

**PGS**  
GREIFSWALD



Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH



# GESCHÄFTSBERICHT : : : **2008**

## Inhalt

3 – 4	Vorwort
5 – 6	Lagebericht Geschäftsbericht 2008
7	Bevölkerungsentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
8	Bauvorbereitende Maßnahmen und Baubeginn in der Stadthalle
9 – 11	Geschäftsverlauf und Lage der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH
12	Vermögenslage
13	Finanzlage
14	Ertragslage
15	Historische Befunde des Restaurators
16	Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung
17	EM-Fußballevent 2008
18	Prognosebericht/Chancen
19	Liquidität
20	Bautechnische Realisierung
21	Statische Arbeiten, Hochbau und Haustechnik in der Stadthalle
22 – 23	Bilanz zum 31. Dezember 2008
24	Gewinn- und Verlustrechnung
25	Dreh der offiziellen Stadthallendokumentation
26	Anhang zum Jahresabschluss
27	Anlagenspiegel
28	Verbindlichkeitspiegel
29	Fußballevent zur EM 2008
30 – 31	Bestätigungsvermerk
32	Impressum



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Stadthalle Greifswald gibt unserer Gesellschaft ihren Namen. Die Sanierung des ehemaligen Kreiskulturhauses ist unsere Aufgabe. Im Jahr 2008 durften wir nach erfolgreichem Abschluss der langjährigen Vorbereitungen mit der Umsetzung dieser Aufgabe beginnen. Im Anschluss gemeinsamer Planungen und Abstimmungen mit der Arbeitsgruppe „Stadthalle“, der zuständigen Abteilung des städtischen Bauamtes und des Denkmalschutzes war es am 25. März 2008 endlich soweit. Mit Erteilung der offiziellen Baugenehmigung durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald konnte die erste Bauphase der Rekonstruktion starten.

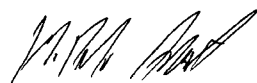
Im Geschäftsjahr 2008 haben wir mit der Ausführung statischer Arbeiten am Fundament und Stahltragwerk des Gebäudes sowie Instandsetzung, Dämmung und Neueindeckung des Dachstuhls die notwendigen Voraussetzungen zur Sicherung und späteren Nutzung des denkmalgeschützten Hauses geschaffen. Nachfolgende Mauer- und Trockenbauarbeiten konnten planmäßig daran anknüpfen. Die Fassadenansicht Robert-Blum-Straße mit Einbau der Fenster und weitestgehender Fertigstellung des Außenputzes konnte als Teilziel des Bauprojektes bis Ende des Jahres 2008 realisiert werden. Und dies

## Vorwort

trotz eines unerwartet schlechten Bauzustandes der Stadthalle und der daraus resultierenden außerplanmäßigen Eingriffe in die Objektstatik.

Unter Aufwendung eines Planungsvolumens von insgesamt 5,9 Millionen Euro haben wir im Baujahr 2008 22 Handwerksfirmen und 6 Fachplanern den Zuschlag für die Mitarbeit an unserem Ausnahmeprojekt erteilt. Allesamt Meister und Künstler ihres Faches, können wir mit Blick auf einen straffen Zeitplan von einem hervorragenden Ineinandergreifen der einzelnen Gewerke berichten.

Schritt für Schritt werden Pläne und Konzepte bauliche Wirklichkeit. Die zum Jahreswechsel 2008/2009 in Ausführung begriffenen Innenputz- und Malerarbeiten im Gebäudeinneren lassen bereits eine Idee vom späteren Gesamteindruck der Stadthalle entstehen. Das gute Voranschreiten der Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2008 lässt uns deutlich positiv in das Baujahr 2009 blicken. Mit großer Freude sehen wir der Fertigstellung des Gebäudes und der Wiedereröffnung des Greifswalder Traditionshauses entgegen.



Klaus-Peter Adomeit  
Geschäftsführer



Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 % höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 % und 2006 um 3,0 % gestiegen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im Wesentlichen Ausstattungsinvestitionen und Bauinvestitionen – zusammensetzten, legten um 6,1 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 % während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 %), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 % zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 % eine sehr hohe Steigerung.

Im Jahr 2008 lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt um real 1,3 % über dem Vorjahresniveau. Da sich das Wachstum zum Jahresende hin deutlich abgeschwächt hat, wurde die Wachstumsprojektion der Bundesregierung von 1,7 % unterschritten. Insbesondere die Entwicklung im produzierenden Gewerbe war zuletzt stark abwärts gerichtet. Nach den Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes dürfte sich die deutsche Wirtschaft seit dem 2. Halbjahr 2008 in einer Rezession befinden.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Jahresdurchschnitt 2008 um rund 580.000 Personen zu; das ist der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung.

Die öffentlichen Haushalte schlossen im Jahre 2008 nahezu ausgeglichen ab.

Die Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose“ (u. a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirt-

## Lagebericht Geschäftsjahr 2008

### Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009

Deutsche Wirtschaft nur  
noch moderat gewachsen

Wachstum 2008 schwächer  
als erwartet – Beschäftigung  
auf Höchststand

Konjunktur bricht ein

## Finanzkrise

schaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 %. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 % an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 % im Jahr 2009 aus.

Die seit Oktober/November 2008 anhaltende Finanzkrise erreicht auch Mecklenburg-Vorpommern. Die ersten Firmen reagieren mit Kurzarbeit. Befristete Arbeitsverhältnisse werden durch Unternehmen nicht weiter verlängert.

Die Finanzkrise wird sich auch auf die Immobilienwirtschaft zeitversetzt auswirken. Die Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern sind aber aufgrund der bereits in den Vorjahren erfolgten Reorganisationsmaßnahme gut aufgestellt und können daher der Finanzkrise positiv entgegenwirken. Die beiden durch die Bundesregierung veranlassten Maßnahmenpakete zur Stärkung der Konjunktur werden sich auch positiv auf die Gesamtwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern auswirken.

Infrastrukturelle Maßnahmen der Kommunen werden daher mittel- und langfristig positiv auf die Immobilienwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern ausstrahlen.

## Entwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW)

Arbeitslosenquote der UHGW  
(31. Dezember)

Jahr	Quote in %
2004	22,5
2005	18,3
2006	17,3
2007	14,2
2008	13,2

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der für Mecklenburg-Vorpommern (13,5 %).



Jahr	Einwohner
2004	52.150
2005	52.850
2006	53.021
2007	53.474
2008	53.638

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

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

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 % der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 80 Milliarden Euro, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie von 47 Milliarden Euro.

### Bevölkerungsentwicklung in der UHGW (31. Dezember)

### Immobilienwirtschaft – stabilisierender Faktor der Wirtschaftsleistung

## Bauvorbereitende Maßnahmen und Baubeginn in der Stadthalle

Nachdem das ehrwürdige Stadthallenengebäude 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.

In den Jahren vor Schließung befand sich das Gebäude längst nicht mehr in seinem Originalzustand. Zusätzliche Ein- und Umbauten hatten die eigentliche Substanz des Hauses verfremdet. 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 Rohrleistungssysteme 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. Immer wieder sind während der Beräumung Schätze alten Handwerks zum Vorschein gekommen. Die Zwischendecke im kleineren Rubenowsaal hat Stuck und Wandreliefs über Jahre verborgen und somit gut erhalten. Andernorts sind schmückende Elemente hingegen in der Vergangenheit abgeschlagen oder übermalt worden.

In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz und dem verantwortlichen Restaurator Hans-Henning Bär haben wir uns jedoch 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 am 1. April 2008 alle statischen Arbeiten am Gebäude beginnen konnten.

Mit großer Freude über den lang erwarteten und über Jahre vorbereiteten Baustart hatten Oberbürgermeister Dr. Arthur König, Bürgerschaftspräsident Egbert Liskow und Geschäftsführer der PGS mbH Greifswald Klaus-Peter Adomeit am 27. März 2008 zum Pressegespräch in die Stadthalle gebeten, um von Beginn an dem großen öffentlichen Interesse der Greifswalderinnen und Greifswalder am Bauverlauf „ihres Kulturhauses“ gerecht zu werden und alle am Ereignis der Wiederbelebung des Traditionsgebäudes teilhaben zu lassen.



Das Projekt „Stadthalle Greifswald“ hat folgenden Entwicklungsstand erreicht:

Auf der Grundlage der Teilbaugenehmigung wurden die vorbereiteten Abbruchmaßnahmen fortgeführt. Der Restaurator hat in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie der Bauleitung der WVG mbH Greifswald die Untersuchungen in der Stadthalle Greifswald weitestgehend abgeschlossen. Während der Bauausführung erfolgt eine Begleitung durch den Restaurator.

Die umfangreiche Statik für die Sanierung der Stadthalle befindet sich in der Prüfung beim Bauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Baugenehmigung wurde am 4. März 2008 erteilt. Der Baubeginn für die Stadthalle war der 25. März 2008.

Die Baugenehmigung ist mit Auflagen erteilt worden. Eine Auflage beinhaltet unter anderem, dass vor Inbetriebnahme der Stadthalle die Schaffung der notwendigen Mindestausstattung nach der Arbeitsstättenverordnung zu realisieren ist. Die WVG mbH Greifswald sieht die Möglichkeit, diese Investitionen im Rahmen des 2. Bauabschnittes - Theatercafé - zu realisieren. Unabhängig von dem Ausbau des Theatercafés führt die Schaffung der notwendigen Mindestausstattung zu Mehrkosten. Die Geschäftsführung geht von Mehrkosten in Höhe von ca. 10 % der veranschlagten Baukosten aus, wobei die Zahlen konkretisiert werden, sofern die Kostenschätzung nach DIN 276 aktualisiert wird.

Zwischen der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH ist mit Datum vom 11. Dezember 2007 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen worden. Die Anmeldung an das Handelsregister Stralsund ist erfolgt. Die Eintragung ist am 28. Januar 2008 erfolgt.

Die Erhöhung des Stammkapitals (Einbringung der Stadthalle Greifswald als Sacheinlage) ist am 3. März 2008 im Handelsregister eingetragen worden.

Der Umbau der Stadthalle verläuft planmäßig. Die mit der Ausführung der Arbeiten betrauten Firmen führen ihre Arbeiten in guter Qualität aus. Der schlechte bauliche Zustand der Stadthalle gestaltet sich bei der Umsetzung

## **Geschäftsverlauf und Lage der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH**

### 1. Kostenstand (beauftragte Summen)

### 2. Stand ausgeführter Leistungen

### 3. Stand in Ausführung begriffene Leistungen

des Bauvorhabens besonders problematisch. Zahlreiche Deckenfelder mussten zusätzlich zu den geplanten Maßnahmen erneuert werden. Darüber hinaus sind aus statischer Sicht zahlreiche zusätzliche Eingriffe in die Objektstatik notwendig, was immer wieder zu zeitlichen Verzögerungen führt, aber auch die Baukosten nachhaltig beeinflusst. Unabhängig davon ist das Bestreben für eine qualitätsgerechte und auch termintreue Umsetzung des Projektes nach wie vor vorbildlich.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe „Stadthalle“ konnte das Konzept zur Farbgestaltung des Kaisersaals, des Foyers und der Treppenhäuser sowie der Außenfassade durch die sehr gute Vorbereitung der Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit dem Restaurator und der Architektin abgestimmt werden. Weiterhin sind sämtliche Aufträge zur Herstellung der Bühnentechnik und der Haustechnik nunmehr bezuschlagt.

- Aufträge an 22 Handwerksfirmen sowie 6 Fachplaner:  
ca. 5,9 Mio. EUR brutto
- Abbrucharbeiten ohne Eingriff ins Gebäudetragwerk als vorbereitend  
Maßnahme vorab in einem 1. BA
- Dacheindeckung, Dachdämmung, Instandsetzung Dachstuhl
- Korrosionsschutz aller Stahlbauteile im Dachraum und wesentlicher Bauteile in den Geschossen
- Unterfangung der vorhandenen Fundamente zur Aufnahme zusätzlicher Lasten in Teilbereichen
- Einbau zusätzlicher Stahltragwerke im Dachraum
- Einbau einer zusätzlichen Geschossdecke über Rubenowsaal (Technikzentrale) mit Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Stuckdecke
- Einbau Grundtragwerk Technikdecke Rubenowsaal
- Abbrucharbeiten im Gebäude auch mit Eingriff in das Gebäudetragwerk,
- Erneuerung der nicht sanierfähigen Geschossdecke über Erdgeschoss komplett,
- Errichtung Fahrstuhlschacht Lastenaufzug
- Einbau Fenster Ansicht Robert-Blum-Straße
- Außenputzarbeiten mit Herstellung von ursprünglich vorhandenen Gesimsen als Auflage der Denkmalschutzbehörde

- Innenputzarbeiten
- Einbau Fenster
- Herstellung der letzten neuen Tür-, Fensteröffnungen und haustechnischen Durchbrüche im Gebäude
- Mauerarbeiten KG – 2. OG
- Trockenbauarbeiten, Dachschrägen-, Deckenstahlbekleidungen, Anlegen neuer Wände/Räume
- Malerarbeiten Gewölbedecke
- Lüftunginstallationen Dachraum/Dachgeschoss
  
- Bühnenmaschinerie mit Ausführungsbeginn Dezember 2008
- Elektroinstallation mit Ausführungsbeginn 47. KW 2008
- Heizungs-/Sanitärinstallation mit Ausführungsbeginn 48. KW 2008
- Gründung Personenaufzug ab 47. KW 2008

- 1. BA: Los 1 Abbrucharbeiten (mit Teilbaugenehmigung)
- 2. BA: Los 1 Gerüstarbeiten
- Los 2 Dachdecker-/Dachklempner-/Zimmererarbeiten
- Los 3 Abbruch-/Mauer-/Betonarbeiten
- Los 4 Korrosionsschutzarbeiten an Stahlbauten
- Los 5 Stahlbauarbeiten
- Los 6 Putz- und Stuckarbeiten
- Los 7 Tischlerarbeiten
- Los 8 Trockenbauarbeiten
- Los 9 Estricharbeiten
- Los 10 Lufttechnische Anlagen
- Los 11 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- Los 12 Feuerlöschanlagen
- Los 13 Heizungs-/Sanitärtechnik
- Los 14 Elektrotechnik
- Los 15 Bühnenmaschinerie
- Los 16 Bühnenboden
- Los 17 Bühnenvorhang
- Los 18 Bühnenbeleuchtung
- Los 19 Elektroakustische Anlagen
- Los 20 Düsenstrahlarbeiten
- Los 21 Aufzugsanlagen



#### **4. Stand Vorbereitung zur Ausführung**

#### **5. Folgende Bauleistungen wurden ausgeschrieben**

## Vermögenslage

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

	31.12.2008			Vorjahr			Veränderung gesamt TEUR
	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig TEUR	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig TEUR	
<b>VERMÖGEN</b>							
Sachanlagen	2.228	65,9	0	760	71,8	0	1.468
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.228</b>	<b>65,9</b>	<b>0</b>	<b>760</b>	<b>71,8</b>	<b>0</b>	<b>1.468</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	465	13,8	466	282	26,7	282	184
Liquide Mittel	684	20,3	684	16	1,5	16	668
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.150</b>	<b>34,1</b>	<b>1.150</b>	<b>298</b>	<b>28,2</b>	<b>298</b>	<b>852</b>
	<b>3.378</b>	<b>100,0</b>	<b>1.150</b>	<b>1.058</b>	<b>100,0</b>	<b>298</b>	<b>2.320</b>
<b>KAPITAL</b>							
Gezeichnetes Kapital	475	14,1	0	25	2,4	0	450
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0	0,0	0	450	42,5	0	-450
Kapitalrücklage	2.220	65,7	0	30	2,8	0	2.190
Restbilanzergebnis	0	0,0	0	0	0	0	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.695</b>	<b>79,8</b>	<b>0</b>	<b>505</b>	<b>47,7</b>	<b>0</b>	<b>2.190</b>
Rückstellungen	5	0,1	5	6	0,6	6	-1
Verbindlichkeiten	678	20,1	159	547	51,7	31	131
<b>Fremdkapital</b>	<b>683</b>	<b>20,2</b>	<b>164</b>	<b>553</b>	<b>52,3</b>	<b>37</b>	<b>130</b>
	<b>3.378</b>	<b>100,0</b>	<b>164</b>	<b>1.058</b>	<b>100,0</b>	<b>37</b>	<b>2.320</b>



## Finanzlage

Die Finanzlage stellt sich wie folgt dar

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis vor Verlustübernahme	-191	-60
Abnahme von Rückstellungen	-1	3
Abnahme/Zunahme ./. der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	-184	4
Zunahme/Abnahme ./. der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	131	235
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-245</b>	<b>182</b>
Einzahlung aus Abgängen von Sachanlagen	0	5
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1.468	-172
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.468</b>	<b>-167</b>
Verlustübernahme	191	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.190	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.381</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>668</b>	<b>15</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16	1
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>684</b>	<b>16</b>

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr stellt sich die Ertragsituation der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar

	2008		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
Übrige betriebliche Erträge	100	100,0	0	0,0	99
<b>Betriebsleistung</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>99</b>
Materialaufwand	3	3,0	3	>100,0	0
(Normal-)Abschreibungen	0	0,0	0	0,0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	264	>100,0	50	>100,0	214
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>267</b>	<b>&gt;100,0</b>	<b>53</b>	<b>&gt;100,0</b>	<b>214</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-167</b>	<b>-100,0</b>	<b>-53</b>	<b>&gt;100,0</b>	<b>115</b>
Finanzerträge	2	3,0	0	0,0	3
Finanzaufwendungen	26	26,3	7	>100,0	19
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-24</b>	<b>-23,0</b>	<b>-7</b>	<b>&lt;-100,0</b>	<b>-16</b>
Neutrale Erträge	0	0,0	0	0,0	0
Neutrale Aufwendungen	0	0,0	0	0,0	0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-191</b>	<b>&gt;100,0</b>	<b>-60</b>	<b>&lt;-100,0</b>	<b>-131</b>



Im Gespräch mit Oberbürgermeister Dr. Arthur König, zahlreichen Pressevertretern, dem Geschäftsführer, Herrn Klaus-Peter Adomeit, und dem Bauleiter, Herrn Frank Sens, führte Restaurator Hans-Henning Bär am 22. Februar 2008 durch das alte Stadthallengebäude. Mit seinem Team begleitete er in der Phase der Bauvorbereitung die vorsichtige Abtragung der zahlreichen Überbauungen und entwickelte so die historische Vorlage für die folgenden Sanierungsarbeiten. Neben den Eingriffen in die Innenarchitektur der Stadthalle konnte Hans-Henning Bär bei seinen Untersuchungen allein im Innenbereich 5 bis 6 Farbschichten ausmachen. Anhand der bauzeitlichen Farbbefunde und historischer Aufnahmen ließ sich das originale Farbkonzept der Stadthalle so sehr gut rekonstruieren.

Entgegen des zuletzt bekannten Anblicks des mächtigen Blaus im Kaisersaal und der wuchtigen Holztäfelungen und Mosaik im Foyer ist nach Einschätzungen der Restauratoren ursprünglich von einer sehr reduzierten Farb- und Formgebung auszugehen. Ein grauer Unterton, verziert mit schlichten und zurückhaltenden Dekors in schwarz und grau, schmückte einst die Wände der Stadthalle. Modern und flüchtig beschreibt Hans-Henning Bär den Stil, der sich zwischen der Ornamentik des Jugendstils und der Abstraktheit des Art Décos entfaltet.

Die Ergebnisse der Farb- und Stilanalyse sind unmittelbar in die Planung und Ausführung von Haus-, Bühnen- und Elektrotechnik eingeflossen. Im Sinne der praktischen Verbindung von Denkmalschutz und modernen Anforderungen begleitete das Restauratorenteam den gesamten bautechnischen und gestalterischen Abschnitt der Stadthallensanierung. Die historischen Befunde mit den technischen Ansprüchen und dem ästhetischen Gefühl von heute harmonisch zu verbinden, war dabei leitenden Anspruch der Rekonstruktionsarbeiten.

Die große Herausforderung dabei: eine stabile bautechnische Grundlage mit der künstlerisch und technisch aufwendigen Innengestaltung zu verbinden. Mit der neuen Bühnen-, Theater- und Veranstaltungstechnik kommen große Lasten in das Stadthallengebäude hinein, die durch die Statik der alten Baukunst nicht berücksichtigt waren. Der Sicherung der Konstruktion galt somit von Anfang an größtes Augenmerk.

## Historische Befunde des Restaurators

### Die Stadthallen- architektur zwischen Jugendstil und Art Decó

## Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung

### Vermarktungsrisiko

Das Risikofrüherkennungssystem der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH wird über die Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald gesteuert. Die PGS Greifswald mbH verfügt über eine systematisch mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions-, Erfolgs- und Personalplanung. Die Planung ist der Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald angepasst. Ergänzend wird zu den wesentlichen Vorgängen in den Gesellschafterversammlungen berichtet.

Aufgrund der Vermarktung der Stadthalle durch die Theater Vorpommern GmbH besteht ein allgemeines Vermarktungsrisiko für die Stadthalle. Die Pacht von 20 TEUR p. a. ist nicht kostendeckend, sodass gegebenenfalls Abschreibungen wegen dauerhafter Wertminderung oder eine Rückstellungsbildung für drohende Verluste erforderlich werden könnten. Diese Möglichkeiten prüft die Gesellschaft mit Geschäftsjahr 2009. Für das Geschäftsjahr 2008 besteht kein Handlungsbedarf.

Sollte die PGS Greifswald mbH nach Maßgabe der Aufsichtsgremien doch für die Betreuung der Stadthalle zuständig sein, wird die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2009 ein entsprechendes Vermarktungskonzept erarbeiten.

### Umsatzsteuerrisiko

Ebenfalls ableitend aus der nicht kostendeckenden Pacht ergibt sich eine eventuell notwendige Berichtigung der Vorsteuer gemäß § 15 a UStG. Hierzu bedarf es einer Entscheidung der Aufsichtsgremien der Muttergesellschaft und der Gesellschafter der PGS.

### Baukostenrisiko

Darüber hinaus besteht ein allgemeines Baukostenrisiko. In der Realisierungsphase der ersten Ausbaustufe bei der Sanierung der Stadthalle ist es zur Baukostenüberschreitung gekommen. Vorsorglich haben die Aufsichtsgremien den notwendigen Mehrkosten durch weitere Zuführung zur Kapitalrücklage zugestimmt.

## Vorgänge von besonderer Bedeutung

Zwischen der WVG mbH Greifswald und der PGS Greifswald mbH wurde mit Datum vom 12. Januar 2007 ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

Mit Datum 11. Dezember 2007 wurde ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag zwischen der PGS Greifswald mbH und der Muttergesell-



schaft WVG mbH Greifswald abgeschlossen. Mit Datum 28. Januar 2008 erfolgte der Eintrag in das Handelsregister beim Amtsgericht Stralsund.

Auf der Grundlage des Beschlusses 8.7 der 33. Gesellschafterversammlung am 17. Oktober 2008 wurden Gespräche mit Interessenten zu einer möglichen Betreuung des Theatercafés wieder aufgenommen mit der Zielsetzung, dass im Rahmen eines 2. Bauabschnittes der Ausbau des Theatercafés realisiert werden kann.

Nach den überschlägigen Baukosten in Höhe von ca. 880 TEUR wurde den Interessenten eine mögliche Kostenmiete mitgeteilt mit der Bitte, sich bis Mitte/Ende November 2008 schriftlich zu einer möglichen Betreuung zu äußern. Bis Ende November 2008 hat keiner der verbliebenen Interessenten die erforderlichen Unterlagen beigebracht. Aus dem Grunde wird die Geschäftsführung zwar an dem Projekt „Ausbau des Theatercafés“ weiterarbeiten, jedoch muss an dieser Stelle Klarheit darüber herrschen, dass der Ausbau des Theatercafés nicht zeitgleich mit der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der Stadthalle Greifswald einhergeht.

Auf der Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses B421-27/07 vom 24. September 2007 wurde durch die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH die Veranstaltung „Public Viewing EM 2008“ auf dem Greifswalder Marktplatz durchgeführt.

Bis einschließlich des Endspieles haben mehr als 42.000 fußballbegeisterte Besucher den Fußballerent auf dem Greifswalder Marktplatz miterlebt. Eine Zahl, die für sich spricht und uns wiederum bestätigt, Greifswald und der ganzen Region ein wertvolles, sportliches und kulturelles Highlight mit Zukunftswert ermöglicht zu haben. Für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald war dies ein herausragendes Ereignis.

Gegenüber des Public Viewings anlässlich der WM 2006 hat sich kein Sponsor bereiterklärt, die Aufwendungen für die Leinwand zu übernehmen, so dass die Veranstalterin zusätzlich 80.000,00 Euro zu refinanzieren hatte. Darüber hinaus ist durch eine Verschärfung der Sicherheitsauflagen der Public-Viewing-Bereich erheblich eingeschränkt worden, so dass von den

### **EM-Fußballevent 2008 auf dem Greifswalder Marktplatz vom 7. Juni 2008 bis 29. Juni 2008**

## Prognosebericht/ Chancen

rund 42.000 Zuschauern nur rund 22.000 Zuschauer Eintrittsgelder entrichtet haben und der Veranstalterin somit rund 20.000,00 Euro an Einnahmen verlustig gegangen sind. Im Bereich Sicherheit und Rettungssanitäter wurden der Veranstalterin gegenüber dem Public Viewing 2006 ca. 10.000,00 Euro höhere Kosten auferlegt.

Neben diesen Aspekten muss als abschließendes Fazit nochmals dargestellt werden, dass diese Veranstaltung den Wirtschaftsstandort Greifswald nachhaltig positiv gestärkt hat. Die Besucher dieses Public Viewings haben den Gastronomen und Händlern in der Innenstadt ein zusätzliches Umsatzplus beschert, was zwangsläufig der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zugute kommt.

Die erste Ausbaustufe der Sanierung der Stadthalle wurde im Geschäftsjahr 2008 weiter planmäßig realisiert. Mit der Kostenfortschreibung im Rahmen der 33. Gesellschafterversammlung am 17. Oktober 2008 wird das Investitionsvolumen für die erste Ausbaustufe ca. 5,9 Mio. EUR umfassen. Darüber hinaus wird der zukünftigen Pächterin/Betreiberin, der Theater Vorpommern GmbH, zusätzlich auch noch Mobiliar zur Verfügung gestellt. Die Kostenfortschreibung erfolgt im 1. Halbjahr 2009.

Die Geschäftsführung der PGS Greifswald mbH hat bereits im Rahmen der Vorstellung des Wirtschaftsplanes 2008 berichtet, um die Rentabilität des Unternehmens zu erhöhen, sollte der Technische Bereich der Muttergesellschaft organisatorisch in die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH integriert werden, um durch Baubetreuungsleistungen zusätzliches Umsatzvermögen in die PGS Greifswald mbH zu generieren.

Dieses hätte zum einen den positiven Effekt, dass der Verlustausfall durch die Muttergesellschaft in den Folgejahren erheblich reduziert wird und zum anderen würde die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH als Projektentwicklerin neue Geschäftsfelder entwickeln können.

In den Wirtschaftsplänen der Muttergesellschaft und der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH ist das Outsourcing-Modell noch nicht berücksichtigt und wird erst in der Fortschreibung bzw. in der Aktualisierung in der März- bzw. Julisitzung des nächsten Geschäftsjahres eingearbeitet.



Die Realisierung der ersten Ausbaustufe „Sanierung der Stadthalle“ wirkt sich positiv für die Universität und Hansestadt Greifswald aus. Der Wirtschaftsstandort Greifswald wird durch die Bereitstellung der sanierten Stadthalle weiter gestärkt. Mit dieser flankierenden Maßnahme leistet die PGS Greifswald mbH ihren Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Greifswald.

Die Umsetzung des Projektes „Sanierung der Stadthalle“ trägt auch zum Mehrwert für die PGS Greifswald mbH und für die WVG mbH Greifswald als Muttergesellschaft bei. Die WVG mbH Greifswald als Immobiliendienstleisterin und die PGS Greifswald mbH als Projektentwicklerin haben mit der Umsetzung dieses Projektes die Chance ergriffen, Zusatzgeschäfte am Markt zu generieren.

Mit der organisatorischen Eingliederung des Technischen Bereiches der Muttergesellschaft zum 1. Juli 2009 wird die Chance der PGS Greifswald mbH wesentlich verbessert, zusätzliche Umsatzerlöse durch Baubetreuungsaufträge zu erwirtschaften. Mit dieser zusätzlichen Maßnahme wird eine wesentliche Verbesserung für das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Unternehmens im Jahre 2009 erwartet.

In der 29. Gesellschafterversammlung am 7. Dezember 2007 sowie in der 32. Gesellschafterversammlung am 27. Juni 2008 wurde beschlossen, dass die Gesellschafterin Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald insgesamt Zuzahlungen in Höhe von 4,72 Mio. EUR in die Kapitalrücklage vornimmt. Mit dieser Maßnahme wurde die Eigenkapitalausstattung der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH durch die Muttergesellschaft erhöht. Mit der Bereitstellung der finanziellen Mittel sind die Investitionen finanziell abgesichert.

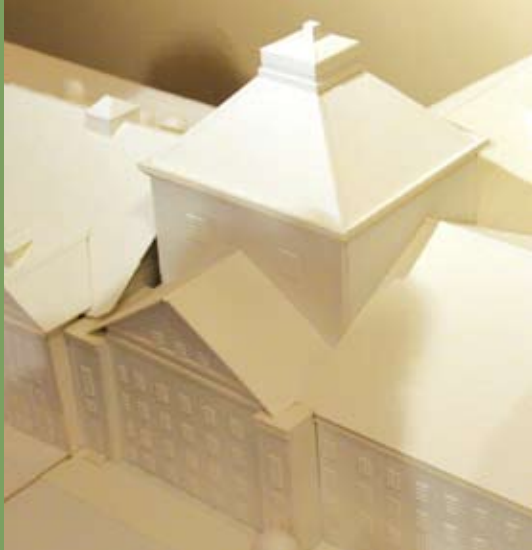
Die Baumehrkosten und die Investitionen bezüglich der Ausstattung mit Mobiliar werden über weitere Zuführungen zur Kapitalrücklage refinanziert. Entsprechende Gesellschafterbeschlüsse sind für die Märzsession 2009 vorgesehen.

## Liquidität

## Bautechnische Realisierung

Die Sanierung der Stadthalle wird im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die Muttergesellschaft, die WVG mbH Greifswald, realisiert. Neben der PGS Greifswald mbH und der WVG mbH Greifswald wird eine Projektgruppe die Realisierung der Sanierung der Stadthalle begleiten. In den Sitzungen dieser Projektgruppe wurde die Nutzungskonzeption der Stadthalle festgelegt. Die WVG mbH Greifswald wird den überwiegenden Teil der Bauplanung und Bauleitung übernehmen. Für einzelne Spezialgewerke wurden Fachplanungsleistungen nach den gesetzlichen Bedingungen ausgeschrieben und über die Vergabekommission der WVG mbH Greifswald vergeben.

Die Baugenehmigung wurde am 4. März 2008 erteilt. Der Baubeginn der Stadthalle erfolgte am 25. März 2008. Mit den bereits erfolgten Ausschreibungen und Zuschlagserteilungen sind die Sanierungsmaßnahmen planmäßig umgesetzt worden. Die Fertigstellung ist für das IV. Quartal 2009 geplant. Ab diesem Zeitpunkt wird die Pächterin/Betreiberin, die Theater Vorpommern GmbH, die Stadthalle Greifswald vermarkten.



**Z**um 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 Gesims und Außenputz ihre alten und neuen Formen an. Putzschicht um Putzschicht wurde aufgetragen, weitere Details kamen hinzu. Bestandsrecherchen hatten ergeben, dass ursprünglich auch dort Gesimsteile angebracht waren, wo heute niemand mehr etwas davon vermutet hätte.

Dank der unablässigen Unterstützung des Denkmalschutzes kann die Stadthalle im Zuge der Sanierung jedoch zum alten Erscheinungsbild zurückfinden.

Die möglichst weitreichende Fertigstellung von großen Teilen der Außenhülle mit Putz- und Maurerarbeiten, einschließlich der Erneuerung der Dachkonstruktion, war ehrgeiziges Ziel unserer Bauleitung bis Ende des Planjahres 2008. Dabei war der Weg dorthin nicht immer ohne unvorhergesehene Komplikationen zu beschreiten. 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 Bauablaufplans.

Für die Installation der Haustechnikzentrale haben wir über dem kleinen Rubenowsaal eine gänzlich neue Geschossdecke mit neuen Stahlträgern eingezogen. Andernorts mussten alte Geschossdecken vollständig ersetzt werden. An der 400 m<sup>2</sup> großen Decke über dem Erdgeschoss sind Durchbiegungen von mehr als dem Doppelten des zulässigen Wertes nachgewiesen worden. Ähnliches auch bei der Decke und dem Terrassenboden über dem Theatercafé. Hier hieß es, schnell und unkompliziert reagieren und baulich erneuern, denn der planmäßige Abschluss aller statischen und bautechnischen Arbeiten war Voraussetzung für die Fortführung der folgenden 2. Innenausbauphase im Baujahr 2009.

## Statische Arbeiten, Hochbau und Haustechnik in der Stadthalle

**Mit der Hilfe spezialisierter Fachfirmen haben wir im Zuge sogenannter Düsenstrahlarbeiten das Fundament unterfangen und verstärkt, um so die Traglast des Gebäudes für den Einbau moderner Haus- und Bühnentechnik zu gewährleisten. Überall im Haus mussten alte Stahlträger freigelegt und mit Korrosionsschutz versehen werden, bevor weitere Baumaßnahmen folgen durften.**

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

### AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	504.179,57		
2. Anlagen im Bau	1.723.481,78	<b>2.227.661,35</b>	759.978,54
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen gegen Gesellschafter	465.049,28		282.223,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	815,65	<b>465.864,93</b>	0,00
<b>II. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>683.669,23</b>	15.795,72
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>396,66</b>	0,00
<b>Summe AKTIVA</b>		<b>3.377.592,17</b>	<b>1.057.997,61</b>



## Bilanz zum 31. Dezember 2008

### PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		475.000,00	25.000,00
<b>II. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>		0,00	450.000,00
<b>III. Kapitalrücklage</b>		2.220.000,00	30.000,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>2.695.000,00</b>	505.000,00
<b>B. Sonstige Rückstellungen</b>		<b>4.400,00</b>	5.500,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Erhaltene Anzahlungen	1.000,00		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.784,10		11.911,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	647.408,07	<b>678.192,17</b>	535.586,45
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>3.377.592,17</b>	<b>1.057.997,61</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008	EUR	Vorjahr EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	99.952,34	252,90
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.048,11	2.788,21
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	260.665,23	50.483,04
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.738,03	53,41
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (dav. geg. dem Gesellschafter 26.317,62 EUR/VJ 6.740,77 EUR)	26.317,62	6.740,77
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-187.340,59	-59.705,71
7. Sonstige Steuern	3.270,80	0,00
8. Erträge aus Verlustübernahme	190.611,39	0,00
9. Jahresfehlbetrag	0,00	-59.705,71
10. Verlustvortrag	0,00	-186.352,53
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	246.058,24
12. Bilanzverlust	0,00	0,00



Im Zuge der Rekonstruktion des ehemaligen Kreiskulturhauses dokumentiert die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH in Zusammenarbeit mit einem Filmteam, der Agentur haus neuer medien, das Wiedererwachen des bekannten Traditionsgebäudes und wirft dabei auch einen Blick zurück in die ereignisreiche Vergangenheit des Hauses.

Mit Wiedererwachen der baulichen Hülle der Stadthalle haben wir mit Unterstützung Greifswalder Zeitzeugen auch die „guten alten Zeiten“ wieder zum Leben erweckt. Familien- und Liebesgeschichten, Fotos, Zeitungsartikel, Tonspuren, Amateurfilme – vielerlei Berichte und Materialien aus dem „Nähkästchen“ alteingesessener Greifswalder sind in den Dokumentarfilm eingegangen.

Die Stadthallendokumentation begleitet das Sanierungsprojekt seit Baustart im März 2008. Bauabschnitt für Bauabschnitt sind Planung, Rückbau, Analyse historischer Befunde sowie die statischen Arbeiten, die Rekonstruktion der Gebäudehülle und der Innenausbau durch unser Filmteam festgehalten worden. Die Kamera begleitet den Bauleiter und verschiedene Baufachfirmen bei der Arbeit und richtet den Fokus dabei auf Details der Handwerkskunst, die sich dem Besucher mit dem fertigen Bild des sanierten Hauses andernfalls nicht eröffnet hätten.

Der fertige Film möchte schließlich historische Fakten und jüngste Ereignisse in persönlichen Eindrücken einrahmen und noch einmal die Faszination und die große Sympathie in Bild und Ton fassen, die bis heute die Verbindung der Greifswalder mit ihrer Stadthalle ausmacht.

## Dreh der offiziellen Stadthallendokumentation

So viele Greifswalderinnen und Greifswalder knüpfen wunderbare und gute Erinnerungen an das große Festhaus, sodass wir möglichst viele von ihnen auf Film bannen und für die Zukunft bewahren möchten – Erzählungen von tollen Abenden mit Festen, Vergnügen und großen Tanzveranstaltungen – Einzelstücke persönlicher Greifswalder Stadtgeschichte, die wir zu einem Ganzen zusammenfügen möchten und dem alten Gebäude so noch einmal Seele einhauchen.

## Anhang zum Jahresabschluss 2008

### 1. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB. Sie ist jedoch nach § 73 Abs. 1 Nr. 2 a 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.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die Forderungen werden grundsätzlich 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.

Die Entwicklung und Gliederung des Anlagevermögens ist in folgendem Anlagenspiegel ersichtlich.

### 3. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Anlagenspiegel zum 31.12.2008

	AHK historisch 01.01.2008	Zugänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr	AHK historisch 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 01.01.2008
<b>I. Sachanlagen</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00	504.179,57	504.179,57	504.179,57	0,00
2. Anlagen im Bau	759.978,54	1.467.682,81	-504.179,57	1.723.481,78	1.723.481,78	759.978,54
<b>Endsumme</b>	<b>759.978,54</b>	<b>1.467.682,81</b>	<b>0,00</b>	<b>2.227.661,35</b>	<b>2.227.661,35</b>	<b>759.978,54</b>

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das Kapital hat sich durch eine Sacheinlage um 450 TEUR, die im Vorjahr geleistet, aber erst am 3. März 2008 in das Handelsregister eingetragen worden ist, erhöht.

Der Gesellschafter hat einen Betrag von 2.190 TEUR in die Kapitalrücklage gemäß der Beschlussfassung vom 7. Dezember 2007 und 17. Oktober 2008 eingestellt.

## Verbindlichkeitspiegel

Die zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeit.

Fristigkeiten	davon Restlaufzeit				Sicherung EUR	Art der Sicherung
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Erhaltene Anzahlungen	1.000,00	1.000,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.784,10	26.845,50	2.938,60			
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	647.408,07	131.376,39	22.274,68	493.757,00	549.090,07	Grundpfand- rechte
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>678.192,17</b>	<b>159.221,89</b>	<b>25.213,28</b>	<b>493.757,00</b>	<b>549.090,07</b>	

## 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.

Aus den zum Stichtag bereits erteilten Aufträgen besteht ein Bestellobligo von ca. Mio. EUR 3,6.

## 5. Sonstige Angaben Konzernverhältnis

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald stellt zum 31. Dezember 2008 einen Konzernabschluss, in den die Gesellschaft einbezogen wird, auf.

### Geschäftsführer

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



**D**ie Fußball-Europameisterschaft war Highlight des Sportjahres 2008 und mit ihr das Fußballevent auf dem Greifswalder Marktplatz. Nach der sehr guten Resonanz auf das Fußballfest anlässlich der Weltmeisterschaft im Jahr 2006 hat die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH als Veranstalter bereits zum zweiten Mal ein unvergessliches Fanereignis in Greifswald auf die Beine gestellt.

Auf einer 24 Quadratmeter großen Leinwand wurden alle Spiele der Europameisterschaft öffentlich übertragen. Noch einmal wurden die guten Erinnerungen an das Sommermärchen 2006 lebendig und der schwarz-rot-goldene Freudentaumel fortgesetzt. Insgesamt 42.000 fußballbegeisterte Besucher haben die Europameisterschaft mit uns gefeiert, mit der deutschen Mannschaft gefiebert, gelitten und gefreut. Besucherzahlen, die für sich sprechen und uns als Planer und Veranstalter wiederum darin bestätigen, Greifswald und der ganzen Region ein wertvolles sportliches und kulturelles Highlight mit Zukunftswert ermöglicht zu haben.

Public Viewing des Weltklassefußballs könnte in Greifswald somit schon bald gute Tradition werden, die auf die kommende Fußball-WM freuen lässt. Dennoch sind Vorbereitung und Management eines solchen Events immer auch ein äußerst ehrgeiziges Projekt, das ohne das Engagement der Freiwilligen und Helfer nicht realisierbar wäre. Gute Dinge machen sich besser gemeinsam! Unter dieser Prämisse haben auch im Jahr 2008 viele großzügige Sponsoren die Idee vom Großereignis im Herzen der Stadt mitgetragen. Unternehmen und Institutionen haben die Eventidee unterstützt. Unser besonderer Dank gilt daher allen Beteiligten, die an jedem Spielabend für einen sicheren und reibungslosen Ablauf der Veranstaltung Sorge getragen haben: Bühnen- und Tontechniker, Cateringunternehmen, Medien- und Werbepartner, Sicherheitsdienste und viele weitere Organisatoren.

Zu einem symbolischen Eintrittspreis von 1 Euro pro Fan ist mithilfe aller Projektbeteiligten und Projektpaten 2008 einmal mehr die Durchführung eines in Mecklenburg-Vorpommern einmaligen Fußballevents gelungen, das ein Stück der Euphorie der Europameisterschaft für jedermann nach Greifswald getragen hat und einen Teil des spannenden Fußballsommers bei uns im Norden erlebbar machte.

## Fußballevent zur Europameisterschaft 2008

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH, Greifswald (PGS), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 KPG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 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 und durch den Lagebericht 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 Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften 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 trotz des in 2008 erzielten Verlustes von TEUR 191 zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass, da zum einen der Umbau der Stadthalle noch nicht abgeschlossen ist und demzufolge noch keine Erlöse aus Vermietung/Verpachtung der Stadthalle erzielt werden können und zum anderen Verluste gemäß des mit der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der WVG übernommen werden.

Durch die in die Kapitalrücklage eingestellten Gesellschafterzuschüsse von TEUR 2.220 verfügt die Gesellschaft über eine Eigenkapitalquote von 79,8 %. Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass der künftige wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft entscheidend von einer kostendeckenden Vermarktung der Stadthalle Greifswald abhängen wird. Als ertragsstützende Maßnahme ist beabsichtigt, den technischen Bereich der WVG in die PGS zu integrieren, um zusätzliche Umsätze zu generieren.

Schwerin, den 19. Februar 2009

**MDS MÖHRLE GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Voige  
Wirtschaftsprüfer

Linnenkugel  
Wirtschaftsprüfer



**Herausgeber**

**Projektgesellschaft Stadt-  
halle Greifswald mbH  
Hans-Beimler-Str. 73  
17491 Greifswald**

**Telefon: 03834 8040-300**

**Telefax: 03834 829855**

**post@pgs-greifswald.de**

**www.pgs-greifswald.de**

**Layout und Satz**

**haus neuer medien GmbH  
Lange Reihe 75  
17489 Greifswald**

**Telefon: 03834 8313-0**

**Telefax: 03834 8313-13**

**info@hnm.de**

**www.hnm.de**