

GESCHÄFTSBERICHT 2011



IMPULSE FÜR DIE MENSCHEN, FÜR DIE STADT



IMPULSE 2011– Für die Menschen, für die Stadt

VORWORT, Geschäftsführer	5
VORWORT, Aufsichtsratsvorsitzender	7
1 Für die Mieter	9
2 Für alle Magdeburger	10
3 Für die Mitarbeiter	15
4 Für die Stadt	16
LAGEBERICHT	
1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	23
2 Geschäftsverlauf	27
3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	36
4 Risikomanagement der Gesellschaft.	40
5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	42
6 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	45
7 Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft	46
Bilanz zum 31. Dezember 2011	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Anlagespiegel 2011	52
ANHANG	
Anhang für das Geschäftsjahr 2011.	56

VORWORT des Geschäftsführers



„DIE WOB AU IST DER SEISMOGRAF
FÜR DIE STADTENTWICKLUNG.“

Heinrich Sonsalla



IMPULSE GEBEN

Die WOBAU hat 2011 eine Trendwende eingeleitet, die uns mancher nicht zugetraut hat. Doch der Rückblick beweist: Wir geben wichtige Impulse – für die Menschen, für die Stadt! Wir verändern Magdeburg und leisten unseren Beitrag für eine zukunftsfähige, lebenswerte Landeshauptstadt.

In der Vergangenheit haben wir tausendfach Wohnungen vom Markt genommen und natürlich keine Lorbeeren dafür geerntet. Wenn man mit dem Abrissbagger anrückt, sehen das die Menschen nicht gern. Aber der demografische Wandel ließ und lässt uns mancherorts keine andere Wahl.

Im Jahr 2011 konnten wir nun mit zahlreichen Umbau- und Sanierungsprojekten für andere Schlagzeilen sorgen, sei es in der Innenstadt mit

dem Start des spektakulären Umbaus des Katharinenturms am Breiten Weg, oder beim Großprojekt Neu-Reform mit der Aufwertung unserer Wohnanlagen im Rahmen der Quartiersvereinbarung. In dieser Hinsicht war 2011 zweifellos ein Jahr der Erfolge.

Für mich ist die WOBAU wie ein Seismograf für die Stadtentwicklung, an dem die Fortschritte festgemacht werden. Je weiter er ausschlägt, umso besser. Und das Stadtzentrum ist natürlich der Ort, an dem es den meisten Menschen am ehesten auffällt. Dabei sind wir nicht nur der größte Anbieter für Wohnraum in der City, sondern zählen auch mehr als 500 Gewerbetreibende zu unseren Mietern. Trotzdem verlieren wir die Stadtteile nicht aus den Augen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen verfolgen wir natürlich keinen Selbstzweck. Und aus der Rolle des Grundversorgers sind wir längst herausgewachsen. Schließlich ist Wohnraum wegen der schrumpfenden Bevölkerung längst keine Frage von Quantität mehr, sondern von Qualität. Schon allein deshalb musste die WOBAU den Wandel zum Full-Service-Dienstleister vollziehen.

Mit unseren engagierten und kreativen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben wir schon viel erreicht, aber wir sind immer noch hungrig. Und wir wollen Impulsgeber für Magdeburg bleiben!



Heinrich Sonsalla,

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

VORWORT des Aufsichtsratsvorsitzenden



„DIE WOB AU... HÄLT DIE
INFRASTRUKTUR LEBENDIG.“

Klaus Zimmermann



ABSCHLUSS 2011

Die WOBAU kann das Geschäftsjahr 2011 zufrieden abschließen. Wir haben uns als Impulsgeber bewiesen, und wir haben noch viel vor! Dabei freue ich mich besonders, dass ich diese Aussage nicht allein auf die städtebauliche Entwicklung Magdeburgs beziehen kann.

Als Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt weiß ich, wie wichtig das Engagement der WOBAU „über den Tellerrand hinaus“ ist. Unsere Wohnungsbaugesellschaft stemmt viele freiwillige Aufgaben, mit denen sie unserer Stadt, unseren Bürgerinnen und Bürgern unter die Arme greift. Einige Beispiele: Ohne die WOBAU würden viele Springbrunnen nicht sprudeln, keine Freilufttreffpunkte für Jugendliche entstehen, könnten sich Projekte wie der Interkulturelle Garten Magdeburg nur schwerlich entwickeln.

Die WOBAU kümmert sich auch um das Gebäudemanagement vieler Sozialeinrichtungen und ist zu einem großen Teil in die Marketingmaßnahmen unserer Landeshauptstadt involviert. Unbedingt müssen die Beiträge der WOBAU aus dem Unternehmensgewinn für den städtischen Haushalt und somit für die städtische Entwicklung erwähnt werden.

Sie sehen: Die WOBAU bietet nicht nur Wohn- und Gewerberaum, sondern hält unsere Infrastruktur in unserer wunderschönen Stadt lebendig!

Getragen wird all dies von den 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOBAU, auf deren Tatkraft, Ideenreichtum und Engagement wir in Magdeburg stolz sind. Gekrönt wurde dies 2011 durch den Zukunftspreis der Wohnungswirtschaft, bei dem das WOBAU-Projekt „Das ganzheitliche Unternehmenskonzept – von der objektkonkreten Analyse zur strategischen Unternehmensplanung“ den „Sonderpreis Wissensmanagement“ verliehen bekam. Mit dem Konzept gab die WOBAU nicht nur wichtige Impulse für die Entwicklung der WOBAU und Magdeburgs, sondern für die gesamte Branche in Deutschland, wie die Jury betonte.

Auf diese Erfolge kann die WOBAU aufbauen. Ich bin mir sicher, dass sie sich mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Landeshauptstadt weiter als verlässlicher, starker und beständiger Partner erweisen wird.



Klaus Zimmermann,

Aufsichtsratsvorsitzender Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

DIE WOBACARD:
KLEIN, ABER OHO!





Restaurant „La Piazza“ in Magdeburg

1 Für die Mieter

Wer bei der WOBAU eine Wohnung mietet, kann sich auf viele Impulse über das reine Wohnen hinaus freuen. So erhält jeder WOBAU-Haushalt kostenlos die WobauCARD.

Die WobauCARD

Klein, aber oho! Dieser Ausspruch trifft auf die WobauCARD voll zu. Das kleine Plastikkärtchen verbindet 25.000 WOBAU-Haushalte mit einmaligen Angeboten Gewerbetreibender in Magdeburg. Nach dem Prinzip der großen Gemeinschaft sind mit dieser Karte zahlreiche Vorteile gebündelt: von Unternehmern, die Gewerbeflächen der WOBAU nutzen, für WOBAU-Mieter.

In Restaurants, bei verschiedenen Dienstleistern und Händlern bietet die Karte Rabatte von bis zu 15 Prozent oder Sonderleistungen beim Einkauf an. Ob in der Boutique, im Möbelgeschäft, im Brillenladen oder beim Goldschmied: Gegen Vorlage der WobauCARD gehen für ihren Besitzer die Preise runter.

Im Jahr 2010 erstmals aufgelegt, wurden die Möglichkeiten der WobauCARD 2011 weiter ausgebaut, so dass die Karteninhaber inzwischen bei mehr als 130 Geschäften sparen können. Spezialpreise gibt es auch im Theater, in Sportstudios oder zum Thema Reisen. Und die Liste der Teilnehmer wächst weiter. Das spricht dafür, dass dieses Angebot die Mieter und Geschäftsinhaber gleichermaßen überzeugt. Immerhin gaben in einer Umfrage 2011 mehr als 80 Prozent der befragten Geschäfte an, mit dem Konzept der WobauCARD zufrieden zu sein.

Damit die Mieter nicht den Überblick verlieren, erschien ein aktualisiertes Service-Heft, das alle Rabattangebote auf einen Blick zeigt – und Impulse für den nächsten Einkaufsbummel oder die Freizeitgestaltung gibt.



Jugendfreilufttreff in Sudenburg

2 Für alle Magdeburger

Impulse für das soziale Miteinander und die Kultur in Magdeburg zu geben, hat sich die WOBAU seit jeher auf die Fahnen geschrieben. Auch 2011 stellte die Wohnungsbaugesellschaft diesen Anspruch eindrucksvoll unter Beweis.

Sudenburger Jugendfreilufttreff

So entstand im Sudenburger Wohngebiet Friedenshöhe ein Jugendfreilufttreff. Die WOBAU unterstützte Jugendliche zwischen 13 und 18 Jahren mit ihren Ideen und Wünschen, denn für sie gab es im Viertel zuvor keinen Treffpunkt. Ein gemauertes Häuschen mit Schleppehdach und Papierkorb entstand ebenso auf Initiative der WOBAU wie einige Meter weiter ein Platz für Fußball und Basketball. Ihren Treffpunkt gestalteten sich die Jugendlichen selbst mit Graffiti.

Gemeinnützige Aktionen

Auch eine Mieterumfrage zur künftigen Gestaltung von Friedenshöhe verband die WOBAU mit einer gemeinnützigen Aktion: Pro teilnehmendem Haushalt an der 2010 gestarteten Umfrage versprach die WOBAU, fünf Euro zu spenden. Freude herrschte zunächst bei der Rettungshundestaffel des Arbeiter-Samariter-Bundes. Strahlende Kinderaugen gab es dann auch im einzigen Freien Waldorfkindergarten der Stadt. Beide Einrichtungen erhielten Anfang 2011 jeweils 1.000 Euro.

Zu einem der Wegbereiter für ein neues soziales Zentrum des Vereins „Familienhaus Magdeburg“ in einer ehemaligen Schule im Nordpark wurde die WOBAU durch eine andere Aktion: Für den Umbau von Flächen im Breiten Weg musste die WOBAU 20.000 Gehwegplatten entfernen lassen. Diese stellte sie anschließend kostenlos dem guten Zweck zur Verfügung und das Familienhaus konnte das Material bestens gebrauchen.



2.600 m² Interkultureller Garten

Interkultureller Garten

Begossen – mit Blumenwasser – wurde in der Neuen Neustadt eine blühende Partnerschaft. Für den Aufbau des ersten Interkulturellen Gartens in Magdeburg stellte die WOBAU an der Haldensleber Straße/Kuckhoffplatz den Initiatoren vom Kulturverein KanTe e.V. eine 2.600 Quadratmeter große Freifläche zur Verfügung. Die darin zusammengeschlossenen Studenten vom Studiengang Cultural Engineering begannen hier mit interessierten Hobbygärtnern verschiedener Herkunft, eine ungenutzte Brachfläche in blühendes Gartenland zu verwandeln. Jeder, der mitmachen will, kann sich auf ca. 50 Quadratmetern verwirklichen.

Ein Konzept, das über die gemeinsame Gartenpflege die Menschen zusammenbringt. Rasch war der Mietvertrag unterzeichnet. Nach zwei Jahren wollen alle Beteiligten auswerten, ob sich das von verschiedenen Stellen finanziell geförderte Projekt wie erhofft etabliert hat.

DIE WOBAU GIBT IMPULSE
FÜR DAS SOZIALE
MITEINANDER UND DIE
KULTUR IN MAGDEBURG.





WOBAU live 2011



Studentenwohnungen

Magdeburger Studenten können ohnehin auf die WOBAU zählen – natürlich auch bei der Wohnungssuche. Wer sich aus dem großen Angebot an Studentenwohnungen für etwas entschieden hat, zahlt weder zusätzliche Nebenkosten noch Kaution oder Provision. Und: Bei der WOBAU wird zum Festpreis gemietet: einfach aussuchen und einziehen, ganz flexibel und ohne Nebenkostenabrechnungen oder lästiges Abstottern der Mietkaution. Attraktive Wohnungen für junge Leute gibt es in nahezu allen Stadtgebieten. Es werden auch einzelne Zimmer oder Wohnungen für WGs vermietet.

Feste und Veranstaltungen

Zum bunten Leben in der Stadt trugen auch zahlreiche Feste bei, die von der WOBAU unterstützt oder selbst veranstaltet wurden. Ob Kinder- und Brunnenfest im Breiten Weg, Frühlingsfest in Lemsdorf, Reformier Stadtteilstadtteilfest, Weinfest in der Leiterstraße, Flohmärkte oder das Turnier um den WOBAU-Beims-Cup in der Beimssiedlung – überall gaben die Veranstaltungen Impulse für lebendige Nachbarschaften und fröhliches Miteinander. Erneut präsentierte sich die

WOBAU mit dem vierten Aktionstag „WOBAU live“ in der Innenstadt und verwandelte den Breiten Weg in eine Info- und Kulturmeile.

Wasser marsch!

Die WOBAU ließ 2011 nicht zuletzt auch den Fischbrunnen am Petriförder wieder sprudeln. Der war zwar erst umfangreich saniert worden, doch für den Betrieb fehlte der Stadt das Geld. Dank der WOBAU hieß es aber: Wasser marsch! Mit einem vierstelligen Betrag sprang Magdeburgs größter Vermieter ein. Und das nicht zum ersten Mal: Auch bei der Unterhaltung des Brunnen in der Leiterstraße und bei einem weiteren auf dem Breiten Weg fungiert die WOBAU fast schon traditionell als Sponsor und macht sich so für ein schönes Stadtbild stark.



DIE WOB
MACHT SICH FÜR EIN
SCHÖNES STADTBILD
STARK.



| Auszubildende 2011 auf der IHK Ausbildungsmesse



3 Für die Mitarbeiter

Um wichtige Impulse für die Entwicklung des Mitarbeiterstammes zu geben, setzt die WOBAU traditionell auf eine gute Ausbildung von Nachwuchskräften.

Ausbildung bei der WOBAU

Auch 2011 starteten wieder drei Azubis ihre Ausbildung bei der WOBAU zur Kauffrau für Bürokommunikation und zur/zum Immobilienkauffrau/-mann. Dabei ermöglicht die WOBAU ihren Azubis auch, Auslandserfahrungen zu sammeln. So waren auch 2011 zwei Auszubildende im Rahmen eines Austauschprogramms mit Unterstützung des Bildungsverbundes Haus-technik Sachsen-Anhalt in England in Unternehmen eingesetzt. Solche Erfahrungen stärken die Azubis. Sie werden ermutigt, sich etwas zu trauen. Der Erfahrungsgewinn kommt der WOBAU zugute. Schließlich erhält jeder Azubi nach dem Abschluss die Möglichkeit, mindestens ein Jahr im Unternehmen weiter zu arbeiten.

Fahrten zu kulturellen oder politischen Themen, aber auch spezielle Azubi-Projekte, die von den Nachwuchskräften eigenverantwortlich bearbeitet werden, runden die Ausbildung bei der WOBAU ab. So schlossen Azubis 2011 ein bis dahin einmaliges Projekt erfolgreich ab, in dessen Mittelpunkt die Frage nach der Zukunftsfähigkeit einzelner Quartiere Magdeburgs stand. Dabei lieferten sie Zuarbeiten für das neu geschaffene Geschäftsfeld Portfolio-Management bei der WOBAU. Markt- und Standortanalysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und technische

Bestandsauswertungen waren dabei Schwerpunkte. Für das Azubi-Projekt wurden Begehungsbögen entworfen. Mit ihnen konnten die Azubis bei Vor-Ort-Terminen zunächst den gesamten Kernbestand bewerten. Auch wichtige Standort- und Lagefaktoren wie die Nahversorgung, die Verkehrsanbindungen, Grünanlagen, Image und die soziodemografische Struktur wurden erfasst. Die Ergebnisse flossen in eine Präsentation für die Geschäftsleitung ein. Im Fokus stand die Frage, wie sich die WOBAU künftig in den einzelnen Quartieren einbringen kann.

Nachwuchsgewinnung

Um guten Nachwuchs zu gewinnen, präsentiert sich die WOBAU auch auf Berufsfindungsmessen wie der in den Räumen der Industrie- und Handelskammer. Die WOBAU informierte hier Interessenten über die Ausbildungsberufe Immobilienkauffrau/-mann und Kauffrau/-mann für Bürokommunikation.

„IN DER INNENSTADT
NEHMEN WIR UNSERE
AUFGABE ALS GESTALTER
UND MACHER WAHR.“

Klaus Zimmermann zum Baustart
am Katharinenturm



März 2011: Baustart Katharinenturm

4 Für die Stadt

Der Katharinenturm

Sachsen-Anhalts Bauminister Karl-Heinz Daehre, Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper und WOBAU-Chef Heinrich Sonsalla gaben am 3. März 2011 den Startschuss für den Umbau des ehemaligen Hauses der Lehrer zum Katharinenturm. Nach Komplettentkernung und Demontage der Fensterfassade folgen Rohbauarbeiten und die Neugestaltung der Fassade. Neue Heizungen, Sanitäreanlagen, Lüftung, Klimatechnik, die Installation umfangreicher Brandschutzeinrichtungen und neue Fahrstuhlanslagen sind geplant. Die WOBAU will bis 2013 mehr als zehn Millionen Euro investieren. Eines der größten Ärgernisse in der City verschwindet.

Die WOBAU gibt damit einen wichtigen Impuls für die Wiederbelebung und Aufwertung der nördlichen Innenstadt. Der Katharinenturm wird mit modernen Büros, hellen luxuriösen Appartementwohnungen, flexiblen Gewerbeflächen und Gastronomieangeboten aufwarten.

Bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wird jedoch nicht nur großer Wert auf Modernität gelegt, sondern auch ein Stück Vergangenheit

aufgearbeitet. Das Haus der Lehrer ist eng mit der Stadtgeschichte Magdeburgs verbunden, befindet es sich doch genau an jener Stelle, an der 1966 die Katharinenkirche vom DDR-Regime abgerissen wurde. Im Erdgeschoss soll mit einer Ausstellung daran erinnert werden, ebenso wie mit dem neuen Namen: Katharinenturm.

Kaufhaus Nordabschnitt

Ein weiterer Coup in Sachen Breiter Weg/Nordabschnitt gelang dem WOBAU-Gewerbemanagement im August 2011, als die Kaufhauskette Woolworth langfristig gebunden werden konnte. Dass es sich beim neuen Woolworth-Domizil um eine rund 1.600 Quadratmeter große Ladenfläche im Nordabschnitt handelt, ist nicht nur für die umliegenden Bewohner eine gute Nachricht. Denn: Die Gewerbeinheit im Breiten Weg 111-113 stand seit 2003 leer. Ab 2012 versorgt der amerikanische Kaufhausriese die Menschen mit allem, was das Herz begehrt. Bis 2012 investiert die WOBAU rund eine Million Euro in den bereits 2011 gestarteten Umbau. So wird mit Kaufhaus und Katharinenturm auf dem Breiten Weg/Nordabschnitt ein neues Zeitalter eingeläutet.



Reform, Quittenweg 45 bis 57

Neu-Reform

Runderneuert präsentiert sich unterdessen bereits seit 2011 der Stadtteil Neu-Reform. Auf Basis einer Quartiersvereinbarung nahmen die ansässigen Wohnungsunternehmen, allen voran die WOBAU, umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vor. Die Straßenzüge Sojusstraße und Quittenweg wurden komplett modernisiert. Zum Beispiel erhielt der Quittenweg 45 bis 57 ein beeindruckendes Facelifting. Seit Mitte Mai 2010 war der Block von der Wohnungsbaugesellschaft umfassend saniert worden. Entstanden sind qualitativ hochwertige Zwei- und Dreiraumwohnungen, die modernsten Anforderungen entsprechen. Dazu war ein kompletter Leerzug nötig geworden. Von den Fußböden, über die Fassadendämmung bis hin zu den Außenanlagen und Stellplätzen entstand alles neu.

Hinzugekommen ist auch ein Aufzug bis in die sechste Etage mit ebenerdigem Zugang. Optisch ist der Quittenweg 45 bis 57, einst einer der typischen DDR-Plattenbauten vom Typ P2, ohnehin nicht mehr wiederzuerkennen. Das triste Grau der Fassaden ist einem ansprechenden Farbkonzept in warmen Erdtönen gewichen. Und hat offenbar Zuspruch gefunden: Bis auf wenige Ausnahmen waren alle 82 Wohnungen rasch wieder vermietet. Vor allem auf die zukünftige Energieeinsparung legten die WOBAU und ihre Partner bei ihren Maßnahmen in Reform größten Wert. Dies führte zu bundesweiter Anerkennung: Das energetische Sanierungskonzept der Magdeburger beim Umbau der Großwohnsiedlung in Plattenbauweise zu einem modernen Stadtteil wurde vom Bundesbauministerium bei einem Wettbewerb mit dem dritten Platz und einem Preisgeld von 50.000 Euro ausgezeichnet, die direkt in die Sanierung flossen.

Die Maßnahmen zeigen weiteren Erfolg: Die Wegzugsquote aus Reform hat sich in den vergangenen Jahren stark verringert. Das spricht dafür, dass die Bewohner sich hier wieder wohlfühlen. Und die WOBAU fasste schon die nächsten Projekte ins Auge: In der Sojusstraße 8-15 und der Hermann-Hesse-Straße wurde 2011 ebenso bereits gebaut.

Derweil sorgten die Reformer „Reformen“ schon für internationales Interesse. Die WOBAU stellte Gästen aus Lettland und China 2011 die Baumaßnahmen im Quittenweg und in der Sojusstraße vor.



| Juni 2011: Die WOBAU und ihre Mitarbeiter erhalten den Zukunftspreis der Wohnungswirtschaft



Neustädter Feld „Stadtblick“

Zum echten Blickfang wurde auch der „Stadtblick“ im Neustädter Feld. Rund 420.000 Euro investierte die WOBAU hier 2011 in die Außenanlagen und Eingangsbereiche in der Straße Am Stadtblick 9 bis 21. Eine neue Zufahrt entstand ebenso wie 59 neue Anwohnerparkplätze. Auch die Vorgärten wurden neu umzäunt. Das macht sie ausschließlich für die Anwohner nutzbar. Und das freute die Mieter. Viele von ihnen pflegen seit Jahren die Vorgärten ihres Hauseinganges persönlich, mit grünem Daumen und viel Leidenschaft.

Breiter Weg 188-192

Viel Herzblut steckte die WOBAU auch in die Weiterentwicklung des Wohnens in der Innenstadt. Das Ensemble Breiter Weg 188 bis 192 erstrahlte in einem mediterranen Orange. Der Farbanstrich war die Krönung der fast vier Millionen Euro teuren Komplettsanierung des Wohn- und Geschäftshauses.

Regierungsstraße

Ein weiteres Schwergewicht auf der Bau-Agenda der WOBAU war der Wohnblock in der Regierungsstraße. Der architektonische Entwurf sieht eine Fassadengestaltung vor, die sich von der üblichen Optik klar abhebt. So soll der neu gestaltete Block mit einem Mix aus offenen Balkonen und geschlossenen Loggien in Wellenoptik ins Auge stechen. Der Anfang für das rund 3,3 Millionen Euro teure Mammutvorhaben wurde ebenfalls 2011 gemacht. Ein Ende der kompletten Arbeiten ist für Ende 2012 vorgesehen.

In der Anhaltstraße 13-15 stand eine weitere Komplettsanierung nach Leerzug auf dem Plan. 34 modernisierte Wohnungen wurden fertiggestellt.

Zukunftspreis

Zum Feiern gab es für die WOBAU und ihre Mitarbeiter einen zusätzlichen Grund: Sie holten im Juni 2011 den Zukunftspreis der Wohnungswirtschaft nach Magdeburg. Als einer von vier Preisträgern konnte die WOBAU den „Sonderpreis Wissensmanagement“ erringen. Geschäftsführer Heinrich Sonsalla nahm die Ehrung vor rund 1000 Gästen im Rahmen des 21. Aareon Kongresses in Garmisch-Partenkirchen aus den Händen von GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko entgegen. Dieser Preis ist gewissermaßen der Oscar der Immobilienwirtschaft. Zu verdanken hat die WOBAU diesen Erfolg den Impulsen ihrer engagierten Mitarbeiter.

Die Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ hatte den bundesweiten Wettbewerb ausgelobt. Ziel ist es, herausragende Beispiele für Wirtschaftlichkeit in der Immobilienwirtschaft in Deutschland zu würdigen. Der Sonderpreis wurde dem WOBAU-Projekt „Das ganzheitliche Unternehmenskonzept – von der objektkonkreten Analyse zur strategischen Unternehmensplanung“ verliehen. Das Konzept zeigte nach Aussage der Jury in beispielhafter Weise, wie das systematische Management von unterschiedlichen Daten- und Wissensbeständen in die strategische Unternehmensplanung und -steuerung integriert werden kann.



| Breiter Weg, Nordabschnitt:
der Architektenentwurf zum Katharinenturm



1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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



Breiter Weg 188-192, Altstadt

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde von der Euro-Krise kaum tangiert. Als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige Deutschlands trug die Immobilienwirtschaft wesentlich zur Bruttowertschöpfung mit einem Anteil von 19,1 % bei. Der Umfang der Bauinvestitionen erhöhte sich im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,6 %. Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau und dem Wohnungsbau. Hier ist die positive Entwicklung auf die Zunahme der Arbeiten am Wohnungsbestand und die gestiegene Neubautätigkeit zurückzuführen.

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



Die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2011 blieb in Sachsen-Anhalt auf dem Vorjahresniveau. Strukturelle Veränderungen, wie Abnahme der marginalen Beschäftigung, z. B. der Ein-Euro-Jobs, standen der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung im Vergleich zum Vorjahr mit 1,2 % gegenüber. Die Arbeitslosenquote lag 2011 durchschnittlich bei 11,6 % (Vorjahr: 12,5 %). Die Bevölkerung ist im Vergleich zum Vorjahr um 17.590 Einwohner gesunken und lag bei 2.317.416 Einwohnern. Sachsen-Anhalt ist von den demografischen Veränderungen der letzten zwei Jahrzehnte besonders betroffen. Abwanderungen von vor allem jungen, gut ausgebildeten Personen und die daraus resultierende Überalterung der Bevölkerung haben, insbesondere im ländlichen Raum, zu Einschränkungen der Lebensqualität und Problemen in der Aufrechterhaltung der Infrastruktur geführt.

Der bereits seit März 2010 bestehende *Demografie-Beirat*, als wichtiger Impulsgeber und beratendes Gremium der Landesregierung für alle demografischen Themenstellungen, gründete im September 2011 eine „Demografie-Allianz“ mit über 60 Partnern. Die Demografie-Allianz soll maßgebliche Mitgestalterin des demografischen



Wandels in Sachsen-Anhalt sein und auf den verschiedenen Handlungsfeldern die vielfältigen Initiativen und Aktivitäten im Lande zusammenführen und öffentlich sichtbar machen.

Die Zahl der Arbeitslosen in der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen erhöhte sich 2011 auf 12,6 % (Vorjahr: 11,2 %). Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Vorjahr um 156 auf 231.681 Einwohner angestiegen. Der Gebäudewohnbestand in Magdeburg beträgt ca. 145.000 Wohnungen. Dabei lag der Anteil der Geschosswohnungen bei ca. 84,0 %.

Mit durchschnittlich etwa 66 m² Wohnfläche liegen die Wohnungsgrößen von Magdeburg unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (ca. 73 m²). Die Leerstandsquote im Geschossbau lag Ende 2010, nach Angaben des Amtes für Statistik der Landeshauptstadt, bei 19,0 %. Nach wie vor besteht in Magdeburg ein Wohnungsüberhang sowie ein geändertes Nachfragegefüge. Eine Alternative zum Stadtumbau gibt es nicht. Damit der Stadtumbau nicht an Dynamik verliert und sich in seiner Durchführung wirtschaftlich gestaltet, bedarf es dringend einer

weitergeführten Städtebauförderung, insbesondere der weiteren Förderung von Abriss und Aufwertung von Wohnungsbeständen und einer Anschlusslösung für die Altschuldenproblematik durch die Bundesregierung. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH als kommunales Unternehmen und Hauptakteur im Stadtumbau in Magdeburg leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung. Seit 2000 wurden insgesamt 7.261 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen, davon 854 Wohnungen im Jahr 2011.

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

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



„DIESE MASSNAHME IST
EINE HERZENSANGELEGENHEIT FÜR UNS.“

Michaela Schimmitat,
Leiterin des WObAU-Kundencenters Mitte



2 Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

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

BESTAND

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

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

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

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

Das Bestandsportfolio der Gesellschaft erstreckt sich über alle Stadtteile von Magdeburg.

Die Verwaltung und Betreuung der Mieter erfolgt in drei Kundencentern.

Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2011 im Fokus. Neben dem Abriss und dem Verkauf von verlustbringenden Wohnungsbeständen sowie dem Ankauf gut sanierter Objekte, zur Arrondierung des eigenen Bestandsportfolios, hat sich die Modernisierung und Sanierung des Kernbestandes sowie das gezielte Leerwohnungssanierungsprogramm weiterhin mit Erfolg auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt.



Blick auf Regierungsstraße vor der Sanierung; rechts: Anbau der Wellenfassade

Darüber hinaus trugen auch interne Umstrukturierungen und Optimierung einzelner Arbeitsprozesse im Servicebereich zur Kundenakquise und Mieterbindung, wie z. B. offenes Haus, Einrichtung eines Backofficeteams und die Inanspruchnahme eines Callcenters zum Vermietungserfolg und somit auch zum Abbau der Leerstände bei.

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

Der stichtagsbezogene Leerstand für Wohnungen, bezogen auf die Fläche im Kernbestand, entwickelte sich rückläufig von 9,3 % per 31. Dezember 2010 auf 9,1 % per 31. Dezember 2011. Im marktaktiven Kernbestand entwickelte sich

der Leerstand für Wohnungen von 8,9 % per 31. Dezember 2010 auf 7,7 % per 31. Dezember 2011. Im Gesamtbestand Wohnungen ist ein Leerstand von 14,8 % (Vorjahr: 16,4 %) zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 1,6%-Punkten gegenüber dem Vorjahr.

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



2.2 Hausbewirtschaftung

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

UMSATZERLÖSE

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

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

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

- umfassend durchgeführte Leerwohnungsanierungen mit einem Vermietungserfolg von 93,0 %
- Neuvermietung in aufgewerteten Beständen infolge abgeschlossener komplexer Baumaßnahmen bzw. Modernisierung
- 1.350 Mieterhöhungen nach § 558 BGB, mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt

ca. € 18.084 pro Monat und einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,23 €/m² für jede berücksichtigte Wohnung

- Arrondierungsankäufe mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,50 €/m²
- verstärkte Vermietungsoffensive.

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

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

2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung, Abriss und Rückbau

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

ÜBERBLICK BAUMASSNAHMEN

	<i>Geschäftsjahr in T€</i>	<i>Vorjahr in T€</i>	<i>Veränderung in T€</i>
Rückbaumaßnahmen	351	31	320
Komplexmaßnahmen	16.942	10.411	6.531
Freiflächen	55	255	-200
Aktivierungsfähige Investitionen gesamt	17.348	10.697	6.651
Abrisskosten	2.099	1.583	516
Instandhaltung/Instandsetzung	12.480	13.181	-701
Investitionen/Abriss gesamt	31.927	25.461	6.466

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

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

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

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

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

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



| Umbau des ehemaligen Hauses der Lehrer zum Katharinenturm
Investitionssumme: 10 Mio. Euro bis 2013



2.4 Grundstücksverkehr

2.4.1 Ankaufstätigkeit

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

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

2.4.2 Verkaufstätigkeit

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

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

Die Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 beinhaltete den Verkauf von

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

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

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2011 betrug T€ 5.050.

2.4.3 Liegenschaften

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

2.5 Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

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

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

– T€ 120.661 auf Altschulden,
– T€ 309.391 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite,
– T€ 7.102 auf Immobilienankaufkredite und
– T€ 5.757 auf Baudarlehen.

Zum 31. Dezember 2011 sind von den Kreditmitteln mit einer Restschuld von insgesamt T€ 442.911 ein Betrag in Höhe von T€ 158.650 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 35,8 %.

Von den T€ 158.650 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. T€ 144.591 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen in Höhe von T€ 14.059 (Vorjahr: T€ 4.417) verteilt sich auf sieben variable Kredite ohne Zinssicherung.

Die Wobau verfügte zum 31. Dezember 2011 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von T€ 156.843 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das SWAP-Volumen am Bilanzstichtag T€ 144.591. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2011 bestehenden Derivate beträgt aufgrund der Zinsstruktur zum Jahresende 2011 per Saldo T€ 37.215 zu Lasten des Unternehmens.

Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen

des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben.

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Kreditverträge in Höhe von T€ 18.131 mit vier Kreditinstituten geschlossen. Die Kreditaufnahmen dienten insbesondere der Finanzierung verschiedener Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und dem Immobilienerwerb. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2011 beläuft sich auf T€ 3.651 (KfW-Programmkredite). Der Mittelabruf für diese KfW-Programmkredite erfolgt im ersten Halbjahr 2012.

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

2011	T€ 13.542
2012	T€ 2.418
2013	T€ 11.710
2014	T€ 11.191

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



| Auszubildende 2011

PERSONALBESTAND

	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
<i>Insgesamt Beschäftigte</i>	224	226	-2
Kaufmännische Mitarbeiter	180	182	-2
Technische Mitarbeiter	15	15	0
Hauswarte	20	20	0
Auszubildende	9	9	0



2.6 Personal

Der Personalbestand der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg hat sich zum 31. Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert. Die Verringerung des Personalbestandes ist im Wesentlichen auf das Auslaufen von neun Altersteilzeitverträgen zurückzuführen. Zur Kompensation erfolgten acht Neueinstellungen, davon erhielten sieben Bewerber einen befristeten Anstellungsvertrag.

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

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

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

rung der Befristung um ein weiteres Jahr. Im Berichtsjahr konnten drei befristete Arbeitsverhältnisse ehemaliger Auszubildender in ein festes Anstellungsverhältnis übernommen werden.

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

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

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

3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

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

VERMÖGENSLAGE

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

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

Das bilanzielle Eigenkapital ohne Sonderposten entwickelte sich von T€ 278.502 in 2010 auf T€ 272.274 in 2011. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.000 zur Vorabausschüttung an den Gesellschafter und die Verminderung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DM-Bilanzgesetz in Höhe von T€ 792 zurückzuführen. Das Fremdkapital erhöhte sich von T€ 503.529 im Jahr 2010 auf T€ 505.478 im Jahr 2011.



Rückbau DDR Plattenbau Typ P2 in der Sojusstraße 8 bis 15

Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 54,8 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein. Maßgeblich für den Anstieg des Fremdkapitals waren im Wesentlichen planmäßige Kreditaufnahmen für Investi-

onen in den Bestand und Arrondierungsankäufe. Der Anstieg der Verbindlichkeiten führte gleichzeitig zu einer Erhöhung der Verschuldung je m² von € 309,77 im Jahr 2010 auf € 318,99 im Jahr 2011.

3.2 Finanzlage

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

FINANZLAGE

	<i>Geschäftsjahr in T€</i>	<i>Vorjahr in T€</i>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.220	14.424
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-22.163	-18.370
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.957	-23.081
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.900	-27.027
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.731	53.758
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.831	26.731

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

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hat sich im Jahr 2011 planmäßig erhöht. Ursache hierfür ist vor allem der Rückgang der

Verkaufstätigkeit und höhere Investitionen in komplexe Baumaßnahmen und Objektankäufe.

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

3.3 Ertragslage

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

ERTRAGSLAGE	<i>Geschäftsjahr in T€</i>	<i>Vorjahr in T€</i>	<i>Veränderung in T€</i>
<i>Betriebsergebnis</i>	530	-586	1.116
<i>Finanzergebnis</i>	744	788	-44
<i>Neutrales Ergebnis</i>	-1.109	289	-1.398
Ertragsteuern	-110	0,0	-110
<i>Jahresüberschuss</i>	55	491	-436

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

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

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch Erträge aus der Zuschreibung auf Grundstücke und Bauten bestimmt. Positive Wirkungen resultieren

aus Fördermitteln Stadumbau. Demgegenüber standen insgesamt höhere Aufwendungen für

- außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten,
- Zuführung zu den Rückstellungen und
- Aufwendungen für Abriss.

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

3.4 Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

ERTRAGSLAGE

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

4 Risikomanagement der Gesellschaft

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

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

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



Breiter Weg, Nordabschnitt, Neubau Verkaufsfläche

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

Prozessbegleitend zur Umsetzung unternehmensstrategischer Zielsetzungen in Richtung Investitionstätigkeit, Portfolioarrondierung und Bestandsumbau, den auch weiterhin künftig zunehmenden Anforderungen und gesetzlichen Erfordernissen durch das BilMoG, wurde eine weitere Qualifizierung des Risikomanagements für notwendig erachtet. Aus diesem Grund wurde im Geschäftsjahr, mit externer Unterstützung, der Umstieg auf ein neues Risikofrüherkennungssystem vorbereitet. Alle grundlegenden,

zum Einsatz der neuen Software erforderlichen, anwendungsbezogenen, kaufmännischen und technischen Auswahl- und Entscheidungsprozesse wurden im Berichtszeitraum abgeschlossen, so dass ein qualifizierter Übergang in 2012 gewährleistet ist.

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



5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Hier muss in allen Ländern des Euro-Raumes die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig verbessert und tragfähige öffentliche Finanzen erreicht werden.

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

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



Breiter Weg, Nordabschnitt, Neubau Verkaufsfläche

Der Erwerb attraktiver Grundstücke und Immobilien zur Verdichtung des Unternehmensportfolios an priorisierten Standorten mit Entwicklungspotential ist eine Chance, die Ertragslage zu steigern und die Beleihungssituation zu verbessern. Im Gegenzug werden unwirtschaftliche Immobilien mit einer hohen Leerstandsquote und hohem Sanierungsstau veräußert.

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

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

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

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



Quittenweg 45-57, Stadtteil Reform

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

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

Auf diversen Grundstücken der Wobau lasten immer noch vermögensrechtliche Ansprüche. Die Besonderheit dieser Ansprüche besteht in der Anmeldung großer Grundstücksareale – ehemalige Ackerflächen, die inzwischen weder in der ursprünglichen Nutzungsart fortbestehen

noch territorial den aktuell bestehenden Flurstücken konkret sicher zuordenbar sind. Damit sind von Restitutionsansprüchen eben nicht nur Altbausubstanz, sondern auch zu „DDR-Zeiten“ errichtete Neubauten auf den ursprünglich enteigneten Ackerflächen betroffen.

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

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

6 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

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

Des Weiteren wurde am 14. Oktober 2011 der notarielle Kaufvertrag zum Verkauf der Keplerstraße 11-11c mit 45 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten sowie am 23. November 2011 der

Kaufvertrag zum Verkauf der Charlottenstraße 11-17/Hugenottenstraße 2, 4, 6 mit 114 Wohneinheiten, geschlossen. Die jeweilige Besitzübergabe erfolgte zum 1. Januar 2012.

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

7 Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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

Durch eine permanente Fokussierung auf die kunden- und dienstleistungsorientierte Vermietung, die Standardisierung interner Arbeitsprozesse und ein straffes Kostenmanagement wird eine positive und stabile wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH auch für die folgenden Jahre erwartet. Diese Erwartungen basieren auf den bisherigen positiven Entwicklungen der letzten Jahre und der aktuellen strategischen Unternehmensausrichtung, ohne den Blick auf die Entwicklungen des demografischen Wandels, insbesondere den Bevölkerungsrückgang und die Veränderungen in der Altersstruktur sowie der Klima- und Energie-

wende zu verlieren. Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss über dem Ergebnis des Jahres 2011.

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

Umfangreiche Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Kernbestandes bilden auch in den Folgejahren den Schwerpunkt der Bautätigkeit des Unternehmens.

In den Jahren 2012 und 2013 sind daher folgende Fremdkosten für Instandhaltung und aktivierungspflichtige Maßnahmen vorgesehen:

FREMDKOSTEN

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

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

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

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

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

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

Magdeburg, den 6. März 2012

Heinrich Sonsalla,

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	31.12.11 in €	Vorjahr in T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	226.715,00	409
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	706.297.307,83	698.485
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.789.656,21	12.565
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.402.474,39	18.518
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	47.158,29	47
5. Bauten auf fremden Grundstücken	646.799,61	0
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.081,00	401
7. Anlagen im Bau	5.232.184,21	2.369
8. Bauvorbereitungskosten	1.179.718,41	809
9. Geleistete Anzahlungen	3.609.000,00	8.116
	749.590.379,95	741.310
Anlagevermögen insgesamt	749.817.094,95	741.719
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	28.877.282,68	29.477
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	812.555,98	895
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	886
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.191,99	7
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.275.263,86	4.756
	4.093.011,83	6.544
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	16.831.239,58	26.731
Umlaufvermögen insgesamt	49.801.534,09	62.752
	799.618.629,04	804.471

PASSIVA

	31.12.11 in €	Vorjahr in T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.888
II. Kapitalrücklage	2.500.000,00	7.500
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	138.781.994,18	139.574
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	49
	138.830.640,85	139.623
IV. Bilanzgewinn	55.467,26	491
	272.273.708,11	278.502
B. Sonderposten für Investitionszulage	21.866.340,03	22.440
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	110.000,00	0
2. Sonstige Rückstellungen	11.773.122,04	10.114
	11.883.122,04	10.114
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	437.966.141,57	436.797
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.756.929,85	6.560
3. Erhaltene Anzahlungen	35.048.773,83	34.535
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.252.422,12	1.125
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.287.253,99	5.857
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 15.895,19 (Vorjahr: T€ 83) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 18.547,12 (Vorjahr: T€ 25)	5.246.261,28	5.352
	490.557.782,64	490.226
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.037.676,22	3.189
	799.618.629,04	804.471

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	98.818.079,96	99.732
c) aus Betreuungstätigkeit	180.151,55	190
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.171,45	58
	99.031.402,96	99.980
2. Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-599.185,68	-1.605
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	83.980,23	65
4. Sonstige betriebliche Erträge davon aus Zuschreibungen: € 8.611.439,94 (Vorjahr T€ 1.817)	16.429.563,67	15.311
	114.945.761,18	113.751
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.008.084,90	48.141
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.433,50	3
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	303.746,21	267
	47.329.264,61	48.411
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.079.305,20	9.044
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 42.032,12 (Vorjahr: T€ 37)	1.682.935,20	1.709
	10.762.240,40	10.753
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen: € 9.333.932,34 (Vorjahr: T€ 8.197)	23.908.851,37	22.443
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.150.593,26	9.007
	21.794.811,54	23.137
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	749.290,33	793
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 57.687,73 (Vorjahr: T€ 38)	22.370.747,61	23.430
	-21.621.457,28	-22.637
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	173.354,26	500
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	2
13. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-2
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	110.000,00	0
15. Sonstige Steuern	7.887,00	9
16. Jahresüberschuss	55.467,26	491
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	5.000.000,00	5.000
18. Vorabauschüttung	-5.000.000,00	-5.000
19. Bilanzgewinn	55.467,26	491



Anlagespiegel 2011

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	01.01.2011	Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG Erhöhung	Berichtigter Vortrag 01.01.2011	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	31.12.2011
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	1.799.164,71	0,00	1.799.164,71	0,00	25.202,71	0,00	1.824.367,42
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.118.443.615,88	7.106,80	1.118.450.722,68	6.026.127,99	14.723.887,52	24.357.265,82	1.114.843.472,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.806.736,62	0,00	25.806.736,62	-177.273,89	355.236,29	232.451,54	25.752.247,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	23.967.090,60	0,00	23.967.090,60	4.704.114,06	1.992.104,94	2.660.812,62	28.002.496,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	47.158,29	0,00	47.158,29	0,00	0,00	0,00	47.158,29
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	659.999,61	0,00	659.999,61
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.306.864,13	0,00	3.306.864,13	0,00	157.739,10	39.975,97	3.424.627,26
7. Anlagen im Bau	2.368.919,22	0,00	2.368.919,22	-2.143.104,17	5.006.369,16	0,00	5.232.184,21
8. Bauvorbereitungskosten	809.179,56	0,00	809.179,56	-312.889,84	683.428,69	0,00	1.179.718,41
9. Geleistete Anzahlungen	8.115.716,82	0,00	8.115.716,82	-8.096.974,15	3.609.000,00	18.742,67	3.609.000,00
	1.182.865.281,12	7.106,80	1.182.872.387,92	0,00	27.187.765,31	27.309.248,62	1.182.750.904,61
	1.184.664.445,83	7.106,80	1.184.671.552,63	0,00	27.212.968,02	27.309.248,62	1.184.575.272,03

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERT

01.01.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umgliederungen	Abgänge	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
1.390.128,71	207.523,71	0,00	0,00	0,00	1.597.652,42	226.715,00	409.036,00
419.959.239,93	18.689.185,20	-8.184.487,29	-495.918,00	21.421.855,30	408.546.164,54	706.297.307,83	698.484.375,95
13.241.310,81	1.353.805,38	-426.952,65	0,00	205.572,27	13.962.591,27	11.789.656,21	12.565.425,81
5.448.688,23	3.474.670,98	0,00	495.918,00	1.819.254,62	7.600.022,59	20.402.474,39	18.518.402,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.158,29	47.158,29
0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	646.799,61	0,00
2.905.663,13	170.466,10	0,00	0,00	37.582,97	3.038.546,26	386.081,00	401.201,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.232.184,21	2.368.919,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.179.718,41	809.179,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.609.000,00	8.115.716,82
441.554.902,10	23.701.327,66	-8.611.439,94	0,00	23.484.265,16	433.160.524,66	749.590.379,95	741.310.379,02
442.945.030,81	23.908.851,37	-8.611.439,94	0,00	23.484.265,16	434.758.177,08	749.817.094,95	741.719.415,02

ANHANG 2011

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

1. Allgemeine Angaben

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH („Wobau“) ist die Stadt Magdeburg.

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

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

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

Vermerke, die wahlweise in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang abzubringen sind, sowie die Angabe von Restlaufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Anhang aufgeführt; Postenbezeichnungen wurden teilweise an deren tatsächlichen Inhalt angepasst.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten direkt abgesetzt, Investitionszulagen dagegen in einen Sonderposten auf der Passivseite erfolgsneutral eingestellt. In den nachträglichen Herstellungskosten enthaltene eigene Ingenieurleistungen sind nach der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure bewertet.

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine Abwertung 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 Umfange der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je € 1,00 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 fünf 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 anfal-

lenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden diese um Abschläge vermindert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art und Alter der Ansprüche differenziert Rechnung getragen. Die sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betragen T€ 37,6 (Vorjahr: T€ 17,3). Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

Sonderposten für Investitionszulage

Die dem Posten zugeführten Beträge werden linear mit 2,0 % 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind 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 Anwärter auf Altersteilzeit wird unterstellt, dass diese die Regelung in Anspruch nehmen werden.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 aktuell zusammen rund 32,0 % zur Anwendung. Die zum 31. Dezember 2011 ermittelten aktiven Differenzen bestehen im Wesentlichen 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

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 sowie Erträge aus der Förderung der Abrisstätigkeit werden im Jahr der Zahlung erfolgswirksam 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 2011 sind bei 55 Grundstücken mit Wohnbauten, neun Grundstücken mit Geschäftsbauten und 28 Grundstücken ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält.

Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet.

Bei 14 Grundstücken mit Wohnbauten und einem Grundstück mit Geschäftsbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 28.877 beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 3.280 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen T€ 4.738. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von T€ 3.925 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr T€ 1.520.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von T€ 506 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen.

Forderungen an die Gesellschafterin bestehen in Höhe von T€ 146 aus einem Grundstückstausch sowie von € 2.400,00 (Vorjahr: € 700,00) aus Grundsteuern.

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzsicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von T€ 1.153. Dieses Deckungsvermögen wurde mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Auf Grund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 8. Dezember 2008 erfolgte im Geschäftsjahr eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.000, die als Vorabausschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn an die Gesellschafterin am 20. Januar 2012 ausgezahlt wurde.

Die Gesellschafterversammlung beschloss am 12. Oktober 2011 den gesamten Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2010 (€ 490.636,24) an die Gesellschafterin auszuschütten. Die Auszahlung erfolgte am 6. Dezember 2011.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG hat sich wie folgt entwickelt:

SONDERRÜCKLAGE

	<i>in T€</i>
Stand 1. Januar 2011	139.574
Einstellungen	1.259
Entnahmen	2.051
Stand 31. Dezember 2011	138.782

Die Veränderungen bei der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 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

Für erwartete Gewerbesteuerzahlungen wurde im Berichtsjahr ein Betrag von T€ 110 zurückgestellt. Der Betrag entfällt vollständig auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche wurde der Wertansatz der vorge-tragenen sonstigen Rückstellungen um T€ 1.169 gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBiG erhöht.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>31.12.2011</i> <i>T€</i>
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	3.335
Entschädigungen Restitution	2.300
Personalbezogene Rückstellungen	1.260
Trinkwasserverordnung	950
Prozesskosten und Schadensersatz	897
Unterlassene Instandhaltung	888
Schadensersatz an Versorger wegen vorzeitiger Beendigung langfristiger Lieferverträge	450
Straßenausbaubeiträge	397
Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG	39
Übrige sonstige Rückstellungen	1.257
<i>Summe</i>	<i>11.773</i>

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 abgezinst worden. 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 Verpflichtungen aus Altersteilzeit verrechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde über die Restlaufzeit der Altersteilzeit je Mitarbeiter mit einem Zinssatz zwischen 3,8 % und 4,5 % abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 2.149. Diese wurden mit Deckungsvermögen (T€ 1.153) 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€ 58 und sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB wurde in Höhe von T€ 888 gebildet und beinhaltet bereits ausgelöste Instandhaltungsaufträge sowie Sicherungsmaßnahmen die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von T€ 397 gebildet. Die Rückstellung weist 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt Magdeburg angekündigten Straßenbaumaßnahmen aus sowie Vorankündigungen mit den voraussichtlichen Straßenausbaubeiträgen. In dieser Höhe werden tatsächliche Aufwendungen erwartet.

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

ÜBERDECKUNG RÜCKSTELLUNGEN

	<i>Langfristiger Anteil zum 31.12.2011 in €</i>	<i>Überdeckung der Rückstellung zum 31.12.2011 in €</i>
Schadensersatz an Versorger wegen vorzeitiger Beendigung langfristiger Lieferverträge	321.897	28.690
Rückstellung Entschädigungsleistungen	2.300.000	532.825

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2011 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

	<i>Gesamt</i>	<i>Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	<i>Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre</i>	<i>Restlaufzeit mehr als 5 Jahre</i>
	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>
gegenüber Kreditinstituten	437.966 (436.797)	17.469 (15.611)	73.996 (73.109)	346.501 (348.077)
gegenüber anderen Kreditgebern	5.757 (6.560)	273 (328)	1.077 (1.296)	4.407 (4.936)
erhaltene Anzahlungen	35.049 (34.535)	35.049 (34.535)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.253 (1.125)	1.253 (1.125)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	5.287 (5.857)	5.287 (5.857)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	5.246 (5.352)	5.246 (5.352)	0 (0)	0 (0)
	490.558 (490.226)	64.577 (62.808)	75.073 (74.405)	350.908 (353.013)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind per 31. Dezember 2011 wie folgt gesichert:

	T€
Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen)	426.152
Städtische Bürgschaften	11.558
Abtretungen von Fördermittelanprüchen	58

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen Mio. € 294,6 auf Modernisierungskredite, Mio. € 120,7 auf Alt-schulden, Mio. € 14,8 auf KfW-Darlehen, Mio. € 5,8 auf Baudarlehen und Mio. € 7,1 auf Ankaufkredite.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit T€ 0 (Vorjahr: T€ 12) die von der Gesellschafterin durch zinsgünstige Konditionen geförderten Baudarlehen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung bestehen in Höhe von € 375,64 (Vorjahr: € 392,64) gegenüber der Gesellschafterin.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen T€ 5.000 (Vorjahr: T€ 5.000) gegenüber der Gesellschafterin aus der am 8. Dezember 2011 beschlossenen Vorabausschüttung sowie T€ 9.019,06 aus Grundsteuern.

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-) 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 Schwankungen von Zinszahlungen und deren Einfluss auf das Ergebnis und die Finanzmittel zu vermeiden.

Zum 31. Dezember 2011 werden die derivativen Finanzinstrumente 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. Dezember 2011

über 14 Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von T€ 156.844 (Nominalbetrag zum Handelstag). Zum Bilanzstichtag sind T€ 144.591 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von 14 Bewertungseinheiten mit den zugrunde 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.

Grundlage für die Ermittlung der Wirksamkeit (Effektivität) der Bewertungseinheiten ist die Übereinstimmung der bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft. Die Wirksamkeit wird prospektiv festgestellt. Verlustspitzen werden imparitätisch im Aufwand erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

Ein Micro Hedges ist bis zum Jahr 2016 vertraglich abgesichert. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 liegt des Weiteren ein antizipativer Hedge vor, für welchen die Transaktion höchst wahrscheinlich ist.

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

Es wurden folgende Bewertungseinheiten („BE“) gebildet:

<i>Art des Hedges</i>	<i>Nominalbetrag zum Handelstag in T€</i>	<i>Betrag zum Bilanzstichtag in T€</i>	<i>Marktwert zum Bilanzstichtag in T€</i>	<i>Buchwert in T€</i>	<i>Absicherung in der BE</i>
Micro Hedges	139.010	128.154	-34.818	0	100 %
Portfolio Hedges	17.834	16.437	-2.397	0	100 %
	156.844	144.591	-37.215		

5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt:

UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	<i>in T€</i>
Mieteinnahmen	67.777
Umlagen für Betriebskosten	30.636
Sonstige	405
	98.818

UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT

	<i>in T€</i>
Umsatzerlöse WEG	172
Sonstige	8
	180

UMSATZERLÖSE AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	<i>in T€</i>
Sonstige	33

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	<i>in T€</i>
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	8.611
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd T€ 1.684	1.684
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.363
Sonstige periodenfremde Erträge	1.089
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	453
Übrige Erträge	2.655
	16.429

Unter den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden Auktionscourtage ausgeschrieben.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	<i>in T€</i>
Abrisskosten	2.099
Abschreibungen auf Miet- und sonstigen Forderungen	1.999
Zuführung RSt Trinkwasserverordnung	950
Zuführung RSt Instandhaltung	504
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	388
Aufwendungen aus Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG (periodenfremd)	349
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	266
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	219
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.377
	11.151

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

	<i>T€</i>
Abschlussprüfungsleistungen	49
Sonstige Leistungen	162
	211

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€ 4.688, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 1.171 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von T€ 3.475 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt: T€ 8.197).

6. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 217 Arbeitnehmer inkl. einem Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 217) beschäftigt.

	<i>Personen</i>
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	12
Personal und Sozialwesen	7
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	44
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	153
	217
Auszubildende	9
	226

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 183 (Vorjahr: 185) Mitarbeiter beschäftigt.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2011 entwickelte sich wie folgt:

	<i>31.12.2011 in T€</i>	<i>31.12.2010 in T€</i>
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	4.191	3.776
Garantieeinbehalte	115	104
Mietkautionen	550	483
	4.856	4.363

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2011 in Höhe von T€ 915 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen, in Höhe von jährlich rund T€ 172 aus den Dienstleistungsverträgen mit diversen Firmen (Laufzeiten ein bis vier Jahre) sowie in Höhe von T€ 841 für die Einführung eines neuen ERP-Systems.

Von den aufgenommenen Krediten waren zum 31. Dezember 2011 T€ 3.651 noch nicht an die Wobau ausgezahlt.

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.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Klaus Zimmermann	<i>Vorsitzender; Beigeordneter für Finanzen, Landeshauptstadt Magdeburg</i>
Prof. Dr. Joachim Baltes	<i>Stellvertretender Vorsitzender; Staatsrat a. D.</i>
Olaf Czogalla	<i>Dipl.-Ing./Forschung und Entwicklung in Verkehrstelematik Institut für Automaten u. Kommunikation e.V., Magdeburg</i>
Martin Danicke	<i>Selbständiger, Magdeburg</i>
Horst Eckert	<i>Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Magdeburg</i>
Thomas Franzelius	<i>Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH</i>
Bernd Krause	<i>Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg</i>
Oliver Müller	<i>Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg (ab 27. Mai 2011)</i>
Gert Pflüger	<i>Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH</i>
Edeltraud Rogée	<i>Mitglied des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg (bis 26. Mai 2011)</i>
Hubert Salzborn	<i>Ruheständler, Magdeburg</i>
Wigbert Schwenke	<i>Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg</i>
Wolfgang Wähnelt	<i>Dipl.-Ing./Architekt, Architektenbüro Otto, Magdeburg</i>

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 8.045,92.

Magdeburg, den 6. März 2012



Heinrich Sonsalla,

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

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 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, 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.

Leipzig, den 6. März 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thiermann
Wirtschaftsprüfer

gez. Gneuß
Wirtschaftsprüfer

Geschäftsstellen der WOBAU

Geschäftsstelle Nord

Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg
Leiterin: Sabine Ziepel
Tel. 0391 610 41 70 – Fax 0391 610 42 15

Geschäftsstelle Mitte und Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg
Leiterin: Michaela Schimmitat
Tel. 0391 610 44 24 – Fax 0391 610 44 05

Geschäftsstelle Süd

Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg
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

Krügerbrücke 2 – 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:
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Postfach 3527, 39010 Magdeburg,
Tel. 0391 610 5, Fax 0391 610 39 99

Konzeption/Gestaltung:
perner&schmidt werbung und design gmbh

Bildnachweis:
perner&schmidt werbung und design gmbh
(S. 5; 9; 10; 11; 12; 13; 15; 16; 23; 24; 27; 28;
30; 36; 40; 41; 42; 43; 50; 70; U1 + U4; U2; U3);
agentur pres(s)tige S.8; Michael Kranz (S. 3; 7; 33);
Fotolia © Andrey Kiselev S. 9; Fotolia © auremar
S.11, FA. Obermeyer S. 21; WOBAU (S. 17, 25)

