

## Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

#### 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Vertrauenskrise im Euroraum sowie eine abgeschwächte Dynamik der Weltwirtschaft sorgten in 2012 für eine insgesamt schwächere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Dennoch zeigte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2012 insgesamt als sehr widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das reale Bruttoinlandsprodukt in 2012 um r. l. 0,7 % höher als im Vorjahr.

Die Schuldenkrise in den Eurostaaten, die EU-Erweiterung und die Liberalisierung des deutschen Arbeitsmarktes führten zu einer stärkeren Zuwanderung, sodass nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes die Bevölkerung in Deutschland leicht gestiegen ist. Es lebten am Jahresende ca. 82,0 Millionen Menschen, d. h. ca. 0,2 Millionen Menschen mehr als im Vorjahr, in Deutschland.

Ungeachtet der schwächeren Konjunktur hat sich der deutsche Arbeitsmarkt im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. So waren im Jahresdurchschnitt rund 41,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Zunahme im Jahresschnitt um 422.000 Personen bzw. 1,0 %. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 % auf 6,8 % gesunken, sodass im Jahresdurchschnitt 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet waren. Das sind 79.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit wurde der niedrigste Stand seit 1991 erreicht.

Die Wirtschaftsleistung ist in 2012 vor allem in den Dienstleistungsbereichen stark gestiegen.

Im Grundstücks- und Wohnungswesen erfolgte ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,7 %. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist auch in 2012 die tragende Säule der Volkswirtschaft in Deutschland. Den größten Anteil am deutschen Anlagevermögen stellen Immobilien mit ihrem Wohnungs- und Gewerbebestand dar. Sie haben eine hohe Bedeutung für die private Vermögensbildung, insbesondere für die private Altersvorsorge und dienen sehr häufig als Kreditsicherung.

Auf der Exporeal 2012 schlossen sich die Verbände der Wohnungswirtschaft (BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF, ZIA) zu einer Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) zusammen. Ziel dieser Gemeinschaft ist, gemeinsame Positionen zu zentralen Themen, wie demografischer Wandel, Energiewende, Klimaschutz, Steuerrecht, Finanzierungsmöglichkeiten und der Stadtentwicklung, auf nationaler und europäischer Ebene noch stärker gegenüber Politik und Öffentlichkeit zu vertreten.

Laut Konjunkturprognose des ifo-Institutes betrug das Wirtschaftswachstum in Ostdeutschland im Berichtsjahr 0,2 % und liegt somit deutlich unter dem Gesamtdeutschen mit 0,7 %. Dies spiegelt sich auch in der Wirtschaft Sachsen-Anhalts wider, welche in 2012 an Dynamik verlor. Das Baugewerbe profitierte von den günstigen Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau und den Einkommenszuwächsen der privaten Haushalte. Der Baupreisindex für Wohngebäude sank im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber dem Vorjahr in Sachsen-Anhalt und betrug 1,8 % (Vorjahr: 2,0 %). Die durchschnittliche Inflationsrate lag in Sachsen-Anhalt im Jahr 2012, wie im Vorjahr, bei 2,1 %. Die Gesamtentwicklung der Jahresteuersatzrate wurde maßgeblich durch die Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Nach ersten vorläufigen Berechnungen gab es im Jahresdurchschnitt 2012 in Sachsen-Anhalt 1,0 Millionen Erwerbstätige. Das waren 8.700 Personen bzw. 0,9 % weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2012 durchschnittlich bei 11,2 % (Vorjahr: 11,3 %). Der Rückgang der Bevölkerung setzte sich um ca. 18.000 Einwohner fort. Im Jahr 2012 lebten in Sachsen-Anhalt rund 2,3 Millionen Einwohner.

Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1.040 auf 232.660 Einwohner im Dezember 2012 angestiegen. In einer jüngsten Studie ist Magdeburg als deutsche Stadt mit der höchsten Dynamik in ihrer Entwicklung ermittelt worden. Diese Entwicklung muss ausgebaut und verstetigt werden. Die Zahl der Arbeitslosen in Magdeburg lag zum Jahresende 2012 bei 13.088 Personen und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 656 Arbeitslose gesunken. Die Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen verringerte sich und betrug Ende 2012 11,1 % (Vorjahr: 11,8 %).

In 2012 herrschte in Magdeburg nach wie vor ein „Mietermarkt“ und somit ein Wohnungsüberhang, anders als in verschiedenen Ballungsgebieten Deutschlands. Resultierend aus den demografischen Veränderungen ergeben sich grundlegend veränderte Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorge und an das Verständnis von Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt. Daher hat Magdeburg mit ihrem sogenannten „Bürgerpanel“ eine Bürgerbefragung über einen längeren Zeitraum ins Leben gerufen, welche die Lebensumstände der Menschen in Magdeburg, ihre Wünsche, Vorstellungen und tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ermitteln soll.

Der Stadtumbau Ost ist Motor für Innovationen und somit eine bewährte und zukunftsfähige Lösung. Er hat sich als Instrument der Städtebauförderung bewährt und ist im Zusammenhang mit Abriss und Aufwertung die wichtigste städtebauliche Antwort auf den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel und somit für die künftige Entwicklung der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts unerlässlich. Zur erfolgreichen Fortsetzung des Stadtumbaus bedarf es weiterhin einer verlässlichen und auskömmlichen finanziellen Ausstattung der Städtebauförderung, des Stadtumbauprogramms Ost auf hohem Niveau, der Stärkung des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung“ sowie des Programms „soziale Stadt“ nebst angemessener Ausgestaltung sowie einer Anschlusslösung für die Altschuldenproblematik durch die Bundesregierung, um die notwendigen Abrisse gewährleisten zu können.

Mit einem Marktanteil von etwa 20,0 % zählt die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, als kommunales Unternehmen, zu den Hauptakteuren bei der Stadtentwicklung. Neben dem Abriss leer stehender Immobilien werden Quartiere und Standorte nachhaltig und zukunftsfähig entwickelt. Im Berichtsjahr erfolgte durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und weiteren Partnern, wie der Landeshauptstadt, den vor Ort vertretenen Wohnungsgenossenschaften u. a. Ortsansässigen die Unterzeichnung einer Quartiersvereinbarung für das Quartier „Friedenshöhe“. Neben bereits bestehenden Quartiersvereinbarungen zu „Neu Olvenstedt“ und „Neu Reform“ war dies die dritte Quartiersvereinbarung, welche geschlossen wurde.

Städtebauliche Akzente setzt das Unternehmen an exponierten Punkten im Stadtzentrum, wie beispielsweise die Sanierung des Katharinenturms (ehemals „Haus der Lehrer“) im Breiten Weg, die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Regierungsstraße und weiterer innerstädtischer Immobilien. Diese tragen wesentlich zur Revitalisierung der Innenstadt von Magdeburg bei.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wird auch weiterhin ihren Beitrag zur Entwicklung der Landeshauptstadt leisten und ihr soziales Engagement gegenüber der Stadt Magdeburg und ihren Bürgern fortführen.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2012 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH einen eigenen Immobilienbestand von:

	2012		2011		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )
Wohneinheiten	22.003	1.264,3	22.656	1.300,0	-653	-35,7
Gewerbeeinheiten	489	85,1	509	91,0	-20	-5,9
Gesamt	22.492	1.349,4	23.165	1.391,0	-673	-41,6

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.821 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 5.758). Von den bewirtschafteten Einheiten waren 8 mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Verkaufs- und Ankaufstätigkeit sowie aus Abriss und Stilllegung.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 514 Wohnungen (Vorjahr: 638), zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 3) und 297 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 372).

Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Der Rückgang des für Dritte verwalteten Bestandes beruht auf dem Auslaufen der Verträge.

Am 31. Dezember 2012 standen insgesamt 3.063 Wohnungen und 71 Gewerbeeinheiten leer. Hierbei handelt es sich um 1.269 Leerwohnungen des Desinvestitionsbestandes sowie bei 313 Wohnungen um sanierungsbedingten Leerstand. Die Leerstandsquote für den Gesamtbestand Wohnungen, bezogen auf die Fläche, verbesserte sich von 14,8 % auf 14,2 % und bei Gewerbe von 23,3 % auf 21,2 %. Im marktaktiven Kernbestand entwickelte sich der Leerstand, trotz Vermietungsanstrengungen, im Bereich Wohnen von 7,7 % auf 8,2 % und im Bereich Gewerbe von 17,6 % auf 19,4 %. Hier wird die schwierige Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in Magdeburg deutlich.

## 2.2 Hausbewirtschaftung

Die im Geschäftsjahr 2012 erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	77.971	78.113	-142
Erlöse aus Umlagenabrechnung	32.943	33.975	-1.032
Erlösschmälerung wegen Leerstand/Mietminderung	-9.934	-10.337	403
Erlösschmälerung aus Umlagenabrechnung	-3.111	-3.339	228
Sonstige Erträge	437	406	31
Umsatzerlöse aus der HBW	98.306	98.818	-512

Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 4,47/m<sup>2</sup> auf EUR 4,60/m<sup>2</sup> erhöht. Im Gesamtbestand Gewerbe erhöhte sich die Durchschnittsmiete von EUR 5,42/m<sup>2</sup> auf EUR 5,58/m<sup>2</sup>. Für den marktfähigen Bestand erhöhte sich die Durchschnittsmiete im Bereich Wohnen von EUR 4,71/m<sup>2</sup> auf EUR 4,78/m<sup>2</sup> und im Bereich Gewerbe von EUR 6,05/m<sup>2</sup> auf EUR 6,14/m<sup>2</sup>. Die Verbesserung der Durchschnittsmiete im marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestand ist im Wesentlichen auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung infolge Sanierung von Leerwohnungen und abgeschlossener komplexer Sanierungsmaßnahmen, Mieterhöhungen nach § 558 BGB sowie Ankäufen sanierter Immobilien zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2012 standen 2.678 Wohnungskündigungen 2.361 Wohnungsvermietungen gegenüber, sodass die Wiedervermietungsquote im Wohnungsbestand gesamt 88,2 % (Vorjahr: 95,6 %) beträgt. Im Kernbestand lag die Wiedervermietungsquote in 2012 bei 92,8 % (Vorjahr: 103,7 %). Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs und des vorherrschenden Mietermarktes in Magdeburg gestaltet sich die Vermietung immer schwieriger. So sank die Nachfrage gemessen an der Zahl der Neukundenkontakte um 8,0 %. Die Zahl unterbreiteter Wohnungsangebote blieb, wie die Zahl der mit Interessenten vorgenommenen Besichtigungen, im Vergleich zum Vorjahr konstant. Dennoch gelang es nicht, den Vermietungserfolg des letzten Jahres fortzuschreiben.

Die Fluktuationsrate im gesamten Wohnungsbestand betrug im Berichtsjahr 11,9 % (Vorjahr: 12,3 %) und im Kernbestand 12,0 % (Vorjahr: 12,4 %). Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. Die positive Entwicklung lässt auf eine Vielzahl von Mieterbindungsmaßnahmen, beispielsweise der „Wobau-Card“ mit einer Vielzahl von Preisnachlässen in Geschäften und Restaurants, vorwiegend in der Innenstadt von Magdeburg, Mieterfesten und anderen Engagements seitens der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern, schließen.

Im Berichtsjahr 2012 liegen die Erlösschmälerungen mit Mio. EUR 13,0 unter dem Vorjahresniveau (Mio. EUR 13,7).

### 2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung, Abriss und Rückbau

Zur nachhaltigen Vermietung des Bestandes der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und unter Berücksichtigung der Nachfrageveränderung, wurden im Geschäftsjahr 2012 umfangreiche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Abrisse i. H. v. TEUR 25.983 durchgeführt.

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Rückbaumaßnahmen	0	351	-351
Komplexmaßnahmen	11.238	16.942	-5.704
Freiflächen	453	55	398
aktivierungsfähige Investitionen	11.691	17.348	-5.657
Abrisskosten	1.874	2.099	-225
Instandhaltung/Instandsetzung	12.418	12.480	-62
Investitionen/Abriss gesamt	25.983	31.927	-5.944

Die Investitionstätigkeit im Jahr 2012 umfasste zum einen die Fertigstellung der Wohnanlagen Sojusstr. 8 - 15, Anhaltstr. 13 - 15, Flechtinger Str. 9 - 20 und des Gewerbeobjektes „Woolworth“ im Breiter Weg 111 - 113. Diese Objekte konnten erfolgreich in die Bewirtschaftung übernommen werden.

Zum anderen begannen zwei neue Vorhaben, die den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2012 und 2013 bilden. Hierbei handelt es sich um die Bauvorhaben im Breiten Weg 31 „Katharinenturm“ (ehemals „Haus der Lehrer“) und in der Regierungsstr. 37 a - e.

Die laufende Instandhaltung/Instandsetzung diente der Erhaltung und Aufwertung des Hausbesitzes und der marktgerechten Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung. Im Berichtsjahr wurden 288 Leerwohnungen saniert sowie 128 Leerwohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. Die Aufwendungen hierfür betragen insgesamt Mio. EUR 3,5. Die durchschnittliche Kaltmiete bei den sanierten Leerwohnungen liegt bei 5,38 EUR/m<sup>2</sup>.

In 2012 konnten aufgrund vorliegender Fördermittelbewilligungen insgesamt 312 Wohnungen vom Markt genommen werden. Der Abriss konzentrierte sich in den Stadtgebieten Neue Neustadt, Neu-Olvenstedt und Friedenshöhe. Für das Berichtsjahr 2013 sind Fördermittel für den Abriss von 368 Wohnungen beantragt, die sich derzeit in der Abrissvorbereitung befinden.

Zum Jahreswechsel haben wir aus noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben einen Überhang i. H. v. Mio. EUR 1,3 zu verzeichnen, die in den Bauplan 2013 eingestellt werden.

Zur Verbesserung unseres Bestandsportfolios sehen wir auch für die nächsten Jahre unsere Schwerpunkte in der weiteren Erhöhung der Rendite des Anlagevermögens und seiner Optimierung durch zielgerichtete Investitionen in den Immobilienbestand.

## **2.4 Grundstücksverkehr**

### **2.4.1 Ankaufstätigkeit**

Bestandteil der Optimierung und Erhöhung der Rendite unseres Anlagevermögens sind Ankäufe von Immobilien. Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt ein Wohnobjekt und 3 Gewerbeobjekte in die Bewirtschaftung übernommen. Zwei der übernommenen Gewerbeobjekte wurden unter städtebaulichen Aspekten im Leerstand abgewickelt. Die durchschnittliche Miete des Wohnobjektes beträgt EUR 5,38/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Miete des Gewerbeobjektes liegt bei rd. EUR 24,00/m<sup>2</sup>. Das aktivierte Investitionsvolumen für Ankäufe beträgt im Berichtsjahr rd. Mio. EUR 3,9.

Für das Jahr 2013 sind insgesamt Mio. EUR 5,8 Investitionen für Ankäufe frei gegeben.

### **2.4.2 Verkaufstätigkeit**

Zur Entlastung der Unternehmensergebnisse und Generierung von Liquiditätszuflüssen erfolgte in 2012 der Verkauf unwirtschaftlicher Objekte mit insgesamt 376 Einheiten. Die Verkaufserlöse lagen stichtagsbezogen bei insgesamt Mio. EUR 5,7 (Vorjahr: Mio. EUR 4,1).

Die Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 beinhaltete den Verkauf von

- drei großen Wohngebäuden/Wohnkarrees,
- drei kleineren Mehrfamilienhäusern mit umfangreichem Sanierungsstau,
- fünf Garagengrundstücken (Grund und Boden), wovon drei Grundstücke vom Erwerber zu Bauland entwickelt werden,
- vier größere Freiflächen aus dem Stadtumbau, wovon zwei Freiflächen vom Erwerber zu Bauland entwickelt werden und eine Teilfläche der Arrondierung dient,
- vier Splitterflächen zur Bestandsbereinigung,
- ein Grundstück mit Miteigentumsanteil,
- vier Grundstücke im Interesse der städtebaulichen Entwicklung (Teilfläche für den Neubau der Straßenbahntrasse Reform, Teilfläche für die Gestaltung der Zentrumsachse Reform, Gewerbegrundstück für die Erweiterung/Neubau der Freien Waldorfschule, 1 Kaufhallen Grundstück für einen neuen Standort des DRK).

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2012 betrug Mio. EUR 4,2.

#### **2.4.3 Liegenschaften**

Die Verwaltung der Grundstücke wurde weiter optimiert. Die Erfassung der Grunddienstbarkeiten für 240 Grundstücke einschließlich der Geltendmachung der Entschädigungszahlungen, die auf Grundlage des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz eingetragen wurden, ist abgeschlossen. Dem Unternehmen wurde in den Jahren 2010 - 2012 eine Entschädigung von insgesamt TEUR 814,5 gezahlt.

Seit März 2012 verlangt das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen für die Ausstellung von Negativattesten die Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen ab 1933. Vor allen Verfügungen (Abriss, Sanierung, Verkauf und Belastung) über die betreffenden Grundstücke mussten daher die geforderten Eigentumsnachweise vom Unternehmen erbracht werden. Dies bedingte umfangreiche Rechercharbeiten im Grundbucharchiv. Hinzu kommen Restitutionsansprüche vor allem eines Anspruchstellers, für ca. 40 Flurstücke mit einer Fläche von 190 Tsd.m<sup>2</sup>, hauptsächlich im Bereich des komplexen Wohnungsbaus. Diese Ansprüche sind zum jetzigen Zeitpunkt den Grundstücken nicht genau zuzuordnen. Durch intensive Nachweisführung und anwaltliche Unterstützung konnte bereits für zwei Flurstücke mit einer Fläche von ca. 6.900 m<sup>2</sup> der ablehnende Bescheid des Restitutionsantrages erwirkt werden. Insgesamt 38 Flurstücke befinden sich in der Recherche.

#### **2.5 Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente**

Hauptschwerpunkte der Finanzierungstätigkeit der Wobau in 2012 waren die Sicherstellung der Liquidität im operativen Geschäft, die Senkung des Zinsaufwandes, die kontinuierliche Entschuldung sowie die generelle Anpassung des Finanzportfolios an externe und interne Erfordernisse.

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31. Dezember 2012 Mio. EUR 439,3. Hiervon entfallen

- Mio. EUR 115,4 auf Altschulden,
- Mio. EUR 307,8 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite,
- Mio. EUR 10,6 auf Immobilienankaufkredite und
- Mio. EUR 5,5 auf Baudarlehen.

Der Saldo aus Kreditneuaufnahme und Kredittilgung führte zu einer Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um Mio. EUR 3,6 gegenüber dem Vorjahr.

Der Zinsaufwand bezifferte sich im Jahr 2012 auf Mio. EUR 21,6 (Vorjahr: Mio. EUR 22,3) und die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals lag bei 4,9 % (Vorjahr: 5,0 %). Im Geschäftsjahr 2012 wurden Tilgungen in Höhe von Mio. EUR 17,4 geleistet, sodass die Tilgungsquote 3,9 % betrug (Vorjahr: 3,6 %).

Zum 31. Dezember 2012 sind von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt Mio. EUR 439,3 ein Betrag in Höhe von Mio. EUR 157,6 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Darlehen an den gesamten Verbindlichkeiten 35,9 %. Von den Mio. EUR 157,6 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von Mio. EUR 139,6 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen in Höhe von Mio. EUR 18,0 (Vorjahr: Mio. EUR 14,1) verteilt sich auf zehn variable Kredite ohne Zinssicherung.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH verfügte zum 31. Dezember 2012 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Mio. EUR 156,8 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das SWAP-Volumen am Bilanzstichtag Mio. EUR 139,6 und ist damit beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2012 bestehenden Derivate beträgt im Saldo Mio. EUR 43,6 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 2012 wurden Kreditverträge in Höhe von Mio. EUR 11,7 mit drei Kreditinstituten geschlossen. Die Mittelverwendung diente hauptsächlich der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und dem Immobilienankauf. Der Anteil von Fremdkapital an der Gesamtinvestition betrug im Berichtsjahr 73,0 %.

Das Jahr 2012 war geprägt durch das niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt. Zur zinsgünstigen Refinanzierung bevorstehender Darlehensprolongationen wurden im Berichtsjahr 11 Darlehen mit einer Restschuld von Mio. EUR 5,6 prolongiert.



Dem Unternehmen stand per 31. Dezember 2012 eine kurzfristige Kreditlinie als Kontokorrentrahmen in Höhe von Mio. EUR 8,5 zur Verfügung, die nicht in Anspruch genommen wurde.

## 2.6 Personal

Zum 31. Dezember 2012 waren in der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 228 Mitarbeiter (einschließlich Geschäftsführer) tätig.

Nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung des Personalbestandes:

	2012	2011	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	228	224	4
Kaufmännische Mitarbeiter	185	180	5
Technische Mitarbeiter	13	15	-2
Hauswarte	22	20	2
Auszubildende	8	9	-1

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Mitarbeiter um 4 Personen erhöht. Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug TEUR 11.274 (Vorjahr: TEUR 10.762) und erhöhte sich um TEUR 512. Im Verhältnis zur Gesamtleistung (Personalintensität) ist dies ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte. Ursache für den Anstieg sind zum einen Arbeitszeitanhebungen einzelner Stellen aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit. Zum anderen ergaben sich Mehraufwendungen aus notwendigen Personalrekrutierungen wegen Strukturveränderungen im Unternehmen sowie im Rahmen der Nachfolge und Einarbeitung verschiedener Stellen aus Beendigungen von Arbeitsverträgen aus Altersgründen. Im Jahr 2012 wurden 8 Arbeitsverhältnisse beendet und 12 Neueinstellungen vorgenommen, wovon 7 Bewerber einen unbefristeten Anstellungsvertrag erhielten.

Im Berichtszeitraum befanden sich 115 Mitarbeiter/innen (einschl. Auszubildende) in der Vollzeit (Vorjahr: 100 Mitarbeiter/innen) und 113 Mitarbeiter/innen in der Teilzeit (Vorjahr: 124 Mitarbeiter/innen).

Mit insgesamt 25 Mitarbeiter/innen bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2012 Altersteilzeitverträge, davon wurden 2 im Berichtsjahr geschlossen.

Zum Bilanzstichtag werden bei der Wobau insgesamt 8 Immobilienkaufleute und Kaufleute für Bürokommunikation ausgebildet. Seit 2010 beteiligen wir uns an dem EU-Bildungsprogramm „Leonardo da Vinci“ und ermöglichen ausgewählten Auszubildenden, vor Antritt des zweiten Ausbildungsjahres, ein Auslandspraktikum im wohnungswirtschaftlichen Bereich, u.a. auch zur Vertiefung der Sprachkenntnisse. Darüber hinaus werden die Auszubildenden in die Projektarbeit im Unternehmen mit eingebunden. Im Jahr 2012 wurde zum Thema „Entwicklungsmöglichkeiten von Freiflächen“ ein Projekt durchgeführt, welches mit guten Ergebnissen abgeschlossen werden konnte.

Ausgebildete Kaufleute erhielten im Unternehmen in den letzten Jahren nach erfolgreichem Abschluss lediglich einen befristeten Arbeitsvertrag für ein Jahr bzw. eine Verlängerung der Befristung um ein weiteres Jahr. In 2012 wurden 3 befristete Arbeitsverträge ehemaliger Auszubildender verlängert. Von 3 Auszubildenden, welche im Jahr 2012 ihre Ausbildung erfolgreich beendeten, konnten 2 in ein festes Anstellungsverhältnis übernommen werden.

Den Schwerpunkt der Weiterbildung der Führungskräfte und Mitarbeiter/innen bildeten in 2012 interne und externe Schulungen, zu den Themen Vermietung, Bauwesen, Projektmanagement, Risikomanagement sowie zum Betriebssystem „Microsoft Office 2010“.

Darüber hinaus erfolgten, im Zuge der Umstellung des bisherigen ERP-Systems „GES“ auf „Wodis Sigma“, umfangreiche interne Schulungen der Mitarbeiter/innen.

### 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt dar:

	2012		2011		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	737.558	93,9	749.855	93,8	-12.297
kurzfristig gebundenes Vermögen	47.483	6,1	49.763	6,2	-2.280
Gesamtvermögen	785.041	100,0	799.618	100,0	-14.577
Eigenmittel	289.347	36,9	294.140	36,8	-4.793
Lang- und mittelfristige Fremdmittel	446.909	56,9	450.661	56,4	-3.752
kurzfristige Fremdmittel	48.785	6,2	54.817	6,8	-6.032
Gesamtkapital	785.041	100,0	799.618	100,0	-14.577

Die Vermögens- und Finanzlage ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme um TEUR 14.577 gekennzeichnet. Der Rückgang resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige sowie außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten i. H. v. TEUR 15.319 und TEUR 5.871 sowie den Abgängen durch Verkäufe und Sonstiges i. H. v. TEUR 4.029. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden in Höhe von TEUR 566 vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen i. H. v. TEUR 12.423 statt.

Das bilanzielle Eigenkapital ohne Sonderposten entwickelte sich von TEUR 272.274 in 2011 auf TEUR 268.054 in 2012. Der Rückgang ist auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von Mio. EUR 2,5 zur Vorabausschüttung an den Gesellschafter, die Auszahlung des Bilanzgewinns 2011 von TEUR 55 an den Gesellschafter und die Zuführung zur Sonderrücklage gemäß § 27 D-Markbilanzgesetz in Höhe von TEUR 96 zurückzuführen.

Das Fremdkapital verminderte sich von TEUR 505.478 im Jahr 2011 auf TEUR 495.694 im Jahr 2012. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 55,4 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen geringere planmäßige Kreditaufnahmen für Investitionen in den Bestand.

Trotz Rückgang der Verbindlichkeiten erhöhte sich die Verschuldung je qm von EUR 318,99 im Jahr 2011 auf EUR 326,45 im Jahr 2012. Ursache hierfür ist die Verringerung der Fläche um rd. 3,0 % durch Verkauf.

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen durch die Zahlungsabflüsse geprägt und stellt sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.323	17.220	-3.897
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-8.262	-22.163	13.901
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.542	-4.957	-3.585
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittelfonds	-3.481	-9.900	6.419
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.831	26.731	-9.900
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.350	16.831	-3.481

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.897, hauptsächlich durch den Abbau der Rückstellungen sowie Buchwertabgängen aufgrund von Maßnahmen des Stadtumbaus und Verkäufen verringert. Er reichte nicht aus, um den Mittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit auszugleichen.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hat sich im Jahr 2012 deutlich verringert. Ursache hierfür ist vor allem ein Rückgang der Verkaufstätigkeit und geringere Investitionen in komplexe Baumaßnahmen und Objektankäufe.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Mittelzufluss aufgrund der Ausreichung von Krediten i. H. v. Mio. EUR 13,9, der Ausschüttung an den Gesellschafter i. H. v. Mio. EUR 5,0 und der planmäßigen Tilgung von Krediten i. H. v. Mio. EUR 17,1.

### 3.3 Ertragslage

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2012 einen Jahresfehlbetrag Höhe von TEUR 1.568 aus, der aus folgenden Bereichen resultiert:

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	139	530	-391
Finanzergebnis	373	744	-371
Neutrales Ergebnis	-2.080	-1.109	-971
Ertragsteuern	0	-110	110
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-1.568	55	-1.623

Das Betriebsergebnis des Unternehmens hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 74 % gemindert. Die Umsatzerlöse lagen mit 0,5 % geringfügig unter denen des Vorjahres. Die übrigen betrieblichen Erträge verminderten sich ebenfalls und zwar um Mio. EUR 0,4 auf Mio. EUR 2,7. Positiv wirkte dagegen der Rückgang der übrigen betrieblichen Aufwendungen um Mio. EUR 0,8 sowie die Senkung des Zinsaufwandes in der Objektfinanzierung um Mio. EUR 0,7.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Rückgang der liquiden Mittel und das weiter gesunkene Zinsniveau fast halbiert.

Das neutrale Ergebnis ist negativ und hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Positive Ergebnisbeiträge i. H. v. Mio. EUR 6,7 beruhen hauptsächlich auf Erträgen aus Wertzuschreibung bei Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens, Grundstücksverkäufen, Veränderung von Rückstellungen und Fördermitteln Stadtbau. Demgegenüber standen Aufwendungen von insgesamt Mio. EUR 8,8 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

		2012	2011
Eigenkapitalquote			
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	36,86	36,78
Eigenkapitalrentabilität			
Jahresergebnis/Eigenkapital	%	-0,58	0,02
Anlagenintensität			
Anlagevermögen*100/Bilanzsumme	%	93,94	93,76
durchschnittlicher Gebäudebuchwert			
Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	403,19	395,34
durchschnittliche Verschuldung			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	326,45	318,99
Fremdkapitalquote			
(Rückstellungen+Verbindlichkeiten+RAP)/Bilanzsumme	%	63,14	63,22
EBITDA	TEUR	40.324	37.086
EBITDA je m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	29,88	26,66
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	31,68	32,91
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete			
(Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	56,89	55,76
Gesamtkapitalrentabilität			
(Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,56	2,80
Erlösschmälerungsquote			
Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen/Sollmiete	%	12,01	12,64
Investitionen je m <sup>2</sup>			
(Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/m <sup>2</sup> Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	17,87	17,47

### 4. Risikomanagement der Gesellschaft

Das Risikomanagement der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Es dient dazu, die wesentlichen Risikofelder in einem strukturierten Prozess laufend zu beobachten und Geschäftsrisiken rechtzeitig zu erkennen, um möglichst frühzeitig Maßnahmen zur Begrenzung der Risiken ergreifen zu können.

Mit Beginn des Berichtsjahres hat die Wohnungsbaugesellschaft ein neues datenbankgestütztes Risikomanagementsystem eingeführt, welches als dynamisches Informations- und Steuerungsinstrument dient. Das Risikomanagementsystem (*RMS*) beinhaltet ein umfassendes Frühwarnsystem für alle Unternehmensbereiche. Es entspricht den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (*KonTraG*) und unterliegt einem ständigen Anpassungsprozess. Im Risikohandbuch sind die Grundsätze, Prozesse der Bewertung und die Verantwortlichkeiten geregelt. Im Rahmen des Risikomanagementprozesses sind die verantwortlichen Mitarbeiter/innen in den verschiedenen Geschäftsbereichen verpflichtet, die spezifischen Risikofelder im eigenen Verantwortungsbereich zu beobachten, substantiell zu bewerten und das Eingehen von Risiken zu vermeiden. In Abhängigkeit der Risikogewichtung erfolgt ein monatliches oder quartalsweises umfassendes Reporting an die Bereiche und Entscheidungsträger.

Die Beobachtungsfelder in 2012 waren Finanzierung, Immobilien und Informationstechnologie/Recht. Insgesamt wurden auf diesen Feldern 35 Einzelrisiken identifiziert. Risikofelder wie der Vermietungsprozess, Leerstand, Mietentwicklung, Mietforderungen, Bautätigkeit sowie die Liquidität unterlagen im Berichtsjahr der ständigen Beobachtung.

Weitere wichtige Komponenten des integrierten Risikomanagementsystems im Unternehmen sind das interne Kontrollsystem und die Innenrevision.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem dient der Vermögenssicherung, der Zuverlässigkeit und Genauigkeit des Rechnungswesens, der betrieblichen Effizienz und der Einhaltung der vorgeschriebenen Unternehmenspolitik. In Organisationsanweisungen sind die Funktionstrennung und das Vieraugenprinzip konkret geregelt und dokumentiert.

Im Rahmen des Finanzmanagements erfolgt durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnungsbaugesellschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Zur Risikominimierung verteilt sich das Kreditportfolio der Gesellschaft auf acht Kreditinstitute. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Das Zinsänderungsrisiko ist gering. Zur Zinssicherung dienen Zinsderivate, die jedoch kein Risiko darstellen, da sie generell an das Grundgeschäft gekoppelt sind.

Die Innenrevision führt im Auftrag des Aufsichtsrates auf der Basis konkret vereinbarter Prüfungsschwerpunkte prozessunabhängige Kontrollen in allen Unternehmensbereichen durch. Der Jahresprüfungsplan wird zwischen Geschäftsleitung und Aufsichtsrat besprochen und abgestimmt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prüfungsplanes werden aktuell vorliegende Risikoeinschätzungen berücksichtigt. Prüfungsschwerpunkte, die eine höhere aufgabenspezifische Fachkompetenz benötigen, werden an externe Dienstleister übertragen. Im Jahr 2012 wurden insgesamt zwei externe Prüfaufträge ausgelöst. Diese betrafen den technischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich. Prüffelder aus dem kaufmännischen Bereich wurden durch die Innenrevision geprüft. Die Berichterstattung erfolgt unmittelbar an die Geschäftsleitung, die dem Aufsichtsrat berichtet.

Insgesamt sind mit Stichtag 31. Dezember 2012 keine unmittelbaren Risiken zu erkennen, die den Fortbestand der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH gefährden könnten.

## 5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bundesregierung erwartet gemäß ihrer Jahresprojektion 2013 eine Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft von 0,4 %. Die Konjunktur wird im Verlauf der Eurokrise stärker als üblich von politischen Entscheidungen abhängen, was zu einer gewissen Prognoseunsicherheit führt. Der strikte Sparkurs und die Rezession bei vielen Handelspartnern in Europa belastet die Konjunktur in Deutschland. Bei der Arbeitslosigkeit geht man von einem ähnlichen Niveau wie in 2012 aus. Die Finanzierungssituation in Deutschland wird auch weiterhin als stabil bezeichnet.

Die Themen Demografie, Klimawandel und Energiewende bleiben aktuell und stellen enorme Herausforderungen für die künftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung dar.

Besonders stark ist Sachsen-Anhalt vom demografischen Wandel betroffen. Allianzpartner der „Demografie Allianz Sachsen-Anhalt“ bringen sich aktiv bei der Zukunftsgestaltung Sachsen-Anhalts im Interesse einer positiven Gesamtentwicklung ein. Themen wie Demografie, Fachkräftesicherung, Familien- und Kinderfreundlichkeit, Verteuerung von Infrastrukturkosten, Wohnungsleerstand und Abwanderung werden aufgegriffen.

Die Wobau wird sich den Herausforderungen stellen und hat die künftige Bestandstrategie auf eine nachhaltige Entwicklung ihrer Quartiere, unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen in Magdeburg, ausgerichtet.

Der Wohnungsmarkt in Magdeburg ist durch ein Überangebot und somit hoher Leerstände gekennzeichnet. Ein wesentliches Risiko der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH besteht in der weiteren Zunahme des Leerstandes und somit des Anstieges der Erlösschmälerungen. Daher wird die Gesellschaft ihre Abriss- und Rückbauaktivitäten, unter Einbindung öffentlicher Mittel, fortführen. Durch konsequente und gezielte Umlenkung der Mieter aus Abriss- in Kernbestände kann der Leerstand und somit die Erlösschmälerung gesenkt werden.

Mit dem Projekt „Studentenwohnen“ stellt sich das Unternehmen als hilfsbereiter Partner in Sachen Unterkunft an die Seite junger Akademiker und vermietet einzelne WG-Zimmer zum Komplettpreis.

Risiken, die Einfluss auf die Preisbildung des Wohnungs- und Grundstücksmarktes haben, sind für das Unternehmen von großer Bedeutung, da sie sich auf den Verkauf und die Bewertung des Anlagevermögens auswirken. Durch ein gewissenhaftes Portfoliomanagement, konkrete Investitionsentscheidungen sowie regelmäßige Wertüberprüfungen des Bestandes begegnet die Wobau diesen Risiken. Jedoch sind aufgrund der geplanten Vermarktungen zukünftige Bewertungseffekte (Verluste) nicht auszuschließen.

Für den langfristigen Unternehmenserfolg sehen wir die Durchführung von Investitionen als unerlässlich an und daher mehr Chancen als Risiken. Im Rahmen des Portfoliomanagements werden Investitionsentscheidungen gezielt getroffen, einzelne Maßnahmen auf vorhandenes und zu erwartendes Preissegment abgestimmt. So werden marktgerechte Miethöhen unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse in Magdeburg in Anhängigkeit der Wohnlage sichergestellt. Energetische Sanierungsvarianten werden im Zuge von Investitionsmaßnahmen entwickelt. Eine konsequente Kundenorientierung und Ausrichtung des Kernbestandes an den Anforderungen der Nachfrageentwicklung wird maßgeblich zur Verbesserung der Vermietungssituation beitragen. Zur Kundenorientierung zählt für die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH auch eine fortlaufende Analyse der Mieterbedürfnisse. Dadurch ist eine Anpassung des Wohnangebotes an die Nachfrage im Sinne der Verbesserung der Wohnqualität möglich und trägt so zur Kundenbindung bei.

Im B.-Beye-Ring 1 entsteht 2013 infolge Sanierung eine seniorenfreundliche Wohnanlage. Nach dem Motto „Daheim statt Heim“, wird den Mietern mit Unterstützung eines kompetenten Pflegeanbieters die Möglichkeit gegeben, in ihren Bedürfnissen entsprechendem Wohnraum, in vertrauter Umgebung ihren Lebensabend zu verbringen. Die Sanierung des Gebäudes ist nicht nur eine Aufwertung des Quartiers, durch Schaffung einer neuen Wohnform, sie stellt auch gleichzeitig die Umlenkung älterer Mieter eines für Abriss vorgesehenen benachbarten Objektes sicher.

Die Wobau verfügt über rd. 251 Tsd. m<sup>2</sup> Flächen aus dem Stadtumbau. In der gestiegenen Nachfrage nach Bauland sehen wir eine Chance der Verwertung dieser Flächen, der Aufwertung der Quartiere und auch der Liquiditätsgenerierung.

Unser Investitionsplan 2013 enthält z. B. ein erstes Projekt, Erschließung/Parzellierung/Verkauf in Neu Olvenstedt, im Bereich „Düpler Grund“.

Durch den Vertrieb unwirtschaftlicher Immobilien wird Liquidität für Investitionsmaßnahmen im Kernbestand freigesetzt und gleichzeitig die Erlösschmälerung gesenkt.

Der weiterhin hohe Fremdfinanzierungsanteil des Unternehmens erfordert im Rahmen des Finanzmanagements ein aktives Darlehensmanagement. Zinsänderungsrisiken können frühzeitig erkannt, beurteilt und für verschiedene Zinsszenarien dargestellt werden. Bei Neufinanzierungen wird das günstige Finanzierungsumfeld sowohl am Geld- und am Kapitalmarkt genutzt. Soweit möglich werden öffentliche Mittel und Zuschüsse als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätsgenerierung in Anspruch genommen. Zur Schonung der Liquidität und im Einklang mit den Gläubigern erfolgt eine Umstellung von annuitätischer Tilgung auf Ratentilgung. Von Seiten der Geschäftsbanken besteht eine klare Finanzierungsbereitschaft.

Das Forderungsausfallrisiko wird durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner und die Nutzung von Kreditsicherungsinstrumenten, wie z. B. Bürgschaften, Garantien, Einbehalte und Kautionen vermindert. Darüber hinaus werden, sofern erforderlich, Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.



Das Unternehmen wird bis einschließlich 2014 keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken ausgesetzt sein. Bei Prolongationen erfolgt die bestmögliche Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus und bei zukünftig auslaufenden Festzinsvereinbarungen wird im Rahmen der laufenden Kreditüberwachung beispielsweise der Abschluss von Forwarddarlehen geprüft. Die v. g. positiven Annahmen sind vor dem Hintergrund der Euro- und Schuldenkrise am Finanz- und Kapitalmarkt als Herausforderung zu verstehen.

Auf diversen Grundstücken, hauptsächlich im Bereich des komplexen Wohnungsbaus, lasten noch immer vermögensrechtliche Ansprüche. Die Nachweiserbringung für die Eigentumsverhältnisse ab 1933 wird konsequent durchgeführt. Erste Grundstücke wurden für uns positiv beschieden, sodass wir das Restrisiko der Rückführung als gering erachten.

#### **6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres**

Für die in 2012 begonnene Komplexsanierung des „Katharinenturms“ im Breiten Weg 31 wurden im Berichtsjahr Finanzierungsmittel i. H. v. Mio. EUR 7,2 zugesagt. Der Abschluss der Maßnahme erfolgt in 2013. Von den zugesagten Finanzierungsmitteln wurden im Berichtsjahr Mio. EUR 2,4 ausgezahlt. Der Abruf des offenen Auszahlungsbetrages in Höhe von Mio. EUR 4,8 erfolgt in 2013 nach Baufortschritt.

#### **7. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft**

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, als größter Vermieter in der Region, sieht auch zukünftig ihre Aufgabe in der Mitwirkung bei der Stadtentwicklung und in der marktgerechten sowie sozialverträglichen Wohnraumversorgung.

Zur Sicherung des künftigen Unternehmenserfolges wurde in 2012 eine quartiersbezogene, nachhaltige und wirtschaftliche Bestandsstrategie, mit Festlegungen von Prioritäten und Maßnahmen, im Sinne einer marktgerechten Quartiers- und Objektentwicklung bis 2025 festgeschrieben.

Diese werden wir fortführen und unser Bestandsportfolio durch Verkauf und Abriss von Desinvestitionsobjekten, gezielte Investition in den Bestand sowie Ankauf von Renditeobjekten nachhaltig stärken.

Das Unternehmen wird durch Abriss und Stilllegung im Jahr 2013 ca. 330 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Jahr 2014 ca. 190 Wohn- und Gewerbeeinheiten vom Markt nehmen. Der Verkauf umfasst im Jahr 2013 ein Volumen von ca. 400 Wohn- und Gewerbeeinheiten und ca. 160 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Jahr 2014. In den betreffenden Jahren sind Verkaufserlöse i. H. v. Mio. EUR 7,3 bzw. Mio. EUR 2,8 geplant.

Den eingeschlagenen Investitionskurs beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH fortzusetzen. Der Hauptschwerpunkt der Investitionstätigkeit in den kommenden Jahren liegt in der Innenstadt von Magdeburg und an ausgewählten Standorten. Komplexe Sanierungsmaßnahmen, Neubau und Flächenentwicklung sollen das Portfolio stärken. Hierzu zählen auch Projekte wie seniorenfreundliches Wohnen sowie die Entwicklung und Erschließung eines Areals zur Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung. Weiterhin wird die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ihr Programm zur Leerwohnungssanierung fortführen. Vor dem genannten Hintergrund sollen in den Jahren 2013 und 2014 rd. Mio. EUR 16,5 bzw. rd. Mio. EUR 7,8 investiert werden. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind in den Jahren 2013 und 2014 jeweils Mio. EUR 8,0 vorgesehen.

Wir rechnen in den Jahren 2013 und 2014 mit einer Entwicklung der Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen von derzeit EUR 4,60/m<sup>2</sup> auf EUR 4,67/m<sup>2</sup> bzw. EUR 4,74/m<sup>2</sup>; im Jahr 2013 und 2014 sollen Umsatzerlöse i. H. v. Mio. EUR 100,8 bzw. Mio. EUR 101,5 erzielt werden.

Das Betriebsergebnis wird planmäßig im Jahr 2013 rd. Mio. EUR 2,0 betragen und sich im Jahr 2014 auf rd. Mio. EUR 2,8 erhöhen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden sich in den Jahren 2013 und 2014 auf rd. Mio. EUR 433,0 bzw. Mio. EUR 421,0 verringern.

Das Jahresergebnis wird sich in den kommenden Jahren auch positiv entwickeln. Für das Jahr 2013 sind Mio. EUR 2,9 und für das Jahr 2014 Mio. EUR 2,1 eingeplant.

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

Magdeburg, den 1. März 2013

Sonsalla  
Geschäftsführer