

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Geschäftsführers

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die **Beurteilung der Lage** der Wobau durch den Geschäftsführer (siehe Anlage I) dar:
9. 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 relativ stabile Entwicklung im Jahr 2009 fest, gleichwohl sich die Zahl der Arbeitslosen in der Landeshauptstadt zum Jahresende erhöht hat. Hinsichtlich der Bevölkerung wird festgestellt, dass die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt geringfügig gestiegen ist. Der Stadtumbau in Magdeburg in Form von Rückbau- und Aufwertungsaktivitäten - im Wesentlichen getragen durch die Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaften - wurde in 2009 erfolgreich fortgesetzt. Es wird betont, dass nur durch die Fortführung des Stadtumbauprogrammes eine nachhaltige Senkung des Leerstandes zu erreichen ist.
10. 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.

	2009	2008
Bestandsentwicklung (Anzahl)		
Wohnungen	23.821	24.428
Gewerbeneinheiten	533	541
Garagen und Einstellplätze	5.871	5.862
Durchschnittlicher Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)		
Gesamtbestand	16,5	17,1
Kernbestand	12,6	12,2
Sollmieten (in € Mio)	78,1	78,7
Erlösschmälerungen (in € Mio)	10,3	10,3
Durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand (in € je qm)	4,46	4,43
Aufwendungen für Erhaltung und Sanierung (in € Mio)	16,0	13,6
Abriss Wohneinheiten (Anzahl)	558	393
Verkaufserlöse (in € Mio)	3,8	8,8

- Der Rückgang des eigenen Bestandes um 584 Einheiten begründet sich im Wesentlichen auf Abriss- und Verkaufsaktivitäten.

- Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2009 im Vordergrund. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten und das Herrichten einzelner Wohnungen hat sich der Leerstand im Gesamtbestand im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Im Gesamtbestand ist die Quote nun 16,5 % (Verringerung um 0,6 Prozentpunkte) .
- Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. So konnte im Rahmen von Neuvermietungen bzw. nach Durchführung von Modernisierungen die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand geringfügig um € 0,03 je qm erhöht werden. Die Sollmieten verringerten sich jedoch um rund € 0,6 Mio auf € 78,1 Mio, die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um € 0,8 Mio auf € 97,5 Mio.
- Die Aufwendungen zur Erhaltung und Sanierung der Bestände sind wiederum angewachsen, zusätzlich wurden für unterlassene Instandhaltungen € 0,6 Mio neu zurückgestellt; für den Abriss sind im Rahmen des Stadtumbaus Ost € 1,8 Mio aufgewendet worden. 558 Wohnungen wurden 2009 vom Markt genommen.
- Die Verkaufstätigkeit war 2009 kleinteilig und über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es wurden lediglich drei zusammenhängende Wohnkomplexe verkauft. Die Verkaufstätigkeit erfolgt in erster Linie zum Zwecke der Generierung von Liquidität.
- Zur Arrondierung und Aufwertung des Immobilienbestandes wurde in 2009 der Ankauf eines Wohnobjektes getätigt, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Januar 2010, während die Kaufpreiszahlung bereits Ende 2009 erfolgte. In 2010 wurden bereits zwei weitere Kaufverträge über den Ankauf von 3 Mehrfamilienhäusern geschlossen.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

	2009	2008
EBITDA (in € Mio)	37,6	40,9
Jahresüberschuss (in € Mio)	0,1	0,2
Eigenkapital (zzgl. Sonderposten) zum 31.12. (in € Mio)	305,5	309,3
Eigenkapitalquote zum 31.12. in %	36,43	35,55
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (in € Mio)	5,3	7,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in € Mio)	459,9	481,7
Personalbestand in Vollzeiteinheiten zum 31.12.	185	193

- 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 € 26,19 je qm. Der Jahresüberschuss ist nur geringfügig niedriger als im Vorjahr. Das Betriebsergebnis hat sich um € 1,3 Mio auf € - 4,1 Mio verschlechtert, was maßgeblich auf höhere Instandhaltungsaufwendungen aufgrund umfangreicher Leerwohnungssanierungen zurückgeführt wird. 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.

- Auf der Grundlage der im Vorjahr durchgeführten Kapitalherabsetzung um € 22,5 Mio wurde zur Ergebnisverwendung (Vorabausschüttung auf den Bilanzgewinn) ein Betrag von € 5,0 Mio im Januar 2010 an die Gesellschafterin ausgeschüttet.
 - Einen Schwerpunkt bildet die Darstellung der Finanzierungstätigkeit (Kreditverbindlichkeiten wurden auf € 459,9 Mio abgebaut) und der Sicherungsbeziehungen für variabel verzinsliche Darlehen (Neuabschlüsse wurden in 2009 nicht vorgenommen). Demnach wurden mit Derivaten ausschließlich Bewertungseinheiten zur Zinssicherung gebildet und keine Handelsgeschäfte getätigt, so dass der negative Zeitwert der Finanzinstrumente von € 24,5 Mio nicht bilanzwirksam ist. Diverse Darlehen mit einer Restschuld von € 78,3 Mio wurden prolongiert.
 - Der weitere Rückgang im Personalbestand hat auch zu einer Entlastung von Personalaufwendungen geführt. Im Aufwand ist die Zuführung zur Rückstellung für die Altersteilzeit mit T€ 735 enthalten.
11. 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 2009 nicht erkennbar.
 - Als zentrale Herausforderung für Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und damit für die Wobau wird die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, an sich ändernde Wohnbedürfnisse sowie an eine älter werdende Bevölkerung angesehen.
 - Die weitere Entwicklung der Wobau orientiert sich auf die Fortsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen auf der Grundlage der strategischen 10-Jahresplanung. Wichtigstes Unternehmensziel ist dabei die Schaffung und Sicherung der Ertragsfähigkeit auf der Grundlage eines nachhaltig wirtschaftlichen Kernbestandes, wobei die Optimierung der Hausbewirtschaftung, unterstützt durch die Einführung einer neuen Software, im Mittelpunkt steht.
 - Im Rahmen der langfristigen Unternehmensstrategie soll der Kernbestand durch Sanierungsmaßnahmen den aktuellen und zukünftigen Kundenwünschen entsprechend hergerichtet werden. Zur Senkung der Leerstandsquote sollen darüber hinaus Marketing- und Vertriebsmaßnahmen sowie Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung und Stabilisierung der Kunden-/Mieterbindung und Mietergewinnung intensiviert werden.
 - Der Stadtumbau durch Abriss und Rückbau bzw. Stilllegung überalterter bzw. nicht mehr marktgerechter Wohnungen soll fortgeführt werden, soweit dafür ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen.
 - In der im Berichtsjahr begonnenen Strategie, durch attraktive Ankäufe das Unternehmensportfolio an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotential zu verdichten, wird eine Chance gesehen, die Ertragslage und die Beleihungssituation zu verbessern.
 - Auf der Grundlage der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie, die von der Steigerung der Einnahmen aus der Vermietung bei gleichzeitiger Bestandsreduzierung und damit dem Abbau der Erlösschmälerungen wegen Leerstand sowie einer größtmögliche Ent-

schuldung ausgeht, geht der Geschäftsführer davon, den positiven Ergebnistrend auch in den Folgejahren fortsetzen zu können.

12. 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.