.

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung betrifft nach § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die zur Absicherung bestehenden Vermögensgegenstände diese Verpflichtungen übersteigen. Diese Vermögensgegenstände sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen und dienen ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus der Altersversorgungsverpflichtung.



Stammkapital

Der Stammkapitalausweis des Konzerns stellt das Stammkapital der WVG dar.

Der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen lagen versicherungsmathematische Gutachten auf Basis der 2006 veröffentlichten Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Als Basis für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5% bzw. 3% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,15% zum 01.01.2011 bzw. von 5,14% zum 31.12.2011.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre nach Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen und für Jubiläen. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Bilanzvermerk Aktivseite	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltertätigkeit	902.286,90 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	5.708.530,84 EUR
	6.610.817,74 EUR
Bilanzvermerk Passivseite	
Verbindlichkeiten aus Verwaltertätigkeit	902.286,90 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	5.708.530,84 EUR
	6.610.817,74 EUR

5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind entsprechend § 268 Abs. 2 HGB in Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Die Zugänge von 6.811 TEUR in den Sachanlagen betrafen im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten und Anlagen im Bau.

Bei der Überprüfung des Wertansatzes von Wohngebäuden, die aufgrund der Unternehmensplanung für dauerhafte Vermietung vorgesehen sind, wurden die allgemeinen Grundsätze der Bewertung von Wohngebäuden im Anlagevermögen zugrunde gelegt. Ein Abwertungsbedarf, der sich im Einzelnen durch Vergleich der Buchwerte mit den auf den Bilanzstichtag ermittelten Ertragswerten ergibt, wurde durch außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 451 TEUR berücksichtigt. Wertaufholungen erfolgten in Höhe von 55 TEUR.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von 12.318 TEUR beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrissen wurden angemessene Wertabschläge gebildet.

Die ausgewiesenen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Instandhaltungsrücklagen im Wohneigentum in Höhe von 2.350 TEUR, die zeitlich nicht befristet sind.

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

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

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- und Gewerbesteuer von 29,825% mit insgesamt 33.091 TEUR ermit-



telt, die mit passiven latenten Steuern aus den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden in Höhe von 14.933 TEUR verrechnet wurden. Eine Aktivierung erfolgte nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Passiva

Die Muttergesellschaft weist ein Stammkapital von 40.000 TEUR aus. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 15.07.2011. Auf der Grundlage des Gesellschafterbeschlusses vom 06.07.2011 wurde zur Umwandlung in Stammkapital die vollständige Kapitalrücklage in Höhe von 1.000 TEUR und die Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG in Höhe von 38.226 TEUR (davon 181 TEUR nach § 17 Abs. 4 DMBilG) verwendet. Hinsichtlich der Entwicklung der Rücklagen wird auf Anlage 2 zum Anhang verwiesen.

Alleinige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Sonderposten für Investitionszulage wurde entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter um 16 TEUR aufgelöst. Die in Vorjahren gewährten Investitionszulagen wurden passiviert.

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

<u>31. Dezember 2011</u>	
	<u>TEUR</u>
Altersteilzeitverpflichtungen*	1.886
für drohende Verluste	1.163
Prozessrisiken	621
Betriebskostenabrechnung	129
für Gewährleistungen	106
Abschluss- und Prüfungskosten	98
für ungewisse Verbindlichkeiten	65
für unterlassene Instandhaltung	42
für Jubiläumszuwendungen	32
für Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	30
für Außenanlagen	5

* Die Guthaben der Beschäftigten mit einer Vereinbarung über Altersteilzeit sind durch eine Bürgschaft besichert. Als Sicherheit hierfür dient wiederum zum einen eine Rückbürgschaft in Höhe von 146 TEUR und zum anderen ein verpfändetes Festgeldkonto in Höhe von 206 TEUR.

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

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

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

<u>Erträge</u>	<u>TEUR</u>
Zuschreibungen	55
Buchgewinne Anlageverkäufe	1.781
<u>Aufwendungen</u>	<u>TEUR</u>
Außerplanmäßige Abschreibungen	462
Wertberichtigungen auf Forderungen	226
Buchverluste Anlageverkäufe	13

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 95 TEUR aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus den zum Stichtag bereits erteilten Aufträgen besteht eine Investitionsverpflichtung von ca. 1.816 TEUR. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Der Avalrahmen wurde mit 1.904 TEUR in Anspruch genommen.



7. Sonstige Angaben

Neben dem Geschäftsführer sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	Durchschnittlich 2011	31.12.2011	31.12.2010
Unbefristete Arbeitsverhältnisse	110,75	112	111
Befristete Arbeitsverhältnisse	34,25	28	31
Auszubildende	7,5	7	8
Ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	12,75	16	10
Summe der Angestellten	165,25	163	160

Das vom Konzernabschlussprüfer des Konzernabschlusses für 2011 berechnete Honorar beträgt 70 TEUR (brutto). Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist durch Ertragsteuern in Höhe von 939 TEUR belastet.

Es liegen keine derivativen Finanzinstrumente vor. Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen wurden nicht getätigt. Außerbilanzielle Geschäfte (§285 Nr. 3 HGB) mit Bedeutung für die Finanzlage bestanden im Geschäftsjahr 2011 nicht.

8. Organe der Muttergesellschaft

Aufsichtsrat

Edgar Prochnow

Sebastian Ratjen

Ulf Dembski

Axel Hochschild

Thomas Mundt

Birgit Socher

Bernd Biedermann

Steffen Engmann

Yvonne Görs

Klaus Heiden

Marion Heinrich

Bernd Lieschefsky

Dirk Littmann

Heiko Jaap

Diplom-Ingenieur

Aufsichtsratsvorsitzender

Zahnarzt

Rechtsanwalt

Malermeister

Instandhaltungsmechaniker

Lehrerin im Ruhestand

stellv. Vorsitzende

Bürokaufmann

Rechtsanwaltsgehilfe

Arbeitnehmervertreter

Finanzwirtin

Ingenieur

abberufen zum 18.12.2011

Ingenieur-Ökonomin

Schriftführerin

Diplom-Ingenieur

Bankkaufmann

Rechtsanwalt

bestellt ab 19.12.2011

An den Aufsichtsrat wurden 5 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.

9. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, 70 Prozent aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.127 TEUR an die Gesellschafterin auszuschütten und die übrigen 30 Prozent in Höhe von 1.769 TEUR in eine Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Klimaschutz ist kein Selbstläufer

UNTERNEHMENSVERBUND WVG beim 3. Klimaaktionstag

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) ist seit Dezember 2008 Mitglied im Greifswalder Klimaschutzbündnis 2020. Das Bündnis ist bestrebt, die CO₂-Emission im Vergleich zu 2005 bis 2020 um 14 % in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu reduzieren. Beim 3. Klimaaktionstag am 18. und 19. November 2011 hatten die Bündnispartner in der Stadthalle Greifswald Gelegenheit, ihre Maßnahmen zu präsentieren.

Die WVG setzt dabei besonders auf das energieeffiziente Sanieren und Bauen. Von den 326 Gebäuden im Bestand sind bereits 257 nach modernen umweltspezifischen Aspekten modernisiert oder saniert worden. Das entspricht einem Sanierungsstand von 79 % aller Gebäude der WVG. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die Anschlussleistungen für Fernwärme im Durchschnitt um ca. 33 % zu reduzieren.



Davon profitieren nicht nur die Mieter bei der Senkung der Wohnnebenkosten, sondern es wird auch ein entscheidender Beitrag in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz geleistet.

Die Installation von intelligenten, schadstoffabsorbierenden Dachsteinen, der Einsatz von moderner Dreischeibenverglasung, Photovoltaikanlagen und Solarmodulen gehören für die WVG ebenso in die Planung wie der Fassadenvollwärmeschutz und die Anlagenoptimierung in den Wohnhäusern.

Für den sinnvollen Einsatz mit Energieressourcen ist die WVG 2007 mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet worden. Die WVG wird sich mit ihren Möglichkeiten auch in Zukunft mit dem Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz auseinandersetzen, weil Klimaschutz eben kein Selbstläufer ist.



Energieeffiziente Sanierung im Bestand
Vierower Wende 1 - 4

Außerdem haben Erfahrungen gezeigt, dass die Betriebskosten für den Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Entscheidung für eine Wohnung sind.



Altersvorsorge mit Sofortwirkung

„GELASSEN ALT WERDEN IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN“

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

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

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

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

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

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



Fotorealismus aus der Dose

Es ist bereits spät an diesem Abend im Juli – die Dämmerung hat bereits eingesetzt. In der Koitenhäger Straße 1 – 3 tut sich etwas. Plötzlich ist alles hell erleuchtet. Zwei junge Männer huschen durch den Lichtkegel und fahren mit zwei Steigern die Fassade des Wohnhauses herauf.

Es sind keine Graffiti-sprayer, auch wenn ihr Werkzeug die Sprühdose ist. Markus Ronge und Christian Hipp sind Fassadengestalter, die in unserem Auftrag mit ihrem künstlerischen Talent den Giebel des Wohnhauses aufpeppen sollen. „Eigentlich haben wir schon immer gemalt“, erzählt der 34-jährige Markus Ronge. Selbst während der Ausbildung und dem Studium haben sie parallel an der Entwicklung der Geschäftsidee gearbeitet. „Das war vor 10 Jahren. Wir sind mit der Entwicklung und unseren Auftragsbüchern super zufrieden“, so Ronge über seine abwechslungsreiche Arbeit. Deutschlandweit sind die beiden Männer unterwegs, gestalten Traföhäuschen, Bushaltestellen und Häuserfassaden mit individuellen Motiven. Das Motiv der Familie und der Kulisse der Greifswalder Innenstadt war unsere Vorlage.



Das Team um Markus Ronge hat daraus einen Entwurf erstellt. Die Genehmigungen wurden eingeholt, Details wurden geklärt und abgesprochen und dann konnte es losgehen. Dabei wurde das Motiv per Projektor an die Fassade geworfen, die Grundierung wurde gestrichen und die Details wurden an die Fassade gebracht. Alles andere ist Erfahrung; der geschulte Blick für Maßstabtreue und Farbharmonie resultiert aus der jahrelangen Arbeit an der Spraydose. 40 Spraydosen in 25 Farbnuancen wurden in 70 Stunden verbraucht. Tag um Tag konnten die Anwohner das Spektakel verfolgen - bis der Regen kam. Die Wetterlage zwang die Potsdamer zur Zwangspause. Für die kommenden Jahre wird das freundliche Motiv die Bewohner und Besucher der Stadt begrüßen.



Entwicklung des Konzernanlagevermögens

für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2011 bis zum
31. Dezember 2011

Bruttowerte						
	1 AK/HK 01.01.2011	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+/-)	5 AK/HK 31.12.2011	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	424.039,87	26.334,60	0,00	0,00	450.374,47	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	354.845.648,50	3.433.217,13	3.532.307,99	5.059.608,32	359.806.165,96	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.526.886,56	135.010,78	57.965,26	208.573,74	12.812.505,82	
Grundstücke ohne Bauten	1.079.887,72	945.222,44	72.647,96	81.358,26	2.033.820,46	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	288.678,92	0,00	3.389,87	0,00	285.289,05	
Technische Anlagen und Maschinen	269.692,35	10.769,50	0,00	0,00	280.461,85	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	942.486,44	46.842,50	46.174,80	0,00	943.154,14	
Anlagen im Bau	4.032.368,75	2.226.397,24	0,00	-5.349.540,32	909.225,67	
Bauvorbereitungskosten	0,00	13.083,20	0,00	0,00	13.083,20	
Summe Sachanlagen	373.985.649,24	6.810.542,79	3.712.485,88	0,00	377.083.706,15	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	
Summe Finanzanlagen	4.284,25	0,00	0,00	0,00	4.284,25	
Anlagevermögen insgesamt	374.413.973,36	6.836.877,39	3.712.485,88	0,00	377.538.364,87	



	Abschreibungen						Buchwerte	
	6 kumulierte Abschreibungen 01.01.2011	7 Abschreibungen des Geschäftsjahres	8 Abschreibungen auf Abgänge	9 Um- buchungen	10 Zuschrei- bungen	11 kumulierte Abschreibungen 31.12.2011	12 Buchwert 31.12.2011	13 Buchwert 31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	348.396,18	28.339,10	0,00	0,00	0,00	376.735,28	73.639,19	75.643,69
	105.550.565,21	7.872.113,30	1.478.918,86	0,00	55.300,00	111.888.459,65	247.917.706,31	249.295.083,29
	1.862.588,39	306.374,71	0,00	0,00	0,00	2.168.963,10	10.643.542,72	10.664.298,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.820,46	1.079.887,72
	15.941,11	951,58	715,81	0,00	0,00	16.176,88	269.112,17	272.737,81
	78.391,28	51.915,27	0,00	0,00	0,00	130.306,55	150.155,30	191.301,07
	731.050,79	93.831,43	46.174,80	0,00	419,79	778.287,63	164.866,51	211.435,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	909.225,67	4.032.368,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.083,20	0,00
	108.238.536,78	8.325.186,29	1.525.809,47	0,00	55.719,79	114.982.193,81	262.101.512,34	265.747.112,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284,25	4.284,25
	108.586.932,96	8.353.525,39	1.525.809,47	0,00	55.719,79	115.358.929,09	262.179.435,78	265.827.040,40

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2011	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	61.490.437,19	6.412.983,27	116.563.390,35
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.970.000,00	-4.970.000,00
Zuführungen gezeichneten Kapital/ Rücklagen	39.226.000,00	-999.852,05	-38.226.147,95	1.442.983,27	-1.442.983,27	0,00
Konzernjahres- überschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	5.897.565,80	5.897.565,80
31.12.2011	40.000.000,00	0,00	8.659.969,89	62.933.420,46	5.897.565,80	117.490.956,15

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklagen gemäß DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2010	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	44.488.465,11	3.211.700,77	96.360.135,77
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-1.788.299,23	-3.211.700,77	-5.000.000,00
Zuführung zur Konzernrücklage / Anpassungen BilMoG	0,00	0,00	0,00	18.790.271,31	0,00	18.790.271,31
Konzernjahres- überschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	6.412.983,27	6.412.983,27
31.12.2010	774.000,00	999.852,05	46.886.117,84	61.490.437,19	6.412.983,27	116.563.390,35



Konzern-Verbindlichkeitspiegel

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Fristigkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.136.333,75 €	6.605.084,58 €	26.930.152,84 €
	(149.136 T€)	(6.404 T€)	(26.979 T€)
Erhaltene Anzahlungen	16.172.420,73 €	16.172.420,73 €	- €
	(16.223 T€)	(16.223 T€)	(T€)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	487.923,76 €	487.923,76 €	- €
	(446 T€)	(446 T€)	(T€)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	- €	- €	- €
	(2 T€)	(2 T€)	(T€)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	841.154,63 €	658.767,93 €	181.525,50 €
	(1.539 T€)	(1.313 T€)	(226 T€)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	- €	- €	- €
	(1 T€)	(1 T€)	(T€)
Sonstige Verbindlichkeiten	137.516,00 €	137.516,00 €	- €
	(83 T€)	(83 T€)	(T€)
Gesamtbetrag	164.775.348,87 €	24.061.713,00 €	27.111.678,34 €
	(167.430 T€)	(24.472 T€)	(27.205 T€)



davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Sicherung		Art der Sicherung
113.601.096,33 €	24.954.214,48 €	(26.248 T€)	Kommunalbürgschaft
(115.753 T€)	102.229.815,09 €	(102.208 T€)	Grundpfandrechte/Mietzessionen
	18.941.467,18 €	(19.384 T€)	kommunale Nachhaftung
- €	-	(T€)	
(T€)	-	-	
- €	-	(T€)	
(T€)	-	-	
- €	-	(T€)	
(T€)	-	-	
861,20 €	-	(T€)	
(- T€)	-	-	
- €	-	-	
(T€)	-	-	
- €	-	(T€)	
(T€)	-	-	
113.601.957,53 €	146.125.496,75 €	(147.840 T€)	
(115.753 T€)			

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2011 T€	2010 T€	Veränderungen T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	5.898	6.413	-515
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.298	7.642	656
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-648	-1.922	1.274
Veränderungen Sonderposten	-16	-16	0
Abschreibungen Sonderverlustkonto	0	12	-12
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	18	0	18
Cashflow	13.550	12.129	1.421
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-144	-946	802
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.768	-1.206	-562
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.180	6.112	-4.932
Ab-/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie Passiva	-962	-3.372	2.410
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.856	12.717	-861
- Planmäßige Tilgung	-6.359	-6.274	-85
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	5.497	6.443	-946
II. Investitionsbereich			
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.901	3.119	782
Investitionen in das Anlagevermögen	-6.837	-6.047	-790
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.936	-2.928	-8
III. Finanzierungsbereich			
Zuschüsse	53	74	-21
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.244	1.791	3.453
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgung	-599	-643	44
Ausschüttungen	-4.970	-5.000	30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-272	-3.778	3.506
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.289	-263	2.552
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.289	-263	2.552
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.288	7.551	-263
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.577	7.288	2.289

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 25. April 2012 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 2011 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 Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben 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 25. April 2012



Kobarg
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hamburg



Miteinander LEBEN

Zum guten Wohnen gehören auch ein attraktives Umfeld und ein abwechslungsreiches kulturelles und sportliches Angebot für die Freizeit. Für die Realisierung der Ziele setzen wir uns ein und unterstützen seit Jahren viele Vereine und Institutionen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit viel Engagement und finanziellem Sponsoring.

In den Stadtgebieten Schönwalde I und II bestehen mittlerweile 7 Mieterbeiräte und in der Innenstadt bestehen 2. Der Mieterbeirat ermöglicht, das Interesse der Bewohner an ihrer Wohnsituation und ihrem Wohnumfeld zu wecken und Verbesserungsvorschläge in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der WVG mbH Greifswald zu erkennen. Seitens der Bewohnerinnen und Bewohner wurden die Mieterbeiräte gut angenommen und tragen bereits heute zu einer verbesserten Wohnsituation bei, ohne dabei höhere Kosten zu verursachen. Im Jahr 2011 wurden die Mieterbeiräte nach einer fünfjährigen Amtszeit in den Stadtgebieten Schönwalde I und II neu gewählt. Die Wahlbeteiligung lag bei 35 Prozent.

Weitere Maßnahmen zu einer verbesserten Kommunikation sind die traditionellen Quartierbegehungen. Hierbei ist der persönliche Kontakt zwischen Mietern und Verwaltern die beste Möglichkeit, auf Missstände hinzuweisen und einen gemeinsamen Lösungsweg zu erarbeiten. Erste Erfahrungen mit diesen Systemen weisen eine erhöhte Kundenzufriedenheit auf.

Die WVG ist Fördermitglied im „Greifswalder Tafel e. V.“ Die Greifswalder Tafel versorgt bedürftige Mitbürger der UHGW mit frischen Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs.

Darüber hinaus pflegt die WVG eine langjährige Patenschaft mit dem Alpaka-hengst „Kimi“ aus dem Greifswalder Tierpark, unterstützt unter anderem den Sportförderverein der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, ist Mitglied im „Greifswalder Innenstadtverein“ und greift vielen Vereinen und Verbänden der Stadt personell, finanziell und materiell bei der täglichen Arbeit unter die Arme.





Besiegelte Qualität



Qualität von uns für unsere Kunden. Das Zauberwort heißt dabei: Kundenbindung. Damit ist zum einen die Bindung zwischen dem Mieter und dem Vermieter - aber auch die Bindung zwischen den Lieferanten und uns gemeint. Die Qualität unserer Lieferanten und deren Dienstleistung wird von uns bewertet und überwacht. Denn die Qualität hat für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände eine besondere Bedeutung. Bei der Vielzahl an Vergaben von Aufträgen an Handwerker und andere Dienstleister im fünfstelligen Bereich (pro Jahr) ist es wichtig, Kenntnisse über die gelieferte Qualität zu erlangen.

Zur Aufrechterhaltung der Lieferung von qualitativ hochwertigen Dienstleistungen und Materialien führten wir deshalb als einziges Wohnungsunternehmen in Norden Deutschlands das System zur Bewertung der Lieferanten (DIN EN ISO 9001:2008) ein. Auch unsere Tochterunternehmen DLG und PGS haben dieses Bewertungssystem übernommen. Das System soll rechtzeitig negative Tendenzen anzeigen und bietet die Möglichkeit, bei Erkenntnis negativer Ergebnisse Gegenmaßnahmen einzuleiten. Unser Ziel ist es, langfristig nur mit Lieferanten zu kooperieren, die unsere Anforderungen erfüllen und unsere Ansprüche an Qualität erbringen können.

Unabhängig von der Beurteilung des Mieters erfolgt eine Bewertung der Handwerksfirma durch die Mitarbeiter unserer Verwaltung nach folgenden Kriterien: • **Wurden vereinbarte Termine und Kostenlimits eingehalten?** • **Wurde die Fertigstellung/Erledigung beim Verwalter gemeldet?** • **Gab es Beanstandungen in der Qualität?** Abweichungen von den ursprünglich genannten Anforderungen (vom Auftrag) können so gefiltert werden. Dadurch sind wir in der Lage, Gegenmaßnahmen einzuleiten. Bemängelte Sachverhalte/Auftragsausführungen werden mit den Lieferanten ausgewertet. Dieses Bewertungssystem ist nur ein Baustein unseres Qualitätssiegels, das wir seit 2008 besitzen und deren Zertifizierung wir uns jährlich in externen Audits stellen. Auch unsere Tochterunternehmen DLG und PGS sind nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert.

Jahr	bewertete Aufträge von Handwerkern/ Dienstleistern	Qualität & Einhaltung von Fristen		
		gut	mangelhaft	nichtausreichend
2007	6.111	5.944	156	11
2008	13.067	12.776	273	18
2009	13.071	12.651	405	15
2010	12.498	12.215	280	3
2011	7.550	7.384	157	9



2011 *im Zeitraffer*

Die WVG ist Partnerin im Bündnis für Familie. Gegenseitige Aktivitäten sind in Planung. Eine Vernissage mit Künstlern des Demokratischen Frauenbundes ging im Mai im Foyer der WVG über die Bühne.

Im Februar 2011 konnte der 4. Neubau der WVG im B-Plan 42 an die Mieter übergeben werden. Das Wohnhaus in der Einsteinstraße 21 war das erste Gesamtprojekt, das von der WVG-Tochter, der PGS, betreut wurde. Acht 3-Zimmer-Wohnungen und sechs 2-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse oder Balkon wurden an die Mieter übergeben. 25 Prozent der neuen Mieter in diesem Wohnhaus konnten aus dem Umland gewonnen werden.

Etwa 3.000 Menschen strömten am 1. Mai auf das Gelände der ehemaligen Marx-Engels-Schule, um gemeinsam ein Zeichen gegen den Rechtsextremismus zu setzen. Ein buntes Fest für die ganze Familie mit vielen Angeboten für Kinder und einem musikalischen Rahmenprogramm auf der Bühne wurde von den zahlreichen Vereinen und Verbänden organisiert. Auch die WVG beteiligte sich aktiv und das Glücksrad lockte mit Preisen und Geschenken besonders die Kleinen immer wieder an unseren Stand.

Zum Internationalen Kindertag hatte die WVG alle Kinder zum Eisessen eingeladen. Auf dem kleinen Kinderfest konnte auch am Glücksrad gewonnen werden. Gleichzeitig wurde das Kinderfest im Jugend- und Freizeitzentrum Takt von der DLG unterstützt.

Ein besonderes Highlight war das Mieterfest. Spiel und Spaß für Groß und Klein. Den musikalischen Part an diesem Nachmittag hatte die bekannte Sängerin Andrea Jürgens übernommen. In Zukunft soll das Mieterfest immer am letzten Samstag im Juni über die Bühne gehen.

Seit fünf Jahren sind die gewählten Mieterbeiräte für die WVG ein wichtiges Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter. Als Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit der Männer und Frauen gab es zum Fischerfest einen zünftigen maritimen Ausflug auf der „Christian Müther“. Ein toller Segeltörn bei strahlendem Sonnenschein und vielen netten Gesprächen als toller Ausklang einer erfolgreichen Legislaturperiode.

Zahlreiche interessierte Gäste bestaunten am Tag des offenen Denkmals am 11. September 2011 zum ersten Mal das Innere des Theatercafés in Greifswald.





Im September wurde in der Stadthalle Greifswald zum ersten Mal der „Marktplatz“ abgehalten. Bei diesem Event treffen sich Greifswalder Unternehmen und Vereine und Verbände der Stadt, um auf Augenhöhe miteinander zu verhandeln. Die WVG gehört seit der ersten Stunde zum Organisatorenteam und hat zum guten Gelingen der Veranstaltung beigetragen.

Im September wurden die Mieter der WVG zum Kaffee-Konzert geladen. Der bekannte Jazzmusiker Andreas Pasternack spielte zum Tanz.

Im Oktober konnte die 4. Vernissage im Foyer der WVG eröffnet werden. Ausgestellt wurden Malereien vom Vorsitzenden des Pommerschen Künstlerbundes Herbert Raddatz.

Der erfolgreiche Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Vierower Wende 1 - 6 war Anlass genug, für die Anwohner ein kleines Hoffest zu organisieren. Bei Livecountrymusik mit dem Duo Eastern Comfort und deftigem Kesselgulasch hatten vor allem die Kleinen reichlich Spaß.

Am 1. Dezember 2011 wurde die strategische Partnerschaft zwischen zwei zertifizierten Unternehmen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ganz offiziell besiegelt. Mit dem „Wohnpark Pappelallee“ werden die Partner MEDIGREIF und Enderlein Treuhand II & Consulting GmbH & Co. KG und die WVG mbH Greifswald neue Wege gehen. Das altersgerechte Wohnkonzept mit einem angemessenen Mietpreis zielt speziell auf die Zielgruppe, die in den eigenen vier Wänden alt werden möchte. Symbolisch wurde das Bauschild vor der Makarenkostraße 38 - 40 enthüllt und damit der Baustart vollzogen.

Pünktlich am 6. Dezember stand der Nikolaus vor der Tür der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald. 120 Kinder hatten zuvor ihre geputzten Stiefelchen abgegeben. Ob nun ängstlich, schüchtern oder selbstbewusst, jedes Kind bekam natürlich seinen Stiefel mit vielen kleinen Geschenken zurück.

Eine tolle Stimmung herrschte in der Stadthalle Greifswald. Der Einladung der WVG zum Adventstanz waren zahlreiche ältere Bewohner gefolgt. Ein Weihnachtsmann begrüßte und unterhielt die Gäste mit Witz und Humor. Bei Kaffee, Kuchen und einer winterlichen Dekoration kam vorweihnachtliche Stimmung auf. Sabine und Martin spielten und sangen live zum Tanz.

2011 *im Zeitraffer*



Herausgeber

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

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 8040-599
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

WVG mbH Greifswald

Druck

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

Herausgeber

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

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 8040-599
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

WVG mbH Greifswald

Druck

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

