

• mittendrin



Geschäftsbericht 2009

INHALT

| | |
|--|----|
| Vorwort, Herr Dr. Karl-Heinz Dæhre | 3 |
| Vorwort, Herr Klaus Zimmermann | 4 |
| Organe der Gesellschaft | 5 |
| Bericht der Geschäftsführung | 7 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 | 19 |
| Jahresabschluss | 33 |
| Bilanz | 34 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 37 |
| Anhang | 38 |
| Bestätigungsvermerk | 50 |

MITTEN IN DER STADT SPIELEND GROSS WERDEN.



• mittendrin

MITTENDRIN UND NAH BEI DEN MENSCHEN

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg ist in beinahe jedem Stadtteil in Magdeburg präsent. Somit ist sie von der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und den städtebaulichen Veränderungen ganz direkt betroffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels und die damit verbundene Notwendigkeit des zielgerichteten Stadtumbaus seien hier nur als Stichworte genannt. Um den Titel des Geschäftsberichts aufzugreifen: Die Wobau ist mittendrin.

Als städtisches Wohnungsunternehmen erfüllt die Wobau ihren Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für jeden Geldbeutel anzubieten. Sie geht auch bei der Stadtentwicklung voran und setzt eigene Akzente. Mit Erfolg! Als beispielhaft sehe ich viele der zahlreichen Projekte an, mit denen Stadtrandsiedlungen aufgewertet, grüne Oasen geschaffen oder kleinteiligere Wohnformen realisiert werden, die dem Wunsch vieler Mieter nach individuellen Lösungen entsprechen.

Genauso konsequent stellt sich die Wobau aber auch der Herausforderung, dauerhaft leer stehende Wohnungen konsequent vom Markt zu nehmen. Man darf mit Fug und Recht behaupten: Das Unternehmen gehört zu den Schrittmachern des Stadtumbaus! Dieser Weg ist richtig, denn Magdeburg wird sich weiter von außen nach innen verdichten, sich stärker an der Elbe und auf das Stadtzentrum orientieren. Auch hier profitiert die Landeshauptstadt vom Engagement der Wohnungsbaugesellschaft, deren Mitarbeiter mit viel Kreativität an den „Stellschrauben“ drehen und neue Initiativen anstoßen. Die Wobau trägt mit ihren Investitionen, ihrem professionellen Gewerbermanagement und nicht zuletzt mit ihren Imagekampagnen nicht unwesentlich dazu bei, die Landeshauptstadt Magdeburg positiv zu verändern.

Ich bin davon überzeugt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wobau sich auch künftig mit viel Engagement und neuen Ideen darum kümmern werden, die Wünsche der Mieter möglichst umfassend zu erfüllen. Und: dass sie dabei auch die Gesamtentwicklung der Stadt immer fest im Blick behalten!

Dr. Karl-Heinz Daehre

Minister für Landesentwicklung und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt



VORWORT



EIN GEWINN FÜR ALLE

Mit Stolz können wir auf eine positive Stadtentwicklung Magdeburgs in den vergangenen zwei Jahrzehnten zurückblicken. Die WOBAU ist und bleibt dabei ein bedeutender Motor, ob in den Stadtteilen oder in der Innenstadt. So hat die Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2009 mit der konzentrierten Kampagne „Zuhause in der City“ zur Stärkung der Stadtmitte erfolgreich ein neues Kapitel aufgeschlagen.

Gleichzeitig muss die WOBAU mit gravierenden strukturellen Veränderungen Schritt halten. Der demografische Wandel etwa vollzieht sich schnell, wenn auch nicht unerwartet. Darauf zu reagieren, ist in jedem einzelnen Fall eine große Herausforderung.

Die WOBAU ist für die Zukunft sehr gut aufgestellt, weil sie sich schon heute intensiv für morgen rüstet. Es kommt darauf an, mit Fingerspitzengefühl die Wohnzentren zu verdichten und die Innenstadt genauso wie die Stadtteile attraktiv zu halten. Angebote für alle Generationen und für alle Einkommensgruppen sind gefragt. Die Daseinvorsorge im Auftrag der Landeshauptstadt, die Sorgen und Wünsche der Mieter von heute und die Visionen für unsere Stadt von morgen müssen immer wieder auf ein Neues in Einklang gebracht werden.

Dabei darf der wirtschaftliche Erfolg natürlich nicht aus dem Auge verloren werden. Hier kann ich als Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt versichern, dass die WOBAU die Zone der Wirtschaftlichkeit nicht verlässt! Im dritten Jahr hintereinander kann die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg für das Jahr 2009 ein positives Ergebnis vorweisen. Das war noch vor Jahren kaum denkbar, denn eine ausgeglichene Bilanz oder gar Gewinne standen da noch nicht in Aussicht.

Die WOBAU hat aber mit Köpfchen investiert – und sie wird das auch weiterhin tun. Darüber hinaus hat das Unternehmen in den zurückliegenden Jahren intern große Umstrukturierungen bewältigen müssen. Die Mitarbeiter haben dies mit großem Engagement gemeistert und ihren Beitrag zur positiven Entwicklung der WOBAU geleistet.

Dafür möchte ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOBAU danken.

Mit ihrer Leistung haben sie nicht unwesentlich zur positiven Entwicklung unserer Landeshauptstadt Magdeburg beigetragen.

Klaus Zimmermann

Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt Magdeburg
Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

| | |
|------------------------|---|
| Dr. Dieter Scheidemann | Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr |
| Monika Zimmer | Stadträtin (Die Linke) |
| Gunter Schindehütte | Stadtrat (CDU) |
| Jürgen Canehl | Stadtrat (Bündnis 90/Die Grünen) |
| Burkhard Lischka | Stadtrat (SPD) |

AUFSICHTSRAT

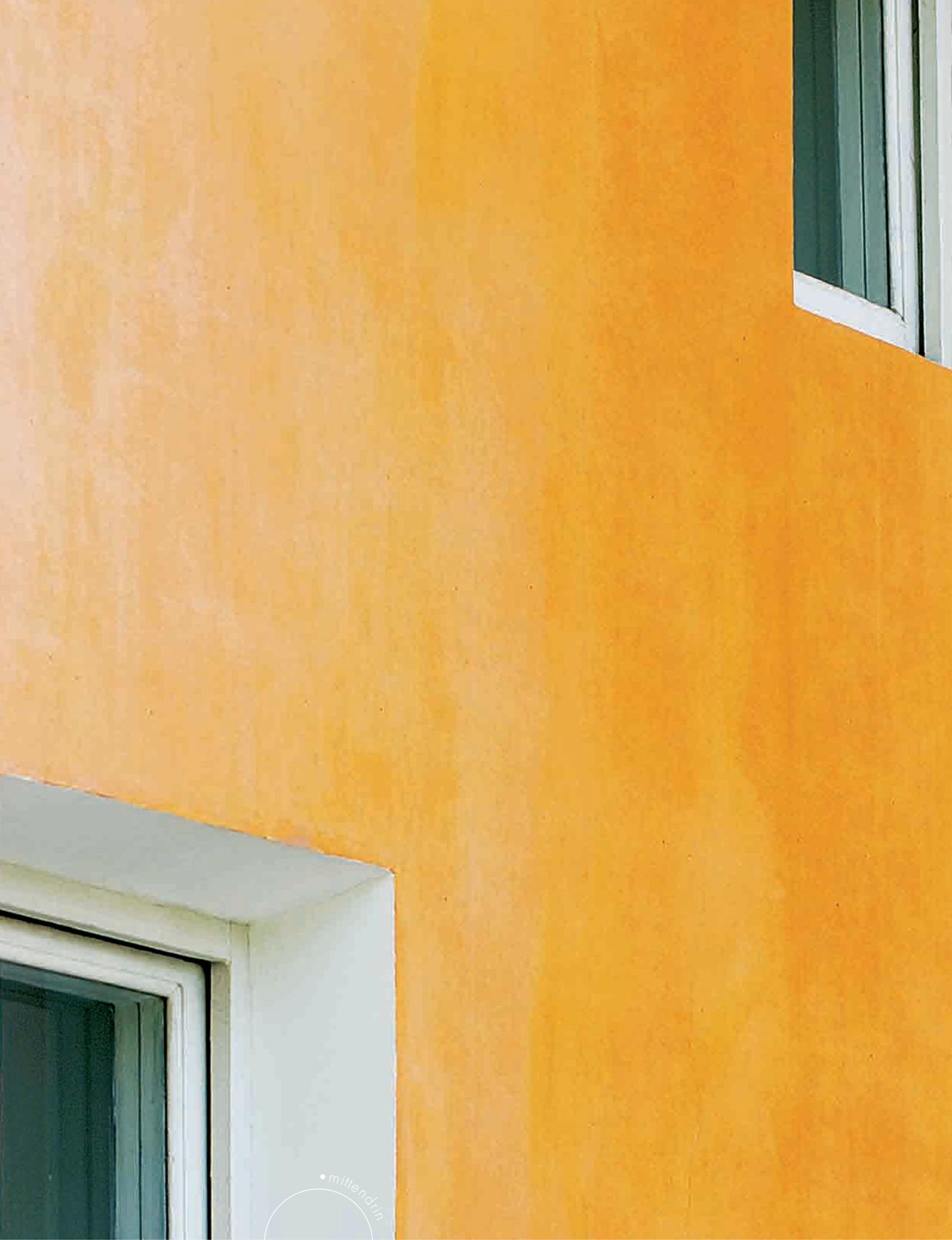
| | |
|--------------------------|--|
| Klaus Zimmermann | Beigeordneter für Finanzen und Vermögen (Vorsitzender) |
| Prof. Dr. Joachim Baltes | Vizepräsident des Rechnungshofes der Freien Hansestadt Bremen (stellv. Vorsitzender) |
| Olaf Czogalla | Stadtrat (SPD) |
| Martin Danicke | Stadtrat (SPD) |
| Horst Eckert | Stadtsparkasse Magdeburg |
| Bernd Krause | Stadtrat (Die Linke) |
| Walter Meinecke | Stadtrat (Die Linke), Vorruhestand (bis 24.08.2009) |
| Antje Resch | WOBAU |
| Hubert Salzborn | Stadtrat (CDU) |
| Wigbert Schwenke | Stadtrat (CDU) |
| Wolfgang Wähnelt | Stadtrat (Bündnis 90/Die Grünen) |
| Gert Pflüger | WOBAU |
| Edeltraud Rogée | Stadträtin (Die Linke), (ab 25.08.2009) |

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 4.294,92.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

| | |
|-------------------|----------------|
| Heinrich Sonsalla | Hohendodeleben |
|-------------------|----------------|

Bezüglich der Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Regelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.



• mittendrin



The image shows a close-up of a textured orange wall. There are two windows with white frames and dark shutters. One window is partially visible at the top, and another is at the bottom. A red section of the wall is visible in the bottom right corner. The text 'BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG' is centered on the orange wall.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MITTEN IN MAGDEBURG

Das Wohnen in der Innenstadt liegt im Trend. Bummelmeilen, Einkaufszentren und Stadtkultur zum Greifen nah – das sind schlagkräftige Argumente. Und nicht zuletzt attraktiver, bezahlbarer Wohnraum im Herzen Magdeburgs. Genau den bietet die WOBAU. Inklusiv ist oft ein grandioser Blick auf Magdeburgs historische Altstadt, die Elbe und die Domspitzen. Mehr Magdeburg geht nicht.

Mit der Kampagne „Zuhause in der City“ begegnete die WOBAU 2009 diesem wiederentdeckten Trend. Das war mehr als eine fixe Werbeidee, denn dahinter steckten handfeste Investitionen in Millionenhöhe. Das Vorzeigeprojekt war die weitere Modernisierung der so genannten Zuckerbäckerbauten. Handwerker nahmen sich das Innere der denkmalgeschützten Prachtbauten im Karree Ernst-Reuter-Allee/Große Münzstraße mit 261 Wohnungen vor. Dazu gehörte die komplette Neugestaltung der Bäder und Küchen sowie der Fußböden mit Laminat. Doppeltüren, großzügige Dielen und lichtdurchflutete Räume sprechen ohnehin für sich. Im Innenhof wurden für die Mieter PKW-Stellplätze angeboten. Für die Kinder entstand auf dem Hof ein eigener Spielplatz in einer grünen Oase mitten in der Stadt.

Lust auf Lebens(t)räume in der City – die hatten auch ganz in der Nähe die Mieter der Max-Otten-Straße 2. Im Juni 2009 konnten sie ihre 36 frisch sanierten Wohnungen in dem City-Hochhaus in Besitz nehmen.

Die Mietverträge waren gefragt – und in Windeseile vergeben. Auch diese kleine Aktion machte die City noch ein bisschen attraktiver: Am höchsten Haus der Stadt in der Jakobstraße 7a/b feierten die Mieter mit der WOBAU im Mai 2009 die Eröffnung eines neuen Veranstaltungsortes für die Bewohner gegenüber der altherwürdigen Johanniskirche.



MITTEN IM LEBEN

Zum „Wohnen nach Wunsch“ gehören für viele Magdeburger eine saubere Umwelt und viel Grün. Für die Beimssiedlung in Stadtfeld-West startete die WOBAU deshalb 2009 ein neues Freiflächenkonzept. Damit wurde die Bedeutung der Siedlung als eines der grünsten Viertel der Stadt unterstrichen. Im Vorfeld war jeder Baum des Wohngebiets untersucht worden. Einige waren krank und mussten gefällt werden. Doch die WOBAU sorgte für reichlich Ersatz. So wurden im März 2009 mitten in der Siedlung 15 Winterlinden auf Innenhöfen gepflanzt. Im Herbst folgten weitere Baumpflanzaktionen. Licht, Luft und Linden – das sind nun die neuen Markenzeichen der Beimssiedlung.

Ein ganz anderes Problem im Alltag hatten die 80 Mietparteien in der Apollostraße 9 und 11 im Stadtteil Neu-Reform. Zwar waren die Hochhäuser schon immer mit Aufzügen ausgestattet, doch um sie nutzen zu können, mussten die Bewohner und Besucher erst einige Stufen bis in die erste Etage überwinden. Besonders für Menschen, die auf Rollstühle oder Rollatoren angewiesen sind, war das eine sehr schwierige Hürde. Diese fiel im Jahr 2009. Die WOBAU investierte rund 360.000 Euro und ließ die Aufzüge behindertengerecht umrüsten. In acht Wochen Bauzeit wurden die ehemaligen Müllcontainerplätze in den Eingangsbereich integriert. So wurde ein ebenerdiger Zugang zum Lift möglich. Treppensteigen ade, heißt es nun für die Mieter in den beiden Zehngeschossern. Nun kommen sie bequem hoch hinaus in Neu-Reform.

Eine alternde Gesellschaft stellt auch die WOBAU als größten Vermieter der Landeshauptstadt vor große Herausforderungen. Diesen stellt sich die Wohnungsbaugesellschaft offensiv. So setzte das Unternehmen 2009 das Tabu-Thema Demenz auf die Agenda. Die bekannteste Form dieser altersbedingten Krankheit ist Alzheimer. Darüber informierten sich WOBAU-Mitarbeiter, allen voran Geschäftsführer Heinrich Sonsalla, auf Schulungen, damit sie betroffenen Mietern in Zukunft besser helfen können. Die Kurse wurden von einer Magdeburger Alzheimer-Initiative unter dem Dach des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes angeboten.



FRISCHES VOM BAUERN – MITTEN IN DER STADT.



• mitiendrin



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



MITTENDRIN - ABER KEIN MITTELMASS!

Rund 20 Millionen Euro investierte die WOBAU im Jahr 2009 in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes. Zum Beispiel in der Curiesiedlung am Rande der Neuen Neustadt.

Eine ruhige Lage, grüne Innenhöfe und die gute Verkehrsanbindung machen die Siedlung im Magdeburger Norden seit jeher zu einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Zusätzlich bot die WOBAU 2009 ihren Mietern mit unentgeltlichen Hausgärten auch eigene grüne Oasen für Freizeit und Erholung an. Nach der umfassenden Sanierung von Gebäuden waren die Wohnungen zum Erstbezug schnell wieder vermietet. Details der Gestaltung, wie die Einrichtung des Bades, konnten die Neumieter mitbestimmen. Außerdem wurden Balkone auf den Innenhöfen angebaut.

Saniert wurde auch in der Schmidtstraße. Sie liegt ohnehin in gefragter Lage in der Neuen Neustadt, unweit der geschäftigen Lübecker Straße. Hier setzte die WOBAU mit Erfolg auf die Modernisierung von Wohnungen aus den 1950er Jahren. Entstanden sind moderne, helle Zwei- und Dreiraumwohnungen. Im Sommer 2009 konnten die ersten Mieter im Wohnpark Schmidtstraße 16-18 in ihr neues Zuhause einziehen.

Die angebauten Balkone ermöglichen einen entspannten Ausblick und viel Freiraum. Bei der Gestaltung der Bäder wurden die Wünsche der Mieter berücksichtigt. Mehrere Badvarianten standen zur Auswahl. Die Fliesen für Wände und Boden konnten die künftigen Mieter nach persönlichem Geschmack auswählen. Abschluss der Sanierung war die Neugestaltung der Freiflächen des Innenhofes. Gartenanlagen mit viel Grün und bunter Blütenpracht entstanden mitten in der Neuen Neustadt. Außerdem wurden Parkplätze für die Mieter gebaut.

Über zusätzliche Parkplätze konnten sich auch die Mieter in der Leipziger/Ecke Salbker Straße freuen. Die WOBAU baute für rund 300.000 Euro 88 Stellplätze, die an Anwohner vermietet werden. Mit einem Anwohnerfest feierten Mieter und Wohnungsunternehmen im Oktober 2009 die Einweihung. Auslöser für das erweiterte Parkplatzangebot war eine Befragung aus den Jahren 2007/08.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

MITMACHEN!

„Mittendrin, statt nur dabei“ – das gilt für die WOBAU besonderes bei sozialem Engagement. Magdeburg lebt vom Mitmachen! Die WOBAU engagiert sich deshalb auf vielfältige Weise für eine lebens- und liebenswerte Stadt.

Das zeigte sich auch 2009 auf vielen Gebieten. Die Initiative „Hingucken–Denken–Einmischen“ beklebte zum Beispiel mit Unterstützung der WOBAU das ehemalige Haus der Lehrer am Breiten Weg mit Porträtpostern für eine Kampagne gegen Rechtradikalismus. In 408 Fenstern zeigten Magdeburger an der „Meile der Demokratie“ in der City im Januar Gesicht – gegen Intoleranz und Fremdenfeindlichkeit.

Auf einem ganz anderen Gebiet war die WOBAU 2009 ebenso mittendrin: Das Wohnungsunternehmen gab Starthilfe für junge Kanutalente vom SC Magdeburg, die für ihren großen Traum von Olympia trainieren. Mit einem Sponsoring-Beitrag machte sich die WOBAU für den Rennsportnachwuchs auf der Magdeburger Elbe stark und sagte mit einer Fördervereinbarung auch für die kommenden Jahre Finanzhilfen für den Förderverein der Kanutalente zu. Die Nachwuchskanuten des SCM, die bereits Deutsche Meisterschaften im A-Junioren-Bereich gewonnen hatten, konnten dank der Unterstützung gezielt gefördert werden.

Manchmal sind es auf den ersten Blick eher unspektakuläre Gesten, die viel bewirken. Sei es ein neuer Zaun für die Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ in Neu-Olvenstedt; der Kita fehlte nach dem Diebstahl von Zaunfeldern das Geld für Ersatz, so dass die Kinder im Frühjahr zunächst nicht mehr im Garten spielen durften. Sei es der WOBAU-Beims-Cup, ein Fußballturnier für Kinder der Beimssiedlung, das mit der Wohnungsbau-gesellschaft als Sponsor 2009 zum dritten Mal angepiffen werden konnte. Oder sei es die Kinderstation des Klinikums Magdeburg in Olvenstedt, das seinen Warteraum kinderfreundlicher gestalten wollte, und dafür auf Sponsoren angewiesen war. Mit einer Finanzspritze der WOBAU konnte das Krankenhaus für seine kleinen Patienten zum Beispiel eine Sitzcke mit viel Platz zum Malen und Spielen und ein Wandbild realisieren. Auch das „Knirpsenland“, eine Kindertagesstätte im Stadtteil Leipziger Straße, konnte 2009 einmal mehr auf die Hilfe der WOBAU zählen. Wohnungsunternehmen und Kindereinrichtung waren bereits durch einen Patenschaftsvertrag verbunden. Mit einem Wohngebietsfest konnten die Knirpse und ihre Erzieherinnen im August 2009 nun die Fertigstellung der von WOBAU und Partnerfirmen sanierten Sanitäranlagen feiern.



In der Wedringer Straße fiel der Startschuss für die „Expedition Nordpol“. Mitten in der Neuen Neustadt haben die Kinder seit 2009 einen neuen öffentlichen Spielplatz, der sich sehen lassen kann. Die WOBAU machte den Bau erst möglich. Sie stellte das Grundstück zur Verfügung, das durch den Abriss von Wohnblöcken frei geworden war. Jahrelang war der Bau zuvor gescheitert, weil ein geeigneter Bauplatz immer fehlte.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mitten in Magdeburg-Nord eröffneten sie dann im September 2009 ein Nachbarschaftszentrum für die Anwohner: WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla und Martin Schelenz, der die Geschäfte des Malteser-Hilfsdienstes in Magdeburg führt. Ihr Anliegen: Mit der Begegnungsstätte Am Seeufer 9, die auf den Namen „Malteser Stübchen“ getauft wurde, wollten sie die soziale Infrastruktur am Neustädter See stärken. Nicht nur Thementage zur gesunden Ernährung, Filmnachmittage, Gymnastik oder Englischkurse sollen den Besuchern viele Anregungen geben – und das Miteinander im Viertel stärken. Die „Nordlichter“ sollen sich in den anonymen Hochhäusern am See nicht in Einsamkeit verlieren, sondern zusammen mittendrin sein im Leben am Seeufer.

Der Blick der WOBAU geht bei ihrem sozialen Engagement über den sprichwörtlichen Tellerrand hinaus. So eröffnete WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla in der Wohnungsbörse am Ulrichplatz Anfang 2009 eine Ausstellung des Deutschen Medikamenten-Hilfswerks action medeor. Die WOBAU-Vertreter waren vom unermüdlichen Einsatz der medeor-Helfer in den Entwicklungsländern so sehr beeindruckt, dass sie beschlossen, Spenden im Unternehmen zu sammeln. Damit nicht genug: Die am Umbau von WOBAU-Häusern in der Otto-Baer-Straße und Astonstraße beteiligten Firmen entschlossen sich spontan, ebenfalls Geld zu stiften. So kamen kurzerhand 1.250 Euro für das Hilfswerk zusammen.



MITTEN IM TRUBEL

Hoch lebe die Stadt(teil)kultur! Die WOBAU veranstaltet und unterstützt jährlich eine Vielzahl von Veranstaltungen, die Magdeburg als Wohn- und Geschäftsstandort bunter und anziehender machen und Nachbarschaften in den Wohnquartieren aufleben lassen.

Viel Trubel herrschte 2009 etwa in der Leiterstraße. Hier veranstaltete die WOBAU mehrmals Flohmärkte mit jeweils über 100 privaten Trödelhändlern und tausenden Besuchern. Treffpunkt speziell für Gartenfreunde war im Frühjahr ein Geranienmarkt in der Leiterstraße. Experten gaben Tipps und Inspiration für die neue Gartensaison, Händler präsentierten gleich die passenden Angebote.

Die Händlergemeinschaft der Leiterstraße mit mehr als 40 Geschäften begleitete die Veranstaltungen jeweils mit Sonderöffnungszeiten und eigenen Aktionen für die Besucher. Diese schlagkräftige Verbindung funktionierte einmal mehr auch beim Magdeburger Weinfest, das die WOBAU und Händler 2009 zum 7. Mal auf der Bummelmeile in der Innenstadt ausrichteten. Höhepunkt mitten im Traubentrubel war die Krönung der neuen Magdeburger Weinkönigin. Die Kandidatinnen waren zuvor beim Traubenstampfen, beim Weinquiz und anderen Disziplinen geprüft worden. Die Krone eroberte die 21-jährige Tatjana Tertyshnik.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mitten auf dem Breiten Weg sorgt der Händlerverein des Nordabschnitts mit Unterstützung der WOBAU regelmäßig für großen Trubel. Höhepunkt des Jahres war neben einem Fest zum Kindertag auch 2009 das Brunnenfest. Anwohner, Geschäftsleute und zahlreiche Besucher feierten auf dem Festplatz an der Musikschule. Kinder konnten einen abenteuerlichen Nachmittag mit Schatzsuche und Kindermotorrädern erleben. Bands spielten live zum rauschenden Familienfest rund um die Brunnen des Nordabschnitts auf.

Trubel um Traumwohnungen herrschte bei der Messe „WOBAU live“. Die Wohnungsbaugesellschaft präsentierte sich auf dem Breiten Weg mit ihren vielfältigen Wohn- und Gewerbeangeboten, umrahmt von Live-Musik und Unterhaltung für die ganze Familie. Ziel der Messe war es, Magdeburgern und solchen, die es werden wollen, das breite Spektrum an Wohnformen und Quartieren im WOBAU-Bestand vor Augen zu führen. Im Blickpunkt stand altengerechtes Bauen und Wohnen für die mehr und mehr älteren Mieter von morgen. Aber auch die „erste Bude“ für Berufstarter und junge Familien oder die Wohngemeinschaft für Studenten konnten die WOBAU-Mitarbeiter mit maßgeschneiderten Angeboten auf der Messe präsentieren. Per Shuttlebus ging es für die Besucher auf Wunsch gleich mit WOBAU-Kundenbetreuern in einen der Stadtteile zur vielleicht neuen Traumwohnung.

In vielen Stadtteilen wurde 2009 auch kräftig gefeiert. So stellte die WOBAU mit dem Landhaus Lemsdorf und dem Kleingartenverein „Kleiner Harz“ das 1. Lemsdorfer Frühlingsfest auf die Beine – für ihre 194 Mieter in der Spitzbreite und die benachbarte Gartensparte. Bei Schlagermusik, Speis und Trank schunkelte halb Lemsdorf im Takt.

Einen heißen Sommertanz führten Mieter der Georg-Kaiser-Straße 2a-d auf. Die WOBAU hatte einen Seniorennachmittag mit Musik, Kaffee und Kuchen arrangiert. Und das schon zum neunten Mal, da die kleine, aber feine Feier für die Hausgemeinschaft nicht mehr wegzudenken ist.

Für die Stadtteilkultur in größerem Rahmen machte sich die WOBAU unterdessen als Mitveranstalter des 10. Reformertagefestes stark. Die Otto-Baer-Straße verwandelte sich in eine pulsierende Partymeile. Auf der Bühne gab es Shows, Kabarett und Live-Musik. Mit der WOBAU mitten in Reform, mitten im Trubel.





LAGEBERICHT

LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Weltwirtschaft stand im Jahr 2009 im Zeichen der Wirtschafts- und Finanzkrise. Diese verzeichnete einen massiven Einbruch, der im ersten und zweiten Quartal 2009 seinen Höhepunkt fand. Zur Jahresmitte verlangsamte sich der Abschwung. In der zweiten Jahreshälfte war ein leichtes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen, das jedoch die starken Rückgänge nicht wettmachen konnte. Zum positiven Wirtschaftswachstum trugen die konsumstützenden Maßnahmen der Bundesregierung bei, wie zum Beispiel die Umweltprämie für Kraftfahrzeuge. Trotz der Erholung im Jahresverlauf ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt infolge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise im Bundesdurchschnitt des gesamten Vorjahres um real 5,0 % und im Durchschnitt der neuen Bundesländer (ohne Berlin) um 3,5 % zurück. Kalenderbereinigt fiel die Wirtschaftsleistung ebenfalls um 5,0 %.

Bemerkenswert im Jahr 2009 war, dass sowohl die Exporte als auch die Ausrüstungsinvestitionen stark einbrachen. Während die Exporte um preisbereinigte 14,7 % sanken, betrug der Rückgang bei den Importen nur 8,9 %.

Das Bruttoinlandsprodukt im Verarbeitenden Gewerbe fiel mit 18,2 % im Bundesdurchschnitt geringer aus als im Vorjahr.

In Ausrüstungen wurde um ein Fünftel weniger investiert als in 2008. Die Investitionen in Bauten waren um 0,7 % niedriger als im Vorjahr. Getragen wurde die Konjunktur im vergangenen Jahr vom privaten Konsum und zusätzlichen Ausgaben des Staates. Die privaten Haushalte gaben im vergangenen Jahr 0,4 % mehr aus als ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch private Autokäufe ausgelöst worden, welche durch die staatliche Abwrackprämie stimuliert wurde. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen um 2,7 %, während die Steuereinnahmen rückläufig waren.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Krisenjahr 2009 insgesamt betrachtet relativ stabil, unter anderem weil Kurzarbeit und Arbeitszeitkonten Entlassungen verhinderten. Die Arbeits-

losenquote in den neuen Bundesländern sank von 13,1 % im Jahr 2008 auf 13,0 % im Jahr 2009.

Im Jahr 2009 haben die Zentralbanken der Kreditklemme durch die Senkung der Zinsen auf historisch niedrige Werte und großzügige Bereitstellung von Liquidität entgegengewirkt und alle großen Wirtschaftsnationen, zur Bekämpfung der Wirtschaftskrise, umfangreiche Konjunkturpakete aufgelegt.

Durch diese expansive Geld- und Fiskalpolitik wurden die befürchteten dramatischen Auswirkungen verhindert.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mit ihrer engen Verflechtung zum Baugewerbe, ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland und hat mit ca. 18,6 % einen wesentlichen Anteil an der Bruttowertschöpfung. In der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise übt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen stabilisierenden Einfluss auf die Gesamtwirtschaft aus.

Die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt 2009 wurde von 40,2 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 37.000 Personen bzw. 0,1 % weniger als im Jahr 2008.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise 2009 ging auch am Land Sachsen-Anhalt nicht spurlos vorüber. Das Bruttoinlandsprodukt ging in Sachsen-Anhalt im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 4,7 % zurück.

Am stärksten von der Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen war in Sachsen-Anhalt das Verarbeitende Gewerbe, welches preisbereinigt einen Rückgang von 16,0 % ausweist. Spürbare Rückgänge zwischen 3,1 % und 3,5 % hatten auch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gast- und Baugewerbe sowie Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister zu verzeichnen. Weniger spürbar waren die Auswirkungen auf die öffentlichen und privaten Dienstleister sowie Fischerei, Land- und Forstwirtschaft.

Im Jahresdurchschnitt 2009 gab es in Sachsen-Anhalt 1.009,7 Tausend Erwerbstätige. Das waren 5.200 Personen bzw. 0,5 % weniger als im Vorjahr.

Die Zahl der Arbeitslosen in der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen stieg zum Jahresende 2009 auf 14,0 % an (Vorjahr: 13,4 %).

Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Vorjahr um 130 Einwohner geringfügig angestiegen. Zum 31.12.2009 hatten hier 229.363 Einwohner ihren Hauptwohnsitz.

Der Stadtumbau in Magdeburg konnte auch in 2009 erfolgreich fortgesetzt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsgenossenschaften sind und bleiben die Hauptakteure im Stadtumbau. Für alle an diesem Prozess Beteiligte ist deutlich, dass eine nachhaltige Senkung des Leerstandes nur durch die Fortführung des Stadtumbauprogramms erreicht werden kann.

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1. Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2009 verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 23.821 Wohnungen (Vorjahr 24.428) und 533 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 541) sowie 5.871 Garagen und Einstellplätze (Vorjahr 5.862). Von den bewirtschafteten Einheiten waren 50 mit Restitutionsansprüchen behaftet. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 783 Wohnungen (Vorjahr 876), 7 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) und 455 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr 461).

Der Rückgang des eigenen Bestandes um 584 Einheiten begründete sich im Wesentlichen auf Abriss- und Verkaufsaktivitäten. Der Restitutionsbestand ging im Berichtsjahr um insgesamt 31 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurück. Bei 9 Wohnungen erfolgte ein Verkauf mit Einigung. Für 8 Einheiten erfolgte durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen eine Ablehnung. Für 7 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden die Rück-

führungsanträge positiv beschieden, weitere 6 Anträge wurden zurückgezogen und für eine Einheit wurde die Nutzungsart geändert von Gewerbe in Freifläche. Der Anteil der Bestände, die somit dem Unternehmen zufielen, betrug 48 %. Diese Bestände wurden dem Verkaufsbestand zugeordnet.

Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2009 im Vordergrund. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten und ein gezieltes Leerwohnungssanierungsprogramm für drei Jahre hat sich der Leerstand im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr insgesamt vermindert. Der stichtagsbezogene Leerstand per 31.12.2009 für Wohnungen betrug bezogen auf die Fläche im Kernbestand 12,3 %. Im Gesamtbestand Wohnungen ist ein stichtagsbezogener Leerstand von 15,4 % zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 1,7 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittlich kumulierte Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen entsprach im Berichtsjahr einem Anteil von 16,5 % und verbesserte sich somit zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte. 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 gegenüber dem Vorjahr unverändert (Mio € 10,3).

2.2. Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. Im Rahmen von Neuvermietungen oder nach der Durchführung von Modernisierungen konnte die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand um 0,03 €/qm auf 4,46 €/qm erhöht werden. Die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen erhöhte sich um 0,06 €/qm auf 4,33 €/qm. Die durchschnittliche Kaltmiete im Verkaufsbestand ist rückläufig. Dagegen hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Restitutionsbestand um 0,37 €/qm auf 1,35 €/qm und im Abriss-

LAGEBERICHT



bestand, durch Stilllegung und Umschichtung von Beständen, um 0,16 €/qm auf 3,47 €/qm erhöht.

Im Geschäftsjahr 2009 erzielte das Unternehmen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio € 97,5 (Vorjahr Mio € 98,3). Der Anteil der Sollmieten reduzierte sich von Mio € 78,7 im Jahr 2008 auf Mio € 78,1 im Geschäftsjahr 2009.

Im Berichtsjahr wurden 636 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. T€ 8,3 pro Monat durchgeführt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,22 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2009 betrug 102,6 % (Vorjahr 91,0 %). Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 52,8 % der umzulekenden Mieter des Abrissbestandes wieder in WOBAU-Bestände lenken.

Die Fluktuationsrate im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 12,5 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 %-Punkte angestiegen.



2.3. Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss

Im Geschäftsjahr 2009 wurde erneut umfangreich mit insgesamt Mio € 21,4 in den Bestand investiert. Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung wurde eine Rückstellung in Höhe von Mio € 0,6 gebildet.

Zielgerichtet wurden Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. So wurden für die Schaffung moderner Wohnungsausstattungen für 636 Leerwohnungen Mio € 5,8 aufgewendet, das entspricht ca. 9.051 € je Wohnung. Der Amortisationszeitraum liegt bei durchschnittlich 2,8 Jahren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren 87 % der neu hergerichteten Wohnungen vermietet.

Für die laufende Instandhaltung wurden Mio € 6,5 aufgewendet. Weitere Mio € 3,7 wurden überwiegend für Instandsetzungsmaßnahmen verwendet. Die baulichen Maßnahmen wurden über Eigenmittel finanziert.

Für den Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost wurden im Berichtsjahr Mio € 1,8 aufgewendet. Der Aufwand für Notabrisse betrug im Geschäftsjahr Mio € 0,2.

Für das Geschäftsjahr 2009 waren planmäßig 816 Wohnungen für den Abriss vorgesehen. Aufgrund vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten insgesamt 558 Wohnungen vom Markt genommen werden, darunter war ein Eigenmittelanteil in Höhe von 15 % für 79 Wohnungen. Des Weiteren erfolgte 1 Notabriss mit insgesamt 7 Wohnungen. Für 88 Wohnungen lagen, selbst bis zum Jahresende, die für das Jahr 2009 geplanten Fördermittelbewilligungen nicht vor. Der Abriss konzentrierte sich im Stadtgebiet Neu-Olvenstedt, Neustädter Feld, Neue Neustadt und Reform. Derzeit werden 347 Wohnungen für den Abriss vorbereitet. Die Fördermittel sind beantragt.

Auf Grund der demographischen Entwicklung bestehen auch in den nächsten Jahren die Erfordernisse von Neu- bzw. Umbau von Wohnanlagen, umfassenden Sanierungsmaßnahmen, Stilllegung, Rückbau und Abriss.



LAGEBERICHT

2.4. Altschuldenhilfe

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Altschuldenentlastungsmittel in Höhe von Mio € 3,5 für den realisierten Abriss ertragswirksam bilanziert. Die Altschuldenentlastung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wurde zur Tilgung diverser Altschuldendarlehen eingesetzt. Diese haben sich seit Beginn der Abrisstätigkeiten um Mio € 21,3 verringert.

2.5. Verkaufstätigkeit

Die Verkaufserlöse lagen mit insgesamt Mio € 3,8 über den geplanten Erlösen von Mio € 2,5.

Damit verbunden war ein Abgang von:

| | |
|-----|---|
| 418 | Wohneinheiten |
| 5 | Gewerbereinheiten |
| 5 | Garagengrundstücken; davon 3 an die Garagenbesitzer verkauft |
| 2 | Freiflächen nach Abriss durch Stadtumbau |
| 8 | Splitterflächen zur Bestandsbereinigung, teilweise wertneutral. |

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

Im Jahr 2009 wurden als Vorlauf für das Jahr 2010 kaufvertraglich Umsatzerlöse in Höhe von Mio € 0,44 gebunden.

Das Verkaufsgeschehen 2009 war kleinteilig und über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es wurden lediglich 3 zusammenhängende Wohnkomplexe verkauft. Diese Tendenz wird sich auch künftig fortsetzen.

2.6. Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2009 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 61,3 (Vorjahr T€ 164,1) aus. Dieser resultiert aus einem negativen Betriebsergebnis in Höhe von Mio € 4,1 (Vorjahr Mio € -2,8), einem

Überschuss aus dem Zinsergebnis in Höhe von Mio € 1,5 (Vorjahr Mio € 3,8) sowie einem positiven neutralen Ergebnis in Höhe von Mio € 2,7 (Vorjahr Mio € -0,8).

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Mio € 1,3 weiter verschlechtert. Maßgeblich hierfür waren die um Mio € 2,3 höheren Instandhaltungskosten aufgrund umfangreicher Sanierung von Leerwohnungen.

Der Rückgang des Zinsergebnisses ist auf das insgesamt niedrige Zinsniveau in 2009 als Folge der Finanzkrise zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch Erträge aus der Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen in Höhe von Mio € 2,8 bestimmt. Positive Wirkungen in Höhe von ca. Mio € 4,1 resultieren insbesondere aus der Entlastung von Altschulden gem. § 6a AHG in Höhe von Mio € 3,5 sowie aus Fördermitteln Stadtumbau in Höhe von Mio € 0,6. Demgegenüber standen die außerplanmäßigen Abschreibungen von Grund und Boden in Höhe von Mio € 1,8, Zuführung zu den Rückstellungen in Höhe von Mio € 1,4 und Aufwendungen für Abriss in Höhe von Mio € 2,0.

Im Berichtsjahr betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,02 % (Vorjahr 0,05 %). Diese trifft eine Aussage über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Die Gesamtkapitalrentabilität als Messgröße der Ertragskraft betrug 2,91 % (Vorjahr 3,05 %).

Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, ging von Mio € 40,9 (27,78 €/m²) im Jahr 2008 auf Mio € 37,6 (26,19 €/m²) im Jahr 2009 zurück. Die Kennzahl ist Ausdruck der Ertragsstärke des Unternehmens im operativen Geschäft.

Vermögenslage

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio € 14,6 auf Mio € 746,6 verringert. Ursachen waren im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Mio € 13,8, die außerplanmäßige Abschreibung



von Grund und Boden in Höhe von Mio € 1,8 sowie die Abgänge durch Verkäufe und Sonstiges. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden in Höhe von Mio € 1,0 vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen in Höhe von Mio € 4,5 statt.

Das bilanzielle Eigenkapital einschließlich Sonderposten entwickelte sich von Mio € 309,3 in 2008 auf Mio € 305,5 in 2009. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von Mio € 5,0 zur Vorabausschüttung an den Gesellschafter und die Zuführung zur Sonderrücklage gemäß § 27 DM-Bilanzgesetz in Höhe von Mio € 1,9 zurückzuführen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verbesserte sich daher von 35,55 % im Jahr 2008 auf 36,43 % im Berichtsjahr.

Das Fremdkapital verminderte sich von Mio € 560,7 im Jahr 2008 auf Mio € 533,0 im Jahr 2009. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 54,19 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein. Die Fremdkapitalquote verringerte sich von 64,45 % im Jahr 2008 auf 63,57 % im Jahr 2009. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio € 14,3 sowie eine außerplanmäßige Tilgung in Höhe von Mio € 7,6.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten führte gleichzeitig zu einer Verminderung der Verschuldung je qm. Die durchschnittliche Verschuldung je qm verringerte sich von 328,92 €/qm im Jahr 2008 auf 321,79 €/qm im Jahr 2009.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert erhöhte sich von 375,13 €/qm im Jahr 2008 auf 376,91 €/qm im Jahr 2009.

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt Mio € 5,3 und hat sich gegenüber dem Vorjahr, hauptsächlich durch den Abbau der Rückstellungen und durch die höhere Mittelbindung im Umlaufvermögen, um Mio € 2,0 verringert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von

LAGEBERICHT

Mio € 6,2 im Jahr 2008 auf Mio € 6,7 im Jahr 2009 erhöht. Ursache hierfür ist vor allem die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens bzw. ein Rückgang der Verkaufstätigkeit und höhere Investitionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt Mio € -25,5 und hat sich mit Mio € 11,6 weiter verschlechtert. Wesentliche Ursache hierbei ist die Ausschüttung an den Gesellschafter und die Verwendung eines Schuldscheindarlehens für die außerplanmäßige Tilgung von Krediten.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode 2009 betrug Mio € 53,8 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio € 13,5 reduziert.

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern ist im Vergleich zum Vorjahr von Mio € 483,7 auf Mio € 461,4 gesunken.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Ist-Miete im Jahr 2009 betrug 36,17 % (im Vorjahr 38,87 %).

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete im Jahr 2009 betrug 57,42 % (im Vorjahr 59,13 %).

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

2.7. Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31.12.2009 Mio € 459,9. Hiervon entfallen

Mio € 134,7 auf Altschulden

Mio € 318,2 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite

Mio € 6,9 auf sonstige Verbindlichkeiten.

Zum 31.12.2009 ist von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt Mio € 459,9 ein Betrag in Höhe von Mio € 148,1 variabel finanziert. Damit beträgt

der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 32,2 %. Von den Mio € 148,1 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. Mio € 134,9 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen verteilt sich auf einen variablen Kredit ohne Zinssicherung (bis 30.09.2010) und drei Vario-Darlehen.

Die WOBAU verfügte zum 31.12.2009 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Mio € 152,8 (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von Mio € 14,1 auf ein Geschäft, dessen Laufzeit zum Stichtag noch nicht begonnen hat (Forward-Geschäft). Der Zeitwert aller zum 31.12.2009 bestehenden Derivate beträgt im Saldo Mio € 24,5 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.

Neugeschäfte wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht geschlossen.

Im Jahr 2009 wurde eine Darlehenssumme in Höhe von ursprünglich Mio € 98,2 mit einer Restschuld von Mio € 78,3 prolongiert. Die vertraglichen Regelungen dazu erfolgten, bis auf den Prolongationsbetrag von Mio € 12,3, bereits im Geschäftsjahr 2009. Für ein weiteres Darlehen, dessen Zinsbindungsfrist am 30.12.2010 ausläuft, konnte bereits jetzt ein Teilbetrag in Höhe von Mio € 7,0 zu günstigen Zinskonditionen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2022, prolongiert werden.

2.8. Personal

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschäftigte zum 31.12.2009 insgesamt 228 Mitarbeiter

(Vorjahr 244). Davon befanden sich 138 Mitarbeiter in Teilzeit, 56 Mitarbeiter in Vollzeit (darunter 9 Auszubildende) sowie weitere 34 Mitarbeiter in Altersteilzeit. Zum 31.12.2009 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende 185 Vollzeiteinheiten (Vorjahr 193).

Von den acht Auszubildenden im Beruf Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Bürokommunikation, die im Sommer 2009 ihre Prüfung bestanden, wurde 1 Jungfacharbeiter in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen und 7 Jungfacharbeiter erhielten ein befristetes Arbeitsverhältnis für 1 Jahr.

Zwischenzeitlich wurden auf Grund betrieblicher Erfordernisse von den 7 befristeten Arbeitsverhältnissen 2 in unbefristete Arbeitsverhältnisse umgewandelt.

Die Nachwuchsförderung besitzt angesichts des demographischen Wandels für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens große Bedeutung. Im Jahr 2009 starteten daher 2 Jugendliche ihre Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau und 1 Jugendlicher als Kaufmann/-frau für Bürokommunikation.

Im Jahr 2009 waren unsere Mitarbeiter im Durchschnitt 48 Jahre alt.

Die Mitarbeiter kontinuierlich fortzubilden ist ein zentrales Element unserer Strategie zur Begegnung des demographischen Wandels. So haben wir im Berichtsjahr T€ 102,7 investiert, um die beruflichen Fähigkeiten unserer Mitarbeiter zu erweitern und an veränderte Anforderungen anzupassen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 76 Weiterbildungsmaßnahmen sowohl als Inhouse-Seminar als auch externes Seminar durchgeführt, an denen insgesamt 147 Mitarbeiter und 4 Auszubildende teilnahmen.

Themenschwerpunkte dabei waren u.a.:

Die neue Immobilienwertermittlung
Aktuelle Entwicklung im Steuer-, Handels- und Bilanzrecht

Vergaberecht von der Vorbereitung bis zum Nachprüfungsverfahren

Rahmenverträge nach neuem Vergaberecht

Grundstücksrecht

Zwangsvollstreckung

Baulasten – Begründung, Inhalt, Durchsetzung

Erfolgreich bewirtschaften

Kundenbeziehungsmanagement

Mietrecht aktuell

Energieeinsparverordnung – Neue Normen

Sanieren und Modernisieren

ARGE Arbeitsrecht

Verbraucherinsolvenz

Verkaufsrhetorik

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

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug Mio € 10,1 (Vorjahr Mio € 11,1). Hierin ist die Zuführung zur Rückstellung Altersteilzeit in Höhe von T€ 734,8 enthalten.

3. NACHTRAGSBERICHT

Im Jahre 2009 erfolgte durch notariellen Vertrag der Ankauf von zwei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit 38 Wohneinheiten und 16 Einstellplätzen im Stadtteil Sudenburg. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am Ende des Geschäftsjahres. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgte zum 01.01.2010.

Im Jahre 2010 wurde durch notariellen Vertrag der Ankauf eines weiteren vermieteten Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, 2 Garagen und 6 Gärten im Stadtteil Lemsdorf getätigt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.03.2010.

Des Weiteren wurde im Jahre 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.



• mittendrin



- MITTEN IM GRÜNEN UND DOCH IN DER STADT.

LAGEBERICHT

Der Ankauf dient ausschließlich der Arrondierung und Aufwertung der bestehenden Immobilien im Wohnquartier.

4. RISIKOBERICHT

Das unternehmerische Handeln der Wohnungsbaugesellschaft ist mit Chancen und Risiken verbunden. Zu ihrer frühzeitigen Erkennung, Bewertung und zum richtigen Umgang mit den unternehmerischen Risiken wird ein datenbankgestütztes Risikosteuerungs- und Kontrollsystem eingesetzt.

Richtlinien im Umgang mit dem Risikofrüherkennungssystem sind in einem Risikohandbuch festgeschrieben, die durch den zentralen Risikomanager der Gesellschaft auf Einhaltung geprüft werden.

Negative Entwicklungen der erfassten Risiken werden dem Geschäftsführer periodisch bzw. bei Überschreitung kritischer Schwellenwerte ad hoc berichtet, um Gegenmaßnahmen einzuleiten. Anpassungen werden entsprechend den aktuellen Erfordernissen vorgenommen.

Schwerpunkt der Betrachtungen des Risikomanagements waren in 2009 die Leerstands- und Marktentwicklung sowie die Entwicklung der Mieterträge. Durch die Intensivierung von Marketing- und Vertriebsmaßnahmen konnte das Leerstandsrisiko in 2009 gegenüber 2008 verringert und die Ertragslage weiter verbessert werden.

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 derivaten Finanzinstrumenten in der WOBAU erfolgt ausschließlich zum Zweck der Zinssicherung.

Zur Vermeidung des Adressenausfallrisikos werden Finanzierungsgeschäfte sowie zugehörige derivate 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 2009 nicht erkennbar.

5. AUSBLICK - CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Prognosen für die Wirtschaftsentwicklung sind zu Beginn des Jahres 2010 verhalten optimistisch. Das Risiko einer erneuten Verschlechterung der globalen Konjunktur besteht auch im Jahr 2010 weiter. Die Folgen der Finanzkrise für den Arbeitsmarkt werden erst langsam sichtbar werden. Das erste Halbjahr 2010 wird zeigen, wie stark sich die Rezession des Jahres 2009 auf dem Arbeitsmarkt niederschlägt.

Die Internationalisierung der Wirtschafts- und Finanzmärkte hat die Wohnungs- und Immobilienmärkte nachhaltig beeinflusst. Die Strukturen und Handlungsstrategien ihrer Akteure verändern sich. Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung führte zu einer verstärkten Regionalisierung der Wohnungsmärkte. Die zentrale Herausforderung für Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bilden die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, an sich verändernde Wohnbedürfnisse sowie an eine älter werdende Bevölkerung. Des Weiteren wird die Nachfrage, speziell nach kleineren

Wohnungen, infolge der Singularisierung zunehmen.

In der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt die Wirtschafts- und Finanzkrise bisher nur geringe Auswirkungen. Eine Kreditklemme für solide aufgestellte Wohnungsunternehmen ist auch bei vorsichtiger Risikobewertung durch die Banken nicht zu erkennen.

Der demographische Wandel geht in 2010 weiter und so wird für Sachsen-Anhalt ein weiterer Bevölkerungsrückgang, vor allem junger leistungsfähiger Menschen, erwartet. Diese fehlen nicht nur am Arbeitsmarkt sondern auch als Nachfrager am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wächst der Anteil der Bevölkerung mit einem Altersdurchschnitt über 50 Jahre.

Vor diesem Hintergrund wird die Wobau im Jahr 2010 ihre grundlegende strategische Ausrichtung konsequent fortführen.

Die Wobau wird ihre Marktstellung als einer der größten führenden Anbieter von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Jahre 2010 und in den Folgejahren weiter ausbauen. Im Rahmen der strategischen 10-Jahresplanung hat die Wobau für die kommenden Jahre als wichtigstes Unternehmensziel die Schaffung und Sicherung der Ertragsfähigkeit auf der Grundlage eines nachhaltig wirtschaftlichen Kernbestandes definiert. Im Mittelpunkt steht weiterhin die Optimierung der Hausbewirtschaftung. Für die 10-Jahresplanung wurde zur Verbesserung der Portfoliotechnischen Ausrichtung die Software avestategy verwendet.

Die langfristige Unternehmensstrategie besteht darin, durch komplexe Sanierungsmaßnahmen und die Fortführung des Leerwohnungssanierungsprogramms zielgerichtet Wohn- und Gewerberaum des Kernbestandes den aktuellen und zukünftigen Kundenwünschen entsprechend herzurichten und diesen auf der Basis eines langfristigen Vermietungskonzeptes, am Markt zu platzieren und zu halten. Dies bedingt auch, dass die Qualität des Kernbestandes und das Dienstleistungsangebot gezielt und langfristig auf die Bedürfnisse älterer Bürger abgestimmt sind. Als kommunales Unternehmen

berücksichtigt die Unternehmenspolitik der Wobau verstärkt die Bereitstellung von Wohnraum für Mieter mit geringfügigem Einkommen.

Darüber hinaus werden zur Senkung der Leerstandsquote Marketing- und Vertriebsmaßnahmen sowie Öffentlichkeitsarbeit und Werbung zur Verbesserung und Stabilisierung der Kunden-/Mieterbindung und Mietergewinnung intensiviert.

Des Weiteren wird die Wobau auch künftig den Stadtumbau fortführen, 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.

Die Realisierung von Ergebnisbeiträgen durch den Verkauf von Objekten, die für den strategischen Unternehmensverlauf keine weitere Relevanz besitzen, wird auch in 2010 davon abhängen, ob die durch die anhaltende Finanzmarktkrise verursachten Refinanzierungsprobleme vieler Investoren andauern werden. Die Auswirkungen auf die Preisbildung der Akteure werden den Verkauf der Immobilien beeinflussen.

Gleichzeitig sehen wir eine Chance durch attraktive Ankäufe eine Verdichtung des Unternehmensportfolios an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotential zu erreichen, die Ertragslage zu steigern und die Beleihungssituation zu verbessern.

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.

Im Fokus des Jahres 2010 steht im Unternehmen die Analyse zur Optimierung der gesamten Beleihungs- und

LAGEBERICHT

Finanzierungsstruktur mit dem Ziel der Schaffung klarer übersichtlicher Beleihungsstrukturen, der Vermeidung von Querhaftungen und erweiterten Sicherungszweckerklärungen sowie der Schließung von Deckungslücken, der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Beleihungswerte und der Schaffung neuer Beleihungsmöglichkeiten.

Der Erfolg der Gesellschaft hängt primär von der Steigerung der Vermietungsleistung, der Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen, der kontinuierlichen Entschuldung, der Intensivierung des Forderungsmanagements, dem aktiven Portfoliomanagement, dem Verkauf und Ankauf von Immobilien ab.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat die Aufstellung eines Personalentwicklungskonzeptes gefordert. Dieses befindet sich derzeit in der Endabstimmung und wird noch in diesem Jahr umgesetzt.

Vor dem genannten Hintergrund gehen wir davon aus, den positiven Ergebnistrend auch in den Folgejahren fortsetzen zu können.

Die langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie beinhaltet die Steigerung der Einnahmen aus der Vermietung bei gleichzeitiger Bestandsreduzierung und damit den Abbau der Erlösschmälerungen wegen Leerstand sowie eine größtmögliche Entschuldung.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist stabil und geordnet.

Magdeburg, 21. Mai 2010



Geschäftsführer
Sonsalla



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

| Aktiva | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 229.284,00 | 130.368,38 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 707.174.451,84 | 724.064.086,40 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 14.034.444,28 | 14.223.919,91 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 21.572.318,89 | 21.645.727,68 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 90.132,38 | 90.132,38 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 385.623,00 | 318.317,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 722.965,79 | 465.223,67 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 739.778,26 | 458.355,05 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 1.913.446,30 | 0,00 |
| | 746.633.160,74 | 761.265.762,09 |
| III. Finanzanlagen | | |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 6.487.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 746.862.444,74 | 767.883.130,47 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 31.081.510,51 | 28.546.475,25 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.007.072,87 | 1.372.129,36 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 804.028,13 | 167.752,59 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 9.996,80 | 27.166,44 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 5.037.408,48 | 4.729.253,41 |
| | 6.858.506,28 | 6.296.301,80 |
| III. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 53.758.195,53 | 67.313.471,52 |
| Umlaufvermögen insgesamt | 91.698.212,32 | 102.156.248,57 |
| | 838.560.657,06 | 870.039.379,04 |

ZU HAUSE IST'S DOCH AM SCHÖNSTEN.



• millendrin

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 97.454.656,11 | 98.297.759,76 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 194.210,70 | 219.731,65 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 62.876,14 | 50.240,08 |
| | 97.711.742,95 | 98.567.731,49 |
| 2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 2.535.035,26 | -287.970,98 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 31.219,36 | 53.455,29 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 12.084.019,74 | 16.484.370,93 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 52.516.483,20 | 47.879.980,23 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 12.151,50 | 39.498,70 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 235.780,77 | 153.071,03 |
| | 52.764.415,47 | 48.072.549,96 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 8.587.657,33 | 9.543.719,00 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 35.394,29; Vorjahr € 31.849,76) | 1.551.251,79 | 1.600.333,96 |
| | 10.138.909,12 | 11.144.052,96 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 15.647.057,22 | 21.087.916,13 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 10.926.257,57 | 11.766.436,04 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 111.859,25 | 207.926,59 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.406.812,54 | 3.571.467,30 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 24.335.452,09 | 26.354.387,21 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 68.597,63 | 171.638,32 |
| 13. Sonstige Steuern | 7.337,04 | 7.520,04 |
| 14. Jahresüberschuss | 61.260,59 | 164.118,28 |
| 15. Entnahme aus der Kapitalrücklage | 5.000.000,00 | 5.000.000,00 |
| 16. Vorabausschüttung | -5.000.000,00 | -5.000.000,00 |
| 17. Bilanzgewinn | 61.260,59 | 164.118,28 |

ANHANG

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Die Bilanz wurde um den „Sonderposten für Investitionszulage“ und die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie um Sonderposten nach den Vorschriften des D-Markbilanzgesetzes erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden auf der Grundlage der Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Für die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit

Wohnbauten, die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten, die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten gelten die zum 1. Juli 1990 vorgenommenen Bewertungen der D-Markeröffnungsbilanz als Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten direkt abgesetzt, Investitionszulagen dagegen in einen Sonderposten auf der Passivseite erfolgsneutral eingestellt. In den nachträglichen Herstellungskosten enthaltene eigene Ingenieurleistungen sind nach der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure bewertet. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte Indizien für eine Abbewertung geben. Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i.d.R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie auch darüber.

Neuzugänge bei den Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 280 Abs. 1 HGB Zuschreibungen im Umfange der Werterhöhung unter Berücksichtigung



der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je 1 € abgeschrieben.

Die sonstigen abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens werden seit dem 1. Januar 2008 unter Anwendung der linearen Abschreibung bei Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungswerten zwischen 51,00 € und 150,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und fiktiv als Abgang ausgewiesen.

Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen 151,00 € und 1.000,00 € werden jährlich in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Als unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, die mit den anfallenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden Abschläge verrechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind

zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art und Alter der Ansprüche differenziert Rechnung getragen.

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

Sonderposten für Investitionszulage

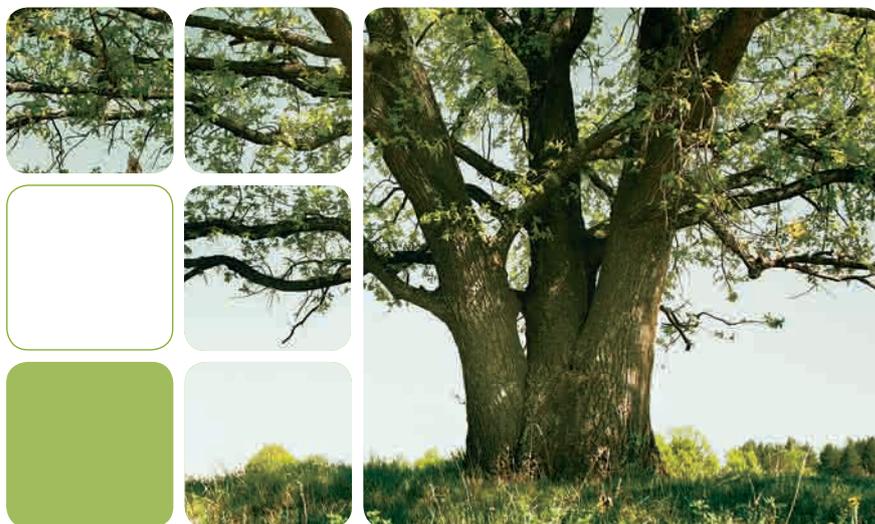
Die dem Posten zugeführten Beträge werden linear mit 2 % jährlich der Ursprungsbeträge erfolgswirksam zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet worden.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Heubeck-Richttafeln 2005 G mit einem Rechnungszinsfuß von 5,5 % ermittelt. Für sämtliche Anwärter auf Altersteilzeit wird unterstellt, dass diese die Regelung in Anspruch nehmen werden.

Die Rückstellungen für Verluste aus der geplanten Veräußerung von Grundstücken werden nach vorsichtig geschätzten Verkaufserlösen je Flächeneinheit ermittelt und jährlich überprüft.



ANHANG

Für mit Restitutionsansprüchen belastete Grundstücke bestehen Rückstellungen in Höhe der Restbuchwerte.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wurde nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen auf der Grundlage der in 2009 bereits ausgelösten Aufträge zu vollen Kosten gebildet. Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB wurde letztmalig für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen zur Sanierung von Leerwohnungen zu vollen Kosten gebildet. Durch die ergebniswirksamen Veränderungen wird das Jahresergebnis 2009 um T€ 2.153 positiv beeinflusst.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von T€ 451 gebildet. Die Rückstellung weist 25% bzw. 50 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenausbaumaßnahmen aus.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbeitrag angesetzt.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zins-Swap-Geschäfte (2006 bis 2031) aufgelöst.

Aufwendungen und Erträge

Entlastungsbeträge aus der Teilentschuldung gemäß § 1 Abs. 1 Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) zur Tilgung von Altverbindlichkeiten werden ertragswirksam vereinbart. Aufwendungen und Erträge, die aus der Bewirtschaftung von Restitutionsgrundstücken resultieren, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, die Bewirtschaftungsüberschüsse aus diesen Grundstücken sind in der Rückstellung für die Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG berücksichtigt.

Aufwandszuschüsse werden im Jahr der Zahlung erfasst.

3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG sind aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Im Geschäftsjahr 2009 sind bei 121 Grundstücken ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB vorgenommen worden.

In Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ist der Abriss von insgesamt rund 6.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Bis zum 31.12.2009 wurden 5.735 Einheiten abgerissen.

Bei 2 Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 31.217 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 3.499 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen T€ 5.826. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von T€ 4.819 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr T€ 1.788.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von T€ 1.167 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen.

Forderungen an die Gesellschafterin bestehen nicht (Vorjahr € 499,43).

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von T€ 1.337.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Auf Grund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2009 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.000, die als Vorabausschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn an die Gesellschafterin zusammen mit der Ausschüttung des Jahresergebnisses des Vorjahres am 11.01.2010 ausgezahlt wurde.

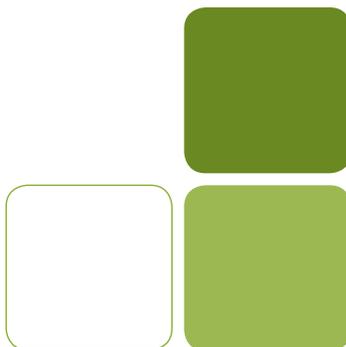
Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich wie folgt entwickelt:

| | | |
|-------------------------|-----------|----------------|
| Stand 01.01.2009 | T€ | 137.135 |
| Einstellungen | T€ | 1.875 |
| Entnahmen | T€ | 0 |
| Stand 31.12.2009 | T€ | 139.010 |

Die Veränderungen bei der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG ergeben sich aus Bilanzberichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG. Diese betreffen Berichtigungen im Zusammenhang mit vermögensrechtlichen Ansprüchen.

Rückstellungen

Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche wurde der Wertansatz der vorgetragenen sonstigen Rückstellungen um T€ 1.007 gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG vermindert.



ANHANG

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| 31.12.2009 | T€ |
|---|---------------|
| Erwartete Verluste aus Grundstücksverkäufen | 6.400 |
| Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke | 3.465 |
| Personalbezogene Rückstellungen (davon Wahlrechtsrückstellungen T€ 300) | 4.250 |
| Unterlassene Instandhaltung | 559 |
| Entschädigungen Restitution | 2.300 |
| Prozesskosten und Schadensersatz | 842 |
| Schadensersatz an Versorger wg. vorz. Beendigung langfr. Lieferverträge | 910 |
| Straßenausbaubeiträge | 451 |
| Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG | 404 |
| Übrige sonstige Rückstellungen | 1.193 |
| | 20.774 |

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2009 setzen sich wie folgt zusammen:

| | gesamt | Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre | Restlaufzeit mehr als 5 Jahre |
|--------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ |
| gegenüber Kreditinstituten | 454.457 | 19.705 | 60.813 | 373.939 |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 6.920 | 360 | 1.295 | 5.265 |
| erhaltene Anzahlungen | 33.952 | 33.952 | 0 | 0 |
| aus Vermietung | 1.023 | 1.023 | 0 | 0 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 6.140 | 6.140 | 0 | 0 |
| sonstige | 6.462 | 6.462 | 0 | 0 |
| | 508.954 | 67.642 | 62.108 | 379.204 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind per 31. Dezember 2009 wie folgt gesichert:

| | T€ |
|--|-----------|
| Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen) | 440.170 |
| städtische Bürgschaften | 12.549 |
| Abtretungen von Fördermittelansprüchen | 226 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen € 302,8 Mio auf Modernisierungskredite, € 134,7 Mio auf Altschulden, € 15,5 Mio auf KfW-Darlehen und € 6,9 Mio auf Baudarlehen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit T€ 67 (Vorjahr T€ 123) die von der Gesellschafterin durch zinsgünstige Konditionen geförderten Baudarlehen. Verbindlichkeiten aus Vermietung bestehen in Höhe von € 58,64 (Vorjahr € 0) gegenüber der Gesellschafterin.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen T€ 5.164 (Vorjahr T€ 5.000) gegenüber der Gesellschafterin aus der im Dezember 2009 beschlossenen Vorabausschüttung und der Gewinnausschüttung für 2008 sowie € 104,52 aus Grundsteuern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2009 in Höhe von T€ 1.153 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie in Höhe von jährlich rund T€ 2.114 aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen mit diversen Firmen (Laufzeiten ein bis vier Jahre).

4. FINANZINSTRUMENTE

Die Zinsentwicklung bestehender Verbindlichkeiten ist zum Stichtag 31.12.2009 durch 14 Zinsänderungsgeschäfte in Form von Zinsswaps gesichert. Das Gesamtvolumen derivater Geschäfte betrug € 152,8 Mio (Basis: Nominalbetrag). Hiervon entfallen € 152,8 Mio auf Payer-Swaps. Das Volumen für Zinssicherungen für die Zukunft beträgt € 14,1 Mio (1 Forward-Swap). Die übrigen Geschäfte mit einem Volumen von € 138,7 Mio befinden sich zum Stichtag in der aktiven Phase. Im Geschäftsjahr 2009 wurde kein Neugeschäft abgeschlossen.

Für die derivaten Finanzinstrumente beträgt der Marktwert zum Stichtag € 24,5 Mio zu Lasten der Wohnungsbau-Gesellschaft. Die Marktwertermittlung erfolgt inklusive Stückzinsen und wird durch die jeweiligen Banken vorgenommen. Eine bilanzielle Berücksichtigung des negativen Marktwertes in Form einer Drohverlustrückstellung erfolgt nicht, da die Geschäfte im Rahmen der bestehenden Zinsmanagementstrategie vollständig mit Grundgeschäften

unterlegt und damit Bewertungseinheiten geschaffen wurden. Handelsgeschäfte existieren nicht.

5. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung im Inland.

Diese gliedern sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt:

| | T€ |
|----------------------------|---------------|
| Mieteinnahmen | 67.264 |
| Umlagen für Betriebskosten | 29.714 |
| Sonstige | 477 |
| | 97.455 |

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten:

| | T€ |
|--|---------------|
| Zusätzliche Entlastung Altschulden gem. § 6a AHG | 3.520 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd) | 2.842 |
| Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen | 975 |
| Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd T€ 463 | 607 |
| Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen | 574 |
| Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd) | 458 |
| Sonstige periodenfremde Erträge | 484 |
| Übrige Erträge | 2.624 |
| | 12.084 |

ANHANG

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten:

| | T€ |
|---|---------------|
| Abschreibungen auf Miet- und sonstigen Forderungen | 2.192 |
| Abrisskosten | 1.995 |
| Aufwendungen aus Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG (periodenfremd) | 865 |
| Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd) | 160 |
| Zuführung Rückstellung für Instandhaltung | 559 |
| Zuführung zu sonstigen Rückstellungen | 619 |
| Sonstige periodenfremde Aufwendungen | 159 |
| Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten) | 4.377 |
| | 10.926 |

In den übrigen Aufwendungen ist das Gesamthonorar des Abschlussprüfers wie folgt enthalten:

| | T€ |
|-------------------------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 67 |
| andere Bestätigungsleistungen | 6 |
| Steuerberatungsleistungen | 21 |
| Sonstige Leistungen | 146 |
| | 240 |



Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von T€ 353 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von T€ 1.468 (im Vorjahr insgesamt T€ 7.347) vorgenommen.

6. SONSTIGE ANGABEN

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2009 waren durchschnittlich 223 Arbeitnehmer ohne Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 235) beschäftigt.

| | Personen |
|--|------------|
| Geschäftsführung | 1 |
| Stabsstellen | 10 |
| Verwaltung und Personal | 22 |
| Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft | 30 |
| Geschäftsbereich Immobilienmanagement | 161 |
| - davon Abteilung Fremdverwaltung | 4 |
| | 224 |
| Auszubildende | 11 |
| | 234 |

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Volleinheiten waren durchschnittlich 188 (im Vorjahr 199) Mitarbeiter beschäftigt.



ANHANG

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2009 entwickelte sich wie folgt:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| | T€ | T€ |
| Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung | 3.902 | 3.215 |
| Garantieeinbehalte | 111 | 151 |
| Mietkautionen | 504 | 478 |
| | 4.517 | 3.844 |

Geschäftsführung

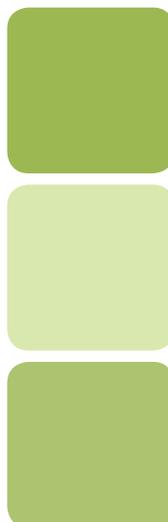
Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr geführt durch:

Heinrich Paul Sonsalla, Hohendodeleben

Bezüglich der Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Regelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.



• mittendrin



Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|---------------------------|--|
| Zimmermann, Klaus | Vorsitzender; Beigeordneter für Finanzen, Landeshauptstadt Magdeburg |
| Baltes, Prof. Dr. Joachim | Stellvertretender Vorsitzender; Vizepräsident des Rechnungshofes der Freien Hansestadt Bremen |
| Czogalla, Olaf | Dipl.-Ing./Forschung und Entwicklung in Verkehrstele- matik Institut für Automaten u. Kommunikation e.V. Magdeburg |
| Danicke, Martin | Selbständiger, Magdeburg |
| Eckert, Horst | Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg |
| Krause, Bernd | Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg |
| Meinecke, Walter | Vorruhestand (bis 24.08.2009) |
| Pflüger, Gert | Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH |
| Resch, Antje | Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH |
| Rogée, Edeltraud | Mitglied des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg (ab 25.08.2009) |
| Salzborn, Hubert | Angestellter der Landesregierung Sachsen-Anhalt, Magdeburg |
| Schwenke, Wigbert | Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg |
| Wähnel, Wolfgang | Dipl.-Ing./Architekt, Architektenbüro Otto, Magdeburg |

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 4.294,92.

7. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 61.260,59 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Magdeburg, den 21.05.2010



Geschäftsführer
Sonsalla

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten

| | 31.12.2008 | Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2009 |
|--|-------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 1.250.090,64 | 0,00 | 194.604,56 | 0,00 | 0,00 | 1.444.695,20 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.141.231.635,54 | 2.452,67 | 3.016.041,47 | 20.051.606,30 | -1.605.336,36 | 1.122.593.187,02 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 27.410.612,43 | 0,00 | 0,00 | 7,00 | 21.356,32 | 27.431.961,75 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 23.782.079,01 | 33,54 | 0,00 | 778.620,69 | 2.172.750,79 | 25.176.242,65 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 90.132,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 90.132,38 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.690.463,94 | 0,00 | 214.997,52 | 279.975,30 | 0,00 | 3.625.486,16 |
| 6. Anlagen im Bau | 465.223,67 | 0,00 | 591.109,21 | 0,00 | -333.367,09 | 722.965,79 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 458.355,05 | 0,00 | 694.924,65 | 158.097,78 | -255.403,66 | 739.778,26 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 0,00 | 1.913.446,30 | 0,00 | 0,00 | 1.913.446,30 |
| | 1.197.128.502,02 | 2.486,21 | 6.430.519,15 | 21.268.307,07 | 0,00 | 1.182.293.200,31 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | |
| Sonstige Ausleihungen | 6.487.000,00 | 0,00 | 0,00 | 6.487.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 1.204.865.592,66 | 2.486,21 | 6.625.123,71 | 27.755.307,07 | 0,00 | 1.183.737.895,51 |

| Abschreibungen | | | | Buchwerte | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| 31.12.2008 | Zugänge | Zuschreibungen | Abgänge | 31.12.2009 | 31.12.2009 | 31.12.2008 | |
| € | € | € | € | € | € | € | |
| 1.119.722,26 | 95.688,94 | 0,00 | 0,00 | 1.215.411,20 | 229.284,00 | 130.368,38 | |
| 417.167.549,14 | 13.725.702,38 | 974.973,17 | 14.499.543,17 | 415.418.735,18 | 707.174.451,84 | 724.064.086,40 | |
| 13.186.692,52 | 210.824,95 | 0,00 | 0,00 | 13.397.517,47 | 14.034.444,28 | 14.223.919,91 | |
| 2.136.351,33 | 1.467.572,43 | 0,00 | 0,00 | 3.603.923,76 | 21.572.318,89 | 21.645.727,68 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 90.132,38 | 90.132,38 | |
| 3.372.146,94 | 147.268,52 | 0,00 | 279.552,30 | 3.239.863,16 | 385.623,00 | 318.317,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 722.965,79 | 465.223,67 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 739.778,26 | 458.355,05 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.913.446,30 | 0,00 | |
| 435.862.739,93 | 15.551.368,28 | 974.973,17 | 14.779.095,47 | 435.660.039,57 | 746.633.160,74 | 761.265.762,09 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.487.000,00 | |
| 436.982.462,19 | 15.647.057,22 | 974.973,17 | 14.779.095,47 | 436.875.450,77 | 746.862.444,74 | 767.883.130,47 | |

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Geschäftsführers sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Magdeburg, den 21. Mai 2010

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



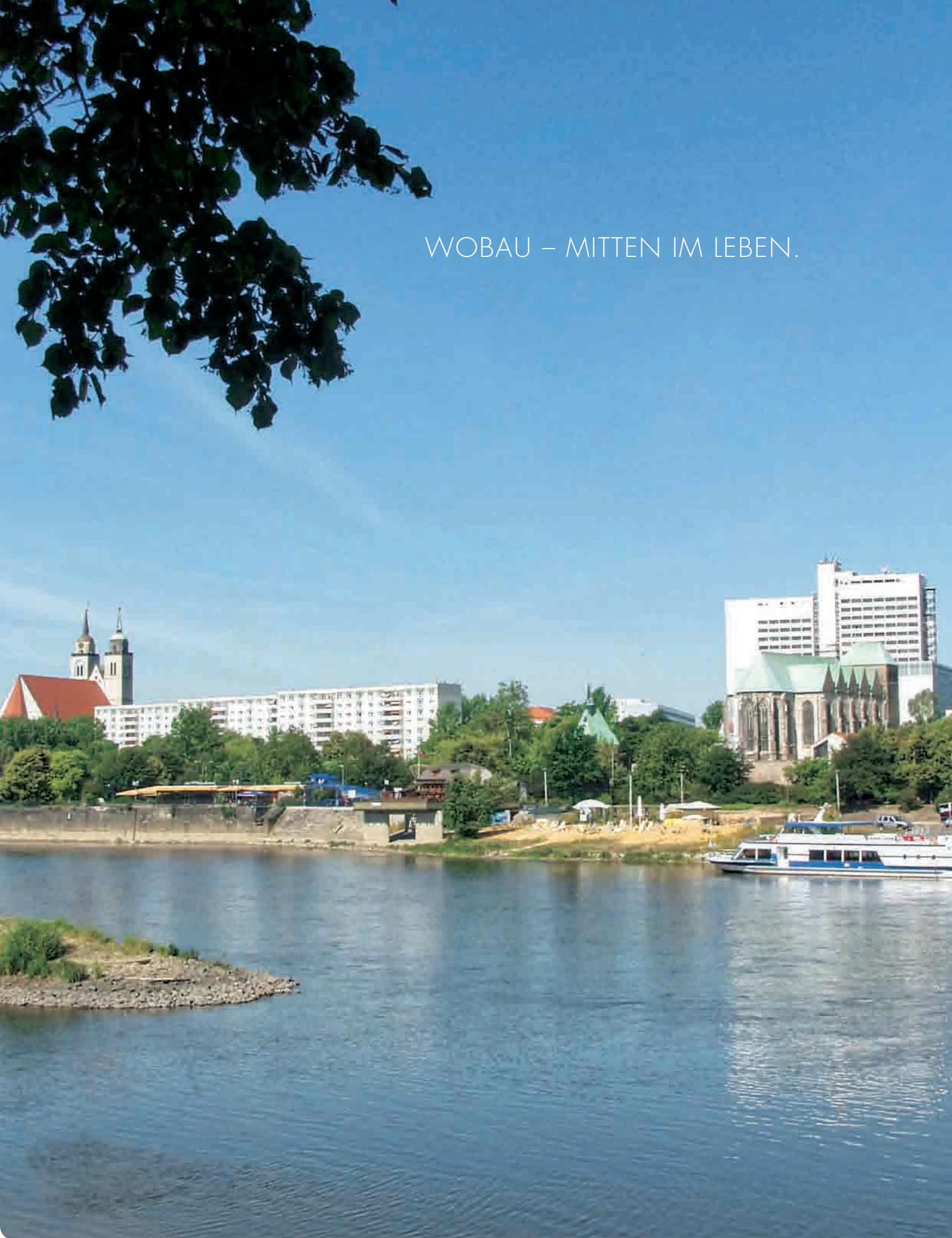
Rainer Altvater,
Wirtschaftsprüfer



ppa. Markus Salzer,
Wirtschaftsprüfer



WOBAU – MITTEN IM LEBEN.



Geschäftsstelle Nord

Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg

Leiterin: Sabine Klaus

Tel. 0391 610 41 70 – Fax 0391 610 42 15

Geschäftsstelle Mitte und Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

Leiterin: Michaela Schimmitat

Tel. 0391 610 44 24 – Fax 0391 610 44 05

Geschäftsstelle Süd

Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg

Leiter: Helmut Ziepel

Tel. 0391 610 46 40 – Fax 0391 610 46 66

Gewerbemanagement

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

Leiterin: Annett Liesegang

Tel. 0391 610 44 16 – Fax 0391 610 43 03

Wohnungsbörse

Ulrichplatz 6 – 39104 Magdeburg

Tel. 0391 610 42 00 – Fax 0391 610 42 09

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Zentrale Bereiche

Wilhelm-Höpfner-Ring 1 – 39116 Magdeburg

Tel. 0391 610 5 – Fax 0391 610 39 99

Impressum

Herausgeber:

Konzeption/Gestaltung:

Bildnachweis:

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Postfach 3527,
39010 Magdeburg, Tel. 0391 610 5, Fax 0391 610 39 99

perner&schmidt werbung und design gmbh

perner&schmidt werbung und design gmbh (S. 9, 12, 14, 16, 17, 18, 22, 47)

Agentur presstige (S. 3, 4, 9, 13, 14, 15, 16), BlueOrange Studio (S. 2), Osa

(S. 6/7), Yuri Arcurs (S. 8, 10/11,), dinadesign (S. 9), Sklep Spozywczyk

(S. 19), Marafona (S. 22), Kanusommer (S. 23), Majja (S. 25), Dimitriy

Shironosov (S. 28/29), rumo09 (S. 33), Alfredo Ragazzoni (S. 36), Losevsky

Pavel (S. 38), Dudarev Mikhail (S. 39), Wth (S. 41), wavebreakmedia ltd

(S. 44, 45), astudio (S. 45), Yellowj (S. 46)

Umschlag: iofoto, Yuri Arcurs, dinadesign

