

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Geschäftsführers

7. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die **Beurteilung der Lage** der Wobau durch den Geschäftsführer (siehe Anlage I) dar:
8. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wobau sind durch die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der Landeshauptstadt, die Arbeitslosenquote im Land Sachsen-Anhalt und in Magdeburg sowie die Haushaltslage der Stadt gesetzt. Für den Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt und in der Stadt Magdeburg stellt der Geschäftsführer eine positive Entwicklung im Jahr 2008 fest, wohingegen die Bevölkerung in der Landeshauptstadt weiter rückläufig ist. Der Stadtbau in Magdeburg in Form von Rückbau- und Aufwertungsaktivitäten - im Wesentlichen getragen durch die Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaften - reichte nicht aus, um den Leerstand nachhaltig zu senken. Ursächlich hierfür war nach Ansicht des Geschäftsführers die geringe Bereitstellung von Fördermitteln. In der Folge wurden Vorhaben zurückgestellt oder mussten mit Eigenmitteln finanziert werden.
9. In der nachstehenden Tabelle werden die vom Geschäftsführer zur Stützung seiner Aussagen zum **Geschäftsverlauf** verwendeten Kennziffern noch einmal zusammengefasst. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurde die Übersicht von uns ggfs um entsprechende Zahlen des Vorjahres ergänzt.

	2008	2007
Bestandsentwicklung (Anzahl)		
Wohnungen	24.428	26.974
Gewerbeeinheiten	541	595
Garagen und Einstellplätze	5.862	5.896
Durchschnittlicher Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)		
Gesamtbestand	17,1	23,4
Kernbestand	12,2	11,4
Sollmieten in (€ Mio)	78,7	81,2
Erlösschmälerung (in € Mio)	10,9	11,6
Durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand (in € je qm)	4,43	4,39
Aufwendungen für Erhaltung und Sanierung (in € Mio)	13,6	13,2
Abriss Wohneinheiten (Anzahl)	393	1.263
Verkaufserlöse (in € Mio)	8,8	17,8

- Der Rückgang des eigenen Bestandes um 2.376 Einheiten begründet sich im Wesentlichen auf Abriss- und Verkaufsaktivitäten.
- Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2008 im Vordergrund. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten und das Herrichten einzelner Wohnun-

gen hat sich der Leerstand im Gesamtbestand im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Im Kernbestand ist die Quote nun 12,2 %.

- Der Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten im Kernbestand wird vollständig kompensiert durch den Bestandsabbau und erhöht nicht die Umsatzerlöse. Im Geschäftsjahr erreichte die Wobau Umsatzerlöse von € 98,3 Mio (Vorjahr € 103,3 Mio). Der reduzierte Anteil der Sollmieten wird jedoch durch insgesamt geringere Erlösschmälerungen ausgeglichen.
- Die Aufwendungen zur Erhaltung und Sanierung der Bestände sind leicht angewachsen, zusätzlich wurden für unterlassene Instandhaltungen € 1,5 Mio neu zurückgestellt; für den Abriss sind € 1,6 Mio aufgewendet worden. 393 Wohnungen wurden 2008 vom Markt genommen.
- Die Verkaufstätigkeit war 2008 kleinteilig und über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es wurden lediglich drei zusammenhängende Wohnkomplexe verkauft. Die Verkaufstätigkeit erfolgte in erster Linie zum Zwecke der Generierung von Liquidität.

### Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachstehende Übersicht fasst die wesentlichen Kennzahlen zusammen, mit deren Hilfe der Geschäftsführer die Lage der Wobau erläutert:

	2008	2007
	Mio €	Mio €
EBITDA	40,9	45,0
Jahresüberschuss	0,2	0,1
Eigenkapital (zzgl. Sonderposten) zum 31.12.	309,3	314,4
Eigenkapitalquote zum 31.12. in %	35,55	34,95
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7,4	18,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	481,7	498,8
Personalbestand in Vollzeiteinheiten zum 31.12.	193	235

- Das EBITDA als Ausdruck der Ertragsstärke des Unternehmens im operativen Geschäft wird vom Geschäftsführer zusätzlich in Relation zur vermieteten Fläche gesetzt. Danach liegt das EBITDA bei € 27,81 je qm. Der Jahresüberschuss ist nahezu unverändert. Das Betriebsergebnis hat sich verbessert, ist aber weiterhin mit € 2,8 Mio negativ. Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch außerplanmäßige Abschreibungen und Aufwendungen für den Abriss beeinflusst; positiv wirkten sich die Erträge aus Altschuldenhilfe und die Fördermittel für den Stadtumbau aus.
- Die Kapitalherabsetzung um € 22,5 Mio ist in den kommenden Jahren zur Ergebnisverwendung (Vorabauschüttung auf den Bilanzgewinn) mit jährlich € 5 Mio (bis 2011) und € 2,5 Mio (in 2012) vorgesehen.
- Einen Schwerpunkt bildet die Darstellung der Finanzierungstätigkeit (Kreditverbindlichkeiten wurden auf € 481,7 Mio abgebaut) und der Sicherungsbeziehungen für variabel verzinsliche Darlehen (ein Zinssatz-Swap über € 2,5 Mio wurde neu abgeschlossen). Demnach wurden mit Derivaten ausschließlich Bewertungseinheiten zur Zinssicherung gebildet und keine Handelsgeschäfte getätigt, so dass der negative Zeitwert der Finanzinstrumente von € 23,4 Mio nicht bilanzwirksam ist.

- Der Rückgang im Personalbestand hat auch zu einer Entlastung von Personalaufwendungen geführt. Im Aufwand ist die Zuführung zur Rückstellung für Abfindungen mit T€ 956 und für die Altersteilzeit mit T€ 669 enthalten.
10. Zur künftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken enthält der Lagebericht folgende Kernaussagen:
- Im Risikofrüherkennungssystem werden alle wesentlichen Risiken erfasst, bewertet und laufend ausgewertet und beobachtet. Ein Schwerpunkt war dabei die Einhaltung der Ziele der strategischen Planung, insbesondere die Vermietung der Wohnungen im Kernbestand. Bestandsgefährdende Risiken sind im Jahr 2008 nicht erkennbar.
  - Die weitere Entwicklung der Wobau orientiert sich auf die Fortsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen. Die demographischen Faktoren in der Landeshauptstadt erfordern zukünftig ein besseres Bestandsmanagement. Langfristig erfordert dies höhere Investitionen in gering nachgefragten Wohn- und Gewerberaum des Kernbestands.
  - Die strategische Planung wurde nach dem Prinzip kaufmännischer Vorsicht erstellt. Sie berücksichtigt einen größtmöglichen Schuldenabbau und keine Neukreditaufnahme.
  - Für die Jahre 2009 und danach wird auf der Basis der strategischen Planung eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet. Dem liegen geringfügig steigende Umsatzerlöse im Kernbestand, ein größtmöglicher Schuldenabbau und keine Neukreditaufnahmen zugrunde. Investitionen sollen vollständig durch Eigenmittel finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdmitteln ist jedoch bei größeren Investitionsvorhaben nicht auszuschließen.
11. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.