

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat 2010 das stärkste Wachstum seit der Wiedervereinigung erzielt und im Vergleich zu anderen Industrieländern deutlich besser und schneller den Weg aus der Wirtschafts- und Finanzkrise gefunden. Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt um rd. 3,6 % gestiegen.

Getragen wurde das Wirtschaftswachstum vor allem von den Exporten, die gegenüber dem Vorjahr um 14,2 % gestiegen sind. Die Importe stiegen preisbereinigt um 13,0 %. Aber auch höhere Investitionen der Unternehmen trugen zum Wachstum bei. Für Maschinen, Fahrzeuge und andere Ausrüstungen gaben die Unternehmen 9,4 % mehr aus, die Bauausgaben nahmen lediglich um 2,8 % zu.

Die wirtschaftliche Erholung ist insbesondere ein Beschäftigungsaufschwung. Der Beschäftigungsstand in Deutschland betrug 2010 durchschnittlich 40,5 Millionen. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes entspricht dies im Vorjahresvergleich einer Zunahme um 212.000 Personen oder 0,5 %. Damit war die Zahl der Erwerbstätigen so hoch wie nie zuvor.

Insgesamt durchschnittlich 3.244.000 Menschen waren in Deutschland arbeitslos gemeldet. Das sind 179.000 Menschen weniger als im Jahr 2009. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland betrug 2010 7,7 % und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %.

Auf Grund der positiven Arbeitsmarktentwicklung, der moderaten Entwicklung des Preisniveaus und der in Kraft getretenen Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung nehmen die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte weiter zu.

Die Konsumausgaben von Verbrauchern erhöhten sich um 0,5 % und der Staatskonsum sogar um 2,2 %.

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerung in Deutschland leicht gesunken. Am Jahresende lebten schätzungsweise 81,7 Millionen Menschen, d. h. 0,1 Millionen Menschen bzw. 0,1 % weniger als im Vorjahr in Deutschland.

Die deutsche Wohnungswirtschaft wurde von der Wirtschafts- und Finanzkrise kaum tangiert. Mit einem Anteil von ca. 18,8 % an der gesamten Bruttowertschöpfung stellt die Immobilienwirtschaft einen der größten Wirtschaftszweige dar. Der Umfang der Bauinvestitionen erhöhte sich im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau und dem Wohnungsbau. Hier ist die positive Entwicklung auf die Zunahme der Arbeiten am Wohnungsbestand und die gestiegene Neubautätigkeit zurückzuführen.

Eine deutliche Belebung der Wirtschaft ist auch in Sachsen-Anhalt im Jahr 2010 zu verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr um preisbereinigt 2,4 %. Den größten Beitrag zum Wirtschaftswachstum in Sachsen-Anhalt leistete das Verarbeitende Gewerbe. Der Zuwachs in den Wirtschaftsbereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister fiel etwas geringer aus als in der Gesamtwirtschaft. Dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung wirkte der Rückgang im Baugewerbe gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem Halbjahresvergleich ist aber auch hier eine deutliche Verbesserung zu verzeichnen.

Im Jahresdurchschnitt 2010 gab es in Sachsen-Anhalt ca. 1.013.000 Erwerbstätige. Das waren 4.100 Personen bzw. 0,4 % mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag 2010 durchschnittlich bei 12,5 % (Vorjahr: 13,6 %).

Die Zahl der Arbeitslosen in der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen verringerte sich 2010 auf 11,2 % (Vorjahr: 14,0 %). Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.039 auf 230.833 Einwohner angestiegen.

Die Stadtentwicklung in Magdeburg war auch in 2010 geprägt durch den Stadtumbau. Das seit 2002 jährlich aufgelegte Programm „Stadtumbau Ost“ wurde in 2010 erfolgreich abgeschlossen. Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung verankert die Fortführung des Stadtumbaus bis 2016, eine Anschlusslösung zur Altschuldenhilfe jedoch nicht.

Die Wobau hat seit 2002 insgesamt 6.238 Wohnungen vom Markt genommen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Jedoch herrscht auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Magdeburg nach wie vor ein Überangebot an Wohnraum. Hinzu kommt ein geändertes Nachfragegefüge infolge der sich stetig ändernden Bevölkerungsstruktur.

Ein Abriss leer stehender Gebäude nur mit Fördermitteln aus dem Stadtumbau Ost ist nicht kostendeckend durchführbar, wenn weiterhin die Altschulden bedient werden müssen.

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

2. Geschäftsverlauf

2.1. Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2010 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH einen eigenen Immobilienbestand von:

	2010		2009		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
Wohneinheiten	23.795	1.336.882	23.821	1.338.007	-26	-1.125
Gewerbeeinheiten	526	94.377	533	95.772	-7	-1.395
Gesamt	24.321	1.431.259	24.354	1.433.779	-33	-2.520

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.732 eigenen Garagen und Einstellplätzen. Von den bewirtschafteten Einheiten waren 8 mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 755 Wohnungen (Vorjahr 783), 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 7) und 444 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr 455). Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

Der Restitutionsbestand ging im Berichtsjahr um insgesamt 42 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurück. Hier erfolgte ein Verkauf mit Einigung.

Das Bestandsportfolio der Gesellschaft erstreckt sich über alle Stadtteile von Magdeburg. Die Verwaltung und Betreuung der Mieter erfolgt in drei Kundencentern.

Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2010 im Vordergrund. Neben dem Abriss und dem Verkauf von verlustbringenden Wohnungsbeständen,

dem Ankauf gut sanierter Objekte, zur Arrondierung des eigenen Bestandsportfolios, hat sich die Modernisierung und Sanierung des Kernbestandes sowie das gezielte Leerwohnungssanierungsprogramm weiterhin mit Erfolg auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt.

Der stichtagsbezogene Leerstand für Wohnungen bezogen auf die Fläche im Kernbestand entwickelte sich rückläufig von 12,3 % per 31.12.2009 auf 9,3 % per 31.12.2010. Im marktaktiven Kernbestand entwickelte sich der Leerstand für Wohnungen von 11,1 % per 31.12.2009 auf 8,9 % per 31.12.2010.

Im Gesamtbestand Wohnungen ist ein Leerstand von 16,4 % zu verzeichnen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,0 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr. Ohne Berücksichtigung der komplett leer gezogenen und nicht mehr bewirtschafteten Objekte beträgt der Leerstand 13,3 % und ist somit um 1,0 %-Punkte gesunken.

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 im Berichtsjahr auf T€ 9.578,7 gesunken (T€ 10.261,4).

2.2. Hausbewirtschaftung

Die im Geschäftsjahr 2010 erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Sollmieten	77.693,7	78.137,3	-443,6
Erlöse a. Umlagenabrechnung	35.264,6	32.987,3	2.277,3
Erlösschmälerung wg. Leerstand/Mietminderung	-10.169,0	-10.873,4	704,4
Erlösschmälerung a. Umlagenabrechnung	-3.474,1	-3.272,9	-201,2
sonstige Erträge	416,4	476,4	-60,0
Umsatzerlöse aus der HBW	99.731,6	97.454,7	2.276,9

Die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand Wohnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 4,46 €/qm auf 4,57 €/qm und im Gesamtbestand Wohnungen von 4,33 €/qm auf 4,38 €/qm.

Die Verbesserung der Kaltmiete im Wohnungsbestand ist im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte zurückzuführen:

- umfassend durchgeführte Leerwohnungssanierungen mit einem Vermietungserfolg von 89,4 %
- abgeschlossene komplexe Baumaßnahmen
- 1.502 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. € 19.173 pro Monat und einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,21 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung
- Arrondierungsankäufen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,20 €/qm
- verstärkte Vermietungsoffensive.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2010 betrug 96,9 % (Vorjahr 102,6 %). Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 67,7 % der umzulenkenden Mieter des Abrissbestandes wieder in Wobau-Bestände lenken.

Die Fluktuationsrate im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 12,4 % und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 %-Punkte verbessert.

2.3. Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss

Um den Wohnungsbestand der Gesellschaft nachhaltig vermietbar zu halten bzw. den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, wurden im Geschäftsjahr 2010 umfangreiche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Abrisse in Höhe von T€ 25.460,8 durchgeführt.

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Rückbaumaßnahmen	31,4	0,0	31,4
Komplexmaßnahmen	10.410,9	3.868,1	6.542,8
Freiflächen	255,1	433,1	-178,0
aktivierungsfähige Investitionen	10.697,4	4.301,2	6.396,2
Abrisskosten	1.582,5	1.995,0	-412,5
Instandhaltung/Instandsetzung*	13.180,9	15.924,2	-2.743,3
Investitionen Gesamt	25.460,8	22.220,4	3.240,4

* ohne Aufwendungen für Versicherungsschäden und Gästewohnungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2010 mehr aktivierungsfähige Leistungen durchgeführt, als im Vorjahr. Hierzu zählt im Wesentlichen die Komplexsanierung von vier Objekten mit 209 Wohnungen in den Stadtgebieten Reform und Neue Neustadt.

Die Finanzierung der Komplexmaßnahmen erfolgte mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenkapital.

Nichtaktivierungsfähige Maßnahmen für die Erhaltung des Hausbesitzes wurden in Höhe von T€ 13.180,9 durchgeführt. Hierunter fallen insbesondere Dach- und Schornsteininstandsetzungen, Reparatur von Balkon-, Aufzugs-, Antennen- und Brandschutzanlagen, Fassaden- und Fensterreparaturen und die Sanierung von 386 Leerwohnungen in Höhe von T€ 3.493,2.

Für das Geschäftsjahr 2010 waren planmäßig 798 Wohnungen für den Abriss vorgesehen. Auf Grund vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten insgesamt 710 Wohnungen vom Markt genommen werden. Für 119 Wohnungen lagen, selbst bis zum Jahresende, die für das Jahr 2010 geplanten Fördermittelbewilligungen nicht vor.

Der Abriss konzentrierte sich in den Stadtgebieten Neu-Olvenstedt, Nord und Neue Neustadt. Derzeit werden 420 Wohnungen für den Abriss vorbereitet. Die Fördermittel sind beantragt.

Die auf Grund der Witterungsbedingungen im Winter 2010 noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben umfassten zum Jahreswechsel ein Volumen in Höhe von T€ 2.469,0, die als Überhang in den Bauplan 2011 eingestellt werden.

Auf Grund der demografischen 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 2010 wurden Altschuldenentlastungsmittel in Höhe von T€ 2.032,6 für den realisierten Abriss ertragswirksam bilanziert. Die Altschuldenentlastung der Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH wurde zur Tilgung diverser Altschuldendarlehen eingesetzt. Diese haben sich seit Beginn der Abrisstätigkeiten um T€ 25.477,1 verringert.

2.5. Ankaufstätigkeit

Zur Arrondierung und Aufwertung des eigenen Bestandsportfolios investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 in den Ankauf von zwei komplett sanierte Objekten mit 44 Wohnungen und ein Objekt mit drei Gewerbeeinheiten ein Volumen in Höhe von T€ 2.232,2. Der Kaufpreis der Wohnobjekte lag im Durchschnitt bei 782,00 €/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,34 €/m².

Kaufvertraglich gebunden mit Besitzübergang zum 01.01.2011 sind drei weitere komplett sanierte Objekte mit 156 Wohnungen und einem Investitionsvolumen in Höhe von T€ 8.011,2.

2.6. Verkaufstätigkeit

Die Verkaufserlöse lagen mit insgesamt T€ 2.555,6 geringfügig über den geplanten Erlösen. Statt dem geplanten Abgang von 212 Einheiten durch Verkauf konnten lediglich 79 Einheiten (67 Wohnungen, 12 Gewerbe) zu einem Verkaufserlös von T€ 928,9, im Wesentlichen an Investoren, verkauft werden. Durch außerplanmäßige Verkäufe von Freiflächen und Garagengrundstücken konnten die Erlöse zu einem Anteil von T€ 1.626,6 gesichert werden.

Darüber hinaus erfolgte außerplanmäßig der Verkauf von zwei Objekten aus dem Restitutionsbestand mit insgesamt 42 Wohnungen und einem Erlös von T€ 77,7. Der Verkauf erfolgte mit Zustimmung der Anspruchsteller bei Aufteilung der Verkaufserlöse.

Ein Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten im Geschäftsjahr 2010 war der Verkauf von

- 13 Garagengrundstücken
- 2 Freiflächen nach Abriss/Stadtumbau
- 4 Freiflächen aus dem Splitterbestand

zur Bestandsbereinigung und Kostenoptimierung. Wegen der geringen Nachfrage und den objektspezifischen Besonderheiten sind diese Verkäufe nicht planbar.

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

Im Jahr 2010 wurden als Vorlauf für das Jahr 2011 kaufvertraglich Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.150,0 gebunden.

2.7. Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31.12.2010 T€ 442.508,2. Hiervon entfallen

- T€ 125.680,6 auf Altschulden
- T€ 310.267,6 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite
- T€ 6.560,1 auf sonstige Verbindlichkeiten.

Zum 31.12.2010 sind von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt T€ 442.508,2 ein Betrag in Höhe von T€ 139.302,5 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 31,5 %. Von den T€ 139.302,5 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. T€ 135.064,5 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen verteilt sich auf zwei variable Kredite ohne Zinssicherung.

Die Wobau verfügte zum 31.12.2010 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von T€ 156.843,4 (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von T€ 14.094,7 auf ein Geschäft, dessen Laufzeit zum Stichtag noch nicht begonnen hat (Forward-Geschäft). Der Zeitwert aller zum 31.12.2010 bestehenden Derivate beträgt im Saldo T€ 27.360,9 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.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Kreditverträge auf der Basis von KfW-Programmen in Höhe von T€ 3.006,6 abgeschlossen. Die Inanspruchnahme beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.201,1.

Im Jahr 2010 wurde eine Darlehenssumme in Höhe von ursprünglich T€ 127.499,6 mit einer Restschuld von T€ 84.484,7 prolongiert. Von den Prolongationen entfallen auf die Jahre:

2010 – T€ 25.427,8

2011 – T€ 29.040,6

2013 – T€ 30.016,3

Die Prolongationen für die Jahre 2011 und 2013 erfolgten auf der Basis von Forwarddarlehen.

2.8. Personal

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschäftigte zum 31.12.2010 insgesamt 226 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 228). Davon befanden sich 127 Mitarbeiter in Teilzeit, 99 Mitarbeiter in Vollzeit (darunter 9 Auszubildende) sowie weitere 27 Mitarbeiter in Altersteilzeit. Zum 31.12.2010 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende 187 Vollzeiteinheiten (Vorjahr 185). Das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiter betrug 47 Jahre (Vorjahr 48 Jahre).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Mitarbeiteranzahl um 2 Beschäftigte verringert. Insgesamt 10 Mitarbeiter verließen das Unternehmen, im Wesentlichen durch Auslaufen von Altersteilzeitverträgen, 4 Mitarbeiter (3 Hauswarte, 1 Kaufmann) wurden neu und 1 Mitarbeiter (Kaufmann) wurde befristet eingestellt. Des Weiteren starteten 2 Jugendliche ihre Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau und 1 Jugendlicher als Kaufmann/-frau für Bürokommunikation im Unternehmen.

Darüber hinaus wurden von 7 befristeten Arbeitsverträgen (ehem. Auszubildende) 4 Verträge um 1 Jahr verlängert, 1 Vertrag endete und 2 wurden in unbefristete Verträge umgewandelt.

Die Mitarbeiter kontinuierlich fortzubilden ist ein zentrales Element unserer Strategie zur Begrenzung des demografischen Wandels. So haben wir im Berichtsjahr T€ 85,4 für inner- und außerbetriebliche Weiterbildungsmaßnahmen investiert, um die beruflichen Fähigkeiten unserer Mitarbeiter zu erweitern und an veränderte Anforderungen anzupassen.

Insgesamt wurden im Jahr 2010 85 Weiterbildungsmaßnahmen sowohl als Inhouse-Seminar als auch als externes Seminar durchgeführt, an denen insgesamt 140 Mitarbeiter teilnahmen. Schwerpunkte der Weiterbildungsmaßnahmen waren u. a.:

- Baurecht 2010, HOAI 2009
- Immobilien-Investitionsrechnung
- Neue Immobilienwertermittlungsverordnung
- Baulasten und Grunddienstbarkeiten
- Immobiliencontrolling
- Bewertung von Leitungsrechten
- Umsatzsteuer aktuell
- Mietrecht aktuell
- Grundbuch-/Zwangsversteigerungsrechte.

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

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug T€ 10.752,7 (Vorjahr T€ 10.138,9). Hierin ist die Zuführung zur Rückstellung Altersteilzeit in Höhe von T€ 1.249,4 enthalten.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1. Vermögenslage

	2010		2009		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
lang- u. mittelfristig gebundenes Vermögen (abzgl. SoPo)	719.280	92,0	723.848	88,8	-5.087
kurzfristig gebundenes Vermögen	62.751	8,0	91.699	11,2	-28.948
Gesamtvermögen	782.031	100,0	815.547	100,0	-34.036
Eigenmittel	278.501	35,6	282.507	34,6	-4.286
lang- u. mittelfristige Fremdmittel	434.189	55,6	454.906	55,8	-19.936
kurzfristige Fremdmittel	69.341	8,8	78.134	9,6	-9.814
Gesamtkapital	782.031	100,0	815.547	100,0	-34.036

Ursache für den Rückgang des langfristigen Vermögens waren im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 14.246,3, die außerplanmäßigen Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten in Höhe von T€ 8.196,9 sowie die Abgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von T€ 6.198,4. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden in Höhe von T€ 1.816,8 vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen in Höhe von T€ 21.682,2 statt.

Der Rückgang der Eigenmittel ist im Wesentlichen auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.000,0 zur Vorabausschüttung an den Gesellschafter und die Zuführung zur Sonderrücklage gemäß § 27 DM-Bilanzgesetz in Höhe von T€ 564,3 zurückzuführen.

Das Fremdkapital verminderte sich von T€ 533.040 im Jahr 2009 auf T€ 503.530 im Jahr 2010. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 54,30 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 14.366,1.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten führte gleichzeitig zu einer Verminderung der Verschuldung je qm.

3.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2010 im Wesentlichen durch die Zahlungsabflüsse geprägt und stellt sich wie folgt dar:

	2010 T€	2009 T€
Jahresergebnis	491	61
Cashflow aus d. laufenden Geschäftstätigkeit	8.090	5.320
Cashflow aus d. Investitionstätigkeit	-15.485	6.650
Cashflow aus d. Finanzierungstätigkeit	-20.792	-25.525
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-28.187	-13.555
Finanzmittelfonds am Anfang d. Periode	53.758	67.313
Deckungsvermögen für ATZ Rückstellung	1.160	0
Finanzmittelfonds am Ende d. Periode	26.731	53.758

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr, hauptsächlich durch den Abbau der Rückstellungen, die geringere Mittelbindung im Umlaufvermögen und Abnahme der Verbindlichkeiten, um T€ 2.770 verbessert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich im Jahr 2010 deutlich verschlechtert. Ursache hierfür ist vor allem ein Rückgang der Verkaufstätigkeit und höhere Investitionen in komplexe Baumaßnahmen und Objektankäufe.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit führte die Ausschüttung an den Gesellschafter und die planmäßige Tilgung von Krediten zu einem Mittelabfluss und die Entlastung nach § 6a AHG sowie die Ausreichung von Krediten zu einem Mittelzufluss.

3.3. Ertragslage

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 490,6 aus, der aus folgenden Bereichen resultiert:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	-624,0	-4.125,2	3.501,2
Finanzergebnis	788,7	1.517,7	-729,0
Neutrales Ergebnis	325,9	2.668,8	-2.342,9
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	490,6	61,3	429,3

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch den Rückgang der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser und den Rückgang der Aufwendungen für umfangreiche Einzelmaßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung deutlich verbessert. Das Zinsergebnis betrifft im Wesentlichen Zinsen auf Festgeldanlagen. Der Rückgang des Zinsergebnisses ist auf das insgesamt niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch Erträge aus der Auflösung und dem Verbrauch von Rückstellungen bestimmt. Positive Wirkungen resultieren insbesondere aus der Entlastung von Altschulden gem. § 6a AHG, Fördermitteln Stadtumbau und Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten. Demgegenüber standen die außerplanmäßigen Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten, die Zuführung zu den Rückstellungen und Aufwendungen für Abriss.

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

3.4. Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

		2010	2009
Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	37,41	36,43
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	%	0,16	0,02
Anlagenintensität Anlagevermögen*100/ Bilanzsumme	%	92,13	89,06
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	€/m ²	374,05	376,91
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern / Fläche	€/m ²	309,77	321,79
Fremdkapitalquote (Rückstellungen+Verbindlichkeiten+RAP)/Bilanzsumme	%	62,59	63,57
EBITDA	T€	45.571	37.551
EBITDA je m ²	€/m ²	31,84	26,19
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmietemiete	%	34,64	36,17
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	55,91	57,42
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,97	2,91
Erlösschmälerungsquote Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen/Sollmiete	%	12,08	12,73
Investitionen je m ² (aktivierte + nicht aktivierte Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/ m ² Fläche	€/m ²	16,17	15,93

4. Risikomanagement der Gesellschaft

Die Wobau betrachtet als Risiken alle Ereignisse und mögliche Entwicklungen innerhalb und außerhalb des Unternehmens, die sich negativ auf die Erreichung der Unternehmensziele auswirken können.

Zu ihrer frühzeitigen Erkennung, Bewertung und zum richtigen Umgang mit den unternehmerischen Risiken wird ein datenbankgestütztes Risikosteuerungs- und Kontrollsystem mit entsprechendem Reporting eingesetzt. Alle für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens wesentlichen Risiken sind gewichtet nach ihrer möglichen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit in diesem System erfasst.

Die Beobachtung der erfassten sowie möglicher neuer Risiken erfolgt laufend. Negative Entwicklungen der erfassten Risiken werden durch den zentralen Risikomanager der Gesellschaft dem Geschäftsführer periodisch bzw. bei Überschreitung kritischer Schwellenwerte ad-hoc berichtet, um Gegenmaßnahmen einzuleiten. Anpassungen werden entsprechend den aktuellen Erfordernissen vorgenommen.

Die Grundsätze, der Prozess der Bewertung und die Verantwortlichkeiten sind im Rahmen einer Dienstanweisung „Risikohandbuch“ festgelegt, die allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Verfügung steht.

Schwerpunkt der Betrachtung in 2010 war das Kerngeschäft des Unternehmens und hier besonders die Entwicklung der Leerstandsquote, der Mieterträge und der Quartiere im Wohnungsbestand. Durch Ankäufe von gut sanierten und voll vermieteten Wohnungsbeständen, die Fortführung der Leerwohnungssanierung, ein qualifiziertes Umzugsmanagement sowie die Neuordnung des eigenen Wohnungsbestandes nach strategischen Gesichtspunkten konnte das Leerstandsrisiko in 2010 gegenüber 2009 verringert und die Ertragslage weiter verbessert werden.

Die Mieterfluktuation hat sich mit insgesamt 2.570 Wohnungswechseln im Vergleich zum Vorjahr (2.864 Wechsel) nicht wesentlich verbessert, die Fluktuationsrate reduzierte sich lediglich um 0,1 % auf 12,4 %.

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 derivativen Finanzinstrumenten in der Wobau erfolgt ausschließlich zum Zweck der Zinssicherung.

Zur Vermeidung des Adressenausfallrisikos werden Finanzierungsgeschäfte sowie zugehörige derivative 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 2010 nicht erkennbar.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind keine Risiken im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Wobau gefährden könnten.

5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren auch für die nächsten zwei Jahre eine weitere Erholung der Weltkonjunktur, jedoch mit Risiken. Die deutsche Wirtschaft wird das Wachstum im Euroraum anführen. Profitieren soll die deutsche Wirtschaft vor allem von ihrer hohen Arbeitsproduktivität. Es wird ein Anstieg des Bruttoinlandprodukts erwartet. Während für die Industrie ein deutlich stärkeres Wachstum erwartet wird, dürfte der private Konsum ansteigen.

Auch auf dem Arbeitsmarkt wird mit einer leichten Entspannung gerechnet. Die Arbeitslosigkeit wird aber im Jahresdurchschnitt 2011 noch bei mehr als 3 Millionen liegen.

Auf den Kapitalmärkten der USA und Deutschland werden weiter niedrige Zinsen, die für ein positives Wirtschaftsumfeld sorgen, erwartet.

Risiken stecken in der hohen Staatsverschuldung einiger Länder, anhaltender Unsicherheiten auf den Finanz- und Devisenmärkten und der Konsolidierung der Staatsfinanzen durch eingeleitete Sparprogramme.

Der demografische Wandel stellt auch in den kommenden Jahren eine große Herausforderung für die künftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung dar. Die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, der Klimaschutz und die Energieeinsparpolitik, die unterschiedlichen Lebensstile und damit verbunden die verschiedenen Wohnformen werden die Anforderungen der Gesellschaft und auch den Magdeburger Wohnungsmarkt wesentlich bestimmen. Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt in Magdeburg geprägt durch ein Wohnungsüberangebot, hohe Fluktuation und stagnierendem Einkommensniveau.

Der demografische Wandel stellt auch für die Wobau eine große Herausforderung dar, aber auch gleichzeitig eine Chance für die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird sich spürbar verändern und das Wohnungsangebot muss sowohl qualitativ als auch quantitativ an die sich ändernden Verhältnisse angepasst werden. Ein ständiges Überprüfen und Anpassen der langfristig ausgerichteten Bestands- und Unternehmensstrategie ist daher unerlässlich.

Der Stadtumbau muss auch künftig fortgeführt werden, 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.

Der Umgang mit der zunehmenden Alterung und Altersarmut, aber auch der steigende Anteil Pflegebedürftiger und Demenzkranker sowie die zunehmende Vereinzelung und Vereinsamung der Bevölkerung werden Schwerpunktaufgaben der Gesellschaft in den nächsten Jahren sein.

Um den veränderten Anforderungen und Ansprüchen älterer Mieter zu entsprechen, hat das soziale Management der Wobau bereits im Jahr 2010 die Kooperation mit der Gesellschaft für Prävention im Alter (PiA) ausgebaut und ein gemeinsames Pilotprojekt „Seniorenberatung“ ins Leben gerufen. Seit 01. Oktober 2010 hat Magdeburg durch die Wobau die erste offizielle Seniorenberaterin, die sich um die Belange der älteren Generation kümmert. Die Einzelfallberatung in allen Lebensbereichen, wie Gesundheit, Vorsorge, Pflege, Betreuung, Wohnformen etc. spielt dabei eine große Rolle.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Kooperationsbeziehungen mit kompetenten Partnern der freien Wohlfahrtspflege zur Entwicklung alternativer Wohnformen und Wohnprojekte, wie z. B. Demenz-WG, CRESO-Jugendwohnprojekt.

Im Rahmen der komplexen Portfoliobetrachtung wurde der Verkaufsbestand neu definiert und wesentlich erweitert. Das Verkaufsportfolio umfasst einen umfangreichen Bestand an unsanierten Plattenbauten in nachrangigen Wohnlagen. Die Auswirkungen auf die Preisbildung der Akteure werden den Verkauf der Immobilien beeinflussen.

Der Erwerb attraktiver Grundstücke und Immobilien zur Verdichtung des Unternehmensportfolios an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotential ist eine Chance, die Ertragslage zu steigern und die Beleihungssituation zu verbessern.

Darüber hinaus wird die Wobau zur dauerhaften Sicherung der Marktfähigkeit des Kernbestandes ihre gezielte Investitionspolitik fortführen.

Die derzeitige Darlehensstruktur ist vorwiegend durch annuitätische Darlehen geprägt. Das hat zur Folge, dass die Zinsanteile an der Annuität im Zeitverlauf sinken und im Gegenzug die Tilgungsanteile steigen.

Zur Senkung des Zinsaufwandes wollen wir alle sich bietenden Möglichkeiten am Kapital- und Geldmarkt nutzen. Dazu ist es notwendig

- ein kalkulierbares Risiko einzugehen und den Anteil variabler Darlehen ohne Zinnsicherung zu erhöhen
- bei zukünftigen Finanzierungen und Darlehensprolongationen von annuitätischen Darlehen auf Tilgungsdarlehen umzustellen.

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.

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Am 07.12.2010 erfolgte durch notarielle Verträge der Ankauf von drei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit 130 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 36 Einstellplätzen im Stadtteil Leipziger Straße und Alte Neustadt. Die Kaufpreiszahlungen erfolgten am Ende des Geschäftsjahres. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgte zum 01.01.2011.

Des Weiteren wurde am 26.02.2010 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.

Für die Komplexsanierung von drei Wohnobjekten in den Stadtteilen Reform und Neue Neustadt wurden im Berichtsjahr 2010 Darlehensverträge in Höhe von ca. Mio. € 2,6 geschlossen, die Bereitstellung der Mittel erfolgte im Jahr 2011.

Die Deutsche Kreditbank erteilte der Wobau am 30.11.2010 die Zusage für KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt Mio. € 5,3 für zwei im Geschäftsjahr 2011 geplante komplexe Sanierungsvorhaben.

Darüber hinaus erteilte die Deutsche Kreditbank am 06.12.2010 die Zusage für eine Darlehensausreichung im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von ca. Mio. € 3,0 für den getätigten Ankauf eines Wohnobjektes.

7. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Als kommunales Unternehmen wird die Wobau auch weiterhin mit der sicheren, sozial verantwortbaren Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sowie Empfängern von Transferleistungen einen wesentlichen Beitrag in der Stadt leisten.

Die Wobau wird ihre Marktstellung als einer der größten führenden Anbieter von Wohn- und Gewerberaum und als Hauptakteur bei der Gestaltung des Stadtgebietes weiter gereicht werden.

Quartiersentwicklung und soziales Management ergänzen unser Kerngeschäft und werden wesentlich an Bedeutung zunehmen. Für die kommenden Jahre hat die Gesellschaft ihre ganzheitliche Bestands- und Unternehmensstrategie auf die Schaffung und Sicherung der Ertragsfähigkeit auf der Grundlage eines langfristig nachhaltigen Kernbestandes ausgerichtet und im Rahmen der strategischen Unternehmensplanung nachfolgendes verarbeitet:

Die Investitionen (Modernisierung, Neubau, Teilrückbau) in den Kernbestand erfolgen auch in den kommenden Jahren zielgerichtet und unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Kundenwünsche. In den Jahren 2011 und 2012 sind folgende Fremdkosten für Instandhaltung und aktivierungspflichtige Maßnahmen geplant:

	2011 T€	2012 T€
Instandhaltung/Instandsetzung	8.448,5	7.987,4
Leerwohnungssanierung	3.908,9	3.835,3
aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen	15.240,0	2.400,0

Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit nachhaltig verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit der Wobau und deren wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert.

Durch attraktive Ankäufe werden wir das Unternehmensportfolio an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotential weiter verdichten, die Ertragslage steigern und die Beleihungssituation verbessern.

Die Finanzierung dieser umfangreichen Investitionstätigkeit erfolgt zu maximal 80 % mit Fremdmitteln. Für die Jahre 2011 und 2012 wurde jeweils eine Darlehensaufnahme in Höhe von T€ 18.133,9 und T€ 2.254,0 geplant. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden sich 2011 auf T€ 448.406,1 erhöhen und 2012 auf T€ 434.364,7 verringern.

Der Stadtumbau Ost muss auf Grund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und der demografischen Entwicklung auch künftig fortgeführt werden, um durch Abriss und Rückbau bzw. Stilllegung überalterter und nicht mehr marktgerechter Wohnungen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und das Wohnumfeld aufzuwerten. Für das Jahr 2011 sind 807 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum Abriss vorgesehen und für das Jahr 2012 650 Wohnungen. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen ist jedoch die ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln.

Durch den Verkauf von Objekten, die unwirtschaftlich sind und für den strategischen Unternehmensverlauf keine Relevanz besitzen, wird das Unternehmensergebnis entlastet. Die Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf unwirtschaftlicher Objekte werden zur Ergänzung und Optimierung des Kernbestandes durch Ankäufe verwandt.

Auf Grund der Steigerung der Ertragskraft des Unternehmens durch v. g. Maßnahmen erwarten wir erstmals im Jahr 2011 ein positives Betriebsergebnis in Höhe von T€ 1.013 und im Jahr 2012 in Höhe von T€ 3.555. Für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 rechnen wir gemäß der bestätigten Planung mit einem jeweiligen Jahresüberschuss von T€ 2.077 bzw. T€ 3.715. Wir weisen im Zusammenhang mit den Prognosen darauf hin, dass die tatsächlichen Geschäftsergebnisse der kommenden Jahre insbesondere aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen bei Immobilien wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen können.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Magdeburg, 31. März 2011

Geschäftsführer

Sonsalla