

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von wirtschaftlichen Turbulenzen als Folge der Finanz- und Staatsschuldenkrise in Europa geprägt. Während das Wirtschaftswachstum im Euro-Raum eingetrübt ist und mehrere Länder von einer Rezession bedroht sind, fungierte Deutschland als Wachstumsmotor der Europäischen Union. Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt in 2011 um rd. 3,0 % gestiegen.

Das Exportgeschäft in Deutschland lag in 2011 bei 8,2 % und hat sich aufgrund der desolaten Lage auf wichtigen europäischen Märkten gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert. Viele Exporteure haben sich neue Märkte in Schwellenländern erschlossen, um Schwächen der traditionellen europäischen Abnehmer auszugleichen. Bei den Importen konnte ein Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 7,2 % verzeichnet werden.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen preisbereinigt um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr und der Staatskonsum stieg um 1,2 %. Der private Konsum stützte mehr und mehr das Wachstum in Deutschland und trug somit, neben dem sehr niedrigen Zinsniveau, verstärkt zur Investitionstätigkeit binnenwirtschaftlich ausgerichteter Unternehmen bei.

Der Beschäftigungsaufschwung riss auch 2011 nicht ab, so dass die Zahl der Erwerbstätigen im Durchschnitt bei 41,4 Millionen Personen lag. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes entspricht dies im Vorjahresvergleich einer Zunahme um 525.000 Personen bzw. 1,3 %. Die Zahl der Arbeitslosen betrug in 2011 durchschnittlich 3,0 Millionen Menschen. Das sind 260.000 Menschen weniger als im Jahr 2010. Damit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland bei 7,1 % und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %. Der Beschäftigungsmotor war der Dienstleistungssektor mit einem Anteil von fast drei Viertel aller Erwerbstätigen. Die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte nahmen vor dem Hintergrund der gemäßigten Preisentwicklung, der steigenden Löhne und Gehälter sowie der Zunahme der Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % weiter zu.

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerung in Deutschland leicht gestiegen. Es lebten am Jahresende ca. 81,8 Millionen Menschen, d. h. 0,1 Millionen Menschen mehr als im Vorjahr, in Deutschland.

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde von der Euro-Krise kaum tangiert. Als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige Deutschlands trug die Immobilienwirtschaft wesentlich zur Bruttowertschöpfung mit einem Anteil von 19,1 % bei. Der Umfang der Bauinvestitionen erhöhte sich im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,6 %. 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.

Die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt befand sich 2011 insgesamt auf einem guten Niveau. Entsprechende Impulse kamen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe. Hierbei war neben dem gewerblichen Bau der Wohnungsbau eine bedeutende Stütze des regionalen Baugewerbes. Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr in Sachsen-Anhalt um 2,0 %. Bei den Verbraucherpreisen war ein Anstieg von 2,1 % gegenüber dem Vorjahr, wesentlich verursacht durch Preisanstiege im Nahrungsmittel- und Tourismusbereich, zu verzeichnen.

Die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2011 blieb in Sachsen-Anhalt auf dem Vorjahresniveau. Strukturelle Veränderungen, wie Abnahme der marginalen Beschäftigung, z. B. der Ein-Euro-Jobs, standen der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung im Vergleich zum Vorjahr mit 1,2 % gegenüber. Die Arbeitslosenquote lag 2011 durchschnittlich bei 11,6 % (Vorjahr: 12,5 %). Die Bevölkerung ist im Vergleich zum Vorjahr um 17.590 Einwohner gesunken und lag bei 2.317.416 Einwohnern. Sachsen-Anhalt ist von den demografischen Veränderungen der letzten zwei Jahrzehnte besonders betroffen. Abwanderungen von vor allem jungen, gut ausgebildeten Personen und die daraus resultierende Überalterung der Bevölkerung haben, insbesondere im ländlichen Raum, zu Einschränkungen der Lebensqualität und Problemen in der Aufrechterhaltung der Infrastruktur geführt. Der bereits seit März 2010 bestehende Demografie-Beirat, als wichtiger Impulsgeber und beratendes Gremium der Landesregierung für alle demografischen Themenstellungen, gründete im September 2011 eine „Demografie-Allianz“ mit über 60 Partnern. Die Demografie-Allianz soll maßgebliche Mitgestalterin des demografischen Wandels in Sachsen-Anhalt sein und auf den verschiedenen Handlungsfeldern die vielfältigen Initiativen und Aktivitäten im Lande zusammenführen und öffentlich sichtbar machen.

Die Zahl der Arbeitslosen in der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen erhöhte sich 2011 auf 12,6 % (Vorjahr: 11,2 %). Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Vorjahr um 156 auf 231.681 Einwohner angestiegen. Der Gebäudewohnbestand in Magdeburg beträgt ca. 145.000 Wohnungen. Dabei lag der Anteil der Geschosswohnungen bei ca. 84,0 %. Mit durchschnittlich etwa 66 m² Wohnfläche liegen die Wohnungsgrößen von Magdeburg unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (ca. 73 m²). Die Leerstandsquote im Geschossbau lag Ende 2010, nach Angaben des Amtes für Statistik der Landeshauptstadt, bei 19,0 %. Nach wie vor besteht in Magdeburg ein Wohnungsüberhang sowie ein geändertes Nachfragegefüge. Eine Alternative zum Stadtumbau gibt es nicht. Damit der Stadtumbau nicht an Dynamik verliert und sich in seiner Durchführung wirtschaftlich gestaltet, bedarf es dringend einer weitergeführten Städtebauförderung, insbesondere der weiteren Förderung von Abriss und Aufwertung von Wohnungsbeständen und einer Anschlusslösung für die Altschuldenproblematik durch die Bundesregierung. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH als kommunales Unternehmen und Hauptakteur im Stadtumbau in Magdeburg leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung. Seit 2000 wurden insgesamt 7.261 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen, davon 854 Wohnungen im Jahr 2011.

Im Rahmen der Quartiersvereinbarungen für Magdeburg Neu Reform und Neu Olvenstedt, welche auch in 2011 fortgeschrieben wurden, leistet die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH neben weiteren Vertragspartnern einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zukunftsfähigen Gestaltung vorgenannter Stadtgebiete.

Ihren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Landeshauptstadt wird die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH auch weiterhin leisten.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2011 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH einen eigenen Immobilienbestand von:

	2011		2010		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
Wohneinheiten	23.093	1.299.959	23.795	1.336.882	-702	-36.923
Gewerbeneinheiten	509	91.087	526	94.377	-17	-3.290
Gesamt	23.602	1.391.046	24.321	1.431.259	-719	-40.213

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.758 eigenen Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 5.732). Von den bewirtschafteten Einheiten waren acht mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 638 Wohnungen (Vorjahr: 755), drei Gewerbeeinheiten (Vorjahr: vier) und 372 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 444).

Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Dieses Geschäftsfeld wird perspektivisch auslaufen.

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 2011 im Fokus. Neben dem Abriss und dem Verkauf von verlustbringenden Wohnungsbeständen sowie 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. Darüber hinaus trugen auch interne Umstrukturierungen und Optimierung einzelner Arbeitsprozesse im Servicebereich zur Kundenakquise und Mieterbindung, wie z. B. offenes Haus, Einrichtung eines Backofficeteams und die Inanspruchnahme eines Callcenters zum Vermietungserfolg und somit auch zum Abbau der Leerstände bei.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten betragen im Berichtsjahr TEUR 9.755,0 (Vorjahr: TEUR 9.578,7).

Der stichtagsbezogene Leerstand für Wohnungen, bezogen auf die Fläche im Kernbestand, entwickelte sich rückläufig von 9,3 % per 31. Dezember 2010 auf 9,1 % per 31. Dezember 2011. Im marktaktiven Kernbestand entwickelte sich der Leerstand für Wohnungen von 8,9 % per 31. Dezember 2010 auf 7,7 % per 31. Dezember 2011. Im Gesamtbestand Wohnungen ist ein Leerstand von 14,8 % (Vorjahr: 16,4 %) zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 1,6%-Punkten gegenüber dem Vorjahr.

Bestimmend für den anhaltend hohen Leerstand sind die weiterhin hohen Leerstandsquoten im Restitutions-, Abriss- sowie im Verkaufsbestand.

2.2 Hausbewirtschaftung

Die im Geschäftsjahr 2011 erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	78.113	77.694	419
Soll-Erlöse aus Umlagenabrechnung	33.975	35.265	-1.290
Erlösschmälerung wegen Leerstand/ Mietminderung	-10.337	-10.169	-168
Erlösschmälerung aus Umlagenabrechnung	-3.339	-3.474	135
Sonstige Erträge	406	416	-10
Umsatzerlöse aus der HBW	98.818	99.732	-914

Die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand Wohnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 4,57 EUR/m² auf 4,66 EUR/m² und im Gesamtbestand Wohnungen von 4,38 EUR/m² auf 4,47 EUR/m².

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

- umfassend durchgeführte Leerwohnungssanierungen mit einem Vermietungserfolg von 93,0 %
- Neuvermietung in aufgewerteten Beständen infolge abgeschlossener komplexer Baumaßnahmen bzw. Modernisierung
- 1.350 Mieterhöhungen nach § 558 BGB, mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. EUR 18.084 pro Monat und einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,23 EUR/m² für jede berücksichtigte Wohnung
- Arrondierungsankäufe mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,50 EUR/m²
- verstärkte Vermietungsoffensive.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2011 betrug 103,7 % (Vorjahr: 96,9 %). Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 64,5 % der umzulenkenden Mieter des Abrissbestandes wieder in Wobau-Bestände lenken.

Die Fluktuationsrate im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 12,4 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

2.3 Bautätigkeit , Instandhaltung, Abriss und Rückbau

Um den Bestand der Gesellschaft nachhaltig vermietbar zu halten bzw. den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, wurden im Geschäftsjahr 2011 umfangreiche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Abrisse und Rückbauten in Höhe von TEUR 31.926,6 durchgeführt.

	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Rückbaumaßnahmen	351	31	320
Komplexmaßnahmen	16.942	10.411	6.531
Freiflächen	55	255	-200
Aktivierungsfähige Investitionen gesamt	17.348	10.697	6.651
Abrisskosten	2.099	1.583	516
Instandhaltung/Instandsetzung	12.480	13.181	-701
Investitionen/Abriss gesamt	31.927	25.461	6.466

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2011 mehr aktivierungsfähige Leistungen durchgeführt als im Vorjahr. Hierzu zählt im Wesentlichen die abgeschlossene Komplexsanierung von vier Objekten mit insgesamt 267 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten in den Stadtgebieten Neue Neustadt, Reform und Altstadt.

Die Finanzierung der Komplexmaßnahmen erfolgte über Fremdfinanzierung, u. a. mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau und durch Eigenkapital.

Nicht aktivierungsfähige Maßnahmen für die Erhaltung des Hausbesitzes wurden in Höhe von TEUR 12.480 durchgeführt. Hierunter fallen insbesondere Dach- und Schornsteininstandsetzungen, Reparatur von Balkon-, Aufzugs-, Antennen- und Brandschutzanlagen, Fassaden- und Fensterreparaturen und die Sanierung von 314 Leerwohnungen in Höhe von TEUR 3.357.

Aufgrund vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten in 2011 insgesamt 854 Wohnungen vom Markt genommen werden. Abriss und Rückbau konzentrierte sich in den Stadtgebieten Reform, Friedenshöhe, Neu-Olvenstedt und Neue Neustadt. Derzeit werden 140 Wohnungen für den Abriss vorbereitet. Die Fördermittel sind beantragt.

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben umfassten zum Jahreswechsel ein Volumen in Höhe von TEUR 915, die als Überhang in den Bauplan 2012 eingestellt werden.

Aufgrund 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 Grundstücksverkehr

2.4.1 Ankaufstätigkeit

Zur Arrondierung und Aufwertung des eigenen Bestandsportfolios investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011 insgesamt TEUR 13.985 (Vorjahr: TEUR 2.232) in den Ankauf von sieben Wohn- und Gewerbeobjekten mit 195 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten und 35 Einstellplätzen. Der Kaufpreis der Wohnobjekte lag im Durchschnitt bei 781,00 EUR/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,50 EUR/m².

Kaufvertraglich gebunden mit Besitzübergang zum 1. Januar 2012 sind drei weitere Objekte mit 23 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 3.836.

2.4.2 Verkaufstätigkeit

Zur Entlastung der Unternehmensergebnisse und zur Generierung von Liquiditätszuflüssen für zusätzliche Optimierungsmaßnahmen im Kernbestand erfolgte auch in 2011 der Verkauf unwirtschaftlicher Objekte mit insgesamt 457 Einheiten. Die Verkaufserlöse lagen stichtagsbezogen bei insgesamt TEUR 4.132 (Vorjahr: TEUR 2.556). Darüber hinaus wurden zum Stichtag 1. Januar 2012 Verkäufe in Höhe von TEUR 1.586 wirksam.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten von dem Verkauf von Garagengrundstücken und Freiflächen auf den Verkauf von Wohngrundstücken insbesondere Plattenbauten verlagert. Die Anzahl der kleinteiligen Verkäufe war rückläufig.

Die Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 beinhaltete den Verkauf von

- drei großen Wohngebäuden/Wohnkarrees,
- vier kleineren Mehrfamilienhäusern mit umfangreichem Sanierungsstau,
- diversen Garagengrundstücken (Grund und Boden),
- zwei Baugrundstücken und
- zwei Arrondierungsflächen

zur Bestandsbereinigung und Kostenoptimierung. Hervorzuheben ist der Grundstückstausch mit der Landeshauptstadt Magdeburg. Dabei wurden Freiflächen am Rennebogen verkauft und innerstädtische Flächen mit Wertausgleich angekauft.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2011 betrug TEUR 5.050.

2.4.3 Liegenschaften

Die Verwaltung der Grundstücke konnte weiter optimiert werden. Abgeschlossen werden konnte die Erfassung aller Grunddienstbarkeiten einschließlich der Geltendmachung der Entschädigungszahlungen von bislang TEUR 792 für ca. 243 Grundstücke, die auf der Grundlage des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz eingetragen wurden.

2.5 Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Ziele der Finanzpolitik der Wobau im Geschäftsjahr 2011 waren auf die Sicherstellung der Liquidität im operativen Geschäft bei Investitionen, auf die Senkung des Zinsaufwandes, einer kontinuierlichen Entschuldung sowie auf die generelle Anpassung des Finanzportfolios an externe und interne Erfordernisse ausgerichtet.

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31. Dezember 2011 TEUR 442.911. Hiervon entfallen

- TEUR 120.661 auf Altschulden,
- TEUR 309.391 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite,
- TEUR 7.102 auf Immobilienankaufkredite und
- TEUR 5.757 auf Baudarlehen.

Zum 31. Dezember 2011 sind von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt TEUR 442.911 ein Betrag in Höhe von TEUR 158.650 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 35,8 %. Von den TEUR 158.650 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. TEUR 144.591 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen in Höhe von TEUR 14.059 (Vorjahr: TEUR 4.417) verteilt sich auf sieben variable Kredite ohne Zinnsicherung.

Die Wobau verfügte zum 31. Dezember 2011 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 156.843 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das SWAP-Volumen am Bilanzstichtag TEUR 144.591. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2011 bestehenden Derivate beträgt aufgrund der Zinsstruktur zum Jahresende 2011 per Saldo TEUR 37.215 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 2011 wurden Kreditverträge in Höhe von TEUR 18.131 mit vier Kreditinstituten geschlossen. Die Kreditaufnahmen dienten insbesondere der Finanzierung verschiedener Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und dem Immobilienerwerb. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2011 beläuft sich auf TEUR 3.651 (KfW-Programmkredite). Der Mittelabruf für diese KfW-Programmkredite erfolgt im ersten Halbjahr 2012.

Im Jahr 2011 wurde eine Darlehenssumme in Höhe von ursprünglich TEUR 48.485 mit einer Restschuld von TEUR 38.861 prolongiert. Von den Prolongationen entfallen auf die Jahre:

- 2011: TEUR 13.542
- 2012: TEUR 2.418
- 2013: TEUR 11.710
- 2014: TEUR 11.191.

Die Prolongationen für die Jahre 2012 bis 2014 erfolgten auf der Basis von Forwarddarlehen. Ihre positiven Aufwands- und Liquiditätswirkungen werden diese Prolongationen in den Folgeperioden entfalten.

2.6 Personal

Der Personalbestand der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg hat sich zum 31. Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.

Nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung des Personalbestandes (einschl. Geschäftsführer) wie folgt:

	2011	2010	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	224	226	-2
Kaufmännische Mitarbeiter	180	182	-2
Technische Mitarbeiter	15	15	0
Hauswarte	20	20	0
Auszubildende	9	9	0

Die Verringerung des Personalbestandes ist im Wesentlichen auf das Auslaufen von neun Altersteilzeitverträgen zurückzuführen. Zur Kompensation erfolgten acht Neueinstellungen, davon erhielten sieben Bewerber einen befristeten Anstellungsvertrag.

100 Mitarbeiter/innen (einschließlich Auszubildende) befinden sich in der Vollzeit und 124 Mitarbeiter/innen befinden sich in der Teilzeit.

Mit insgesamt 28 Mitarbeiter/innen bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2011 Altersteilzeitverträge im Blockmodell, davon wurden mit zehn Mitarbeiter/innen Altersteilzeitverträge im Berichtsjahr geschlossen. Acht Mitarbeiter/innen befinden sich in der Freistellungsphase.

Das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiter/innen in 2011 betrug 47 Jahre und zeigt, dass der demografische Wandel auch bereits im Unternehmen Einzug gehalten hat. Seit Jahren werden in der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Immobilienkaufleute und Kaufleute für Bürokommunikation ausgebildet. Auch in 2011 begannen drei Jugendliche ihre Ausbildung im Unternehmen. Damit sind insgesamt neun Auszubildende in drei Lehrjahren beschäftigt. Eine gute Ausbildung sichert uns qualifizierte Mitarbeiter für die Zukunft. In den vergangenen Jahren erhielten die ausgebildeten Kaufleute nach erfolgreichem Abschluss nur einen befristeten Arbeitsvertrag für ein Jahr bzw. eine Verlängerung der Befristung um ein weiteres Jahr. Im Berichtsjahr konnten drei befristete Arbeitsverhältnisse ehemaliger Auszubildender in ein festes Anstellungsverhältnis übernommen werden.

Die Mitarbeiter kontinuierlich fortzubilden ist ein zentrales Element der Personalentwicklungsstrategie zur Begegnung des demografischen Wandels und zur Sicherung des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmens. Weiterbildungsmaßnahmen fanden in 2011 in den Gebieten Wohnungswirtschaft, Bauwesen, Vermietung und Informationsverarbeitung statt. So wurden im Berichtsjahr TEUR 111 für inner- und außerbetriebliche Weiterbildungsmaßnahmen investiert, an denen 184 Mitarbeiter/innen teilnahmen. Der erreichte Qualifikationsstand ist positiv und hat in der Vermietung und Kundenbetreuung das Niveau erhöht.

Frei werdende Stellen konnten im Geschäftsjahr vorrangig intern mit Jungfacharbeitern oder extern durch neue Mitarbeiter besetzt werden.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug TEUR 10.762 (Vorjahr: TEUR 10.753). Hierin ist die Zuführung zur Rückstellung Altersteilzeit in Höhe von TEUR 398 enthalten. Der Anstieg des Personalaufwandes resultiert aus Tarifierhöhungen infolge des Tarifabschlusses in der Immobilienwirtschaft sowie Arbeitszeitanhebungen einzelner Stellen im Kundenservice nach erfolgtem Benchmarking.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt dar:

	2011		2010		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	749.855	93,8	741.736	92,2	8.119
Kurzfristig gebundenes Vermögen	49.763	6,2	62.735	7,8	-12.972
Gesamtvermögen	799.618	100,0	804.471	100,0	-4.853
Eigenmittel	294.140	36,8	300.942	37,4	-6.802
Lang- und mittelfristige Fremdmittel	450.661	56,4	450.949	56,1	-288
Kurzfristige Fremdmittel	54.817	6,8	52.580	6,5	2.237
Gesamtkapital	799.618	100,0	804.471	100,0	-4.853

Das Anlagevermögen stieg im Vergleich zum Vorjahr durch Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 8.611 vermindert um die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 14.575, die außerplanmäßigen Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten in Höhe von TEUR 9.334 sowie die Abgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 3.825. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen in Höhe von TEUR 27.213 statt.

Das bilanzielle Eigenkapital ohne Sonderposten entwickelte sich von TEUR 278.502 in 2010 auf TEUR 272.274 in 2011. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 5.000 zur Vorabausschüttung an den Gesellschafter und die Verminderung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DM-Bilanzgesetz in Höhe von TEUR 792 zurückzuführen.

Das Fremdkapital erhöhte sich von TEUR 503.529 im Jahr 2010 auf TEUR 505.478 im Jahr 2011. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 54,8 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein. Maßgeblich für den Anstieg des Fremdkapitals waren im Wesentlichen planmäßige Kreditaufnahmen für Investitionen in den Bestand und Arrondierungsankäufe.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten führte gleichzeitig zu einer Erhöhung der Verschuldung je m² von EUR 309,77 im Jahr 2010 auf EUR 318,99 im Jahr 2011.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen durch die Zahlungsabflüsse für Investitionen geprägt und stellt sich wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.220	14.424
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-22.163	-18.370
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.957	-23.081
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.900	-27.027
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.731	53.758
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.831	26.731

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.796 verbessert. Insbesondere die Finanzierungseffekte aus den Rückstellungen sowie dem Abbau von kurzfristigen Forderungen haben hierzu beigetragen.

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hat sich im Jahr 2011 planmäßig erhöht. Ursache hierfür ist vor allem der Rückgang der Verkaufstätigkeit und höhere Investitionen in komplexe Baumaßnahmen und Objektankäufe.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2011 wesentlich durch den Mittelzufluss aufgrund der Neuvaluierung von Krediten verbessert. Die Ausschüttung an den Gesellschafter hat den Finanzierungssaldo negativ gestaltet.

3.3 Ertragslage

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 55 aus, der aus folgenden Bereichen resultiert:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	530	-586	1.116
Finanzergebnis	744	788	-44
Neutrales Ergebnis	-1.109	289	-1.398
Ertragsteuern	-110	0,0	-110
Jahresüberschuss	55	491	-436

Das Betriebsergebnis des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert und ist erstmals positiv. Wesentlichen Einfluss auf die Verbesserung des Betriebsergebnisses hat der Rückgang der Aufwendungen für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung und für Versicherungsschäden sowie die Senkung des Zinsaufwandes in der Objektfinanzierung.

Das Finanzergebnis betrifft im Wesentlichen Zinsen auf Festgeldanlagen. Der Rückgang des Finanzergebnisses ist auf das insgesamt niedrige Zinsniveau zurückzuführen und auf weniger liquide Mittel.

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch Erträge aus der Zuschreibung auf Grundstücke und Bauten bestimmt. Positive Wirkungen resultieren aus Fördermitteln Stadtbau. Demgegenüber standen insgesamt höhere Aufwendungen für

- außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten,
- 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

		2011	2010
Eigenkapitalquote			
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	36,78	37,41
Eigenkapitalrentabilität			
Jahresergebnis/Eigenkapital	%	0,02	0,16
Anlagenintensität			
Anlagevermögen*100/Bilanzsumme	%	93,76	92,13
durchschnittlicher Gebäudebuchwert			
Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m ²	395,34	374,05
durchschnittliche Verschuldung			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m ²	318,99	309,77
Fremdkapitalquote			
(Rückstellungen+Verbindlichkeiten+RAP)/Bilanzsumme	%	63,22	62,59
EBITDA	TEUR	37.086	43.755
EBITDA je m ²	EUR/m ²	26,66	30,57
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	32,91	34,64
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete			
(Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	55,76	55,91
Gesamtkapitalrentabilität			
(Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,80	2,97
Erlösschmälerungsquote			
Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen/Sollmiete	%	12,64	12,08
Investitionen je m ²			
(aktivierte+nicht aktivierte Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/m ² Fläche	EUR/m ²	17,47	16,17

4. Risikomanagement der Gesellschaft

Das Risikomanagement ist fester Bestandteil der Unternehmensführung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH. Ziel ist die frühzeitige, vollständige Identifizierung und Bewertung aller wesentlichen Risiken innerhalb und außerhalb des Unternehmens, welche sich negativ auf die Erreichung der Unternehmensziele auswirken könnten, deren rechtzeitige Kommunikation sowie adäquate Steuerung.

Die Wohnungsbaugesellschaft verfügt über ein datenbankgestütztes Risikosteuerungs- und Kontrollsystems. Durch das Risikofrühwarnsystem, das Controlling, die Interne Revision und die regelmäßige Berichterstattung werden potentielle Risiken überwacht, Abweichungen aufgezeigt, kritische Prozesse erkannt und eingeleitete Maßnahmen erfasst bzw. kontrolliert.

Im Berichtsjahr 2011 bildeten Mietausfallrisiken im Zusammenhang mit der geplanten Erlösschmälerungsquote den Hauptinhalt der periodischen Betrachtung und Berichterstattung. Ad-hoc-Meldungen bezogen sich auf Auswirkungen des Stadtumbaukonzeptes hinsichtlich möglicher Mieterfluktuationen aus Wohnungsbeständen des Unternehmens, Rechts- und Kostenfolgen im Zusammenhang mit Archivierungsvorschriften sowie Prozess- und Schadensrisiken wegen der Beseitigung von Schäden in zwei Wohngebäuden.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Finanzierungsmethoden und Ziele des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Die Anwendung von derivativen Finanzinstrumenten in der Wobau erfolgt ausschließlich zum Zweck der Zinssicherung. Damit stellen die SWAPS kein Risiko dar, da sie generell an das Grundgeschäft gekoppelt sind.

Prozessbegleitend zur Umsetzung unternehmensstrategischer Zielsetzungen in Richtung Investitionstätigkeit, Portfolioarrondierung und Bestandsumbau, den auch weiterhin künftig zunehmenden Anforderungen und gesetzlichen Erfordernissen durch das BilMoG, wurde eine weitere Qualifizierung des Risikomanagements für notwendig erachtet. Aus diesem Grund wurde im Geschäftsjahr, mit externer Unterstützung, der Umstieg auf ein neues Risikofrüherkennungssystem vorbereitet. Alle grundlegenden, zum Einsatz der neuen Software erforderlichen, anwendungsbezogenen, kaufmännischen und technischen Auswahl- und Entscheidungsprozesse wurden im Berichtszeitraum abgeschlossen, so dass ein qualifizierter Übergang in 2012 gewährleistet ist.

Im Zeitraum der Berichterstattung sind keine der vom Unternehmen lokalisierten, möglichen Risiken bestandsgefährdend eingetreten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind keine Risiken im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH gefährden könnten.

5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht prognostiziert die Bundesregierung ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in 2012 von durchschnittlich 0,7 %. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird sich 2012 fortsetzen. Die Zahl der Erwerbstätigen wird im Jahresdurchschnitt um etwa 220.000 auf 41,3 Millionen Personen steigen. Laut Prognose wird die Arbeitslosenquote auf 6,8 % sinken und damit so niedrig sein, als je zuvor. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte steigen um 3,0 %. Gleichzeitig fällt die Inflation mit 1,8 % moderat aus. Die daraus erwachsenden Kaufaktivitäten, tragen zur Festigung binnenwirtschaftlicher Entwicklungen bei und entlasten die Staatskassen. Ein Hauptrisiko für die wirtschaftliche Entwicklung in 2012 stellt weiterhin die Schuldenkrise in Europa dar. Hier muss in allen Ländern des Euro-Raumes die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig verbessert und tragfähige öffentliche Finanzen erreicht werden.

Der demografische Wandel wird unvermindert fortschreiten und ist somit für die künftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung neben der Energiewende eine große Herausforderung. Für Sachsen-Anhalt geht man auch in 2012 von einem Bevölkerungsrückgang von bis zu 20.000 Menschen aus. Vor allem junge, leistungsfähige Menschen fehlen sowohl als Nachfrager am Wohnungsmarkt als auch am Arbeitsmarkt. Verglichen dazu wächst der Anteil der Bevölkerung mit über 50 Jahren überproportional weiter. Daraus resultiert eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes hinsichtlich der veränderten Altersstruktur und der rückläufigen Bevölkerungszahlen.

Dieser Herausforderung wird sich auch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH stellen. Hierzu wird das Bestandsportfolio auf Nachhaltigkeit, welches nahezu alle Stadtgebiete Magdeburgs, nebst Mieterschaft umfasst, fortlaufend analysiert, u. a. durch umfangreiche Mieterbefragungen, um gezielt den künftigen Anforderungen am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

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. Im Gegenzug werden unwirtschaftliche Immobilien mit einer hohen Leerstandsquote und hohem Sanierungsstau veräußert.

Zur dauerhaften Marktfähigkeit des Kernbestandes wird die Wobau ihre aktive und breit gefächerte Investitionspolitik weiter fortführen. Jedoch muss, vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Mittel, sehr zielgenau in die Bestandsentwicklung investiert werden.

Zur nachhaltigen Mieterbindung wurde in 2011 ein Pilotprojekt im Wohngebiet Friedenshöhe rund um den „Müll“ gestartet. Hier wird durch ein Spezialunternehmen der Restmüll bei Bedarf nachsortiert und maschinell unter leichtem Druck verdichtet. Dieser Service kostet den Mietern keinen Cent, wirkt sich aber positiv auf das Müllaufkommen und letztendlich auf die Senkung der Nebenkosten aus. Nach Auswertung des Pilotprojekts wird über die Ausweitung dieses Abfallmanagements auch in anderen Wohngebieten entschieden.

Im Hinblick auf die Herausforderungen der demografischen Entwicklung sind soziale Dienstleistungen ein bedeutender Marktfaktor. Das soziale Management ist daher auch bei der Wobau ein fester Bestandteil der Unternehmensphilosophie geworden. In der Konzeption unseres sozialen Managements hat sich die Strategie der Projektpartnerschaften mit kompetenten Partnern der Wohlfahrtspflege in vielen Bereichen durchgesetzt. Für eine Vielzahl von schwierigen Lebenssituationen, in Krisen und Konflikten mit Nachbarn u. a. mit bietet das Soziale Management Lösungsansätze.

Durch die Zunahme der Arbeitslosigkeit könnten beispielsweise höhere Mietausfallrisiken entstehen, da sich möglicherweise die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter/innen rückläufig entwickeln wird. Aus diesem Grund werden das Forderungsmanagement im Unternehmen weiter optimiert und die Sachbearbeiter Mahn- und Klagewesen der Stabstelle Recht zugeordnet.

Angesichts des hohen Fremdfinanzierungsanteils ist das im Unternehmen seit dem Jahr 2010 eingeführte Finanzmanagement unverzichtbar. Zinsänderungsrisiken können frühzeitig erkannt, beurteilt und für verschiedene Zinsszenarien dargestellt werden. Bei Neufinanzierungen wird das günstige Finanzierungsumfeld genutzt. Soweit möglich werden öffentliche Mittel und Zuschüsse die Fremdfinanzierungen ergänzen. Änderungen in der Tilgungsstruktur sollen der Verbesserung der Liquidität dienen. Im Einklang mit den Gläubigern wird von annuitätischer Tilgung auf Ratentilgung umgestellt. Dem Unternehmen wurde von Seiten ihrer Geschäftsbanken eine klare Finanzierungsbereitschaft signalisiert. Grundlagen für die Finanzierungsbereitschaft sind ein nachhaltiges Geschäftsmodell, stabile Cash Flows und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur.

Bis 2014 wird die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken ausgesetzt sein. Im Rahmen der laufenden Kreditüberwachung werden auslaufende Festzinsvereinbarungen ab dem Jahre 2015 bereits heute aktiv beurteilt und Konditionen auf Forward-Basis abgeschlossen.

Auf diversen Grundstücken der Wobau lasten immer noch vermögensrechtliche Ansprüche. Die Besonderheit dieser Ansprüche besteht in der Anmeldung großer Grundstücksareale – ehemalige Ackerflächen, die inzwischen weder in der ursprünglichen Nutzungsart fortbestehen noch territorial den aktuell bestehenden Flurstücken konkret sicher zuordenbar sind. Damit sind von Restitutionsansprüchen eben nicht nur Altbausubstanz, sondern auch zu „DDR-Zeiten“ errichtete Neubauten auf den ursprünglich enteigneten Ackerflächen betroffen.

Unser Unternehmen forciert den Erlass einer Entscheidung des Landesverwaltungsamtes zur Ablehnung der Restitution aus verschiedenen Rechtsgründen. Unter anderem haben wir umfangreiches Material zur Verwendung der betroffenen Grundstücke im Komplexen Wohnungsbau zusammengetragen, um damit das Vorliegen von Restitutionsausschlussgründen nachzuweisen.

Bis zum Beginn des zweiten Halbjahres 2012 wird eine Aktualisierung des Portfolios abgeschlossen sein. Dabei werden Parameter der Wohnimmobilien zur Objektattraktivität, zu Standort- und Lagefaktoren sowie zu Vermietungserfolg/Wirtschaftlichkeit mit aktuellen Zahlen unterlegt. Im Ergebnis daraus, erfolgt eine Anpassung der zukünftigen Sanierungsbedarfe sowie Abriss- und Verkaufspotenziale in den einzelnen strategischen Quartieren. Mögliche Bewertungseffekte sind derzeit noch nicht abschätzbar.

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Am 8. November 2011 erfolgte durch notariellem Vertrag der Ankauf der Semmelweisstraße 2-8, mit 21 Wohneinheiten, am 5. Dezember 2011 der Ankauf der Danzstraße 12, mit einer Wohn- und drei Gewerbeeinheiten und am 16. Dezember 2011 der Ankauf des Breiten Weg 178/179 mit einer Wohn- und drei Gewerbeeinheiten. Die Kaufpreiszahlung ist auf der Grundlage aller drei geschlossenen Ankaufverträge jeweils zum 31. Dezember 2011 vereinbart und der Übergang von Nutzen und Lasten zum 1. Januar 2012.

Des Weiteren wurde am 14. Oktober 2011 der notarielle Kaufvertrag zum Verkauf der Keplerstraße 11-11 c mit 45 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten sowie am 23. November 2011 der Kaufvertrag zum Verkauf der Charlottenstraße 11-17/Hugenottenstraße 2, 4, 6 mit 114 Wohneinheiten, geschlossen. Die jeweilige Besitzübergabe erfolgte zum 1. Januar 2012.

Für die Komplexsanierungen der Regierungsstraße 37, a-e, Breiter Weg 188-192 und Anhaltstraße 13-15 wurden im Jahr 2011 u. a. KfW-Kreditverträge in Höhe von insgesamt TEUR 3.671 geschlossen. Der Abschluss der Komplexmaßnahmen erfolgt in 2012, so dass der per 31. Dezember 2011 noch offene Auszahlungsbetrag in Höhe von TEUR 3.651 entsprechend dem Baufortschritt in 2012 abgerufen wird.

7. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, als wirtschaftlich agierendes Dienstleistungsunternehmen mit einem hohen sozialem Anspruch, wird auch weiterhin im Rahmen der Stadtentwicklung ihren Beitrag für eine zukunftsfähige, lebenswerte Stadt leisten. Das Hauptgeschäftsfeld, des größten führenden Anbieters von Wohn- und Gewerberaum in der Landeshauptstadt, wird sich verstärkt auf die Vermietung und Bewirtschaftung eines konkurrenzfähigen Wohn- und Gewerbebestandes ausrichten.

Durch eine permanente Fokussierung auf die kunden- und dienstleistungsorientierte Vermietung, die Standardisierung interner Arbeitsprozesse und ein straffes Kostenmanagement wird eine positive und stabile wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH auch für die folgenden Jahre erwartet. Diese Erwartungen basieren auf den bisherigen positiven Entwicklungen der letzten Jahre und der aktuellen strategischen Unternehmensausrichtung, ohne den Blick auf die Entwicklungen des demografischen Wandels, insbesondere den Bevölkerungsrückgang und die Veränderungen in der Altersstruktur sowie der Klima- und Energiewende zu verlieren. Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss über dem Ergebnis des Jahres 2011.

Mieterhöhungen werden wir auch in den kommenden Jahren vornehmen, wo es gesetzlich zulässig und marktbedingt durchführbar ist. Jedoch bestehen nur noch marginale Erhöhungspotentiale. Weitere Erhöhungen der Sollmiete werden sich auch in den kommenden Jahren im Rahmen einer Neuvermietung nach Sanierung bzw. Modernisierung ergeben. Hier wirken sich unsere Aufwendungen zur Bestands- und Quartiersaufwertung unmittelbar auf die Ertragslage des Unternehmens aus. In den Jahren 2012 und 2013 planen wir eine Erhöhung der Durchschnittsmiete für den Kernbestand Wohnungen auf 4,72 EUR/m² Wohnfläche bzw. 4,75 EUR/m² Wohnfläche.

Umfangreiche Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Kernbestandes bilden auch in den Folgejahren den Schwerpunkt der Bautätigkeit des Unternehmens. In den Jahren 2012 und 2013 sind daher folgende Fremdkosten für Instandhaltung und aktivierungspflichtige Maßnahmen vorgesehen:

	2012 TEUR	2013 TEUR
Instandhaltung/Instandsetzung	9.724	7.941
Leerwohnungssanierung	3.835	3.764
Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen	12.500	7.850

Die geplanten Investitionen tragen zu einer gezielten Verbesserung der Gebäudesubstanz sowie einer modernen und Kunden entsprechenden Ausstattung der Wohn- und Gewerbeeinheiten bei. Dies führt zu positiven Synergieeffekten, wie einer nachhaltigen Vermietung und Stärkung der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens insgesamt.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere unter Beachtung der demografischen Entwicklung, muss der Stadtumbau Ost fortgeführt werden. Durch Abriss, Rückbau und Stilllegungsmaßnahmen marktüberhängiger Wohnungen, wird dem sich ändernden Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beabsichtigt 512 Wohn- und Gewerbeeinheiten in 2012 und 181 Wohn- und Gewerbeeinheiten in 2013 abzureißen.

Die Finanzierung der im Geschäftsjahr 2012 vorgesehenen Investitionen mit KfW-, Kapitalmarkt- und öffentlichen Mitteln ist sicher gestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden sich insgesamt in 2012 auf TEUR 441.586 und in 2013 auf TEUR 431.042 verringern.

Zur Entlastung der Unternehmensergebnisse erfolgt auch weiterhin der Verkauf unwirtschaftlicher Immobilien. Die Liquiditätszuflüsse aus den Verkaufsmaßnahmen werden zur Optimierung des Kernbestandes und für Ankäufe an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotenzial zur Aufwertung des Bestandsportfolios, Steigerung der Ertragslage und Verbesserung der Beleihungssituation, eingesetzt.

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

Magdeburg, den 6. März 2012

Sonsalla
Geschäftsführer