

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft stand im Jahr 2009 im Zeichen der Wirtschafts- und Finanzkrise. Diese verzeichnete einen massiven Einbruch, der im ersten und zweiten Quartal 2009 seinen Höhepunkt fand. Zur Jahresmitte verlangsamte sich der Abschwung. In der zweiten Jahreshälfte war ein leichtes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen, das jedoch die starken Rückgänge nicht wettmachen konnte. Zum positiven Wirtschaftswachstum trugen die konsumstützenden Maßnahmen der Bundesregierung bei, wie zum Beispiel die Umweltprämie für Kraftfahrzeuge. Trotz der Erholung im Jahresverlauf ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt infolge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise im Bundesdurchschnitt des gesamten Vorjahres um real 5,0 % und im Durchschnitt der neuen Bundesländer (ohne Berlin) um 3,5 % zurück. Kalenderbereinigt fiel die Wirtschaftsleistung ebenfalls um 5,0 %.

Bemerkenswert im Jahr 2009 war, dass sowohl die Exporte als auch die Ausrüstungsinvestitionen stark einbrachen. Während die Exporte um preisbereinigte 14,7 % sanken, betrug der Rückgang bei den Importen nur 8,9 %.

Das Bruttoinlandsprodukt im Verarbeitenden Gewerbe fiel mit 18,2 % im Bundesdurchschnitt geringer aus als im Vorjahr.

In Ausrüstungen wurde um ein Fünftel weniger investiert als in 2008. Die Investitionen in Bauten waren um 0,7 % niedriger als im Vorjahr. Getragen wurde die Konjunktur im vergangenen Jahr vom privaten Konsum und zusätzlichen Ausgaben des Staates. Die privaten Haushalte gaben im vergangenen Jahr 0,4 % mehr aus als ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch private Autokäufe ausgelöst worden, welche durch die staatliche Abwrackprämie stimuliert wurde. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen um 2,7 %, während die Steuereinnahmen rückläufig waren.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Krisenjahr 2009 insgesamt betrachtet relativ stabil, unter anderem weil Kurzarbeit und Arbeitszeitkonten Entlassungen verhinderten. Die Arbeitslosenquote in den neuen Bundesländern sank von 13,1 % im Jahr 2008 auf 13,0 % im Jahr 2009.

Im Jahr 2009 haben die Zentralbanken der Kreditklemme durch die Senkung der Zinsen auf historisch niedrige Werte und großzügige Bereitstellung von Liquidität entgegengewirkt und alle großen Wirtschaftsnationen, zur Bekämpfung der Wirtschaftskrise, umfangreiche Konjunkturpakete aufgelegt.

Durch diese expansive Geld- und Fiskalpolitik wurden die befürchteten dramatischen Auswirkungen verhindert.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mit ihrer engen Verflechtung zum Baugewerbe, ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland und hat mit ca. 18,6 % einen wesentlichen Anteil an der Bruttowertschöpfung. In der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise übt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen stabilisierenden Einfluss auf die Gesamtwirtschaft aus.

Die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt 2009 wurde von 40,2 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 37.000 Personen bzw. 0,1 % weniger als im Jahr 2008.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise 2009 ging auch am Land Sachsen-Anhalt nicht spurlos vorüber. Das Bruttoinlandsprodukt ging in Sachsen-Anhalt im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 4,7 % zurück.

Am stärksten von der Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen war in Sachsen-Anhalt das Verarbeitende Gewerbe, welches preisbereinigt einen Rückgang von 16,0 % ausweist. Spürbare Rückgänge zwischen 3,1 % und 3,5 % hatten auch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gast- und Baugewerbe sowie Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister zu verzeichnen. Weniger spürbar waren die Auswirkungen auf die öffentlichen und privaten Dienstleister sowie Fischerei, Land- und Forstwirtschaft.

Im Jahresdurchschnitt 2009 gab es in Sachsen-Anhalt 1.009,7 Tausend Erwerbstätige. Das waren 5.200 Personen bzw. 0,5 % weniger als im Vorjahr.

Die Zahl der Arbeitslosen in der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen stieg zum Jahresende 2009 auf 14,0 % an (Vorjahr: 13,4 %).

Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Vorjahr um 130 Einwohner geringfügig angestiegen. Zum 31.12.2009 hatten hier 229.363 Einwohner ihren Hauptwohnsitz.

Der Stadtumbau in Magdeburg konnte auch in 2009 erfolgreich fortgesetzt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsgenossenschaften sind und bleiben die Hauptakteure im Stadtumbau. Für alle an diesem Prozess Beteiligten ist deutlich, dass eine nachhaltige Senkung des Leerstandes nur durch die Fortführung des Stadtumbauprogramms erreicht werden kann.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Landeshauptstadt wird auch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ihren Beitrag weiterhin leisten.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2009 verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 23.821 Wohnungen (Vorjahr 24.428) und 533 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 541) sowie 5.871 Garagen und Einstellplätze (Vorjahr 5.862). Von den bewirtschafteten Einheiten waren 50 mit Restitutionsansprüchen behaftet. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 783 Wohnungen (Vorjahr 876), 7 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) und 455 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr 461).

Der Rückgang des eigenen Bestandes um 584 Einheiten begründete sich im Wesentlichen auf Abriss- und Verkaufsaktivitäten. Der Restitutionsbestand ging im Berichtsjahr um insgesamt 31 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurück. Bei 9 Wohnungen erfolgte ein Verkauf mit Einigung. Für 8 Einheiten erfolgte durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen eine Ablehnung. Für 7 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden die Rückführungsanträge positiv beschieden, weitere 6 Anträge wurden zurückgezogen und für eine Einheit wurde die Nutzungsart geändert von Gewerbe in Freifläche. Der Anteil der Bestände, die somit dem Unternehmen zufielen, betrug 48 %. Diese Bestände wurden dem Verkaufsbestand zugeordnet.

Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2009 im Vordergrund. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten und ein gezieltes Leerwohnungssanie-

rungsprogramm für drei Jahre hat sich der Leerstand im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr insgesamt vermindert. Der stichtagsbezogene Leerstand per 31.12.2009 für Wohnungen betrug bezogen auf die Fläche im Kernbestand 12,3 %. Im Gesamtbestand Wohnungen ist ein stichtagsbezogener Leerstand von 15,4 % zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 1,7 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittlich kumulierte Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen entsprach im Berichtsjahr einem Anteil von 16,5 % und verbesserte sich somit zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte. Bestimmend für den anhaltend hohen Leerstand sind die weiterhin hohen Leerstandsquoten im Restitutionsbestand, im Abrissbestand sowie im Verkaufsbestand.

Die durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten sind gegenüber dem Vorjahr unverändert (Mio € 10,3).

2.2. Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. Im Rahmen von Neuvermietungen oder nach der Durchführung von Modernisierungen konnte die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand um 0,03 €/qm auf 4,46 €/qm erhöht werden. Die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen erhöhte sich um 0,06 €/qm auf 4,33 €/qm. Die durchschnittliche Kaltmiete im Verkaufsbestand ist rückläufig. Dagegen hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Restitutionsbestand um 0,37 €/qm auf 1,35 €/qm und im Abrissbestand, durch Stilllegung und Umschichtung von Beständen, um 0,16 €/qm auf 3,47 €/qm erhöht.

Im Geschäftsjahr 2009 erzielte das Unternehmen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio € 97,5 (Vorjahr Mio € 98,3). Der Anteil der Sollmieten reduzierte sich von Mio € 78,7 im Jahr 2008 auf Mio € 78,1 im Geschäftsjahr 2009.

Im Berichtsjahr wurden 636 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. T€ 8,3 pro Monat durchgeführt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,22 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2009 betrug 102,6 % (Vorjahr 91,0 %). Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 52,8 % der umzulenkenden Mieter des Abrissbestandes wieder in WOBAU-Bestände lenken.

Die Fluktuationsrate im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 12,5 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 %-Punkte angestiegen.

2.3. Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss

Im Geschäftsjahr 2009 wurde erneut umfangreich mit insgesamt Mio € 21,4 in den Bestand investiert. Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung wurde eine Rückstellung in Höhe von Mio € 0,6 gebildet.

Zielgerichtet wurden Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. So wurden für die Schaffung moderner Wohnungsausstattungen für 636 Leerwohnungen Mio € 5,8 aufgewendet, das entspricht ca. 9.051 € je Wohnung. Der Amortisationszeitraum liegt bei durchschnittlich 2,8 Jahren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren 87 % der neu hergerichteten Wohnungen vermietet.

Für die laufende Instandhaltung wurden Mio € 6,5 aufgewendet. Weitere Mio € 3,7 wurden überwiegend für Instandsetzungsmaßnahmen verwendet. Die baulichen Maßnahmen wurden über Eigenmittel finanziert.

Für den Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost wurden im Berichtsjahr Mio € 1,8 aufgewendet. Der Aufwand für Notabriss betrug im Geschäftsjahr Mio € 0,2.

Für das Geschäftsjahr 2009 waren planmäßig 816 Wohnungen für den Abriss vorgesehen. Aufgrund vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten insgesamt 558 Wohnungen vom Markt genommen werden, darunter war ein Eigenmittelanteil in Höhe von 15 % für 79 Wohnungen. Des Weiteren erfolgte 1 Notabriss mit insgesamt 7 Wohnungen. Für 88 Wohnungen lagen, selbst bis zum Jahresende, die für das Jahr 2009 geplanten Fördermittelbewilligungen nicht vor. Der Abriss konzentrierte sich im Stadtgebiet Neu-Olvenstedt, Neustädter Feld, Neue Neustadt und Reform. Derzeit werden 347 Wohnungen für den Abriss vorbereitet. Die Fördermittel sind beantragt.

Auf Grund der demographischen Entwicklung bestehen auch in den nächsten Jahren die Erfordernisse von Neu- bzw. Umbau von Wohnanlagen, umfassenden Sanierungsmaßnahmen, Stilllegung, Rückbau und Abriss.

2.4. Altschuldenhilfe

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Altschuldenentlastungsmittel in Höhe von Mio € 3,5 für den realisierten Abriss ertragswirksam bilanziert. Die Altschuldenentlastung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wurde zur Tilgung diverser Altschuldendarlehen eingesetzt. Diese haben sich seit Beginn der Abrisstätigkeiten um Mio € 21,3 verringert.

2.5. Verkaufstätigkeit

Die Verkaufserlöse lagen mit insgesamt Mio € 3,8 über den geplanten Erlösen von Mio € 2,5. Damit verbunden war ein Abgang von:

- 418 Wohneinheiten
- 5 Gewerbeeinheiten
- 5 Garagengrundstücken; davon 3 an die Garagenbesitzer verkauft
- 2 Freiflächen nach Abriss durch Stadtumbau
- 8 Splitterflächen zur Bestandsbereinigung, teilweise wertneutral.

Die Verkaufstätigkeit erfolgte in erster Linie zum Zwecke der Generierung von Liquidität.

Im Jahr 2009 wurden als Vorlauf für das Jahr 2010 kaufvertraglich Umsatzerlöse in Höhe von Mio € 0,44 gebunden.

Das Verkaufsgeschehen 2009 war kleinteilig und über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es wurden lediglich 3 zusammenhängende Wohnkomplexe verkauft. Diese Tendenz wird sich auch künftig fortsetzen.

2.6. Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

• Ertragslage

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2009 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 61,3 (Vorjahr T€ 164,1) aus. Dieser resultiert aus einem negativen Betriebsergebnis in Höhe von Mio € 4,1 (Vorjahr Mio € -2,8), einem Überschuss aus dem Zinsergebnis in Höhe von Mio € 1,5 (Vorjahr Mio € 3,8) sowie einem positiven neutralen Ergebnis in Höhe von Mio € 2,7 (Vorjahr Mio € -0,8).

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Mio € 1,3 weiter verschlechtert. Maßgeblich hierfür waren die um Mio € 2,3 höheren Instandhaltungskosten aufgrund umfangreicher Sanierung von Leerwohnungen.

Der Rückgang des Zinsergebnisses ist auf das insgesamt niedrige Zinsniveau in 2009 als Folge der Finanzkrise zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch Erträge aus der Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen in Höhe von Mio € 2,8 bestimmt. Positive Wirkungen in Höhe von ca. Mio € 4,1 resultieren insbesondere aus der Entlastung von Altschulden gem. § 6a AHG in Höhe von Mio € 3,5 sowie aus Fördermitteln Stadtumbau in Höhe von Mio € 0,6. Demgegenüber standen die außerplanmäßigen Abschreibungen von Grund und Boden in Höhe von Mio € 1,8, Zuführung zu den Rückstellungen in Höhe von Mio € 1,4 und Aufwendungen für Abriss in Höhe von Mio € 2,0.

Im Berichtsjahr betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,02 % (Vorjahr 0,05 %). Diese trifft eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft betrug 2,91 % (Vorjahr 3,05 %). Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, ging von Mio € 40,9 (27,78 €/m²) im Jahr 2008 auf Mio € 37,6 (26,19 €/m²) im Jahr 2009 zurück. Die Kennzahl ist Ausdruck der Ertragsstärke des Unternehmens im operativen Geschäft.

• Vermögenslage

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio € 14,6 auf Mio € 746,6 verringert. Ursachen waren im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Mio € 13,8, die außerplanmäßige Abschreibung von Grund und Boden in Höhe von Mio € 1,8 sowie die Abgänge durch Verkäufe und Sonstiges. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden in Höhe von Mio € 1,0 vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen in Höhe von Mio € 4,5 statt.

Das bilanzielle Eigenkapital einschließlich Sonderposten entwickelte sich von Mio € 309,3 in 2008 auf Mio € 305,5 in 2009. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von Mio € 5,0 zur Vorabausschüttung an den Gesellschafter und die Zuführung zur Sonderrücklage gemäß § 27 DM-Bilanzgesetz in Höhe von Mio € 1,9 zurückzuführen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verbesserte sich daher von 35,55 % im Jahr 2008 auf 36,43 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von Mio € 560,7 im Jahr 2008 auf Mio € 533,0 im Jahr 2009. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 54,19 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein. Die Fremdkapitalquote verringerte sich von 64,45 % im Jahr 2008 auf 63,57 % im Jahr 2009. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals wa-

ren im Wesentlichen planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio € 14,3 sowie eine außerplanmäßige Tilgung in Höhe von Mio € 7,6.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten führte gleichzeitig zu einer Verminderung der Verschuldung je qm. Die durchschnittliche Verschuldung je qm verringerte sich von 328,92 €/qm im Jahr 2008 auf 321,79 €/qm im Jahr 2009.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert erhöhte sich von 375,13 €/qm im Jahr 2008 auf 376,91 €/qm im Jahr 2009.

• **Finanzlage**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt Mio € 5,3 und hat sich gegenüber dem Vorjahr, hauptsächlich durch den Abbau der Rückstellungen und durch die höhere Mittelbindung im Umlaufvermögen, um Mio € 2,0 verringert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von Mio € 6,2 im Jahr 2008 auf Mio € 6,7 im Jahr 2009 erhöht. Ursache hierfür ist vor allem die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens bzw. ein Rückgang der Verkaufstätigkeit und höhere Investitionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt Mio € -25,5 und hat sich mit Mio € 11,6 weiter verschlechtert. Wesentliche Ursache hierbei ist die Ausschüttung an den Gesellschafter und die Verwendung eines Schuldscheindarlehens für die außerplanmäßige Tilgung von Krediten.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode 2009 betrug Mio € 53,8 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio € 13,5 reduziert.

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern ist im Vergleich zum Vorjahr von Mio € 483,7 auf Mio € 461,4 gesunken.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Ist-Miete im Jahr 2009 betrug 36,17 % (im Vorjahr 38,87 %).

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete im Jahr 2009 betrug 57,42 % (im Vorjahr 59,13 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

2.7. Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31.12.2009 Mio € 459,9. Hiervon entfallen

- Mio € 134,7 auf Altschulden
- Mio € 318,2 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite
- Mio € 6,9 auf sonstige Verbindlichkeiten.

Zum 31.12.2009 ist von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt Mio € 459,9 ein Betrag in Höhe von Mio € 148,1 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 32,2 %. Von den Mio € 148,1

variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. Mio € 134,9 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen verteilt sich auf einen variablen Kredit ohne Zinssicherung (bis 30.09.2010) und drei Vario-Darlehen.

Die WOBAU verfügte zum 31.12.2009 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Mio € 152,8 (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von Mio € 14,1 auf ein Geschäft, dessen Laufzeit zum Stichtag noch nicht begonnen hat (Forward-Geschäft). Der Zeitwert aller zum 31.12.2009 bestehenden Derivate beträgt im Saldo Mio € 24,5 zu Lasten des Unternehmens.

Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben.

Bewertungseinheiten wurden vollständig gebildet. Handelsgeschäfte existieren nicht. Eine bilanzielle Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Neugeschäfte wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht geschlossen.

Im Jahr 2009 wurde eine Darlehenssumme in Höhe von ursprünglich Mio € 98,2 mit einer Restschuld von Mio € 78,3 prolongiert. Die vertraglichen Regelungen dazu erfolgten, bis auf den Prolongationsbetrag von Mio € 12,3, bereits im Geschäftsjahr 2009. Für ein weiteres Darlehen, dessen Zinsbindungsfrist am 30.12.2010 ausläuft, konnte bereits jetzt ein Teilbetrag in Höhe von Mio € 7,0 zu günstigen Zinskonditionen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2022, prolongiert werden.

2.8. Personal

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschäftigte zum 31.12.2009 insgesamt 228 Mitarbeiter (Vorjahr 244). Davon befanden sich 138 Mitarbeiter in Teilzeit, 56 Mitarbeiter in Vollzeit (darunter 9 Auszubildende) sowie weitere 34 Mitarbeiter in Altersteilzeit. Zum 31.12.2009 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende 185 Vollzeiteinheiten (Vorjahr 193).

Von den acht Auszubildenden im Beruf Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Bürokommunikation, die im Sommer 2009 ihre Prüfung bestanden, wurde 1 Jungfacharbeiter in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen und 7 Jungfacharbeiter erhielten ein befristetes Arbeitsverhältnis für 1 Jahr.

Zwischenzeitlich wurden auf Grund betrieblicher Erfordernisse von den 7 befristeten Arbeitsverhältnissen 2 in unbefristete Arbeitsverhältnisse umgewandelt.

Die Nachwuchsförderung besitzt angesichts des demographischen Wandels für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens große Bedeutung. Im Jahr 2009 starteten daher 2 Jugendliche ihre Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau und 1 Jugendlicher als Kaufmann/-frau für Bürokommunikation.

Im Jahr 2009 waren unsere Mitarbeiter im Durchschnitt 48 Jahre alt.

Die Mitarbeiter kontinuierlich fortzubilden ist ein zentrales Element unserer Strategie zur Begegnung des demographischen Wandels. So haben wir im Berichtsjahr T€ 102,7 investiert, um die beruflichen Fähigkeiten unserer Mitarbeiter zu erweitern und an veränderte Anforderungen anzupassen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 76 Weiterbildungsmaßnahmen sowohl als Inhouse-Seminar als auch externes Seminar durchgeführt, an denen insgesamt 147 Mitarbeiter und 4 Auszubildende teilnahmen.

Themenschwerpunkte dabei waren u.a.:

- Die neue Immobilienwertermittlung
- Aktuelle Entwicklung im Steuer-, Handels- und Bilanzrecht
- Vergaberecht von der Vorbereitung bis zum Nachprüfungsverfahren
- Rahmenverträge nach neuem Vergaberecht
- Grundstücksrecht
- Zwangsvollstreckung
- Baulasten – Begründung, Inhalt, Durchsetzung
- Erfolgreich bewirtschaften
- Kundenbeziehungsmanagement
- Mietrecht aktuell
- Energieeinsparverordnung – Neue Normen
- Sanieren und Modernisieren
- ARGE Arbeitsrecht
- Verbraucherinsolvenz
- Verkaufsrhetorik

Der erreichte Qualifikationsstand ist positiv und hat in der Vermietung und Kundenbetreuung das Niveau erhöht.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug Mio € 10,1 (Vorjahr Mio € 11,1). Hierin ist die Zuführung zur Rückstellung Altersteilzeit in Höhe von T€ 734,8 enthalten.

3. Nachtragsbericht

Im Jahre 2009 erfolgte durch notariellen Vertrag der Ankauf von zwei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit 38 Wohneinheiten und 16 Einstellplätzen im Stadtteil Sudenburg. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am Ende des Geschäftsjahres. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgte zum 01.01.2010.

Im Jahre 2010 wurde durch notariellen Vertrag der Ankauf eines weiteren vermieteten Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, 2 Garagen und 6 Gärten im Stadtteil Lemsdorf getätigt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.03.2010.

Des Weiteren wurde im Jahre 2010 der notarielle Vertrag für den Ankauf von weiteren 2 Mehrfamilienhäusern mit 26 Wohnungen geschlossen. Die Kaufpreiszahlung ist zum 31.12.2010 vereinbart und der Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.01.2011.

Der Ankauf dient ausschließlich der Arrondierung und Aufwertung der bestehenden Immobilien im Wohnquartier.

4. Risikobericht

Das unternehmerische Handeln der Wohnungsbaugesellschaft ist mit Chancen und Risiken verbunden. Zu ihrer frühzeitigen Erkennung, Bewertung und zum richtigen Umgang mit den unternehmerischen Risiken wird ein datenbankgestütztes Risikosteuerungs- und Kontrollsystem eingesetzt.

Richtlinien im Umgang mit dem Risikofrüherkennungssystem sind in einem Risikohandbuch festgeschrieben, die durch den zentralen Risikomanager der Gesellschaft auf Einhaltung geprüft werden.

Negative Entwicklungen der erfassten Risiken werden dem Geschäftsführer periodisch bzw. bei Überschreitung kritischer Schwellenwerte ad hoc berichtet, um Gegenmaßnahmen einzuleiten. Anpassungen werden entsprechend den aktuellen Erfordernissen vorgenommen. Schwerpunkt der Betrachtungen des Risikomanagements waren in 2009 die Leerstands- und Marktentwicklung sowie die Entwicklung der Mieterträge. Durch die Intensivierung von Marketing- und Vertriebsmaßnahmen konnte das Leerstandsrisiko in 2009 gegenüber 2008 verringert und die Ertragslage weiter verbessert werden.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Finanzierungsmethoden und Ziele des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Zur Zinssicherung dienen SWAPS, die jedoch kein Risiko darstellen, da sie generell an das Grundgeschäft gekoppelt sind. Die Anwendung von derivaten Finanzinstrumenten in der WOBAU erfolgt ausschließlich zum Zweck der Zinssicherung.

Zur Vermeidung des Adressenausfallrisikos werden Finanzierungsgeschäfte sowie zugehörige derivate Geschäfte nur mit namhaften deutschen Kreditinstituten getätigt.

Des Weiteren erfolgt, zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens, im Rahmen des Finanzmanagements durch Finanzplanung und monatlicher Liquiditätsvorschau die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken.

Wesentlicher Bestandteil des ergebnisorientierten Risikofrüherkennungssystems ist ein monatlicher Plan-Ist-Vergleich. Dieser gibt Auskunft zum aktuellen Leistungsstand und der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens und deckt alle Funktionsbereiche ab. Darüber hinaus wird quartalsweise umfassend über den Erfüllungsstand des Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanes den Gremien und den Banken Bericht erstattet. Bestandsgefährdende Risiken sind im Jahr 2009 nicht erkennbar.

5. Ausblick - Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Prognosen für die Wirtschaftsentwicklung sind zu Beginn des Jahres 2010 verhalten optimistisch. Das Risiko einer erneuten Verschlechterung der globalen Konjunktur besteht auch im Jahr 2010 weiter. Die Folgen der Finanzkrise für den Arbeitsmarkt werden erst langsam sichtbar werden. Das erste Halbjahr 2010 wird zeigen, wie stark sich die Rezession des Jahres 2009 auf dem Arbeitsmarkt niederschlägt.

Die Internationalisierung der Wirtschafts- und Finanzmärkte hat die Wohnungs- und Immobilienmärkte nachhaltig beeinflusst. Die Strukturen und Handlungsstrategien ihrer Akteure verändern sich. Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung führte zu einer verstärkten Regionalisierung der Wohnungsmärkte. Die zentrale Herausforderung für Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bilden die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, an sich verändernde Wohnbedürfnisse sowie an eine älter werdende Bevölkerung. Des Weiteren wird die Nachfrage, speziell nach kleineren Wohnungen, infolge der Singularisierung zunehmen.

In der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt die Wirtschafts- und Finanzkrise bisher nur geringe Auswirkungen. Eine Kreditklemme für solide aufgestellte Wohnungsunternehmen ist auch bei vorsichtiger Risikobewertung durch die Banken nicht zu erkennen.

Der demographische Wandel geht in 2010 weiter und so wird für Sachsen-Anhalt ein weiterer Bevölkerungsrückgang, vor allem junger leistungsfähiger Menschen, erwartet. Diese fehlen nicht nur am Arbeitsmarkt sondern auch als Nachfrager am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wächst der Anteil der Bevölkerung mit einem Altersdurchschnitt über 50 Jahre. Vor diesem Hintergrund wird die Wobau im Jahr 2010 ihre grundlegende strategische Ausrichtung konsequent fortführen.

Die Wobau wird ihre Marktstellung als einer der größten führenden Anbieter von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Jahre 2010 und in den Folgejahren weiter ausbauen. Im Rahmen der strategischen 10-Jahresplanung hat die Wobau für die kommenden Jahre als wichtigstes Unternehmensziel die Schaffung und Sicherung der Ertragsfähigkeit auf der Grundlage eines nachhaltig wirtschaftlichen Kernbestandes definiert. Im Mittelpunkt steht weiterhin die Optimierung der Hausbewirtschaftung. Für die 10-Jahresplanung wurde zur Verbesserung der Portfoliotechnischen Ausrichtung die Software avestrategy verwendet.

Die langfristige Unternehmensstrategie besteht darin, durch komplexe Sanierungsmaßnahmen und die Fortführung des Leerwohnungssanierungsprogramms zielgerichtet Wohn- und Gewerberaum des Kernbestandes den aktuellen und zukünftigen Kundenwünschen entsprechend herzurichten und diesen auf der Basis eines langfristigen Vermietungskonzeptes, am Markt zu platzieren und zu halten. Dies bedingt auch, dass die Qualität des Kernbestandes und das Dienstleistungsangebot gezielt und langfristig auf die Bedürfnisse älterer Bürger abgestimmt sind. Als kommunales Unternehmen berücksichtigt die Unternehmenspolitik der Wobau verstärkt die Bereitstellung von Wohnraum für Mieter mit geringfügigem Einkommen.

Darüber hinaus werden zur Senkung der Leerstandsquote Marketing- und Vertriebsmaßnahmen sowie Öffentlichkeitsarbeit und Werbung zur Verbesserung und Stabilisierung der Kunden-/Mieterbindung und Mietergewinnung intensiviert.

Des Weiteren wird die Wobau auch künftig den Stadtumbau fortführen, um durch Abriss und Rückbau bzw. Stilllegung überalterter und nicht mehr marktgerechter Wohnungen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und das Wohnumfeld zu gestalten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln.

Die Realisierung von Ergebnisbeiträgen durch den Verkauf von Objekten, die für den strategischen Unternehmensverlauf keine weitere Relevanz besitzen, wird auch in 2010 davon abhängen, ob die durch die anhaltende Finanzmarktkrise verursachten Refinanzierungsprobleme vieler Investoren andauern werden. Die Auswirkungen auf die Preisbildung der Akteure werden den Verkauf der Immobilien beeinflussen.

Gleichzeitig sehen wir eine Chance durch attraktive Ankäufe eine Verdichtung des Unternehmensportfolios an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotential zu erreichen, die Ertragslage zu steigern und die Beleihungssituation zu verbessern.

Im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise wird die Wobau im Rahmen des Finanzmanagement die vorhandene Liquidität so sicher wie möglich steuern, auf die Bonität der Finanzierungspartner achten und das Finanzgeschäft auf ausreichende Finanzierungspartner verteilen. Organisatorisch ist bereits innerhalb der Wobau die kurzfristige Bildung eines Teams Finanzmanagement zur Bündelung der Kompetenzen vorgesehen.

Im Focus des Jahres 2010 steht im Unternehmen die Analyse zur Optimierung der gesamten Beleihungs- und Finanzierungsstruktur mit dem Ziel der Schaffung klarer übersichtlicher Beleihungsstrukturen, der Vermeidung von Querhaftungen und erweiterten Sicherungszweckerklärungen sowie der Schließung von Deckungslücken, der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Beleihungswerte und der Schaffung neuer Beleihungsmöglichkeiten.

Der Erfolg der Gesellschaft hängt primär von der Steigerung der Vermietungsleistung, der Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen, der kontinuierlichen Entschuldung, der Intensivierung des Forderungsmanagements, dem aktiven Portfoliomanagement, dem Verkauf und Ankauf von Immobilien ab.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat die Aufstellung eines Personalentwicklungskonzeptes gefordert. Dieses befindet sich derzeit in der Endabstimmung und wird noch in diesem Jahr umgesetzt.

Vor dem genannten Hintergrund gehen wir davon aus, den positiven Ergebnistrend auch in den Folgejahren fortsetzen zu können.

Die langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie beinhaltet die Steigerung der Einnahmen aus der Vermietung bei gleichzeitiger Bestandsreduzierung und damit den Abbau der Erlösschmälerungen wegen Leerstand sowie eine größtmögliche Entschuldung.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist stabil und geordnet.

Magdeburg, 21. Mai 2010

Geschäftsführer

Sonsalla