



Geschäftsbericht 2010



INHALT

Vorwort, Herr Heinrich Sonsalla Herr Konstantinos Apostolopoulos Frau Blanka Wrobel	3
Vorwort, Herr Klaus Zimmermann	4
Organe der Gesellschaft	5
Mein Jahr 2010	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010	27
Jahresabschluss	47
Bilanz	49
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	53
Bestätigungsvermerk	68



DIE BESTEN BOTSCHAFTER

Wir sind WOBAU! Das bringt unsere neue, nicht alltägliche Werbestrategie auf den Punkt, die wir 2010 gestartet haben. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Unternehmens werden selbst zu WOBAU-Werbestars. Sie lächeln von Plakaten überall in der Stadt den Passanten entgegen oder werden als Models in unseren Anzeigenkampagnen in Szene gesetzt. Dahinter steckt eine großartige Idee, die zunächst Auszubildende der WOBAU aufgriffen, um die Verbundenheit zu „ihrem“ Unternehmen zum Ausdruck zu bringen. Sie erklärten sich bereit, selbst vor der Kamera zu posieren und die WOBAU mit ihrem strahlenden Lächeln in der Öffentlichkeit zu vertreten. Die unpersönlichen „Kataloggesichter“ verschwanden von unseren Werbemitteln. Denn immer wieder hatten wir uns in der Vergangenheit selbst gefragt: Was sind denn das eigentlich für Gesichter, die Werbung für uns machen? Können wir das nicht selbst? Wir haben doch tolle Mitarbeiter mit Ausstrahlung! Und wer könnte überzeugender die Vorzüge unserer Wohnungsbaugesellschaft herüberbringen als sie, die täglich mit viel Engagement und Herzblut dafür arbeiten?!

Im Fotostudio entstanden wunderbare Aufnahmen, die herrlich frisch und authentisch wirken. So machten wir Schluss mit dem anonymen Kataloglächeln! Die neue Kampagne, gestartet mit unseren Azubis, kam auch intern so gut an, dass sich schon bald weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ablichten ließen und unsere hauseigene Modelriege immer weiter wuchs. Und mancher Mieter stand vermutlich eines Tages erstaunt vor einem WOBAU-Plakat und stutzte: „Ja, ist das nicht ...?“

Genau diese enge Verbindung zu unseren Mietern und unserer Stadt ist es, die wir leben und mit unserer Außendarstellung unterstreichen. Dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei so beherzt mitmachen, beweist: Auch sie sind einfach „WOBAU“! Sie identifizieren sich mit der Wohnungsbaugesellschaft und zeigen dies auch gern öffentlich. Und so versteht es sich beinahe von selbst, dass der vorliegende Geschäftsbericht das Jahr 2010 einmal aus der persönlichen Sicht derer Revue passieren lässt, die täglich im Mieterauftrag bei der WOBAU tätig sind! Viel Spaß beim Lesen wünschen



Heinrich Sonsalla,
Geschäftsführer

Blanka Wrobel,
Leiterin des Bereiches Betriebswirtschaft/Finanzen

Konstantinos Apostolopoulos,
Leiter Immobilienmanagement



Klaus Zimmermann
Aufsichtsratsvorsitzender
Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

WEITER SO!

Ein Unternehmen steht und fällt mit seinen Mitarbeitern. Eine einfache Wahrheit. Scheinbar. Wenn man sich diesen Satz einmal auf der Zunge zergehen lässt, entfaltet er seine ganze Wirkung, schwer wie ein kräftiger Rotwein, der noch lange nachschmeckt. Um keinen Zweifel aufkommen zu lassen: Im Falle unserer WOBAU Magdeburg hat der Satz für mich einen sehr angenehmen Nachgeschmack. Wir sind stolz auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter!

Werfen wir nur einige Schlaglichter auf das Jahr 2010:

Die WOBAU stellte ein Umgestaltungskonzept für einen echten Magdeburger „Dauerbrenner“ vor. Aus dem Haus des Lehrers soll schon bald der Katharinenturm werden. Dieser wird auf einzigartige Weise modernes Wohnen und Geschäftsleben mit der Geschichte unserer Stadt verbinden.

Die WobauCARD bietet seit 2010 viele Vorteile für unsere Wohnungsmieter sowie für die Händler und Gewerbetreibenden, die Immobilien unseres Unternehmens nutzen. Beide Seiten profitieren von der Initiative, die unsere WOBAU-Gemeinschaft stärkt!

Im Wohngebiet Friedenshöhe startete die WOBAU 2010 gemeinsam mit der Hochschule Magdeburg-Stendal eine repräsentative Mieterumfrage. Diese wird helfen, bei der anstehenden Modernisierung und Umgestaltung des Viertels bestmöglich auf die Wünsche der heute dort lebenden Mieter einzugehen und das Wohngebiet für die Zukunft und nachfolgende Generationen fit zu machen.

Das WOBAU-Kundencenter Mitte rief 2010 eine einzigartige Service-Offensive für die Mieter ins Leben. Das sogenannte „Offene Kundencenter“ macht zum Beispiel Schluss mit starren Öffnungszeiten und langem Warten im Foyer. Flexible Sprechzeiten, schneller Service und ein optimaler persönlicher Kontakt zwischen Kundenbetreuern und Mietern zählen zu den Kernpunkten des Konzeptes. Dieses soll nach dem erfolgreichen Testlauf im Kundencenter Mitte nach und nach auf die anderen Kundencenter ausgeweitet werden.

Diese Liste ließe sich noch lange fortführen und auf viele weitere Bereiche ausdehnen. Eines steht jedoch fest: Ohne die Kreativität, das Engagement und die zuverlässige Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die alle diese Vorhaben vorangetrieben haben, hätten wir unsere Wohnungsbaugesellschaft nicht so weiterentwickeln können, wie uns das 2010 erneut gelungen ist. Dafür ein herzliches Dankeschön! Ich wünsche mir, dass wir auch in Zukunft gemeinsam diesen erfolgreichen Weg fortführen.

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
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (ab 20.08.2010)
Bernd Krause	Stadtrat (Die Linke)
Antje Resch	Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (bis 19.08.2010)
Hubert Salzborn	Stadtrat (CDU)
Wigbert Schwenke	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg (CDU)
Wolfgang Wähnelt	Stadtrat (Bündnis 90/Die Grünen)
Gert Pflüger	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Edeltraud Rogée	Mitglied des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg (Die Linke)

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 5.164,13.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

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



MEIN JAHR 2010

NICOLE RETTIG, VERMIETUNG, WOBAN-KUNDENCENTER NORD:

„Ich arbeitete als Vermieterin der WOBAN im Kundencenter Nord. Die Curiesiedlung ist mein Spezialgebiet. Mit einer ruhigen Lage, grünen Innenhöfen und guter Verkehrsanbindung ist die denkmalgeschützte Siedlung aus der Zeit des Neuen Bauens eine der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Mit unseren Hausgärten bieten wir den Mietern hier außerdem auf Wunsch zusätzliche grüne Oasen für Freizeit und Erholung an.“



Wie in vielen anderen Stadtgebieten hat die WOBAN im Jahr 2010 auch in der Curiesiedlung weiter in die Modernisierung der Gebäude investiert. In den Wohnungen der Reichelstraße 2 bis 28 zum Beispiel haben wir Grundrissveränderungen vorgenommen und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden Balkone angebaut. Damit konnten wir einen großen Wunsch unserer Mieter und Mietinteressenten erfüllen.

Auch unsere Gebäude in der Rothenseer Straße wurden entsprechend nachgerüstet und mit Balkonen aufgewertet. Standard ist es inzwischen bei der WOBAN, nicht nur in der Curiesiedlung, dass Neumieter vor dem Einzug in ihre neue Wohnung zahlreiche Gestaltungsdetails, wie zum Beispiel die Einrichtung des Bades, mitbestimmen und ihre eigenen Träume verwirklichen können.“

... mit Verwirklichen
Ihre Träume!





WOHNEN NACH WUNSCH

Wir bringen Schwung
in die Ottostadt...



KATHRIN MOHR, EVENTMANAGEMENT:

„Die WOBau bringt Leben und Schwung in die Ottostadt! Wir machen Magdeburg als Wohn- und Geschäftsstandort bunter, fröhlicher und attraktiver, und wir stärken als größter Vermieter der Stadt die Nachbarschaften in den Quartieren. Dafür schlägt mein Herz. Für die vielen Feste und Veranstaltungen der WOBau laufen auch bei mir die Fäden zusammen. Für mich persönlich war das Reformier Stadtteilstfest 2010 wieder etwas ganz Besonderes. Warum? Weil ich dort aufgewachsen bin, alles in- und auswendig kenne und auch vor elf Jahren die Reformier Festmeile mit aus der Taufe gehoben hatte. Beispielhaft funktioniert in Reform das Miteinander der Händler und Vereine, die in einer eigenen Arbeitsgruppe zusammengeschlossen sind und auf unsere Unterstützung natürlich voll zählen können. Aber nicht nur in Reform bin ich bei Veranstaltungen immer auf Achse. Ob Flohmarkt in der Leiterstraße, Brunnenfest auf dem Breiten Weg/Nordabschnitt oder Kinderfest im Stadtteil: Viele Veranstaltungen richten wir selbst aus, andere stemmen wir gemeinsam mit Mietern oder Vereinen. Doch so oder so: Von der Serviette bis zur Live-Band will immer vieles bedacht und organisiert werden. Da habe ich immer ein Auge drauf.“

Das größte Event 2010 war die Wohnungsmesse WOBau live auf dem Breiten Weg. Dort präsentierten alle WOBau-Kundencenter und das Gewerbetmanagement ihre aktuellen Mietangebote, Sanierungsprojekte und die schönsten Wohnungen mitten in der City einer breiten Öffentlichkeit, verbunden mit Musik und Unterhaltung für die ganze Familie.“





VOLL DAS LEBEN

MONIQUE WAGNER,
 KOORDINATORIN SOZIALES MANAGEMENT:

„Seit 2010 arbeite ich in der Funktion der Koordinatorin Soziales Management bei der WOBAU. Nach zwölfjähriger Tätigkeit als Sozialarbeiterin für das Kundencenter Nord habe ich nun die Möglichkeit erhalten, das Tätigkeitsfeld der Sozialen Arbeit und Kooperationen der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg noch aktiver mitzugestalten und zu steuern. Eines meiner Schwerpunktthemen, die mich in meiner Funktion umtreiben, ist die Tatsache der zunehmenden Überalterung unserer Mieterschaft. Damit einher gehen natürlich viele Herausforderungen, aber auch Chancen für uns als WOBAU.“

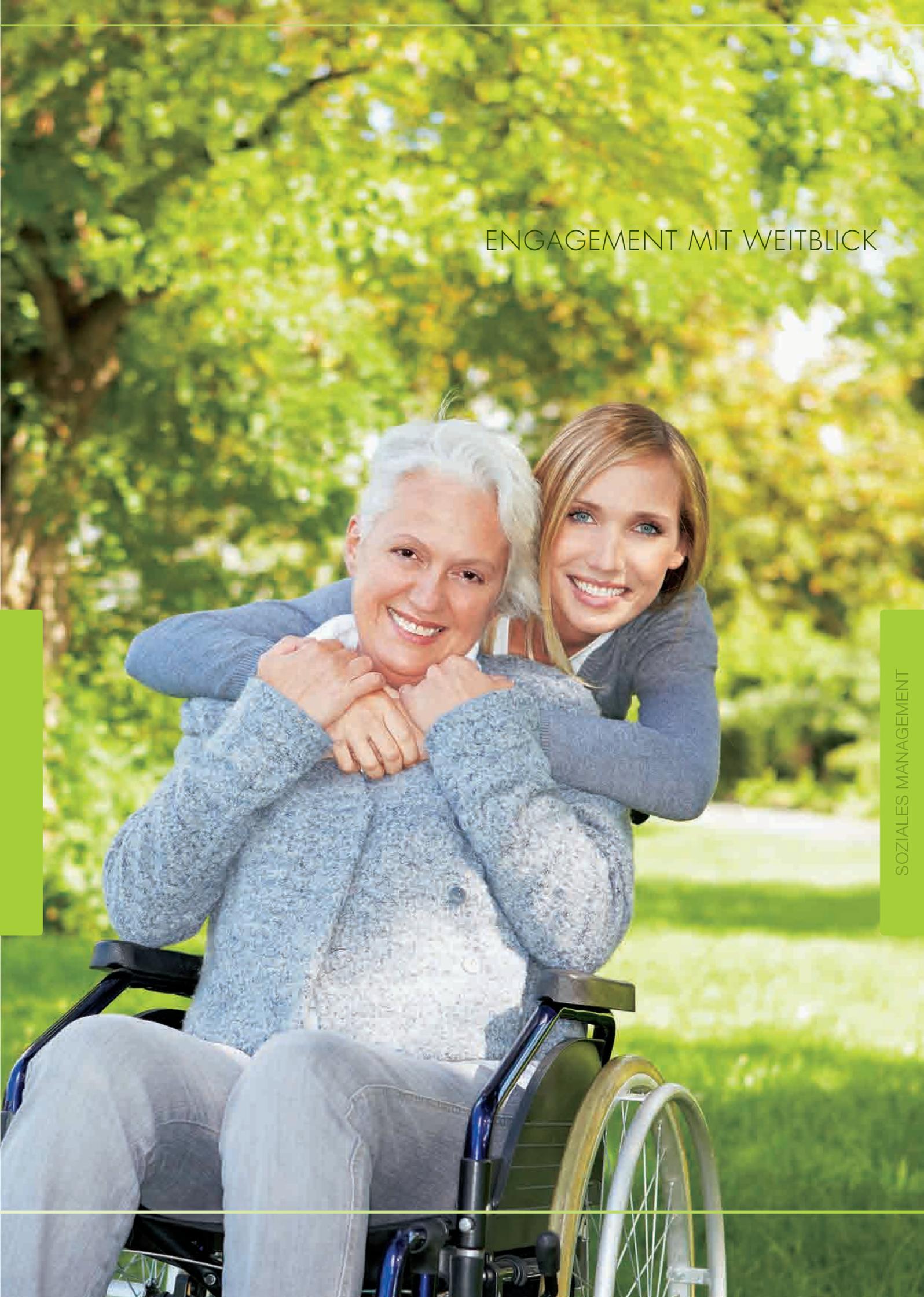
Um die besten Konzepte für die Zukunft zu fördern, arbeiten wir zum Beispiel eng mit der Beratungsstelle für Prävention im Alter (PiA e.V.), dem Malteser Hilfsdienst, der Caritas und der Volkssolidarität zusammen. Wir sind am Magdeburger Seniorenforum beteiligt, führen objektbezogene Befragungen älterer Mieter durch und beschäftigen uns intensiv mit Service-Angeboten und haushaltsnahen Dienstleistungen speziell für Senioren. Außerdem gibt es bereits Ideensammlungen zum Thema ‚Alternative Wohnformen‘ und zu einer Demenz-Wohngemeinschaft.“



*Soziales Engagement
 ist mir wichtig.*



ENGAGEMENT MIT WEITBLICK



SOZIALES MANAGEMENT



THOMAS FRANZELIUS, HAUSMEISTER-SERVICE:

„Die Innenstadt ist mein Revier. Dort Sorge ich als Mitarbeiter des Hausmeister-Service der WOBAU nicht nur für Ordnung und Sauberkeit, sondern bin auch gern mal als Helfer für die kleinen Pannen und Herausforderungen des Alltags zur Stelle – und manchmal auch einfach als ‚Kummerkasten‘. Besonders ans Herz gewachsen ist mir in meinem Gebiet aber die Mietergemeinschaft im höchsten Wohnhaus Magdeburgs – in der Jakobstraße 7 a/b. Die Bewohner sind sehr vielfältig engagiert. Stadtbekannt ist schon der hauseigene Mieterclub, in dem viele Matineen stattfinden. 2010 konnten die Mieter auch ihren eigenen Mieterfestplatz nutzen, den wir hergerichtet haben. Hier ist immer was los!

Im Januar 2010 wurde auf dem Grundstück im Beisein von WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla außerdem ein Gedenkstein enthüllt. Er erinnert an die Zerstörung Magdeburgs im Zweiten Weltkrieg. Bei der Bombardierung am 16. Januar 1945 war ein dreigeschossiges Wohnhaus in der damaligen Peterstraße 15 zerstört worden. Auf Anregung der Mieter des Hochhauses in der Jakobstraße stellte die WOBAU das Denkmal auf.

Übrigens: Unterwegs in ‚meinen‘ Stadtteilen bin ich am liebsten mit dem Fahrrad. Deshalb habe ich mich besonders gefreut, als uns die WOBAU neue Dienstfahräder bereit stellte. Ich glaube sogar, ich bin derjenige, der sein Hausmeisterrad am häufigsten nutzt. Aber so kann ich zwischen meinen verschiedenen Einsatzorten die Magdeburger Innenstadt einfach am besten genießen!“

*Helfer bei den kleinen
Problemen des Alltags.*





EIN MANN FÜR ALLE FÄLLE

Mit der Wobau geht es für Magdeburg aufwärts.

**TOBIAS HOFFMANN, VERMIETUNG,
WOBAU-VERMIETUNGSBÜRO APOLLOSTRASSE:**

„Der Magdeburger Süden blüht auf und ich bin mittendrin! Denn die WOBAU tut viel, um die Stadtteile aufzuwerten. Ich als Mitarbeiter des Vermietungsbüros in der Apollostraße bekomme alle Veränderungen hautnah mit. Ein spannendes Feld, auf dem immer wieder neue Herausforderungen warten.“



Um Platz für neue Ideen zu schaffen, muss man sich manchmal auch von Altgewohntem trennen. Eine Großbaustelle war dabei für mich persönlich 2010 die Ferdinand-von-Schill-Straße 12-24. Wir als WOBAU haben den Leerzug des Wohnblocks vorbereitet, weil er komplett abgerissen werden sollte. Von den ersten Informationsgesprächen mit den Mietern bis hin zum Umzug, den die WOBAU organisiert und bezahlt hat, habe ich mit meinen Kollegen alle Schritte begleitet. Ich denke, durch den engen, persönlichen Kontakt mit den Mietern konnten wir auch viele Ängste nehmen. Wir haben uns bemüht, immer Ansprechpartner für alle Sorgen und Probleme zu sein, haben auch schon mal die Wunschtapete für die neue Wohnung ranorganisiert.

Inzwischen steht der Block leer und ist bereit zum Abriss. Die entstehende freie Fläche wird das einst dicht bebaute Viertel aufwerten. Das ist auf verschiedene Weise auch in vielen anderen Wohnquartieren gelungen. Mir fällt da sofort die Apollostraße ein. Während der alte, unbeliebte Müllplatz verschwunden ist, können sich die Bewohner über die Vorzüge der neuen ebenerdigen Aufzüge freuen. So geht es aufwärts – in der Apollostraße und der ganzen Stadt.“





IMMER VOR ORT

FABIAN FRIESE, VERMIETUNG, WOBAU-KUNDENCENTER NORD:

„Junge Leute haben manchmal verrückte Ideen im Kopf. Und das ist gut so! Ihnen die passende Wohnung für ihre Träume zu besorgen, das ist mein Job! Seit ich als ehemaliger Azubi übernommen wurde, bin ich einer der jüngsten Vermietungsmitarbeiter der WOBAU. Mein Spezialauftrag: junges Wohnen im Norden Magdeburgs! Eine tolle Aufgabe, in die ich mich mit ganzer Energie stürze!

Was das Besondere an meiner Arbeit ist? Na, gerade junge Mieter interessieren sich doch bei der Wohnungsbesichtigung weniger für die Nähe zur Arztpraxis, als für Bars und Clubs, die nächste Bowlinghalle, das beste Fitnesscenter oder die Straßenbahnverbindung zur Hochschule. Starre Bürozeiten – nicht mit dem Team „Junges Wohnen“ der WOBAU! Wohnungsbesichtigungen auch nach dem offiziellen Dienstschluss sind kein Problem. Aber auch sonst ist beim jungen Wohnen alles jugendlich frisch und flexibel. In der Dr.-Grosz-Straße 3 und 4 in Magdeburg-Nord bieten wir zum Beispiel statt einer ganzen Wohnung auch einzelne WG-Zimmer an. In der Miete sind alle Kosten schon drin, also auch für Warmwasser und Strom! Man muss sich um nichts mehr kümmern. Teilweise sind die Zimmer sogar schon möbliert. Für die schnelle Internetanbindung, die gerade für Studenten unverzichtbar ist, ist alles vorbereitet, und unser Partner MDCC hat die passenden, günstigen Angebote dazu. Nicht zu vergessen: Die Straßenbahn Richtung Innenstadt hält praktisch direkt vor der Haustür.“

Wohnen auf ungewohnte Weise



JUNGES TEAM FÜR JUNGES WOHNEN



Grüße von der Großbaustelle

KERSTIN WILLENIUS, LEITERIN WOBAU-KUNDENCENTER SÜD:

„Die WOBAU bringt Neu-Reform in neue Form. Und ich darf die Zukunft des südlichen Magdeburger Stadtteils mitgestalten. Hier startete unser Unternehmen 2010 eines seiner wohl ehrgeizigsten Bauvorhaben und investierte rund sechs Millionen Euro! Als neue Leiterin des WOBAU-Kundencenters Süd kann ich dabei viele Ideen einbringen und ganze Wohnquartiere entwickeln. Nicht nur baulich, sondern auch zwischenmenschlich. Frei nach dem Motto: „Das Wir gewinnt“.

In meiner neuen Tätigkeit in Neu-Reform nahmen mein Team und ich gleich richtig Fahrt auf: Der Quittenweg 45-57 und die Sojusstraße 8-15 waren wahre Großbaustellen. 82 Wohnungen wurden im Quittenweg seit Frühjahr 2010 umfassend saniert. Der Sechsgeschosser erhielt eine Fassadensanierung, die künftig ganz im Sinne unserer Mieter und zum Schutz der Umwelt kräftig zum Energiesparen beitragen wird. Neue Balkone, Aufzüge mit ebenerdigen Zugängen und teils veränderte Grundrisse für ein größeres Angebot an den stark gefragten Zweiraumwohnungen machten den Block wesentlich attraktiver für künftige Mietinteressenten.



Klein, aber fein – so lautet parallel in der Sojusstraße die Devise: Das Gebäude dort wird von sechs auf drei Etagen zurückgebaut, die Anzahl der Wohnungen von 96 auf 48 halbiert. Natürlich wird auch dieser Wohnblock von Grund auf modernisiert. Auch in den nächsten Jahren hat die WOBAU in Neu-Reform viel vor. Ich freue mich darauf!“





ALLES NEU IN NEU-REFORM



Hier macht Lernen Spaß.

KATRIN SCHWOB, SEKRETARIAT DES GESCHÄFTSFÜHRERS:

„Das Jahr 2010 war für mich ein echtes Glücksjahr: Als ehemalige Auszubildende der WOBAU habe ich einen unbefristeten Arbeitsvertrag als Büroassistentin erhalten. Das Ganze kam für mich völlig unverhofft – ich hatte überhaupt nicht damit gerechnet. Umso mehr habe ich mich über das Angebot und die neue Aufgabe gefreut.“

Zuvor hatte ich eine Ausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation absolviert. Die WOBAU hat eine eigene Ausbildungsbeauftragte, Cornelia Schütze, die alle Azubis sicher durch die Herausforderungen und Wirren der Berufsschule leitet. Jährlich beginnen mindestens drei neue Auszubildende ihre Karriere bei der WOBAU, denn die Ausbildung wird in unserem Unternehmen groß geschrieben. Dabei wird darauf geachtet, dass zwischen den Auszubildenden, ihren direkten Vorgesetzten und der Geschäftsleitung ein harmonisches Miteinander herrscht. Und nach den drei Jahren Ausbildung werden in der Regel alle Absolventen mindestens ein Jahr lang bei der WOBAU weiterbeschäftigt, damit sie Berufserfahrung sammeln und ihre Chancen auf dem Arbeitsmarkt steigern können. Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die WOBAU sogar schon zweimal mit einer Ehrenurkunde für eine vorbildliche Berufsausbildung ausgezeichnet.“



AUSGEZEICHNETE AUSBILDUNG



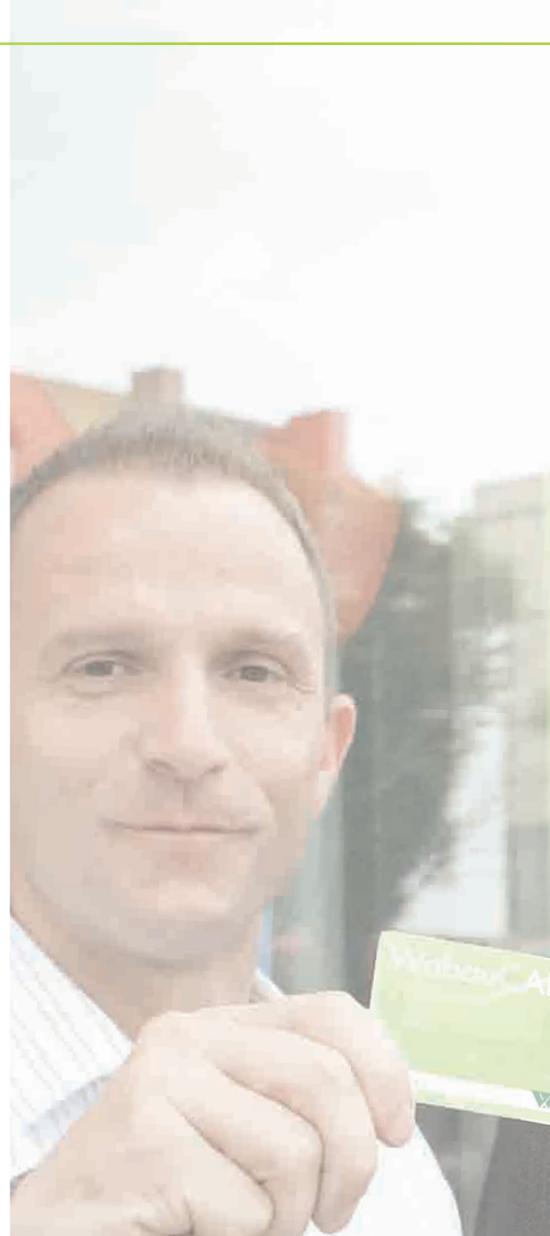
ANNETT LIESEGANG, LEITERIN GEWERBEMANAGEMENT:

„2010 – das war das Jahr der WobauCARD! Darauf sind wir als Unternehmen besonders stolz. Mehr als 100 Gewerbemieten der WOBAU räumen mit dem kostenlosen Kärtchen, das 2010 Premiere feierte, satte Rabatte exklusiv für die Mieter unseres Unternehmens ein. Sie gewähren attraktive Preisnachlässe für Dienstleistungen, beim Einkaufen oder beim Restaurantbesuch.“

Für mich als Leiterin des Gewerbemanagements der WOBAU war der Start der WobauCARD natürlich eines der besonders spannenden Projekte des Jahres. Damit starteten wir eine herausragende Initiative, die das Zusammengehörigkeitsgefühl der WOBAU-Gemeinschaft in Magdeburg stärkt! Mit der WobauCARD bieten wir unseren Gewerbemietern eine besondere Möglichkeit, mit Kunden in Kontakt zu treten. Schließlich haben mehr als 20.000 WOBAU-Haushalte die grüne Karte erhalten.

Die beteiligten Geschäfte und Dienstleister können mithilfe der Rabattkarte und des umfangreichen Begleitheftes noch besser auf sich aufmerksam machen und neue Kunden gewinnen. Und unsere Wohnungsmieter können nicht nur viel Geld sparen, sondern auch das Handels- und Dienstleistungsangebot in Magdeburg in seiner ganzen Bandbreite und Vielfalt kennen lernen. Das macht deutlich: Wer bei der WOBAU mietet, hat immer gute Karten!“

Bei uns haben Sie immer gute Karten.





GUTE KARTEN

GEWERBEMANAGEMENT

LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

im Vorjahr in Deutschland.

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

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

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

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

Die Stadtentwicklung in Magdeburg war auch in 2010 geprägt durch den Stadtumbau. Das seit 2002 jährlich aufgelegte Programm „Stadtumbau Ost“ wurde in 2010 erfolgreich abgeschlossen. Der Koalitionsvertrag der

Bundesregierung verankert die Fortführung des Stadtumbaus bis 2016, eine Anschlusslösung zur Altschuldenhilfe jedoch nicht.

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

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

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1. Bestandsentwicklung

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

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

LAGEBERICHT

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.732 eigenen Garagen und Einstellplätzen.

Von den bewirtschafteten Einheiten waren 8 mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 755 Wohnungen (Vorjahr 783), 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 7) und 444 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr 455).

Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

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

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

Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2010 im Vordergrund. Neben dem Abriss und dem Verkauf von verlustbringenden Wohnungsbeständen, dem Ankauf gut sanierter Objekte, zur Arrondierung des eigenen Bestandsportfolios, hat sich die Modernisierung und Sanierung des Kernbestandes sowie das gezielte Leerwohnungssanierungsprogramm weiterhin mit Erfolg auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt.

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

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

und ist somit um 1,0 %-Punkte gesunken.

Bestimmend für den anhaltend hohen Leerstand sind die weiterhin hohen Leerstandsquoten im Restitutionsbestand, im Abrissbestand sowie im Verkaufsbestand.

Die durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten sind im Berichtsjahr auf T€ 9.578,7 gesunken (T€ 10.261,4).

2.2. Hausbewirtschaftung

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

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

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

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

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

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2010 betrug 96,9 % (Vorjahr 102,6 %).

Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 67,7 % der umzulenkenden Mieter des Abrissbestandes wieder in Wobau-Bestände lenken.

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

LAGEBERICHT

2.3. Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss

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

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

* ohne Aufwendungen für Versicherungsschäden und Gästewohnungen

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Altschuldenhilfe

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

2.5. Ankaufstätigkeit

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

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

2.6. Verkaufstätigkeit

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

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

Ein Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten im Geschäfts-

jahr 2010 war der Verkauf von

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

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

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

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

2.7. Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

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

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

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

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

LAGEBERICHT

T€ 27.360,9 zu Lasten des Unternehmens.

Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben.

Bewertungseinheiten wurden vollständig gebildet. Handelsgeschäfte existieren nicht. Eine bilanzielle Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

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

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

2010	T€ 25.427,8
2011	T€ 29.040,6
2013	T€ 30.016,3

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

2.8. Personal

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Mitarbeiteranzahl um 2 Beschäftigte verringert. Insgesamt 10 Mitarbeiter verließen das Unternehmen, im Wesentlichen durch

Auslaufen von Altersteilzeitverträgen, 4 Mitarbeiter (3 Hauswarte, 1 Kaufmann) wurden neu und 1 Mitarbeiter (Kaufmann) wurde befristet eingestellt. Des Weiteren starteten 2 Jugendliche ihre Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau und 1 Jugendlicher als Kaufmann/-frau für Bürokommunikation im Unternehmen.

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

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

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

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

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

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

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

3.1. Vermögenslage

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

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

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

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

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

LAGEBERICHT

3.2. Finanzlage

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

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

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

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

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

3.3. Ertragslage

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

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

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch den Rückgang der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser und den Rückgang der Aufwendungen für umfangreiche Einzelmaßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung deutlich verbessert.

Das Zinsergebnis betrifft im Wesentlichen Zinsen auf Festgeldanlagen. Der Rückgang des Zinsergebnisses ist auf das insgesamt niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

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

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

3.4. Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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



PRIMA TOBEN KÖNNEN ...



LAGEBERICHT

4. RISIKOMANAGEMENT DER GESELLSCHAFT

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

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

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

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

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

Die Mieterfluktuation hat sich mit insgesamt 2.570 Wohnungswechseln im Vergleich zum Vorjahr (2.864 Wechsel)

nicht wesentlich verbessert, die Fluktuationsrate reduzierte sich lediglich um 0,1 % auf 12,4 %.

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

Zur Vermeidung des Adressenausfallrisikos werden Finanzierungsgeschäfte sowie zugehörige derivative Geschäfte nur mit namhaften deutschen Kreditinstituten getätigt.

Des Weiteren erfolgt, zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens, im Rahmen des Finanzmanagements durch Finanzplanung und monatlicher Liquiditätsvorschau die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken.

Wesentlicher Bestandteil des ergebnisorientierten Risiko-früherkennungssystems ist ein monatlicher Plan-Ist-Vergleich. Dieser gibt Auskunft zum aktuellen Leistungsstand und der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens und deckt alle Funktionsbereiche ab. Darüber hinaus wird quartalsweise umfassend über den Erfüllungsstand des Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanes den Gremien und den Banken Bericht erstattet. Bestandsgefährdende Risiken sind im Jahr 2010 nicht erkennbar.

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

5. CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

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

Der Stadtumbau muss auch künftig fortgeführt werden, um durch Abriss und Rückbau bzw. Stilllegung überalterter und nicht mehr marktgerechter Wohnungen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und das Wohnumfeld zu gestalten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln.

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

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

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

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

LAGEBERICHT

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

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

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

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

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

Im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise wird die Wobau im Rahmen des Finanzmanagement die vorhandene Liquidität so sicher wie möglich steuern, auf die Bonität der Finanzierungspartner achten und das Finanzgeschäft auf ausreichende Finanzierungspartner verteilen. Organisatorisch ist bereits innerhalb der Wobau die kurzfristige Bildung eines Teams Finanzmanagement zur Bündelung der Kompetenzen vorgesehen.

6. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

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

zum 01.01.2011.

Des Weiteren wurde am 26.02.2010 der notarielle Vertrag für den Ankauf von weiteren 2 Mehrfamilienhäusern mit 26 Wohnungen geschlossen. Die Kaufpreiszahlung ist zum 31.12.2010 vereinbart und der Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.01.2011.

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

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

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

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

7. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LAGEBERICHT

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

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

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

Magdeburg, 31. März 2011



Geschäftsführer
Sonsalla





IM GRÜNEN WOHNEN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	409.036,00	229.284,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	698.484.375,95	707.174.451,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.565.425,81	14.034.444,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.518.402,37	21.572.318,89
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	47.158,29	90.132,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	401.201,00	385.623,00
6. Anlagen im Bau	2.368.919,22	722.965,79
7. Bauvorbereitungskosten	809.179,56	739.778,26
8. Geleistete Anzahlungen	8.115.716,82	1.913.446,30
	741.310.379,02	746.633.160,74
	741.719.415,02	746.862.444,74
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	29.476.468,36	31.081.510,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	894.225,93	1.007.072,87
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	886.299,50	804.028,13
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.034,45	9.996,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.756.000,28	5.037.408,48
	6.543.560,16	6.858.506,28
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	26.731.129,52	53.758.195,53
	62.751.158,04	91.698.212,32
	804.470.573,06	838.560.657,06

Passiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.887.600,00
II. Kapitalrücklage	7.500.000,00	12.500.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	139.573.834,53	139.009.527,69
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
VI. Bilanzgewinn	490.636,24	61.260,59
	278.500.717,44	282.507.034,95
B. Sonderposten für Investitionszulage	22.440.059,95	23.013.779,87
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	10.113.930,05	20.773.751,60
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	436.797.076,49	454.456.907,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.560.071,01	6.920.170,31
3. Erhaltene Anzahlungen	34.534.640,79	33.952.114,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.124.717,00	1.022.734,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.857.386,47	6.140.188,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.352.536,02	6.461.559,80
(davon aus Steuern € 82.560,37; Vorjahr € 27.471,93)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 25.138,01; Vorjahr € 14.414,39)		
	490.226.427,78	508.953.675,69
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.189.437,84	3.312.414,95
	804.470.573,06	838.560.657,06



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2010	2009
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	99.731.635,87	97.454.656,11
b) aus Betreuungstätigkeit	190.304,86	194.210,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.652,21	62.876,14
	99.979.592,94	97.711.742,95
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.605.042,15	2.535.035,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	64.816,47	31.219,36
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.310.716,11	12.084.019,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	48.140.861,53	52.516.483,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.272,50	12.151,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	266.842,87	235.780,77
	48.410.976,90	52.764.415,47
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.044.039,16	8.587.657,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 37.322,26; Vorjahr € 35.394,29)	1.708.678,26	1.551.251,79
	10.752.717,42	10.138.909,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.443.164,50	15.647.057,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.007.215,08	10.926.257,57
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	111.859,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	793.395,08	1.406.812,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 38.314,75, Vorjahr € 0,00)	23.429.080,31	24.335.452,09
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	500.324,24	68.597,63
13. Außerordentliche Aufwendungen	1.570,00	0,00
14. Außerordentliches Ergebnis	-1.570,00	0,00
15. Sonstige Steuern	8.118,00	7.337,04
16. Jahresüberschuss	490.636,24	61.260,59
17. Entnahme aus der Kapitalrücklage	5.000.000,00	5.000.000,00
18. Vorabausschüttung	-5.000.000,00	-5.000.000,00
19. Bilanzgewinn	490.636,24	61.260,59

ANHANG

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss wurde erstmals unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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 DM-Bilanzgesetzes erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Posten „sonstige Steuern“ enthält nur die Grundsteuer auf eigengenutzte Objekte, da die Grundsteuern als Bestandteil der weiterbelastbaren Betriebskosten in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten sind.

Das am 29. Mai 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts, das sogenannte Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (im nachfolgenden „BilMoG“), ist in Bezug auf Ansatz- und Bewertungsvorschriften erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 der Gesellschaft anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Einführung des BilMoG hat in der sogenannten BilMoG-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 zu Bewertungs- und Ausweisänderungen von Bilanzposten des Vorjahres geführt. Betroffen sind hiervon die Flüssigen Mittel sowie die sonstigen Rückstellungen. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen im Rahmen der erstmaligen Anwendung ist nach Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterblieben.

Entsprechend der neuen HGB-Regelungen werden in

der Gewinn- und Verlustrechnung erstmalig die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ als sogenannter davon-Vermerk ausgewiesen.

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 DM-Eröffnungsbilanz 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 § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB Zuschreibungen im Umfang 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 mit einem Anschaffungswert über 410,00 € werden unter Anwendung der linearen Abschreibung bei Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungswerten zwischen 151,00 € und 410,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und fiktiv als Abgang ausgewiesen.

Vermögensgegenstände, die in den Jahren 2008 und 2009 mit einem Wert zwischen 151,00 € und 1.000,00 € angeschafft wurden, sind jeweils in einem Sammelposten zusammengefasst und werden 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 des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Mit Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (§ 253 Abs. 2 HGB) sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht. Entsprechend der verbleibenden Laufzeit bis zum Ende der Altersteilzeit wird der jeweilige Zinssatz je Arbeitnehmer berücksichtigt. 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 wurde entsprechend den realisierten Buchverlusten verbraucht. Der Differenzbetrag wurde aufgelöst. Die Bewertung der Verkaufsgrundstücke wird direkt zum Objekt auf der Aktivseite vorgenommen.

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

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 3 HGB wurde in Höhe von T€ 527 verbraucht. Der Rest wurde erfolgswirksam aufgelöst.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von T€ 399 gebildet. Die Rückstellung weist 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenbaumaßnahmen aus sowie Vorankündigungen mit den voraussichtlichen Straßenausbaubeiträgen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ANHANG

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zins-Swap-Geschäfte (2008 bis 2031) aufgelöst.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von zusammen rund 32 % zur Anwendung. Aktive Differenzen bestehen zurzeit im Bereich des Anlagevermögens und aus ungenutzten Körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, die aufgrund der Ausnutzung des Ansatzwahlrechts nicht als aktive latente Steuern zum Ansatz gekommen sind.

Aufwendungen und Erträge

Entlastungsbeträge aus der Teilentschuldung gemäß § 1 Abs. 1 Altschuldenerverordnung (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 2010 sind bei 38 Grundstücken mit Wohnbauten, 5 Grundstücken mit Geschäftsbauten und 19 Grundstücken ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden.

Bei 3 Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 29.476 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 3.338 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen T€ 5.305. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von T€ 4.411 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr T€ 1.693.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von T€ 847 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen.

Forderungen an die Gesellschafterin bestehen in Höhe von € 700. (Vorjahr € 0,00).

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von T€ 1.160. Es ist als Deckungsvermögen mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet worden.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Auf Grund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 08.12.2008 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.000, die als Vorabausschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn an die Gesellschafterin am 10.01.2011 ausgezahlt wurde.

Die Gesellschafterversammlung beschloss am 26.10.2010 den Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2009 in

Höhe von € 61.260,59 vollständig an die Gesellschafterin auszuschütten. Die Auszahlung des Jahresergebnisses erfolgte am 03.12.2010.

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

Stand 01.01.2010	T€	139.010
Einstellungen	T€	570
Entnahmen	T€	6
Stand 31.12.2010	T€	139.574

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€ 459 gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG vermindert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2010	T€
Entschädigungen Restitution	2.300
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	2.167
Personalbezogene Rückstellungen	1.830
Schadensersatz an Versorger wg. vorz. Beendigung langfr. Lieferverträge	940
Prozesskosten und Schadensersatz	887
Straßenausbaubeiträge	399
Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG	96
Erwartete Verluste aus Grundstücksverkäufen	0
Unterlassene Instandhaltung	0
Übrige sonstige Rückstellungen	1.495
	10.114

ANHANG

Bei der Rückstellung Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde von der pauschalierten Methode Gebrauch gemacht.

Gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen.

In den personalbezogenen Rückstellungen ist die Rückstellung für Altersteilzeit enthalten. Die Werte für den Erfüllungsrückstand werden aus der Wertguthabenkontenführung entnommen. Es wird eine Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die erwarteten Lohnsteigerungen betragen 1 %. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde das insolvenzgeschützte Altersteilzeitguthaben mit den Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit verrechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde über die Restlaufzeit der Altersteilzeit je Mitarbeiter abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 1.642,4. Diese wurden mit Deckungsvermögen (T€ 1.160,1) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Als Deckungsvermögen wurden verpfändete Bankguthaben bei der Nord LB klassifiziert.

Die Aufwendungen in Form von Zinszuführungen betragen T€ 38,3 und sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Für folgende langfristigen Rückstellungen wurde von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebene Überdeckung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Langfristiger Anteil zum 01.01.2010	Überdeckung der Rst. zum 01.01.2010	Langfristiger Anteil zum 31.12.2010	Überdeckung der Rst. zum 31.12.2010
	€	€	€	€
Rückstellung Schadenersatz SWM und GETEC	832.063	114.684	494.091	55.660
Rückstellung Erstattungsansprüche ewt	12.000	1.100	9.100	700
Rückstellung Entschädigungsleistungen	2.300.000	716.928	2.300.000	620.049

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2010 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	436.797	15.611	73.109	348.077
gegenüber anderen Kreditgebern	6.560	328	1.296	4.936
erhaltene Anzahlungen	34.535	34.535	0	0
aus Vermietung	1.125	1.125	0	0
aus Lieferungen und Leistungen	5.857	5.857	0	0
sonstige	5.352	5.352	0	0
	490.226	62.808	74.405	353.013

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind per 31. Dezember 2010 wie folgt gesichert:

	T€
Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen)	423.720
Negativerklärungen/Zessionen	0
städtische Bürgschaften	12.063
Abtretungen von Fördermittelanträgen	165

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen € 296,7 Mio auf Modernisierungskredite, € 125,7 Mio auf Altschulden, € 13,5 Mio auf KfW-Darlehen und € 6,6 Mio auf Baudarlehen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit T€ 12 (Vorjahr T€ 67) die von der Gesellschafterin durch zinsgünstige Konditionen geförderten Baudarlehen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung bestehen in Höhe von € 392,64 (Vorjahr € 58,64) gegenüber der Gesellschafterin.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen T€ 5.000 (Vorjahr T€ 5.164) gegenüber der Gesellschafterin aus der im November 2010 beschlossenen Vorabausschüttung sowie € 5.930,89 aus Grundsteuern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 2.469 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen sowie in Höhe von jährlich rund T€ 1.782 aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen mit diversen Firmen (Laufzeiten ein bis vier Jahre).

ANHANG

4. FINANZINSTRUMENTE

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zum Ausgleich gegenläufiger Wertänderungen oder Zahlungsströme aus Zinsrisiken wurden Schulden und mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Transaktionen mit Finanzinstrumenten zusammengefasst (Bewertungseinheiten). Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

Bewertungseinheiten im Detail

Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Deren Absicherung erfolgt im Wesentlichen durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente. Es handelt sich meist um außerhalb der Börse gehandelte (sogenannte OTC-) Instrumente. Dazu gehören ausschließlich Zinsswaps. Ihr Einsatz erfolgt nach einheitlichen Richtlinien, unterliegt strengen internen Kontrollen und bleibt mit wertmäßig geringen Ausnahmen auf die Absicherung des operativen Geschäfts der Gesellschaft sowie der damit verbundenen Finanzierungsvorgänge beschränkt. Ziel des Einsatzes von derivativen Finanzinstrumenten ist, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Fluktuationen zu reduzieren, die auf Veränderungen von Zinssätzen zurückgehen.

Zur Absicherung von Grundgeschäften werden derivative Finanzinstrumente regelmäßig zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei Darlehen mit variabler Verzinsung eingesetzt. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, werden Bewertungseinheiten i.S.d. § 254 HGB gebildet.

Die WOBAU verfügt zum 31.12.2010 über 14 Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von T€ 156.844 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind T€ 135.065 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von 13 Bewertungseinheiten mit den zu Grunde liegenden Darlehen wirksam.

Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag prospektiv und retrospektiv anhand der Short-Cut-Methode festgestellt.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag	Betrag zum	Marktwert zum	Buchwert	Absicherung
	zum Handelstag in	Bilanzstichtag in	Bilanzstichtag in		
	T€	T€	T€		
Micro Hedges	139.010	118.049	-25.875	0	100%
Portfolio Hedges	17.834	17.016	-1.486	0	100%
	156.844	135.065	-27.361		

Grundlage für die Ermittlung der Wirksamkeit (Effektivität) der Bewertungseinheiten ist die Übereinstimmung der bewertungsrelevanten Parameter (Laufzeit, Basiszinssatz) von Grund- und Sicherungsgeschäft. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

Zum Bilanzstichtag verfügt die WOBAU über einen Forwardswap (Micro Hedge) in Höhe von T€ 14.095 der am 30.11.2011 in die aktive Phase eintritt. Für diesen Zinsswap besteht eine Bewertungseinheit, die bis 2016 vertraglich abgesichert ist. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 liegt des Weiteren ein antizipativer Hedge vor, für welchen die Transaktion hoch wahrscheinlich ist.

Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchst wahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

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 2010 wie folgt:

	T€
Mieteinnahmen	67.525
Umlagen für Betriebskosten	31.791
Sonstige	416
	99.732

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten:

	T€
Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellung für erwartete Verluste aus Verkäufen	3.580
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	2.052
Zusätzliche Entlastung Altschulden gem. § 6a AHG	2.032
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	1.817
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd T€ 1.098	1.751
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	74
Sonstige periodenfremde Erträge	600
Übrige Erträge	2.831
	15.311

ANHANG

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten:

	T€
Abschreibungen auf Miet- und sonstigen Forderungen	2.351
Abrisskosten	1.582
Aufwendungen aus Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG (periodenfremd)	28
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	75
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	648
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	190
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.133
	9.007

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

	T€
Abschlussprüfungsleistungen	73
Steuerberatungsleistungen	15
Sonstige Leistungen	4
	92

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von T€ 5.907, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 455 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von T€ 1.835 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt T€ 1.821).

6. SONSTIGE ANGABEN

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 216 Arbeitnehmer ohne Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 223) beschäftigt.

	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	12
Personal und Sozialwesen	7
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	45
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	152
	217
Auszubildende	9
	226

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 185 (im Vorjahr 188) Mitarbeiter beschäftigt.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2010 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	3.776	3.902
Garantieeinbehalte	104	111
Mietkautionen	483	504
	4.363	4.517

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.

ANHANG

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 Verkehrstelematik Institut für Automaten u. Kommunikation e.V. Magdeburg
Danicke, Martin	Selbständiger, Magdeburg
Eckert, Horst	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Franzelius, Thomas	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (ab 20.08.2010)
Krause, Bernd	Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Pflüger, Gert	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Resch, Antje	Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (bis 19.08.2010)
Rogée, Edeltraud	Mitglied des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Salzborn, Hubert	Angestellter der Landesregierung Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Schwenke, Wigbert	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Wähnelt, Wolfgang	Dipl.-Ing./Architekt, Architektenbüro Otto, Magdeburg

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 5.164,13.

7. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 490.636,24 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Magdeburg, den 31. März 2011

Geschäftsführer
Sonsalla



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	31.12.2009	Korrektur	Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.444.695,20	0,00	0,00	354.469,51	0,00	0,00	1.799.164,71
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.122.593.187,02	0,00	-6.272,12	10.079.167,88	15.593.285,36	1.370.818,46	1.118.443.615,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.431.961,75	0,00	5.785,89	142.695,87	1.773.706,89	0,00	25.806.736,62
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.176.242,65	0,00	0,00	0,00	2.851.128,57	1.641.976,52	23.967.090,60
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.132,38	0,00	0,00	0,00	42.974,09	0,00	47.158,29
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.625.486,16	-300,92	0,00	175.438,94	493.760,05	0,00	3.306.864,13
6. Anlagen im Bau	722.965,79	0,00	0,00	2.325.997,92	0,00	-680.044,49	2.368.919,22
7. Bauvorbereitungskosten	739.778,26	0,00	0,00	488.705,49	0,00	-419.304,19	809.179,56
8. Geleistete Anzahlungen	1.913.446,30	0,00	0,00	8.115.716,82	0,00	-1.913.446,30	8.115.716,82
	1.182.293.200,31	-300,92	-486,23	21.327.722,92	20.754.854,96	0,00	1.182.865.281,12
	1.183.737.895,51	-300,92	-486,23	21.682.192,43	20.754.854,96	0,00	1.184.664.445,83

Abschreibungen							Buchwerte		
31.12.2009	Korrektur	Umbuchung	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
1.215.411,20	0,00	0,00	174.717,51	0,00	0,00	1.390.128,71	409.036,00	229.284,00	
415.418.735,18	0,00	-233.066,89	19.612.037,15	1.816.794,63	13.021.670,88	419.959.239,93	698.484.375,95	707.174.451,84	
13.397.517,47	0,00	0,00	662.124,16	0,00	818.330,82	13.241.310,81	12.565.425,81	14.034.444,28	
3.603.923,76	0,00	233.066,89	1.835.332,74	0,00	223.635,16	5.448.688,23	18.518.402,37	21.572.318,89	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.158,29	90.132,38	
3.239.863,16	-300,92	0,00	158.952,94	0,00	492.852,05	2.905.663,13	401.201,00	385.623,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.368.919,22	722.965,79	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	809.179,56	739.778,26	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.115.716,82	1.913.446,30	
435.660.039,57	-300,92	0,00	22.268.446,99	1.816.794,63	14.556.488,91	441.554.902,10	741.310.379,02	746.633.160,74	
436.875.450,77	-300,92	0,00	22.443.164,50	1.816.794,63	14.556.488,91	442.945.030,81	741.719.415,02	746.862.444,74	

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 2010 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.

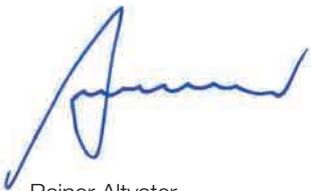
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 23. Mai 2011

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rainer Altvater,
Wirtschaftsprüfer



ppa. Markus Salzer,
Wirtschaftsprüfer







Frühlingsfrische Wohnungen!



Frühlingsbonus bis zu 600€*
*abhängig von Wohnungsgröße und -lage



Frühlingsfrische Wohnungen!



Jetzt mieten und satte Vorteile sichern!
 Vorbeschauen lohnt sich, denn bis zum **30.06.2010** bieten wir Ihnen neben vielen finanziellen Vorteilen unseren **Extraservice für Berufstätige**: Sonderbesichtigungszeiten am Freitag-nachmittag und am Samstag.
 Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unsere Wohnungsbörse am Ulrichplatz 6 – hier ganz in der Nähe.
 Wir informieren Sie gern!
Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

NEU Frühlingservice bis 30.06.2010



Frühlingsbonus bis zu 600€
*abhängig von Wohnungsgröße und -lage



Frühlingsfrische Wohnungen!
 ... im Stadtzentrum.



Jetzt mieten und satte Vorteile sichern!
 Bis zum **30.06.2010** bieten wir Ihnen neben vielen finanziellen Vorteilen unseren **Extraservice für Berufstätige**: Sonderbesichtigungszeiten am Freitag-nachmittag und am Samstag.
 Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unsere Wohnungsbörse am Ulrichplatz 6 – hier ganz in der Nähe.
 Wir informieren Sie gern!
Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

Frühlingsbonus bis zu 600€
*abhängig von Wohnungsgröße und -lage

NEU Frühlingservice bis 30.06.2010



Frühlingsfrische Wohnungen!
 ... im Kunststiege.



Jetzt mieten und satte Vorteile sichern!
 Bis zum **30.06.2010** bieten wir Ihnen neben vielen finanziellen Vorteilen unseren **Extraservice für Berufstätige**: Sonderbesichtigungszeiten am Freitag-nachmittag und am Samstag.
 Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unsere Wohnungsbörse am Ulrichplatz 6 – hier ganz in der Nähe.
 Wir informieren Sie gern!
Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

Frühlingsbonus bis zu 600€
*abhängig von Wohnungsgröße und -lage

NEU Frühlingservice bis 30.06.2010



- Plakate
- Citylights
- Litfass
- Banner
- Postkarten
- u.v.m

Frühlingsfrische Wohnungen!
 ... in Magdeburg.



Frühlingsbonus bis zu 600€
*abhängig von Wohnungsgröße und -lage

Jetzt mieten und satte Vorteile sichern!
 Bis zum **30.06.2010** bieten wir Ihnen neben vielen finanziellen Vorteilen unseren **Extraservice für Berufstätige**: Sonderbesichtigungszeiten am Freitag-nachmittag und am Samstag.
 Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unsere Wohnungsbörse am Ulrichplatz 6 – hier ganz in der Nähe.
 Wir informieren Sie gern!
Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de



Frühlingsfrische Wohnungen!

... im Stadtzentrum.



**Jetzt mieten und
satte Vorteile sichern!**

Neu für Berufstätige: Sonderberatungszeiten am Freitagnachmittag und am Samstag.

Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

+++ Aktuelle Angebote in der City +++

z.B.: Mühlenstraße 2,
2-Raum-Wohnung, 7.OG, 61 qm,
338 € + NK

z.B.: Jakobstraße 8,
2-Raum-Wohnung, EG, 61 qm,
348 € + NK

Wir informieren Sie gern!

Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

**Frühlings-
bonus bis zu**

600€*

* abhängig von Wohnungsgröße und -lage

NEU Frühlingservice
bis 30.06.2010

 **WOBABU**

Citysommer

... coole Wohnungen für heiße Tage.

 WOBAU

Kunst & Kultur

... alles in der City.

Von hier ist es nur ein Katzensprung in die City:

3-RWE, Curiestraße 47, 1. OG, ca. 68 m², ab **KM EUR 388 + NK**, Dusche, Bad und Küche mit Fenster

3-RWE, Nachtweide 46, EG, ca. 77 m², ab **KM EUR 423 + NK**, Bad und Küche mit Fenster

2-RWE, Am Vorhorn 6, EG, ca. 58 m², ab **KM EUR 320 + NK**, Dusche, Bad und Küche mit Fenster

3-RWE, Am Polderdeich 8, EG, ca. 71 m², ab **KM EUR 406 + NK**, Dusche, Bad und Küche mit Fenster

Tel.: 0391 - 610 44 44

www.wobau-magdeburg.de

 **WOBAU**

Citysommer
... coole Wohnungen für heiße Tage.

Kühles Nass
... gleich um die Ecke.

Die passende Wohnung mit Badepool finden Sie im Stadtteil Reform:

- 3-RWE, Spitzkestraße 16, 3. OG, ca. 57 m², ab KM EUR 281 + NK, Balkon, WBS § 27/20
- 4-RWE, Lüneburgerstraße 49, 4. OG, ca. 64 m², ab KM EUR 312 + NK, Balkon, WBS § 27/20
- 3-RWE, Werner-Seelenbinder-Straße 42, 2. OG, ca. 67 m², ab KM EUR 314 + NK, Balkon, Küche und Bad mit Fenster
- 2-RWE, Leipziger Chaussee 84, 2. OG, ca. 50 m², ab KM EUR 283 + NK, Vollkammer, Küche und Bad mit Fenster, Loggia
- 3-RWE, Leipziger Chaussee 46, 1. OG, ca. 55 m², ab KM EUR 325 + NK, Vollkammer, Küche und Bad mit Fenster, Balkon

Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

Citysommer
... coole Wohnungen für heiße Tage.

Kino & Theater
... gleich nebenan.

Wohnen in der City hat viele Vorteile, schauen Sie selbst.

Besichtigungstermine unter
Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

Citysommer
... coole Wohnungen für heiße Tage.

Wohnen wo was los ist
... bei uns.

Open-Air am Elbdeich oder Konzert in der Kulturfestung – hier wohnen Sie ganz nah dran.

- 2-RWE, Mühlenstraße 2, 2. OG, ca. 60 m², ab KM EUR 337 + NK, Bad mit Dusche, Küche mit Fenster
- 2-RWE, Mühlenstraße 2, 6. OG, ca. 61 m², ab KM EUR 319 + NK, Bad mit Dusche, Küche mit Fenster
- 2-RWE, Mühlenstraße 2, 7. OG, ca. 61 m², ab KM EUR 342 + NK, Küche mit Fenster
- 3-RWE, Mühlenstraße 6, 7. OG, ca. 73 m², ab KM EUR 406 + NK, Küche mit Fenster

Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

Besichtigungstermine unter
0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

Citysommer
... coole Wohnungen für heiße Tage.

Plakate, Citylights, Litfass, Banner, Postkarten u.v.m

WOBAU *live*.



Angebote

Shuttle-Service

Wir über uns

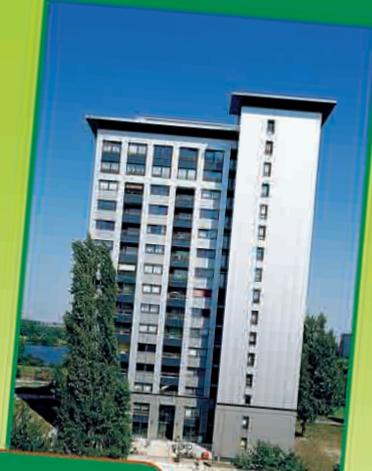
WOBAU *live*.

Wohnen im Norden der Stadt



Kundencenter Nord
Moritzstraße 1
39124 Magdeburg

Öffnungszeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 18:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr



Neustädter See,
Hochhaus Am Seeufer 8

Neustädter See | Kannenstieg | Neustädter Feld



11. September 2010

DIE GROSSE WOHNRAUMMESSE.

Vor dem Café Flair. | 10.00 - 16.00 Uhr

WOBAN live

Wohnen im Norden der Stadt

Kundenwater Hard
Moritzstraße 1
39124 Magdeburg

Öffnungszeiten
Di. 09:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 18:00 Uhr
Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Neue Neustadt | Curiesiedlung | Nordwest

Curiesiedlung
Curiestraße

Neue Neustadt, Hohe Straße

Nordwest, Ostrowskistraße

Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

WOBAN

WOBAN live

Wir reformieren Reform.

- **Wohnung**
 - 1-Zimmerwohnung
 - 2-Zimmerwohnung
 - 3-Zimmerwohnung
 - 4-Zimmerwohnung
 - 5-Zimmerwohnung
- **Wohnung**
 - 1-Zimmerwohnung
 - 2-Zimmerwohnung
 - 3-Zimmerwohnung
 - 4-Zimmerwohnung
 - 5-Zimmerwohnung

Platzmarkt | Göttinger 40 - 47 | Moritzstraße 1 - 18

Tel.: 0391 - 610 44 44
www.wobau-magdeburg.de

WOBAN

Plakate
Banner
Messestand
u.v.m

Kundencenter Nord

Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg

Leiterin: Sabine Klaus

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

**Kundencenter Mitte und Haus- und
Wohnungseigentumsverwaltung**

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

Leiterin: Michaela Schimmitat

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

Kundencenter Süd

Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg

Leiterin: Kerstin Willenius

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 (Cover, Seite: 8, 9, 10, 11, 12,
14, 15, 16, 20, 22, 25, 45, 69, Medien der Seiten 70-75), Michael Kranz
(Seite: 2, 3, 18, 24, 70-75), , Aleksandar Videnovic (Cover, Seite: 7-24),
didon (S. 10), dwphotos (S. 11), Monique Wagner (S. 12), Robert Kneschke
(S. 13), sonya etchison, Helder Almeida (S. 14), mirfotos, Ozerina Anna (S. 16),
Taiga (S. 17), maga (S. 18), AISPIX (S. 19), Volker Rauch, Tom Grundy (S. 20),
Anatoliy Samara (S. 21), Kutlayev Dmitry, Kuzma (S. 22), IvicaNS (S. 23), hol-
box (S. 38/39), hannamariah (S. 44), Kzenon (S. 50), Frank Oppermann (S. 65)

