

PGS
GREIFSWALD



GESCHÄFTSBERICHT 2009



Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH



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

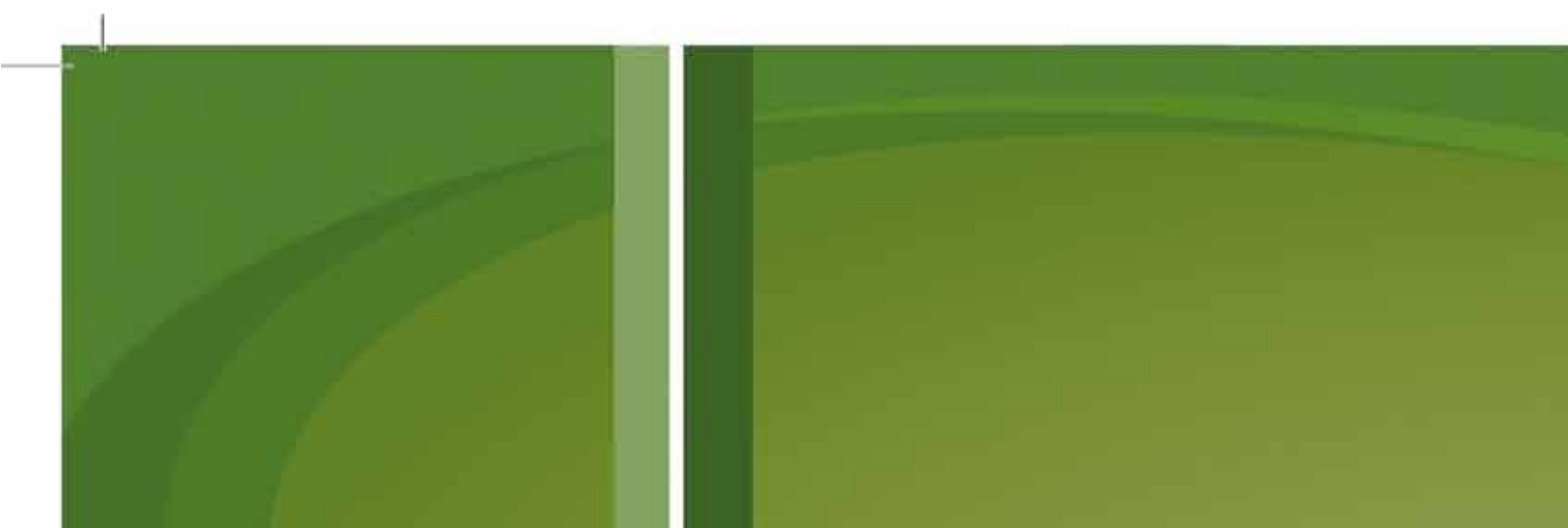
das Projekt der Stadthalle in Greifswald gab diesem Unternehmen seinerzeit den Namen Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH. Mit dem Eintrag in das Handelsregister ist die Umbenennung der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) offiziell vollzogen. Seit dem 1. Juli 2009 trägt die PGS ihren neuen Namen und markiert damit deutlich die veränderte Positionierung des Tochterunternehmens im Unternehmensverbund WVG. Dennoch war das Geschäftsjahr 2009 geprägt von der Realisierung an der Wiedernutzbarmachung der Stadthalle in Greifswald.

Für viele Greifswalderinnen und Greifswalder war die Stadthalle ein ganz besonderes Gebäude, mit dem viele schöne Erinnerungen einhergingen. Doch das Wahrzeichen der Stadt, das gleich an das Theater grenzte, drohte zu verfallen. Bis die Bürgerschaft entschied, dass die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald gemeinsam mit der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH sich des maroden Gebäudes annehmen und die Wiedernutzbarmachung des Hauses planen sollten. Mit der Sanierung des Hauses ging nicht nur für viele Bewohner dieser Stadt ein lang ersehnter Traum in Erfüllung, diese Aufgabe wirkte sich auch positiv auf den Unternehmenskonzern WVG aus und brachte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen deutlichen Mehrwert in Sachen Wirtschafts- und Kulturstandort.

Am 18. Dezember 2009 konnte die Stadthalle in ihrem neuen atemberaubenden Glanz zum ersten Mal die Gäste begrüßen. Nach einem langen tristen Dasein öffnete sich der Vorhang und die zahlreichen Besucher, die am 19. Dezember 2009 in die Stadthalle strömten, staunten und waren von der Leistung der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH begeistert.

Heute genügt das Veranstaltungsgebäude den komplexen Anforderungen eines multifunktionalen Kulturhauses, das sich dennoch den Charme und die Nostalgie seiner Entstehungszeit bewahrt hat. Zahlreiche Veranstaltungen gingen mittlerweile erfolgreich über die Bühne, für uns ein Zeichen, dass die Greifswalderinnen und Greifswalder ihre Stadthalle erneut angenommen haben.






Für die Projektgesellschaft Stadt Greifswald war diese Aufgabe quasi Feuertau- fe und Sprungbrett zugleich. Zukünftig wird sich die PGS für die gesamte Pro- jektentwicklung des WVG-Konzerns verantwortlich zeichnen und des Weiteren Planungs- und Baubetreuungsleistungen auch für dritte Auftraggeber überneh- men. Dabei werden laut Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - von der Vorlage der Genehmigungspläne bei den zuständigen Behörden bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe eines Bauobjektes - alle Leistungsphasen der Bau- betreuung durch die PGS abgedeckt.

Die Verlagerung des Teilbetriebs Technik in das WVG-Tochterunternehmen ermöglicht es WVG und PGS gleichermaßen, ihre Potenziale als Immobilien- dienstleisterinnen für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vermehrt aus- zuschöpfen, vorhandene Marktsegmente des WVG-Konzerns zu stärken und neue hinzuzugewinnen. Durch die Ausgliederung fokussiert sich die WVG auf das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft und schafft in der PGS damit gleich- zeitig neue Kapazitäten, die Stadtentwicklung und das Wohnen und Leben in Greifswald noch aktiver mitzugestalten.

Für die PGS kann das Geschäftsjahr 2009 als ein erfolgreiches und gewinnbrin- gendes Jahr abgeschlossen werden, viele neue spannenden Aufgaben stehen vor dem Team, dass sich in den kommenden Jahren durch konsequente quali- tativ hochwertige Arbeit am Markt etablieren wird. Darüber hinaus engagieren sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei vielen sozialen Projekten, denn wir als Unternehmenskonzern haben uns das Motto: „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ auf die Fahne geschrieben.



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



Lagebericht Geschäftsjahr 2009

Die Sanierung der Stadthalle Greifswald wurde mit der termingerechten Übergabe des 1. Bauabschnittes am 18. Dezember 2009 an die Theater Vorpommern GmbH vorerst erfolgreich beendet. Die Gesellschaft hat bis zum 31. Dezember 2009 insgesamt ca. 6,64 Mio. € in den Ausbau der Stadthalle investiert, davon 4,92 Mio. € im Jahr 2009. An der Rekonstruktion des Gebäudes waren 30 Handwerksfirmen mit 40 Losen und 7 Fachplaner beteiligt.

Ein großer Teil der Aufträge wurde an regionale Unternehmen vergeben. Auch für den Unternehmensverbund WVG ist die Stadthalle das Vorzeigeprojekt in der Unternehmensgeschichte. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme der Stadthalle Greifswald wurde durch Bereitstellung von Zuschüssen zur Kapitalrücklage durch die Muttergesellschaft, der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, realisiert. Der Technische Bereich der Muttergesellschaft ist zum 1. Juli 2009 personell in die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH eingegliedert worden. Somit wird die Gesellschaft in die Lage versetzt, ihre Potentiale als Immobiliendienstleisterin für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vermehrt auszuschöpfen. Es wurden damit neue Kapazitäten geschaffen, die Stadtentwicklung und das Wohnen und Leben in Greifswald mitzugestalten. Gleichzeitig wurde die Namensänderung in Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH offiziell vollzogen. Der Geschäftsverlauf und die Lage der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wird maßgeblich durch den Rahmenvertrag über die grundsätzliche Zusammenarbeit zwischen der Muttergesellschaft und dem Unternehmen vom 23. Juni 2009 und darüber hinaus durch den Vertrag über Planungsleistungen, Bautätigkeit und technische Beratung der Muttergesellschaft vom 29. Juni 2009 geprägt.

Zwischen der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH und der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag u. a. über die kaufmännische, steuerrechtliche und personalrechtliche Übernahme von Dienstleistungen mit Datum vom 7. Juni 2009 vereinbart. Der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH ist mit Datum vom 21. Oktober 2009 die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes gemäß § 34 c Gewerbeordnung erteilt worden. Mit der Erteilung dieser Genehmigung können somit alle Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahrgenommen werden. Das Jahresergebnis wird durch die Muttergesellschaft im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages ausgeglichen. Die entsprechende Darstellung ist im Jahresabschluss berücksichtigt.

Umsatzerlöse

	2009 im TEUR	2008 in TEUR
aus Baubetreuung	537	0

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Umsätze aus dem abgeschlossenen Baubetreuungsvertrag mit der Muttergesellschaft ab 1. Juli 2009.

Laufende Investitionen

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Investitionen in Höhe von 5,2 Mio. € getätigt. Die Investitionen betreffen fast ausschließlich die Investitionen in das Projekt „Stadthalle Greifswald“.

Entwicklung im Personalbereich

Bezeichnung	31. Dezember 2009
fest angestellte Mitarbeiter	11
davon Altersteilzeitfreistellungsphase	1

Im Rahmen des Personalüberganges des Technischen Bereiches wurden zum 1. Juli 2009 7 Mitarbeiter von der Muttergesellschaft übernommen; am 1. September 2009 wurde ein weiterer Mitarbeiter übernommen und 3 Mitarbeiter sind direkt bei der PGS Greifswald mbH angestellt worden. Ein Mitarbeiter ist mit Beginn der Übernahmephase direkt in die Altersteilzeitfreistellungsphase gegangen.



Vermögenslage

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

	31.12.2009		Vorjahr		Veränderungen
	gesamt TEUR	%	gesamt TEUR	%	gesamt TEUR
VERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	0	-	5
Sachanlagen	7.233	64,4	2.228	66,0	5.005
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	7.238	64,4	2.228	66,0	5.005
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.606	32,1	466	13,8	3140
Liquide Mittel	399	3,5	684	20,3	-285
Rechnungsabgrenzungsprosten (RAP)	1	0,0	0	0,0	1
kurzfristige gebundenes Vermögen	4.006	35,6	1.150	34,0	2.856
	11.244	100,0	3.378	100,0	7.866
KAPITAL					
Gezeichnetes Kapital	475	4,2	475	14,1	0
Kapitalrücklage	6.320	56,2	2.220	65,7	4.100
Eigenkapital	6.795	60,4	2.695	79,8	4.100
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	575	5,1	549	16,3	26
Rückstellungen	1.310	11,7	0	0,0	1.310
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.885	16,8	549	16,3	1.336
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	119	1,1	99	2,9	32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2	0,0	0	0,0	2
Rückstellungen	2.036	18,1	5	0,1	28
Verbindlichkeiten	407	3,6	30	0,9	376
kurzfristiges Fremdkapital	2.564	22,8	134	3,9	438
	11.244	100,0	3.378	100,0	7.866

Finanzlage

Die Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	2713	-191
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	174	0
Zunahme der Rückstellungen	3.342	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.713	191
Abnahme/Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.141	-184
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	424	130
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	799	-54
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-5.179	-1.468
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-5	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.184	-1.468
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	4.100	2.190
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.100	2.190
Zahlungsunwirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-285	668
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	684	16
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	399	684



Ertragslage

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

	2009		Vorjahr		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	537	88,6	0	0,0	537
Eigenleistungen	40	6,6	0	0,0	40
Übrige betriebliche Erträge	29	4,8	100	100,0	-71
Betriebsleistung	606	100,0	100	100,0	506
Materialaufwand	4	0,7	3	3,0	1
Personalaufwand	296	48,8	0	0,0	296
Abschreibungen	174	28,7	0	0,0	13
Erfolgsunabhängige Steuern	1	0,2	3	0,0	-2
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.820	465,3	261	>100	2.559
Betriebsaufwand	3.295	543,7	267	>100	3.028
Betriebsergebnis	-2.689	-443,7	-167	-100,0	-2.522
Finanzerträge	3	0,5	2	3,0	1
Finanzaufwendungen	27	4,5	26	26,3	1
Finanzergebnis	-24	-4,0	-24	-23,0	2
Jahresergebnis	-2.713	-447,6	-191	>100,0	-2.522



Risikomanagement

und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Risikofrüherkennungssystem der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wird über die Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald gesteuert. Die PGS Greifswald mbH verfügt über eine systematisch mittel- und langfristig angelegte Erfolgs-, Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Die Planung entspricht den Erfordernissen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO).

Die zukünftige Entwicklung der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wird im Wesentlichen durch die Auftragsvergabe der Muttergesellschaft beeinflusst. Die Gesellschaft wird in den künftigen Jahren ihr Dienstleistungsportfolio auch den durch die Muttergesellschaft verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften anbieten, um eine Auslastung der Kapazitäten zu gewährleisten. Ein wirtschaftliches Risiko wird durch den bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag weitestgehend minimiert.

Vermarktungsrisiko

Es besteht ein allgemeines Vermarktungsrisiko für die Stadthalle Greifswald. Die Marktsituation in Greifswald und Umland lässt keine kostendeckende Nachfrage generieren.

Für den Fall einer teilweisen Übernahme der Betreibung durch die Gesellschaft, muss weiterhin mit einem defizitären Ergebnis gerechnet werden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Auf der Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses Nr. B05-146 vom 5. November 2009 hat die Bürgerschaft am 14. Dezember 2009 den Prüfauftrag zur Realisierung des Public Viewing anlässlich der WM 2010 beschlossen. Die Gesellschafterversammlungen der WVG und der PGS werden auf der Grundlage der Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 04. Februar 2010 den Beschluss zur Durchführung des Fußballereignisses 2010 auf dem Greifswalder Marktplatz beschließen.



Prognosebericht/Chancen

Auch für die Geschäftsjahre 2010 ff. bildet die wirtschaftliche Grundlage der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH der mit der Muttergesellschaft abgeschlossene Baubetreuungsvertrag.

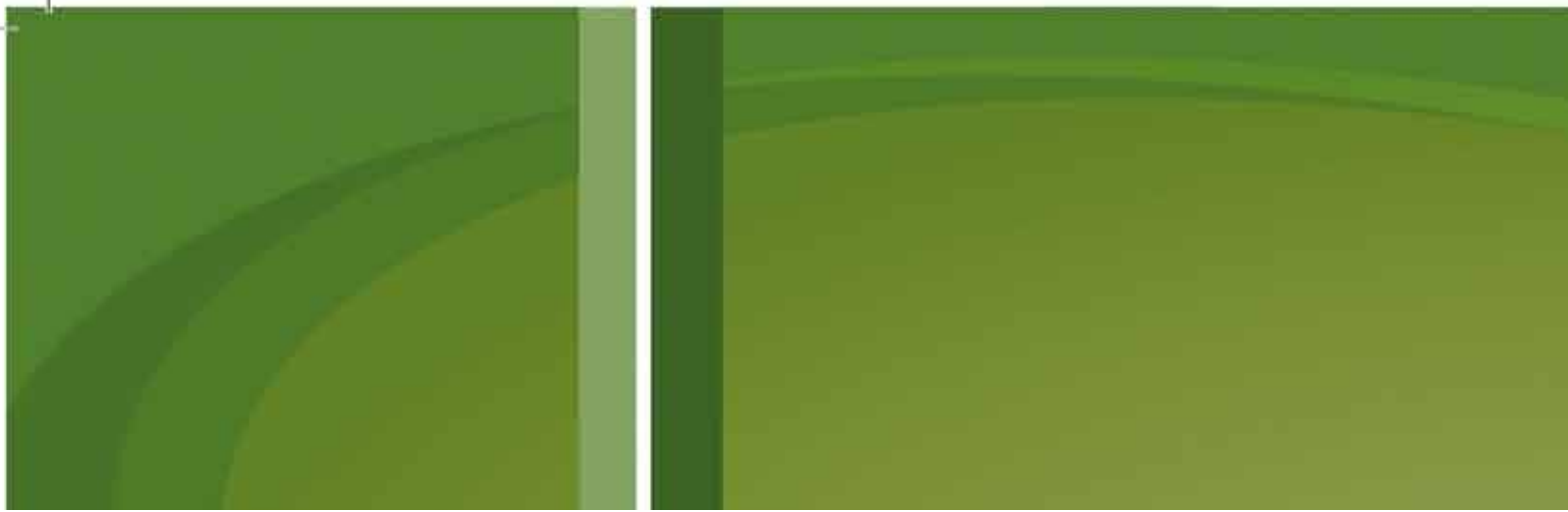
Die Gesellschaft bietet das gesamte Aufgabenportfolio zunächst einmal der Muttergesellschaft an, wird aber in den Folgejahren auch das gesamte Spektrum ihrer Leistungen den Eigentümergemeinschaften, die durch die WVG mbH Greifswald verwaltet werden, anbieten, um so in den Folgejahren weitere Umsatzerlöse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

Mit dieser Maßnahme im Unternehmensverbund ist eine langfristige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft sichergestellt. Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke der Muttergesellschaft ist davon auszugehen, dass sich ein erfolgreiches Wirken im Unternehmensverbund letztendlich auch auf das Tochterunternehmen, die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH, positiv auswirken wird.

Die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wird die Chancen, die sich auf dem territorialen Immobilienmarkt ergeben, gemeinsam mit der Muttergesellschaft ergreifen, um langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu generieren.

Die Projektentwicklung in Wohnquartieren, die bereits in den vergangenen Jahren erfolgreich praktiziert wurden, bildet langfristig die Basis des wirtschaftlichen Erfolges der Gesellschaft. Die zunehmende Bedeutung des Greifswalder Immobilienmarktes für die Region wirkt sich positiv auf die Arbeit des Unternehmensverbundes WVG und somit letztendlich auch auf die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH aus.

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



Wiedernutzbarmachung Stadthalle Greifswald

Nachdem das ehrwürdige Stadthallengebäude am 9. September 2007 zum Tag des offenen Denkmals letztmalig vor der Sanierung seine alten Flügeltüren für 3.000 interessierte Besucher öffnete, nahmen sich nur wenige Wochen später die ersten Bauleute des ehemaligen Kreiskulturhauses an. Noch bevor im März 2008 der offizielle Startschuss für den Baubeginn fiel, wurden ab 15. Oktober 2007 die bauvorbereitenden Maßnahmen durchgeführt. Die Jahrzehnte der Nichtnutzung hatten ihr Übriges zum Verfall der Stadthalle beigetragen. Man musste zum alten Kern der Architektur zurückfinden, um neu darauf aufzubauen.

Im Zuge dessen sind Bühne, Fußböden und Heizungen, elektronische Installationen sowie Rohrleitungssysteme vollständig entfernt worden. Auf der Galerie im Kaisersaal wurden Türen und Wände zurückgebaut und alte Öffnungen wieder freigelegt, um Platz zu schaffen und den großen Festraum in helleres Licht zu hüllen. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz und dem verantwortlichen Restaurator Hans-Henning Bär haben wir uns von Beginn an für die möglichst detailgetreue Rückkehr zum Ursprung der Stadthalle entschieden – eine Erneuerung im alten Sinne durch die Verbindung von Traditionshandwerk und modernster Haus- und Bühnentechnik. Bis März 2008 war die Stadthalle schließlich in ihren unverbauten Rohzustand zurückversetzt, sodass nach Errichtung des Baugerüsts planmäßig im April 2008 alle statischen Arbeiten am Gebäude beginnen konnten.

Es hieß, die technischen Ansprüche eines modernen Veranstaltungszentrums mit den baulichen Strukturen der Reformarchitektur zu verbinden und diese für die Einbringung hochtechnisierter Haus- und Bühnentechnik zu optimieren. Nicht zuletzt haben wir dadurch die notwendigen baulichen Voraussetzungen geschaffen und der Stadthalle Greifswald das lange erwartete alte neue Gesicht zurückzugeben.

Die Rekonstruktion der Fassade und des Innenraums orientierte sich dabei ganz und gar am historischen Vorbild. Gesimse, Stuck und Farbkonzept sind durch detaillierte restauratorische Befunde und Analyse der Farbschichten belegt.

Im Zuge der Rückführung des Gebäudes in seinen Ursprungszustand sind nachträgliche bauliche Änderungen der vergangenen Jahrzehnte beseitigt und Strukturen wieder hergestellt worden, die nicht mehr sichtbar oder beseitigt waren.

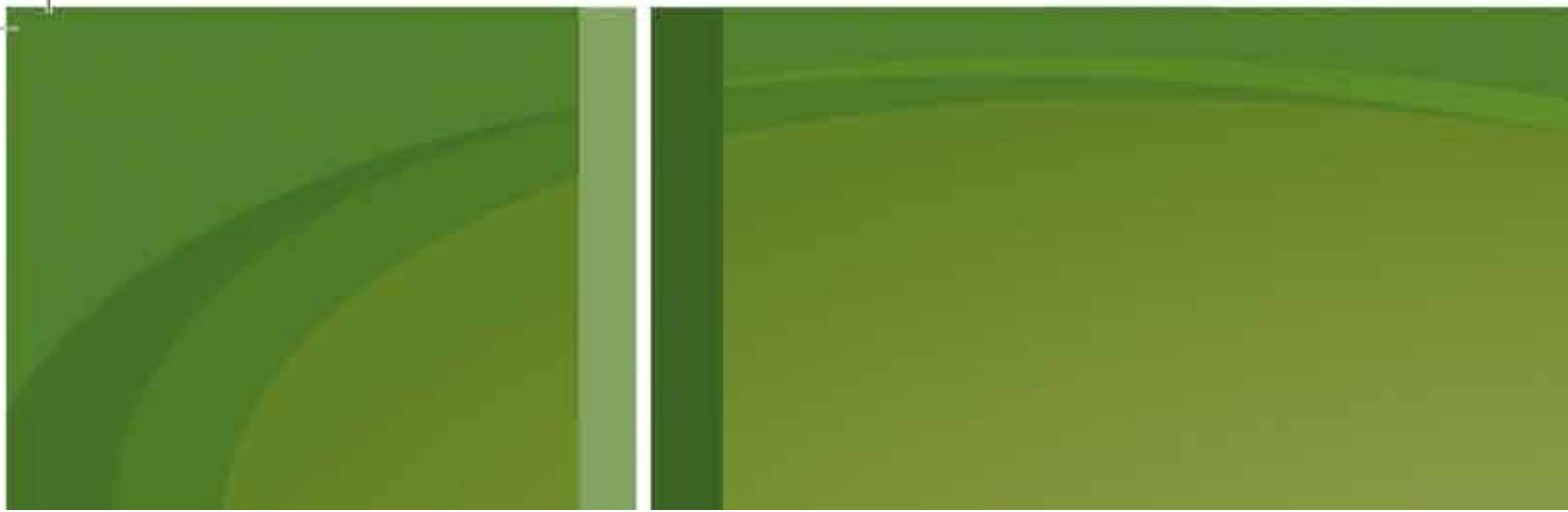


Tatsächlich haben wir die Belege alter Handwerkskunst wie Türen, Stufen und Treppengeländer erhalten und neu aufgearbeitet. Nie haben so viele Gewerke und Meister ihres Faches an einem Greifswalder Bauprojekt zusammengearbeitet wie in der Stadthalle Greifswald. Insgesamt haben wir 40 Lose an 30 Handwerksfirmen, Gutachter und 7 Fachplaner vergeben, um von der Dacheindeckung bis hin zur Installation der Heizungs- und Elektroleitungen erstklassige Qualität umzusetzen.

Die Bemalung der opulenten Schmuckdecke im großen Kaisersaal des Hauses und die anschließende Ausführung der Bühnentechnik gehören dabei zu den beeindruckenden Zeugnissen heutiger Handwerkskunst. Für den Besucher in der Komplexität und dem Detailreichtum kaum mehr erkennbar, verbergen sich insbesondere hinter diesen Leistungen größtes meisterliches Geschick und langjährige Erfahrung.

Zum Jahresende 2008 ließ die Außenhülle auf der Eingangsseite der Stadthalle bereits erahnen, wie der Gebäudekomplex nach Abschluss des Bauprojektes seine Besucher allein aufgrund seines Äußeren beeindrucken wird. Verdeckt durch die schützenden Bauplanen nahmen Gesimse und Außenputz ihre alten und neuen Formen an. Putzschicht um Putzschicht wurde aufgetragen, weitere Details kamen hinzu. Dank der unablässigen Unterstützung des Denkmalschutzes kann die Stadthalle im Zuge der Sanierung jedoch zum alten Erscheinungsbild zurückfinden.

Das historische Gebäude hielt insbesondere nach der Boden- und Tragwerksanalyse einige „Überraschungen“ bereit, die unser Projektteam zeitnah in Angriff nehmen musste. Dies immer mit Blick auf die Einhaltung des zeitlichen Bauablaufplanes.



Der Tag der Eröffnung

Schon frühzeitig stand der Termin für die große Eröffnungsfeier fest. Am 18. Dezember 2009 sollte ein neues Kapitel in der Geschichte der Stadthalle Greifswald aufgeschlagen werden. Doch zu diesem Zeitpunkt glaubt kaum jemand daran, dass das Team um den Bauleiter der PGS den Termin halten kann. Rund um die Uhr wurde am Innenausbau des altherwürdigen Gebäudes gearbeitet. Farbkonzepte wurden umgesetzt, Mobiliar, und Vorhänge ausgesucht, bestellt und montiert.

Noch am Tag der offiziellen Wiedereröffnung wurden Restarbeiten in und am Gebäude vorgenommen. Die Lyra über der großen Bühne im Kaisersaal bekam ihren goldenen Anstrich, Reinigungsfirmen versuchten dem Staub und Schmutz und den Schneemassen rund um die Stadthalle Herr zu werden, obwohl an anderer Stelle erneut gebohrt und gehobelt wurde. Doch pünktlich um 19:00 Uhr waren die zahlreichen helfenden Hände fertig.

Die historischen Türen, die originalgetreu aufgearbeitet wurden, öffneten sich für die ersten Gäste. Das Orchester der Theater Vorpommern GmbH gab dem Anlass den würdigen Rahmen für die feierliche Schlüsselübergabe, die die Wiedernutzbarmachung der Stadthalle symbolisierte. Knapp 400 geladene Gäste konnten sich an diesem Abend von der gelungenen Aufgabe, der Stadthalle ihr Gesicht wiederzugeben, überzeugen.

Kaum jemand hatte an diesem Abend daran gedacht, dass am folgenden Morgen tausende interessierte Greifswalderinnen und Greifswalder in die Stadthalle strömen würden. Von Neugierde angelockt, kamen über 6.000 Besucher am Tag der offenen Tür und nahmen ihre Stadthalle wieder in ihren Besitz. Beeindruckt und stolz, in der Universitäts- und Hansestadt ein solches Kulturdenkmal zu haben, wurde schon bald der Wunsch nach dem Ausbau und der Wiedereröffnung des Theatercafés laut. Denn der Weg in die gastronomische Einrichtung, mit der so viele Besucher nette Stunden und viele schöne Feierlichkeiten verbunden hatten, blieb verschlossen.

Die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH, als Eigentümerin des Gebäudes, hatte bis zu diesem Zeitpunkt keinen geeigneten Betreiber für die fast 800 m² großen Räumlichkeiten finden können, so dass das Theatercafé lediglich im Rohbau fertiggestellt wurde. Doch diese Aufgabe hat sich die PGS für das Geschäftsjahr 2010 auf die Fahnen geschrieben.



Ausblick auf das Jahr 2010

Getreu dem Motto der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ wird die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH im Auftrag der WVG erstmalig auch in Eldena direkt neben der Wiecker Brücke baulich tätig werden. 30 Wohnungen und einige Gewerbeeinheiten in 5 zum teil kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern sollen 2010/2011 in exklusiver Lage direkt am Ryck errichtet werden. Eine Projektierung des Komplexes, die sich perfekt in die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten einfügt, war dabei ausschlaggebend. Knapp 5 Millionen Euro wird die WVG in das Projekt „Wiecker Brückenhof“ investieren.





Projektgesellschaft mit neuem Namen

Die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) ist zum Zweck des Erwerbs, der Rekonstruktion und Betreuung der Stadthalle in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Jahr 1999 gegründet worden. Die PGS ist durch die Bürgerschaft im Jahr 2005 mit der Wiedernutzbarmachung der Stadthalle beauftragt worden. Das Gebäude wurde 2006 in das Vermögen der PGS mittels Einbringungsvertrag überführt. Im Zuge der Umsetzung und der weiteren Projektentwicklung ist der Gedanke gereift, die PGS als Tochterunternehmen weiter auszubauen und das technische Know-how zu bündeln. Der technische Bereich der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) ist in die Projektentwicklungsgesellschaft überführt worden.

Mit Eintrag in das Handelsregister ist die Umbenennung der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) offiziell vollzogen. Seit dem 1. Juli 2009 trägt die PGS ihren neuen Namen und markiert damit deutlich die veränderte Positionierung des Tochterunternehmens im Unternehmensverbund der WVG.

Als Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH wird sich die PGS zukünftig für die gesamte Projektentwicklung des WVG-Konzerns verantwortlich zeichnen und des Weiteren Bau- und Erschließungsträgermaßnahmen auch für dritte Auftraggeber übernehmen. Dabei werden laut Honorarordnung für Architekten und Ingenieure -von der Vorlage der Genehmigungspläne bei den zuständigen Behörden bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe eines Bauobjektes - alle Leistungsphasen der Baubetreuung durch die PGS abgedeckt.

Voraussetzung für die Etablierung dieses neuen Geschäftsbereiches ist der Teilbetriebsübergang des Technischen Bereiches der WVG auf die Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH – ein Geschäftsentwicklungsprozess, der bereits im Jahr 2006 geplant und eingeleitet wurde und nun auch gesellschaftsrechtlich seine neue Form findet.

Die Verlagerung des Teilbetriebs Technik in das WVG-Tochterunternehmen ermöglicht es WVG und PGS gleichermaßen, ihre Potenziale als Immobiliendienstleisterinnen für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vermehrt auszuschöpfen, vorhandene Marktsegmente des WVG-Konzerns zu stärken und neue hinzuzugewinnen. Durch die Ausgliederung fokussiert sich die WVG auf das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft und schafft in der PGS damit gleichzeitig neue Kapazitäten, die Stadtentwicklung und das Wohnen und Leben in Greifswald noch aktiver mitzugestalten.



Einführung eines Qualitätsmanagementsystems

Unsere Muttergesellschaft, die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, begann im Jahr 2007 mit der Einführung eines Qualitätsmanagementsystems (QMS). Das System wurde im Januar 2008 von einer unabhängigen Stelle, der GZBB (Gesellschaft zur Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen von Dienstleistungsunternehmen mbH), erstmals zertifiziert. Mit diesem Zertifikat setzen wir Maßstäbe für die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen. Dabei steht die Kundenzufriedenheit jederzeit im Vordergrund.

Im Laufe dieses Jahres regeln wir die Abläufe und Prozesse der PGS nach den Kriterien des bestehenden QMS. Unser Ziel ist es, binnen eines Jahres ein nach DIN EN ISO 9001 zertifiziertes Unternehmen zu sein. Während Industrie und Produktion bereits seit langer Zeit Systeme zur Sicherung und Verbesserung der eigenen Qualität installiert haben, möchten auch wir zu den wenigen Dienstleistungsunternehmen zählen, die ein solches System eingeführt haben und die weitere Optimierung aller Unternehmensprozesse konsequent daran ausrichten.

Mit dem angestrebten Zertifikat der GZBB verpflichten wir uns, dem Anspruch einer nachhaltigen, leistungsstarken, kundenorientierten und verlässlichen Immobiliendienstleistung gerecht zu werden. Indem wir als Tochterunternehmen der WVG mbH Greifswald voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2011 ein gemeinsames QMS etablieren, können wir den Kunden unseres Unternehmensverbundes sowohl die Vermietung und Verwaltung von Wohneinheiten, die Projektierung und Baubetreuung von Projekten, als auch die Bewirtschaftung auf hohem Niveau anbieten.

All unsere Serviceleistungen sind absolut kundenorientiert ausgerichtet und organisiert. Wir arbeiten dadurch schneller, besser und kostengünstiger. Die Effizienz der Verfahrensanweisungen im Unternehmen birgt für den Kunden als Endverbraucher deutliche Vorteile. Der Rücklauf der Kundenzufriedenheitsmessungen wird Grundstein unserer Planungen und Maßnahmen zur Leistungsverbesserung sein. Auf Wünsche und Anregungen unserer Kunden können so schnellste Reaktionen erfolgen. Dank eines im Rahmen des QMS eingeführten Beschwerdemanagements erhoffen wir uns wertvolle Informationen zur Verbesserung unserer Dienstleistungen. Wir möchten voraus denken und unsere Dienstleistungen mit Hilfe dieses Systems stärken und verbessern. Wir orientieren uns somit an den aktuellen Bedürfnissen unserer Kunden.

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

AKTIVSEITE				
A. Anlagevermögen	EUR	EUR		Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.497,00		0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.977.457,73			504.179,57
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.807,00			0,00
3. Anlagen im Bau	228.897,46	7.233.162,19		1.723.481,78
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen		37,03		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Vermietung	6.386,54			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.462,85			
3. Forderungen gegen den Gesellschafter	3.596.011,29			465.049,28
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	3.605.860,68		815,65
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		398.700,30		683.669,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.811,23		396,66
Summe A K T I V A		11.244.068,43		3.377.592,17



PASSIVSEITE				
A. Eigenkapital	EUR	EUR		Vorjahr EUR
I. Gezeichnetes Kapital		475.000,00		475.000,00
II. Kapitalrücklage		6.320.000,00		2.220.000,00
Eigenkapital gesamt		6.795.000,00		2.695.000,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	1.211.605,00			
2. Sonstige Rückstellungen	2.134.853,86			4.400,00
		3.346.458,86		
C. Verbindlichkeiten				
1. Erhaltene Anzahlungen	854,68			1.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.861,53			29.784,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	694.087,53			647.408,07
4. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	2.004,96			
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 5.800,87 Vorj. 0,00)	5.800,87			
		1.102.609,57		
Summe P A S S I V A		11.244.068,43		3.377.592,17

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2009 der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH

vom 01.Januar.2008 bis 31. Dezember 2009		EUR	Vorjahr in EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	722,22		
b) aus Betreuungstätigkeit	536.520,39		
2. Bestandsveränderungen		537.242,61	0,00 €
		37,03	0,00 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		40.214,79	0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		29.094,65	99.952,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2171,86		
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1661,65		
		-3.833,51	3.048,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-248.875,92		
b) Altersversorgung und Unterstützung	-47.723,63		
		-296.599,55	0,00
7. Abschreibungen		-174.042,93	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.608.699,49	260.665,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.651,34	2.738,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (dav. geg. dem Gesellschafter 27418,46 €/VJ 26317,62 €)		-27.418,46	26.317,62
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.500.353,52	-187.340,59
12. Sonstige Steuern		-1.212.168,35	3.270,80
13. Erträge aus Verlustübernahme		2.712.521,87	190.611,39
14. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00
15. Verlustvortrag		0,00	0,00
16. Bilanzverlust		0,00	0,00



Anhang zum Jahresabschluss 2009

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

1. Allgemeine Angaben

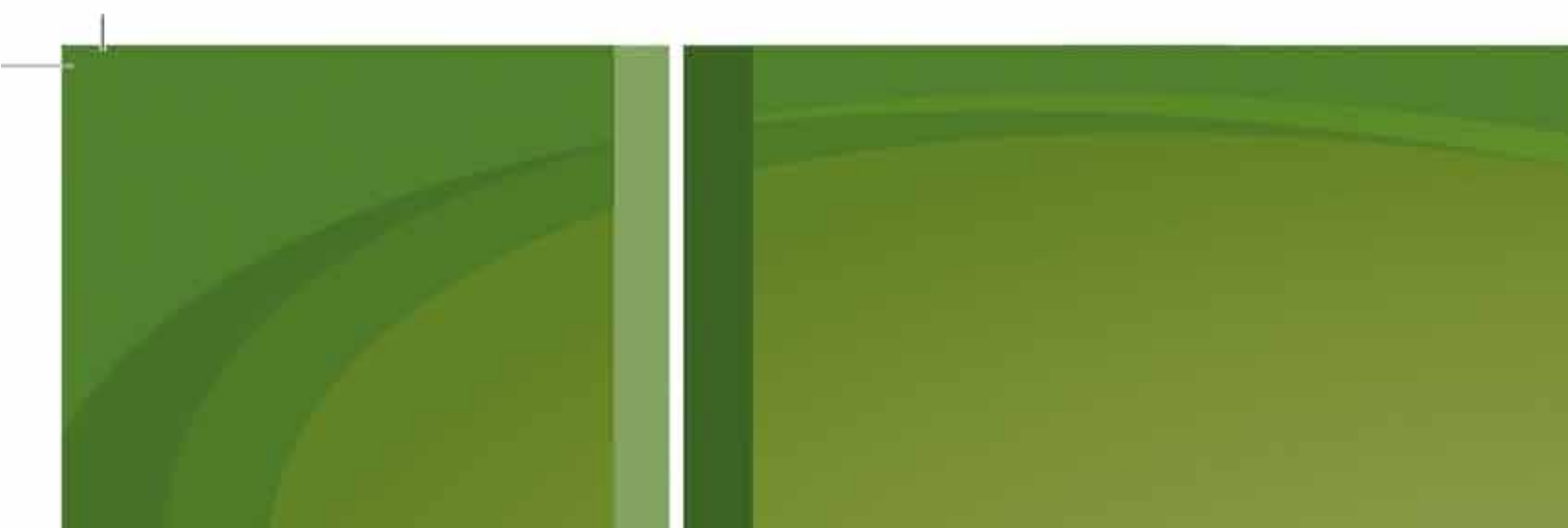
Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB. Sie ist jedoch nach § 73 Abs. 1 Nr. 2a der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet, den Jahresabschluss wie für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde gemäß den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes 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 im Wesentlichen beibehalten.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 238 bis 263 HGB) und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die ergänzenden Vorschriften zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Kapitalgesellschaften beachtet.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Abschreibungen hierfür werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren vorgenommen. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Geschäftsbauten werden mit 2,5 % jährlich abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte eine lineare Abschreibung über drei bis sieben Jahre. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter von mehr als 150 EUR bis zu 1.000 EUR ist ein jahresbezogener Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird über eine Dauer von fünf Jahren gleichmäßig verteilt gewinnmindernd aufgelöst. Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter sind gesondert in der Bilanz ausgewiesen.



Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

3. Erläuterungen zur einzelnen Posten der Bilanz

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel - Anlage 1 zum Anhang - ersichtlich; ebenso die Abschreibungen des Geschäftsjahres. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Das in der Bilanz ausgewiesene Stammkapital entspricht der Eintragung im Handelsregister. Der Gesellschafter hat einen Betrag von 4.100 TEUR in die Kapitalrücklage gemäß der Beschlussfassung vom 17. Oktober 2008 und 2. April 2009/10. Juli 2009 eingestellt. Die Drohverlustrückstellung aus nicht kostendeckender Verpachtung der Stadthalle wurde unter Berücksichtigung der Abschreibungen von Geschäftsbauten des Anlagevermögens sowie der Zinsen für das Baudarlehen gebildet. Bei der Bildung wurde auf die Laufzeit des Pachtvertrages abgestellt. Die sich aus den gegenwärtigen Marktbedingungen ergebenden Verpachtungsverluste wurden mit einem Kapitalisierungszinsfuß von 4,95 % über die Laufzeit abgezinst.

Wesentlich sind bei den sonstigen Rückstellungen folgende Rückstellungen ausgewiesen:

- Rückstellungen für drohende Verluste in Höhe von 1.351 TEUR
- Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 592 TEUR
- Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 159 TEUR
- Rückstellungen für Archivierung in Höhe von 17 TEUR

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

4. 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. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten verschiedene Leasingverträge, deren Kündigungstermine in 2012 liegen.



5. Sonstige Angaben

Mitarbeiteranzahl

Im Geschäftsjahr 2009 sind folgende Mitarbeiter beschäftigt gewesen.

	Durchschnittlich*2009	31.12.2009
Kaufmännische Angestellte	2,5	3
Technische Angestellte	7	7
Ruhende Arbeitsverhältnisse (ATZ)	1	1
Summe der Angestellten	10,5	11

* Der Durchschnitt wurde ab 01.Juli 2009 berechnet.

Die Geschäftsleitung wird von der WVG mbH Greifswald gestellt. Im Geschäftsjahr 2009 wurde folgendes Honorar für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Aufwand erfasst:

	TEUR
Abschlussprüfung	4,0
Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	-
Steuerberatungsleistungen	-
Sonstige Leistungen	-
Honorar des Abschlussprüfers	4,0

Konzernverhältnis

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald (WVG) stellt zum 31. Dezember 2009 einen Konzernabschluss, in den die Gesellschaft einbezogen wird, auf.

Geschäftsführer

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf
Adomeit	Klaus-Peter	Geschäftsführer der WVG, Diplom-Betriebswirt

Entwicklung des Anlagevermögens

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

	Bruttowerte				
	1	2	3	4	5
	AK/HK 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	5.057,50			5.057,50
Sachanlagen					
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	504.179,57	0,00		+6.641.193,89	7.145.373,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	38.064,40	5.690,70		32.373,70
Anlagen im Bau	1.723.481,78	5.146.609,57		-6.641.193,89	228.897,46
Summe Sachanlagen	2.227.661,35	5.184.673,97	5.690,70	0,00	7.406.644,62
Anlagevermögen insgesamt	2.227.661,35	5.189.731,47	5.690,70	0,00	7.411.702,12



Abschreibungen					Buchwerte	
6 kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 EUR	7 Abschreibun- gen des Geschäftsjahres EUR	8 Abschreibungen auf Abgänge EUR	9 Zuschrei- bungen EUR	10 kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 EUR	11 Buchwert 31.12.2009 EUR	12 Buchwert 01.01.2009 EUR
0,00	560,50			560,50	4.497,00	0,00
0,00	167.915,73			167.915,73	6.977.457,73	504.179,57
0,00	5.566,70			5.566,70	26.807,00	0,00
0,00				0,00	228.897,46	1.723.481,78
0,00	173.482,43	0,00	0,00	173.482,43	7.233.162,19	2.227.661,35
0,00	174.042,93	0,00	0,00	174.042,93	7.237.659,19	2.227.661,35

Verbindlichkeitspiegel PGS

Fristigkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Sicherung	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Erhaltene Anzahlungen	854,68 €	854,68 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.861,53 €	394.619,32 €	5.242,21 €			
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	694.087,53 €	183.216,16 €	30.028,13 €	480.843,24 €	575.407,69 €	Grundpfand- rechte
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.004,96 €	2.004,96 €				
sonstige Verbindlichkeiten	5.800,87 €	5.800,87 €				
Gesamtbetrag	1.102.609,57 €	586.495,99 €	35.270,34 €	480.843,24 €	575.407,69 €	

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH, Greifswald

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung - und den Lagebericht der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH, Greifswald (PGS), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 KPG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie gemäß § 15 Abs. 1 KPG über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und §§ 11 Abs. 3, 15 Abs. 1 KPG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und das mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Wür-

digung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben zum Bilanzstichtag zu Beanstandungen Anlass, da die PGS ohne erhebliche Stützungsmaßnahmen der Muttergesellschaft, der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG), mangels ausreichender Ertragskraft nicht lebensfähig wäre. Die WVG hat der Gesellschaft im Zeitraum 2006 bis 2009 Gesellschafterzuschüsse von insgesamt TEUR 6.320 gewährt sowie im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages auf 2009 entfallende Verluste der Gesellschaft von TEUR 2.713 übernommen.

Schwerin, den 10. März 2010

MDS MÖHRLE GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Voige
Wirtschaftsprüfer

Seifert
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH
Hans-Beimler-Straße 73
17489 Greifswald

Telefon: 03834 8040 - 601

Telefax: 03834 8040 - 699

post@pgs-greifswald.de

www.pgs-greifswald.de

Layout und Satz

MV Verlag und Marketing

Am Koppelberg 10

17489 Greifswald

Telefon: 03834 830300

Telefax: 03834 8303019

layout@greifswald-stadtmagazin.de