

# Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

### 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft präsentierte sich auch im Jahr 2007 in einer guten Verfassung. Trotz der dämpfenden Effekte der Umsatzsteuererhöhung und der Verunsicherungen auf Grund der im Sommer akut gewordenen Krise auf den Finanzmärkten, lag das Bruttoinlandsprodukt mit einer Zuwachsrate von 2,6 % nur um 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres.

Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung von einer anhaltend hohen Nachfrage aus dem Ausland und dem Inland und einer kräftigen Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen. Dagegen fiel der Konsum der privaten Haushalte infolge der restriktiven Fiskalpolitik verhaltener aus.

Die Bundesregierung und führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute gehen davon aus, dass sich infolge der sich abschwächenden weltwirtschaftlichen Entwicklung die Expansion verlangsamen wird und rechnen deshalb mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,9 %.

Die positive Wirtschaftsentwicklung hat auch zu einer deutlichen Entspannung auf dem Arbeitsmarkt geführt. Die Arbeitslosenquote sank von 10,8 % im Vorjahr auf 9,0 % im Jahr 2007. In Ostdeutschland war sie mit 15,1 % deutlich höher als in Westdeutschland mit 7,5 %. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2007 um rund 649.000 Personen auf insgesamt 39,7 Millionen angestiegen und liegt mit 1,7 % über dem Vorjahreswert. Zur positiven Entwicklung der Erwerbstätigkeit im Jahr 2007 haben sowohl die anhaltend gute konjunkturelle Lage als auch die milde Witterung zu Beginn des Jahres 2007 sowie das Ende 2006 eingeführte Saison-Kurzarbeitergeld beigetragen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit auf Bundesebene ist auch in Sachsen-Anhalt zu verzeichnen. Hier lag die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2007 bei 17,4 % (Vorjahr 19,9 %).

Ein Rückgang der Anzahl der Arbeitslosen ist auch in der Landeshauptstadt Magdeburg zu verzeichnen. Hier hat sich die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen von 20,4 % im Vorjahr auf 17,0 % in 2007 verringert. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen hat sich die Arbeitslosenquote um 3,3 %-Punkte auf 15,5 % verbessert.

Zum 31.12.2007 hatten 229.630 Einwohner ihren Hauptwohnsitz in Magdeburg. Die durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt durchgeführte "4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2005-2025" weist für die Landeshauptstadt einen voraussichtlichen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 auf 208.272 Einwohner und eine steigende Lebenserwartung aus. Des Weiteren steigt bis 2018 die Geburtenhäufigkeit von 1,27 auf 1,40 Kinder je Frau und verharrt dann auf diesem Niveau. Die Wanderungsverluste sinken bis 2010 um ein Drittel, danach etwas stärker und ab dem Jahr 2025 wird von einer ausgeglichenen Wanderungsbewegung ausgegangen.

Trotz der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist die Lage im kommunalen Haushalt nach wie vor höchst angespannt und hat sich durch die Änderungen im Finanzausgleichsgesetz weiter verschlechtert. Insbesondere durch

weitere Kürzungen von Landeszuweisungen im Rahmen des Haushaltsstrukturgesetzes Sachsen-Anhalts hat sich die Haushaltslage der Stadt nochmals verschärft. Das bereits im Jahr 2005 beschlossene Haushaltskonsolidierungskonzept musste daher auf Beschluss des Stadtrates im Dezember 2007 bis zum Jahr 2011 fortgeschrieben werden.

Auf Grund der Beschlussfassung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg hat die WOBAU erstmalig einen finanziellen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet und durch Auflösung der Kapitalrücklage und anderer Gewinnrücklagen T€ 2.500 als Vorabschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn 2007 an die Stadt Magdeburg als alleinige Gesellschafterin ausgezahlt. Vorab erfolgte des Weiteren die Beschlussfassung zur Glättung des Stammkapitals auf den vollen Euro-Betrag (Erhöhung um 35,64 €) und die Kapitalherabsetzung um Mio € 22,5 zur Vorbereitung des Erwerbs eigener Anteile durch die WOBAU.

Im Rahmen des Stadumbaus hat die WOBAU sowohl in Form von Abriss als auch durch Aufwertung einzelner Wohnquartiere ihren Beitrag geleistet. Die Finanzierung erfolgte maßgeblich durch Förder- und Eigenmittel.

Weitere finanzielle Beiträge der WOBAU müssen in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Lage und Liquidität im Einzelfall geprüft werden.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **2.1. Bestandsentwicklung**

Zum 31. Dezember 2007 verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 26.974 Wohnungen (Vorjahr 29.672) und 595 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 654) sowie 5.896 Garagen und Einstellplätze (Vorjahr 7.666). Von den bewirtschafteten Einheiten waren 305 mit Restitutionsansprüchen behaftet. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 1.183 Wohnungen (Vorjahr 896), 20 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 17) und 462 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr 469).

Der Rückgang des eigenen Bestandes um 2.633 Einheiten begründete sich im Wesentlichen auf Abriss- und Verkaufsaktivitäten. Der Restitutionsbestand ging im Berichtsjahr um insgesamt 124 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurück. Darunter befanden sich unter anderem 25 Antragsklarstellungen. Für 34 Einheiten erfolgte durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen eine Ablehnung. Für weitere 47 Einheiten erfolgte im Einvernehmen mit den Antragstellern der Verkauf der Objekte. Der Anteil der Bestände, die somit dem Unternehmen zufielen, betrug 31,5 %. Diese Bestände wurden dem Verkaufsbestand zugeordnet.

Der Leerstand hat sich im Geschäftsjahr insgesamt vermindert. Der stichtagsbezogene Leerstand per 31.12.2007 für Wohnungen betrug bezogen auf die Fläche 22,8 %. Dies entspricht einem Rückgang von 3,2 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittlich kumulierte Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen entsprach im Berichtsjahr einem Anteil von 23,4 % und verbesserte sich somit zum Vorjahr um 3,3 %-Punkte.

Bestimmend für den anhaltend hohen Leerstand sind die weiterhin hohen durchschnittlichen Leerstandsquoten im Restitutionsbestand mit 90,3 % (Vorjahr 76,7 %), im Abrissbestand mit 95,5 % (Vorjahr 89,8 %) sowie im Verkaufsbestand mit 68,2 % (Vorjahr 64,9 %). Vernachlässigt man die bereits zu 100 % leer ste-

henden Objekte, ergibt sich im Gesamtbestand Wohnungen eine Leerstandsquote in Höhe von 14,7 %. Im Kernbestand hat die WOBAU zum 31.12.2007 einen Leerstand von 11,4 %.

Die allein durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten verringerten sich im Berichtsjahr auf Mio € 11.106 (Vorjahr Mio € 12.588).

## **2.2. Hausbewirtschaftung**

Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. So konnte die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand um 0,01 €/qm auf 4,39 €/qm erhöht werden. Die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen erhöhte sich um 0,16 €/qm auf 3,92 €/qm. Die durchschnittlichen Kaltmieten in sonstigen Bestandsarten (Abriss, Verkauf, Restitution) sind rückläufig.

Der Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten im Kernbestand wird vollständig kompensiert durch den Bestandsabbau und erhöht nicht die Umsatzerlöse.

Im Geschäftsjahr 2007 erzielte das Unternehmen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio € 103,3 (Vorjahr Mio € 105,7). Dabei reduzierte sich der Anteil der Sollmieten von Mio € 85,1 im Jahr 2006 auf Mio € 81,2 im Geschäftsjahr 2007. Dieser rückläufige Trend wird jedoch durch insgesamt geringere Erlösschmälerungen in Höhe von Mio € 11,6 (Vorjahr Mio € 13,1) anteilig ausgeglichen. Der Ertrag aus Gewerbe und Wohnungen im Jahr 2007 entspricht dem Ertrag aus der bestätigten Planung 2007.

Im Berichtsjahr wurden 1.600 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. 22.132,68 € pro Monat durchgeführt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,31 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2007 betrug 88,8 % (Vorjahr 104,0 %). Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 51,6 % der umzulenkenden Mieter des Abrissbestandes wieder in WOBAU-Bestände lenken.

Die Fluktuationsrate im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 12,2 % und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

## **2.3. Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss**

Im Geschäftsjahr 2007 wurde erneut umfangreich mit insgesamt Mio € 15,7 in den Bestand investiert. Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung wurde eine Rückstellung in Höhe von Mio € 2,75 gebildet.

Zielgerichtet wurden einzelne Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. So wurden für die Schaffung moderner Wohnungsausstattungen für 255 Leerwohnungen Mio € 1,6 aufgewendet, das entspricht ca. 6.300 € je Wohnung. Der Amortisationszeitraum liegt bei durchschnittlich 2,1 Jahren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren 91 % der neu hergerichteten Wohnungen vermietet.

Für die laufende Instandhaltung wurden Mio € 8,0 aufgewendet. Weitere Mio € 3,5 wurden überwiegend für Instandsetzungsmaßnahmen verwendet. Die baulichen Maßnahmen wurden über Eigenmittel sowie in geringem Umfang über im Jahr 2007 ausgereichte KfW-Kredite finanziert.

Für den Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost wurden im Berichtsjahr Mio € 2,6 aufgewendet. Der Aufwand für Notabriss betrug im Geschäftsjahr Mio € 0,4.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden insgesamt 976 Wohnungen vom Markt genommen. Darunter befanden sich 728 Wohnungen, die sich bereits zum 31.12.2006 in der Abrissphase befanden und 5 Notabriss mit insgesamt 63 Wohnungen. Für 185 Wohnungen erfolgte der Abriss planmäßig. Für 604 Wohnungen lagen selbst bis zum Jahresende die für das Jahr 2007 geplanten Fördermittelbewilligungen nicht vor.

Der Abriss konzentrierte sich überwiegend im Stadtgebiet Neu-Olvenstedt. Weitere Abrisse wurden in den Stadtgebieten Reform, Berliner Chaussee und Hopfengarten getätigt.

Auf Grund des Bevölkerungsrückganges und der Änderung in der Alterstruktur besteht auch in den nächsten Jahren das Erfordernis von Neu- bzw. Umbau von Wohnanlagen, umfassenden Sanierungsmaßnahmen, Stilllegung, Rückbau und Abrissen.

#### **2.4. Altschuldenhilfe**

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Altschuldenentlastungsmittel in Höhe von Mio € 3,1 für den realisierten Abriss ertragswirksam bilanziert. Die Altschuldenentlastung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wurde zur Tilgung diverser Altschuldendarlehen eingesetzt und haben sich seit Beginn der Abrisstätigkeiten um Mio € 18,3 verringert. Das bei der DKB AG geführte Wendeschuldendarlehen konnte zum 14.09.2007 vollständig zurückgeführt werden.

Für das Jahr 2008 ist bereits eine Altschuldenentlastung in Höhe von Mio € 1,4 bewilligt, so dass noch Mio € 5,8 Mittel zu bewilligen sind.

#### **2.5. Verkaufstätigkeit**

Im Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse von Mio € 17,8 realisiert. Damit verbunden war ein Abgang von:

- 1.263 Einheiten einschließlich der Eigentumswohnungen
- 9 Garagengrundstücken; bis auf zwei Grundstücke an die Garageneigentümer verkauft
- 2 Grundstücken im Baugebiet "Saures Tal"
- 8 Freiflächen; davon 6 über Grundstücksauktion
- 3 Splitterflächen als Arrondierung für benachbarte Eigentümer.

Die Verkaufserlöse liegen mit Mio € 17,8 deutlich über den Erlösen des Vorjahres (Mio € 11,0). Das Gleiche gilt für die Erlöse pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Gewerbefläche. Dieser Umstand ist allein der Qualität und Lage der Objekte geschuldet. Eine Marktentwicklung zugunsten der Verkäufer hat nicht stattgefunden.

Der Kaufpreis für den Garagenkomplex Kirschweg in Höhe von Mio € 1,0 befindet sich auf einem Notaranderkonto bis zur Klärung der gesetzlichen Vorkaufrechte der Eigentümer der Garagen. Es ist davon auszugehen, dass der Kaufpreis 2008 an die WOBAU ausgekehrt wird.

Der im Jahr 2006 geschlossene Kaufvertrag über die Restbestände an Eigentumswohnungen und -gewerbe konnte im Geschäftsjahr erfolgreich abgewickelt werden. Es haben 10 Eigentümer von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

Für das Jahr 2008 wurden überwiegend größere und zusammenhängende Grundstücke bzw. Grundstücke im selben Quartier (z. B. Verkaufsangebot in der FAZ zu Innenstadtlagen und Alte Neustadt) zum Kauf angeboten. Auf diese Weise wurden Erlöse von Mio € 5,3 realisiert und Erlöse für 2008 in Höhe von Mio € 7,0 vertraglich gebunden.

Des Weiteren wurde der Verkauf von unrentierlichen Objekten mit hohem Leerstand und in vergleichbar schlechten Lagen fortgesetzt. Dies erfolgte vorwiegend über Grundstücksauktionen. Insgesamt wurden 23 derartige Grundstücke verkauft.

## 2.6. Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

- Ertragslage

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2007 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 128,6 (Vorjahr Mio € -1,2) aus.

Dieser resultiert aus einem negativen Betriebsergebnis in Höhe von Mio € -4,0 (Vorjahr Mio € -4,2), einem Überschuss aus dem Zinsergebnis in Höhe von Mio € 2,7 (Vorjahr Mio € 1,9) sowie einem neutralen Ergebnis in Höhe von Mio € 1,5 (Vorjahr Mio € -1,1).

Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von Mio € 7,0 und durch die Aufwendungen für Abriss in Höhe von Mio € 3,0 beeinflusst. Positive Wirkungen in Höhe von ca. Mio € 9,4 resultieren insbesondere aus der Entlastung von Altschulden gem. § 6a AHG in Höhe von Mio € 3,1 sowie aus Fördermitteln Stadtumbau in Höhe von Mio € 6,3. Im Berichtsjahr betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,04 % (im Vorjahr -0,39 %).

Das Betriebsergebnis hat sich zum Vorjahr verbessert, ist aber weiterhin negativ. Die rückläufigen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch einen Rückgang der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kompensiert werden.

Einflussgröße ist dabei der Rückgang der Betriebskosten um insgesamt Mio € 4,2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich um Mio € 3,0. Wesentliche Der Personalaufwand hat sich aufgrund von Personalabbau um Mio € 0,6 verringert, die übrigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich um Mio € 0,9.

Die Gesamtkapitalrentabilität betrug 3,01 % (im Vorjahr 2,72 %).

Das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, verbesserte sich von Mio € 40,1 (22,61 €/m<sup>2</sup>) im Jahr 2006 auf Mio € 45,0 (27,82 €/m<sup>2</sup>) im Jahr 2007. Die Kennzahl ist Ausdruck der Ertragsstärke im operativen Geschäft.

- Vermögenslage

Das bilanzielle Eigenkapital (zuzüglich Sonderposten) entwickelte sich von Mio € 316,4 in 2006 auf Mio € 314,4 in 2007. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Auflösung der Kapitalrücklage in Höhe von Mio € 2,1 und der Gewinnrücklage in Höhe von Mio € 0,4 begründet. Der Gesamtbetrag in Höhe von Mio € 2,5 wurde an die Stadt Magdeburg ausgeschüttet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote stellt das Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital zur Bilanzsumme dar. Sie verbesserte sich von 33,65 % im Jahr 2006 auf 34,95 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von Mio € 623,8 im Jahr 2006 auf Mio € 587,6 im Jahr 2007. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern mit 55,29 % (Vorjahr 55,03 %) der Bilanzsumme den größten Anteil ein.

Die Fremdkapitalquote veränderte sich von 66,35 % im Jahr 2006 auf 65,32 % im Jahr 2007.

Trotz des Rückgangs der Verbindlichkeiten ist ein Anstieg der Verschuldung je qm zu verzeichnen. Die durchschnittliche Verschuldung je qm erhöhte sich von 291,61 €/qm im Jahr 2006 auf 308,32 €/qm im Jahr 2007. Ursache ist der Rückgang der Wohn- und Nutzfläche.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert erhöhte sich von 337,01 €/qm im Jahr 2006 auf 353,18 €/qm im Jahr 2007.

- Finanzlage

Im Berichtsjahr 2007 beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit Mio € 18,9.

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern ist im Vergleich zum Vorjahr von Mio € 517,4 auf Mio € 498,8 gesunken.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Ist-Miete im Jahr 2007 betrug 38,55 % (im Vorjahr 36,94 %).

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete im Jahr 2007 betrug 56,04 % (im Vorjahr 53,48 %).

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

## 2.7. Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Zum 31.12.2007 ist von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt Mio € 497,1 ein Betrag in Höhe von Mio € 161,4 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 32,5 %. Von den Mio € 161,4 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. Mio € 130,6 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Zum 31.12.2007 verfügte die WOBAU über 18 Zinsderivate in Form von Zinswapgeschäften. Hiervon wurde im Geschäftsjahr 2007 ein Zinssatz-Swap-Geschäft mit einem Nominalbetrag in Höhe von Mio € 2,5 abgeschlossen.

Der gemäß bestehender Zwischenfinanzierungslinie (Mio € 10,1) von der NORD/LB ausgereichte Betrag in Höhe von Mio € 5,0 wurde am 29.06.2007 zurückgezahlt, unter der Bedingung, dass die Prolongation des Zwischenfinanzierungskredites noch im Jahr 2007 erfolgt. Die vertragliche Gestaltung erfolgte durch Abschluss eines Darlehensvertrages in Form eines variablen Darlehens mit Auszahlung zum 28.12.2007 und einer Laufzeit bis 30.06.2009. Die bereits vereinbarte Sondertilgung von Mio € 2,5 ist bereits durch eine Schuldscheinanlage gesichert und reduziert das Darlehen zum 30.06.2009 entsprechend. Als Anschlussfinanzierung dient das reduzierte Darlehen als Grundgeschäft für den o.g. Neuabschluss des Zinssatz-Swap-Geschäftes (Mio € 2,5).

Derzeit hält die WOBAU damit 19 Zinssatz-Swap-Geschäfte mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Mio € 284,6 (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von Mio € 141,2 auf Geschäfte, deren Laufzeiten zum Stichtag noch nicht begonnen hatten (Forward-Geschäfte). Der Marktwert aller zum 31.12.2007 bestehenden Derivate beträgt Mio € 0,7 zu Gunsten des Unternehmens und Mio € 11,5 zu Lasten des Unternehmens.

Im Jahr 2007 wurden für 4 Darlehen Forward-Prolongationen abgeschlossen. Hiervon entfallen:

- Mio € 8,3 zu prolongierender Betrag 2007
- Mio € 23,2 zu prolongierender Betrag für 2008.

Weiterhin wurde ein günstigeres Konditionsangebot von der DKB AG für das variable Grundgeschäft zu SWAP 21 (Mio € 7,5 - Erhöhung am 30.09.10 auf insges. Mio € 11,6) angenommen mit einer Marge von 0,45 % p.a. (gegenüber dem bisherigen Vertragspartner Marge 0,70 % p.a.).

## 2.8. Personal

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschäftigte zum 31.12.2007 insgesamt 293 Mitarbeiter (Vorjahr 348). Davon befanden sich 154 Mitarbeiter in Teilzeit, 91 Mitarbeiter in Vollzeit (darunter 19 Auszubildende) sowie weitere 48 Mitarbeiter in Altersteilzeit. Zum 31.12.2007 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende 235 Vollzeiteinheiten (Vorjahr 261). Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter beträgt 45 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 18 Jahre.

Im Geschäftsjahr 2007 nahmen insgesamt 74 Mitarbeiter an Weiterbildungsmaßnahmen teil.

Themenschwerpunkte dabei waren u.a.:

- Soziales Management (Altersgerechtes Wohnen, Lebensqualität Wohnen, Soziales Management als Unternehmenskultur)
- Betriebswirtschaftliche Aspekte von Wohnungsunternehmen
- Entwicklungen im Steuer-, Handels- und Bilanzrecht
- Mietrecht und Betriebskosten

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug Mio € 12,2 (Vorjahr Mio € 14,0). Hierin ist der Aufwand für Lohnfortzahlungen in Höhe von T€ 103,1 für bereits im Geschäftsjahr geschlossene Aufhebungsvereinbarungen enthalten. Des Weiteren

erfolgte eine Zuführung zur Rückstellung Altersteilzeit in Höhe von T€ 703, die im Wesentlichen aus der Zuführung des Erfüllungsrückstandes resultiert.

### **3. Nachtragsbericht**

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### **4. Risikobericht**

Im Risikofrüherkennungssystem der WOBAU werden alle erkannten wesentlichen Risiken, gewichtet nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe, laufend beobachtet und ausgewertet. Hierzu wird ein datenbankgestütztes Informationssystem angewendet. Richtlinien im Umgang mit dem Risikofrüherkennungssystem sind in einem Risikohandbuch festgeschrieben, die durch den zentralen Risikomanager der Gesellschaft auf Einhaltung geprüft werden. Im Dezember 2007 wurde das Risikohandbuch an die neue Struktur der WOBAU angepasst.

Negative Entwicklungen der erfassten Risiken werden dem Geschäftsführer periodisch bzw. bei Überschreitung kritischer Schwellenwerte ad hoc berichtet, um Gegenmaßnahmen einzuleiten. Anpassungen werden entsprechend der aktuellen Erfordernisse vorgenommen.

Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems ist ein ständiger Plan-Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplanes. Sind Entwicklungen zu erkennen, die zu Abweichungen der Planvorgaben führen können, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Des Weiteren erfolgt eine regelmäßige Beobachtung aller Indikatoren, die zu einer Beeinträchtigung der Vermietungs- und Finanzierungssituation führen können.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Finanzierungsmethoden und Ziele des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Die Anwendung von derivaten Finanzinstrumenten in der WOBAU erfolgt ausschließlich zum Zweck der Zinssicherung. Bewertungseinheiten wurden vollständig gebildet. Handelsgeschäfte existieren nicht. Eine bilanzielle Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit beinhaltet der beschlossene Plan eine Mindestliquidität in Höhe von Mio € 10.

Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken bestehen akut nicht, da die Mieten auf der Grundlage der Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge auch für künftige Jahre festgelegt sind.

Die Mietausfallquote (AfA aus Mietforderungen, Erlösschmälerungen, Miet- und Räumungsklagen) ist im Vergleich zum Vorjahr von 17,38 % auf 15,97 % gesunken.

Im Dezember 2007 fand eine Risikoinventur statt, wo erfasste Risiken auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und zu erwartende Schadenshöhe überprüft wurden.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, waren insgesamt nicht erkennbar.

## **5. Ausblick - Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird sich schwerpunktmäßig auf die Fortsetzung der eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen orientieren. Dabei stehen im Vordergrund die erfolgreiche Platzierung der Wohn- und Gewerbeeinheiten am Mietermarkt sowie der Abschluss, der im Jahr 2007 begonnenen Neuorganisation betrieblicher Abläufe.

Ziel ist es, ein dauerhaft positives Geschäftsergebnis auszuweisen und einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zu sichern.

Nachhaltigen Einfluss auf die Entwicklung der WOBAU werden der demographische und gesellschaftliche Wandel haben. Die Rahmenbedingungen des wohnungswirtschaftlichen Handelns in der Region Magdeburg werden auch in den nächsten Jahren, trotz verhaltenem Wirtschaftswachstum und Rückgang der Arbeitslosigkeit, von Bevölkerungsrückgang, Zunahme des Wanderungsverhaltens, vor allem junger Menschen, steigender Lebenserwartung und Altersarmut geprägt sein. Diese Entwicklung wird bezogen auf den Wohnungsmarkt insoweit abgeschwächt, als durch fortschreitende Haushaltsverkleinerungen (Single-Haushalte usw.) der Rückgang der Haushaltsziffern nicht proportional mit dem Bevölkerungsrückgang einhergeht, sondern verhaltener ausfallen wird. Allerdings führt dieser Trend zu einer verstärkten Nachfrage nach kleinen Wohnungen oder auch altersgerechten Wohnformen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Sachsen-Anhalt wird, aufgrund des vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Haushaltseinkommens, zunehmen. Mieterhöhungen sind daher zukünftig nur begrenzt und punktuell durchführbar.

Die Unternehmensstrategie wird auch in den nächsten Jahren hauptsächlich getragen durch eine ständige Überprüfung des Kernbestandes auf dessen Zukunftsfähigkeit. Die Konzentration auf einen tragfähigen Bestand bei gleichzeitiger Erhöhung der einzusetzenden Mittel für bestandserhaltende oder bestandsverbessernde Maßnahmen wird sich weiterhin an der langfristigen Marktausrichtung sowie an der Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes orientieren.

Durch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten im Kernbestand und die bedarfsgerechte Ansprache von Zielgruppen (Seniorenwohnen, Studentenwohnen usw.), wird eine Verminderung der Leerstandsquoten erwartet.

Auch der Verkauf von Objekten, die für den strategischen Unternehmensverlauf keine weitere Relevanz besitzen, trägt zur Senkung des Leerstandes bei.

Des Weiteren wird die WOBAU auch künftig aktiv am Stadtumbauprozess teilnehmen, um so für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Hiermit verbunden ist ein weiterer Abriss und Rückbau von Wohnungen.

Mit vor genannten Maßnahmen wird der Wohnungsbestand aufgewertet und die Position der Gesellschaft am Mietermarkt gestärkt.

Die in 2007 begonnene notwendige Neuorganisation des Unternehmens wird noch bis 2008/2009 zu Beeinträchtigungen betrieblicher Abläufe führen. Im Jahr 2008 sind umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen der Mitarbeiter in Form von Inhouseseminaren geplant. Darüber hinaus besteht der Bedarf, Erfahrungs- und Leistungsträger zu ersetzen und Nachfolger einzuarbeiten.

Als Schwerpunktaufgaben werden weiterhin die Optimierung des Kapitaldienstes sowie die Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten gesehen. Auf Grund der vergleichsweise hohen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern können im Finanzierungssegment Risiken bestehen. Diese realisieren sich, wenn anstehende Prologationen zu nachteiligen Zinsänderungen führen oder die Fortsetzung des Kreditengagements aufgrund gewandelter Geschäftspolitik für eine Bank nicht mehr von Interesse ist. Aus diesem Grund ist die strategische Unternehmensplanung dahingehend ausgerichtet, weiterhin verstärkt Verbindlichkeiten abzubauen. Hierbei besteht die Chance der WOBAU, ein aktives Schuldenmanagement einerseits durch die Kreditreduzierung und andererseits durch Optimierung der Zinskonditionen zu betreiben.

Damit sind auch in Zukunft Ergebnisverbesserungen zu realisieren.

Für 2008 erwartet die Gesellschaft wiederum ein positives Jahresergebnis.

Magdeburg, 08.05.2008

Geschäftsführer

---

Sonsalla