



GESCHÄFTSBERICHT 2012

Ich kenne eine Stadt am großen Strom, die viele Häuser hat und einen Dom.

Unsere Stadt mit M beginnt, denn wir sind, wir sind ...

... ein Magdeburger Kind!

1 Das Jubiläumsjahr – 20 Jahre WOBAU

Geschäftsjahr 2012

2012 ist die Wobau, die sich mit einem neuen Slogan und viel Stolz als „Magdeburger Kind“ bezeichnet, erwachsen. Circa 22.000 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sind heute in ihrem Bestand.

DAS JUBILÄUMSJAHR

- 3 VORWORT HEINRICH SONSALLA
- 5 VORWORT KLAUS ZIMMERMANN
- 6 UNSER NEUER SLOGAN
- 11 UNSER NEUES MASKOTTCHEN
- 14 UNSERE AUSSTELLUNG
- 19 UNSERE GALA
- 21 UNSER LEUCHTTURM
- 23 UNSERE FÖRDERUNG
- 26 UNSER STADTUMBAU
- 27 UNSER BLICKFANG



2

„Wir machen keine
waghalsigen Wendemanöver,
wir kommen sicher an.“

Vorwort

Heinrich Sonsalla

Seit 20 Jahren arbeiten wir nun bereits mit Herzblut für Magdeburg.

Und auch wenn wir uns in unserer Jubiläumskampagne selbst mit Augenzwinkern als „Magdeburger Kind“ bezeichneten, steckt dahinter eine reife Leistung.

Ein kurzer Rückblick: Bereits kurz nach Gründung der WOBAU machte sich ein grundlegender Wandel in Magdeburg bemerkbar. Viele Menschen zogen der Arbeit hinterher in die alten Bundesländer. Nachdem in der Innenstadt begonnen worden war, Altbauten zu sanieren und an moderne Standards anzupassen, war es plötzlich nicht mehr „in Mode“, in einem Plattenbau zu wohnen. Folge war ein enormer Leerstand in den Wohnblocks.

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ begegnen auch wir in Magdeburg diesem Phänomen. Das bedeutete einerseits den Abriss von Wohnblöcken in großem Stil. Aber andererseits nimmt die WOBAU als größter Vermieter der Stadt auch bei der Modernisierung der Wohnquartiere in den Magdeburger Stadtteilen eine Vorreiterrolle ein.

Allein in Neu-Reform startete die WOBAU in den vergangenen Jahren eines der wohl ehrgeizigsten Bauvorhaben ihrer Geschichte und investierte rund sechs Millionen Euro in ihren Bestand.

Wenn ich zurückblicke auf unseren Neuanfang, dann muss ich auch sagen, jeder einzelne Mitarbeiter hat Anteil am heutigen Erfolg der WOBAU. Wir mussten alle umdenken und uns den Gegebenheiten des neuen Wohnungsmarktes anpassen. Natürlich galt es Widerstände zu überwinden und schmerzliche Entscheidungen umzusetzen. Aber die Ergebnisse und die positive wirtschaftliche Entwicklung der WOBAU sprechen für sich.

Um auf die vielfältigen Bedürfnisse unserer Mieter und Geschäftspartner einzugehen, schlagen wir immer wieder neue Pfade ein. Der Ausbau des Katharinenturms, die „Elbwelle“ in der Regierungsstraße, aber auch die Schaffung von Grundstücken für Einfamilienhäuser auf ehemaligen Abrissflächen werden in den kommenden Jahren Magdeburg weiter aufblühen lassen.

2012 hat die WOBAU die Weichen dafür gestellt. Und damit für eine weitere positive Stadtentwicklung in Magdeburg und den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens.



Heinrich Sonsalla

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



4

„Die WOBAU ist und bleibt
als größter Vermieter ein wichtiger Motor
für Magdeburgs Entwicklung“

Vorwort

Klaus Zimmermann

Herzlichen Glückwunsch, WOBAU!

Unsere Wohnungsbaugesellschaft feierte 2012 ihr 20-jähriges Bestehen, und die Landeshauptstadt ist stolz auf ihr „Magdeburger Kind“. Dafür gibt es viele Gründe.

Die WOBAU ist und bleibt als größter Vermieter ein wichtiger Motor für Magdeburgs Entwicklung, ob in den Stadtteilen oder in der Innenstadt. Beispielhaft sei die „Runderneuerung“ im Stadtteil Reform genannt. Nicht zu vergessen das ehemalige Haus der Lehrer: Das Objekt in bester City-Lage wird durch die WOBAU zum Katharinenturm umgebaut, der auf einzigartige Weise modernes Wohnen und Geschäftsleben mit der Geschichte unserer Stadt verbinden wird.


Oder nehmen wir die Kampagne „Zuhause in der City“, die in den zurückliegenden Jahren erfolgreich zur Stärkung der Stadtmitte beigetragen hat.

Und die WOBAU ist gut für die Zukunft gerüstet. Dabei wird es weiterhin darauf ankommen, mit Fingerspitzengefühl die Wohnzentren zu verdichten und die Innenstadt genauso wie die Ortsteile attraktiv zu halten.

Angebote für alle Generationen und für alle Einkommensgruppen sind gefragt. Die Daseinsfürsorge im Auftrag der Landeshauptstadt, die Sorgen und Wünsche der Mieter von heute und die Visionen für unsere Stadt von morgen müssen immer wieder aufs Neue miteinander in Einklang gebracht werden.

Dabei darf der wirtschaftliche Erfolg nicht aus dem Blick geraten. Als Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt kann ich versichern, dass die WOBAU die Zone der Wirtschaftlichkeit nicht verlässt. Das war noch vor Jahren kaum denkbar. Eine ausgeglichene Bilanz oder gar Gewinne standen da nicht in Aussicht.

Doch die WOBAU hat mit „Köpfchen“ investiert und viel bewegt. Dafür gebührt den Mitarbeitern mein herzlicher Dank, die mit ihrer engagierten Arbeit den Erfolg möglich gemacht und sich vielen Herausforderungen gestellt haben. Vor den Aufgaben für unsere WOBAU in den nächsten 20 Jahren muss uns nicht bange sein!



Klaus Zimmermann

Aufsichtsratsvorsitzender Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Unser neuer Slogan ... ein Magdeburger Kind!

6

Das Magdeburger Lied

Ich kenne eine Stadt am großen
Strom, die viele Häuser hat und einen
Dom. Unsere Stadt mit „M“ beginnt,
denn wir sind, wir sind ein Magdebur-
ger Kind.

Refrain: Ist denn die Elbe immer noch
die selbe? Fragt sich der Dom und
wundert sich. So viel Verkehr, Häuser
und noch mehr hab ich früher wirklich
nicht gesehn.

Mit einem neuen Werbeauftritt präsentiert sich die WOBAU Magdeburg in ihrem Jubiläumsjahr 2012 der Öffentlichkeit. Angelehnt an den Refrain der inoffiziellen Magdeburger Stadthymne, ursprünglich ein Kinderlied, zeigt sich die WOBAU fortan mit dem frischen Wahlspruch als „Magdeburger Kind“.

Und das aus gutem Grund: Die WOBAU ist ein regionales Unternehmen, das die Entwicklung der Region Magdeburg maßgeblich durch zahlreiche Bauprojekte vorange-
trieben hat und weiter vorantreibt. Dabei bietet die WOBAU bezahlbaren Wohnraum für jeden, fördert das Gemeinwesen, das bürgerschaftliche Engagement und den Sport als Sponsor für Vereine, Initiativen und soziale Einrichtungen in vielfältiger Form.

Der neue Slogan zielt fortan alle Werbemittel, Zeitungsanzeigen und Plakatwände.

Als Unternehmen ist die WOBAU im 20. Jahr ihres Bestehens den Kinderschuhen entwachsen. Das beweisen die Zahlen und Fakten: Als größter Vermieter der Landeshauptstadt zählt die WOBAU 22.000 Wohnungen und 500 Gewerbeeinheiten zu ihrem Bestand. Mehr als 1,4 Milliarden Euro hat die WOBAU in den 20 Jahren ihres Bestehens in ihre Objekte investiert. 217 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das „Herz“ der WOBAU, das auch in den kommenden Jahrzehnten kraftvoll für die Otto-
stadt Magdeburg und ihre Bewohner schlagen wird.



Ich bin ein Magdeburger Kind!

Wir auch!
www.wobau-magdeburg.de

20 JAHRE WOBau

Ich bin ein Magdeburger Kind!

Wir auch!
www.wobau-magdeburg.de

20 JAHRE WOBau

Ich bin ein Magdeburger Kind!

Wir auch!
www.wobau-magdeburg.de

20 JAHRE WOBau

Ich bin ein Magdeburger Kind!

Wir auch!
www.wobau-magdeburg.de

20 JAHRE WOBau

Die WOBau ist als ein Unternehmen erlebbar, das mit frischem Image und der Erfahrung zweier Jahrzehnte Stadtbau auch die Hürden der Zukunft meistern wird. Aus Anlass des 20. Jubiläums hat die Wobau eine neue Kampagne mit dem Slogan „Ein Magdeburger Kind“ entwickelt.

WOBau WOHNraum für Ihr Leben

...ein Magdeburger Kind! 20 JAHRE

Hotline: (0391) 610 44 44

Ganz bequem, günstig, einfach, Energie sparen und viele weitere Vorteile genießen. WobauCARD.



Die neue Kampagne begegnet den Magdeburgern überall in der Stadt: auf Litfaßsäulen, auf CityLights, an Häuserwänden und Brückenunterführungen.



Zum Auftakt des Jubiläumjahres gratulierten die Kita „Knirpsenland“ und Verbandsdirektor Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (hinten r.). Neben ihm WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla. Hinten links im Bild: Klaus Zimmermann, Aufsichtsratsvorsitzender der WOBAU.



Unser neues Maskottchen WOBI-Spatz erblickt das Licht der Welt



11

Die WOBAU hat 20. Geburtstag und zwitschert den Magdeburgern was: Ein Spatz namens Wobi erobert im Jubiläumsjahr 2012 die Landeshauptstadt und avanciert schnell zum Liebling der Kinder auf vielen Festen und Veranstaltungen.

Spatzen gibt es schließlich überall in der Stadt. Sie gehören zu Magdeburg, genau wie die WOBAU. Darum hat sich die Wohnungsbaugesellschaft bei der Suche nach einem Maskottchen zu ihrem 20-jährigen Bestehen für diesen gefiederten Repräsentanten entschieden. Dass die WOBAU ein „Magdeburger Kind“ ist, pfeifen ohnehin die Spatzen von den Dächern.

Einmal zum Leben erweckt, wird Wobi sicher auch in den nächsten Jahren ein sympathischer Botschafter für die WOBAU und Magdeburg sein und die Entwicklung der Ottostadt mit Augenzwinkern begleiten.



Ein putziger Geselle, der immer da ist, wo die WOBAU auch ist – mitten im Leben ihrer Mieter. Und fast immer hat er, besonders für die „Magdeburger Kinder“, eine Überraschung dabei. Oben: Beim Reformfest mit Bürgermeister Lutz Trümper und Helmut Ziepel, Technischer Leiter WOBAU



20 Jahre WOBAU

GESCHÄFTSJAHR 2012

„Spatzen gibt es überall in der Stadt.
Sie gehören zu Magdeburg, genau wie die WOBAU.“

HEINRICH SONSALLA, Geschäftsführer der WOBAU

Unsere Ausstellung Zeitfenster im Grünhaus Leiterstraße

14

Von der Kommunalen Wohnungsverwaltung in der DDR zur modernen Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg: Eine Ausstellung im Veranstaltungsgebäude Grünhaus in der Leiterstraße zeigt zum Jubiläumsjahr der WOBAU die rasante Entwicklung des städtischen Wohnungsunternehmens und der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts. Die Ärmel wurden hochgekrempelt, die Zukunft rief laut nach Veränderung. Fortan ging es städtebaulich hoch her.



Die Schautafeln bringen den Besuchern einzelne „Zeitfenster“ aus 20 Jahren näher und zeichnen wichtige Etappen der vergangenen zwei Jahrzehnte nach. Die Schau belegt: Die WOBAU hat das neue Stadtbild der Elbestadt entscheidend mitgestaltet. Und nicht nur das: Zu einem attraktiven Wohnumfeld gehören schließlich neben Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und anderen Gewerbeeinheiten auch kleine Feste und Höhepunkte im Jahresverlauf.

Auf Zeitreise durch 20 Jahre WOBAU:
Geschäftsführer Heinrich Sonsalla

Die WOBAU unterstützt solche Aktivitäten Jahr für Jahr. Zahlreiche Feierlichkeiten und Veranstaltungen wurden zur Tradition. Zum Beispiel das Kinderfest im Nordabschnitt Breiter Weg, das Weinfest und die Flohmärkte in der Leiterstraße, das Reformerteilfest oder die Wohnraummesse WOBAU live in der Innenstadt.

Unter dem Titel „Zeitfenster“ entführte die Ausstellung im Grünhaus Leiterstraße in die vergangenen beiden Dekaden des Umbruchs in der Elbestadt. Auf großformatigen Collagen mit ergänzenden Randnotizen präsentierte sich die Schau zur Stadtentwicklung im Rahmen des Jubiläumsjahres.





20 Jahre WOBAU

GESCHÄFTSJAHR 2012

„Die Bilder zeigen deutlich, was unser Unternehmen in den vergangenen 20 Jahren geleistet hat.“

HEINRICH SONSALLA, Geschäftsführer der WOBAU



Klaus Zimmermann, Aufsichtsratsvorsitzender der WOBAU, Geschäftsführer Heinrich Sonsalla und Prof. Dr. Joachim Baltes, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender, präsentieren die Festschrift zum Jubiläum.



Die Kinder der Kita „Knirpsenland“ sangen für das geladene Publikum das „Magdeburger Lied“.

Unsere Gala

Festveranstaltung zum 20. Geburtstag in der Johanniskirche

19

Mit einem Empfang wird am 27. September 2012 das Geburtstagskind WOBAU Magdeburg standesgemäß gefeiert – und Hunderte Gäste kommen in die Magdeburger Johanniskirche.

Seit 20 Jahren engagiert sich das städtische Wohnungsbaunternehmen für bezahlbaren und modernen Wohnraum für alle in der Landeshauptstadt. Zahlreiche lobende Worte der Laudatoren und anerkennendes Händeschütteln der Partner zeugen von der guten Arbeit, die die WOBAU in den vergangenen zwei Jahrzehnten geleistet hat.

Auch die WOBAU hat ein besonderes Geschenk für ihre Gäste: Neben einem Film zum 20-jährigen Bestehen feiert an diesem Tag eine Chronik der WOBAU ihre Premiere. Diese blickt ausgiebig in Wort und Bild mit den Protagonisten und WOBAU-Mietern auf wichtige Etappen der vergangenen 20 Jahre für die Landeshauptstadt Magdeburg und ihr Wohnungsunternehmen zurück.



Im Rahmen des Festempfangs würdigte Magdeburgs Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper die Entwicklung des Unternehmens und sein Wirken für die Stadtentwicklung.

Komfortabel wohnen und arbeiten – in wenigen Minuten mitten im Trubel der Großstadt. Theater, Kabarett, Kinopalast oder Natur pur im Elbuenpark bieten Freizeitvergnügen zu jeder Jahreszeit. Und die längste Einkaufsmeile der Stadt beginnt direkt vor der Tür: Im Breiten Weg reiht sich Geschäft an Geschäft, Gastronomie und Dienstleister aller Art lassen kaum einen Wunsch unerfüllt.



Unser Leuchtturm

Der Katharinenturm wird in der Innenstadt strahlen

21

Eines der ehrgeizigsten und städtebaulich wichtigsten Vorhaben in der Magdeburger Innenstadt setzt die WOBAU Magdeburg um. Das Gebäude wird künftig für hochwertiges Wohnen und Arbeiten mitten in Magdeburg stehen.

Der Umbau des ehemaligen Hauses der Lehrer im Breiten Weg zum Katharinenturm schreitet 2012 im Eiltempo voran. Nach der Entkernung des Gebäudes und der Instandsetzung der tragenden Betonkonstruktion bekommt der Turm ein neues Kleid.

Die neue Glasfassade ist nicht nur wärmeisolierend, sondern auch mit 118.000 LED-Lichtern ausgestattet. So wird der Katharinenturm zum echten Leuchtturm mitten in der City. Im Dezember 2013 soll die Eröffnung gefeiert werden.

Für einen Lebensmittelmarkt sind ebenso bereits die Verträge unter Dach und Fach wie für zahlreiche Büros, die bis zur achten Etage des Katharinenturms eingerichtet werden. Die neunte und zehnte Etage sind für vier exklusive Wohnungen vorgesehen. Im elften Stockwerk entsteht eine Konferenzetage. Rundum verglast wird sie einen einzigartigen 360-Grad-Ausblick auf die Elbestadt bieten.

Und es tut sich noch mehr im Breiten Weg: Unweit des Katharinenturmes steht seit 16. August 2012 ein neues Warenhaus der Traditionsmarke Woolworth offen. Die amerikanische Kette erweitert als neuer WOBAU-Gewerbetrieger das Händlerangebot im Nordabschnitt. Die Kunden finden in dem Warenhaus alles für den täglichen Bedarf. Ein Pluspunkt mehr für den Breiten Weg, dessen Entwicklung weiteren Auftrieb erhält.

Das Haus der Lehrer wurde 1970 im Rahmen der Neugestaltung des Nordabschnittes des Breiten Weges am Standort der Katharinenkirche erbaut.

Ausblick über die Stadt: Jede Mieteinheit ist so angelegt, dass man einen freien Blick auf die grüne Lunge der Stadt an der Elbe hat.



Magdeburgs traditionsreichstes Profiradrennen erlebte am 24. August seine Wiederauflage. Neben den Profis tritt im Hauptrennen die U23-Nachwuchselite an. Schon um 16 Uhr kämpften die Teilnehmer eines U17-Rennens um den Pokal der WOBAU Magdeburg. Start und Ziel des Rennens ist das Magdeburger Schleinufer. Die Strecke führt über den Gouvernementsberg, den Domplatz, die Danzstraße und die Hegelstraße. Eine Runde hat eine Länge von 1,6 Kilometern und wird jeweils 50 Mal gefahren.

„Rund um den Dom“



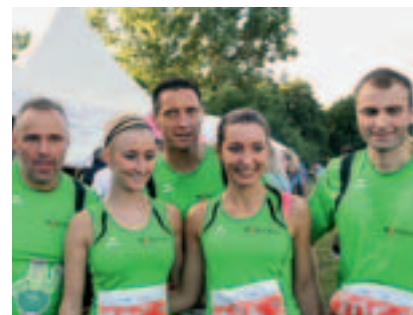
Unsere Förderung

Sportnachwuchs kann auf die WOBAU zählen

Magdeburgs Radsportklassiker, das Rennen „Rund um den Dom“, erlebt im August 2012 nach fünf Jahren Pause endlich wieder eine Neuauflage und die WOBAU tritt als „Magdeburger Kind“ kräftig mit in die Pedale. Als traditioneller Unterstützer des sportlichen Nachwuchses in der Landeshauptstadt sponsert die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg die Rundfahrt der U17-Fahrer um den WOBAU-Cup. Maskottchen Wobi steht natürlich auch mit am Straßenrand und feuert die Fahrer und Fans an.

Beim Sudenburger Straßenlauf ist die WOBAU ebenfalls als Sponsor mit am Start. Hunderte Läufer und Zuschauer feiern auf und an der Strecke mit den Sudenburgern und ihrer Interessengemeinschaft sportlich und vergnügt das große Stadtteilst.

Die WOBAU-Mitarbeiter laufen auch selbst zu Hochform auf. Mit zwei Teams starten sie im Sommer 2012 beim Magdeburger Firmenstaffellauf im Stadtpark. Das sportliche Großereignis lockt wieder Tausende Sportler auf die Rotehorninsel und die WOBAU beweist mit einem tollen 4. Platz in der Mixed-Wertung: Dem Unternehmen geht im 20. Jahr ihres Bestehens noch lange nicht die Puste aus. Und durch die Nachwuchsförderung, auch im eigenen Unternehmen mit seinem Programm für Auszubildende, ist das auch für die Zukunft sicher.



Das Mixed-Team „WOBAU-Flitzer I“ (mit der Startnummer 705) sicherte sich mit einer Rundenzeit von 53 Minuten und 48 Sekunden den respektablen vierten Platz seiner Kategorie. Es starteten für die WOBAU bei der Magdeburger Firmenstaffel (v.l.): Thomas Franzelius, Jenny Tiedge, Matthias Schenk, Katrin Schwob, Patrick Becker.



20 Jahre WOBAU

GESCHÄFTSJAHR 2012

„Um auf die vielfältigen Bedürfnisse unserer Mieter und Geschäftspartner einzugehen, schlagen wir immer wieder neue Pfade ein.“

HEINRICH SONSALLA, Geschäftsführer der WOBAU

Foto unten: Ein sattes Gelb gab es für die Eingänge 4 bis 9 in der Brückstraße. Im bewohnten Zustand wurde die Fassade erneuert. Die farbliche Gestaltung wurde auf Basis von Vorschlägen aus dem Planungsbüro im Hause WOBAU entschieden.

Unser Stadtumbau Schönheitskur für die Brückstraße

26



Die traditionelle „Platte“ hat an vielen Stellen im Magdeburger Stadtgebiet ihr äußeres Erscheinungsbild verändert. Längst sind die Wohnblocks nicht mehr nur Grau in Grau, sondern auch farbenfroh gestaltet. Eine Schönheitskur liegt nun auch hinter dem Wohnblock in der Brückstraße 4 bis 9. Das Gebäude ist ebenfalls in den Genuss einer Fassadenerneuerung gekommen.

Das Ergebnis: Angenehme Gelbtöne zieren anstatt des mausgrauen Vorgängers die sechs Eingänge. Hinzu ist die Erneuerung der Balkone gekommen, auf denen die WOBAU-Mieter nun die Sonne genießen können.

Unser Blickfang

Reformer Brachfläche wird zum Spiel- und Freizeitareal

27

Nach fünf Monaten Bauzeit wird am 7. September 2012 das neue Spiel- und Freizeitareal in der Otto-Baer-Straße im Stadtteil Reform feierlich eröffnet. Die WOBAU hat sich als „Magdeburger Kind“ für Magdeburger Kinder im Stadtteil engagiert und das Viertel noch ein Stück attraktiver für Familien gemacht. Eine Brachfläche, die durch Abrissarbeiten entstanden war, wurde in einen Treffpunkt für Jung und Alt im Wohngebiet verwandelt. Rund 400.000 Euro hat die WOBAU mit Förderung aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ investiert.

Mit Rutsche, Drehscheibe und vielem mehr ist ein Paradies für Kinder entstanden. Daneben gibt es nun einen Bolzplatz, eine Basketballanlage und Tischtennisplatten zum Spielen und Austoben. Das Umfeld der neuen Anlage ist mit Bäumen und Parkbänken zu einem Anziehungspunkt auch für Erwachsene geworden.

Reform hat in den Vorjahren eine große Sanierungswelle im Wohnungsbestand der WOBAU erlebt. Die Freizeitanlage rundet die Erneuerung im Stadtteil ab. Dabei sind in die Planung der Fläche auch die Wünsche und Vorschläge von Anwohnern eingeflossen.

Rund 7.500 Quadratmeter ist der neue Spiel- und Spaßplatz groß. Die Fläche ist zum Schutz der Kinder vor der Straße eingezäunt, aber durch ein Tor für jeden frei zugänglich. Foto rechts: Klaus Zimmermann, Aufsichtsratsvorsitzender (re.), Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer, und Kinder der Kita Waldschule kappten zur Eröffnung des Kinderspielplatzes das Sperrband.





2 Lagebericht

GESCHÄFTSJAHR 2012

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

LAGEBERICHT

- 30 1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
- 34 2 GESCHÄFTSVERLAUF
- 46 3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE
- 53 4 RISIKOMANAGEMENT DER GESELLSCHAFT
- 56 5 CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG
- 60 6 VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES
- 61 7 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

2 Lagebericht

30

1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

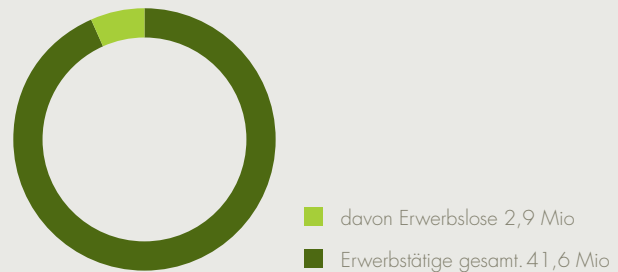
Die Schuldenkrise in den Eurostaaten, die EU-Erweiterung und die Liberalisierung des deutschen Arbeitsmarktes führten zu einer stärkeren Zuwanderung, sodass nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes die Bevölkerung in Deutschland leicht gestiegen ist. Es lebten am Jahresende ca. 82,0 Millionen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

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

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

Im Grundstücks- und Wohnungswesen erfolgte ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,7 %. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist auch in 2012 die tragende Säule der Volkswirtschaft in Deutschland. Den größten Anteil am deutschen

Vergleich Erwerbstätige – Erwerbslose
mit Wohnort in Deutschland im Jahr 2012



Anlagevermögen stellen Immobilien mit ihrem Wohnungs- und Gewerbebestand dar. Sie haben eine hohe Bedeutung für die private Vermögensbildung, insbesondere für die private Altersvorsorge und dienen sehr häufig als Kreditsicherung.

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

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

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

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

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

Der Stadtumbau Ost ist Motor für Innovationen und somit eine bewährte und zukunftsfähige Lösung. Er hat sich als Instrument der Städtebauförderung bewährt und ist im Zusammenhang mit Abriss und Aufwertung die wichtigste städtebauliche Antwort auf den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel und somit für die künftige Entwicklung der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts unerlässlich. Zur erfolgreichen Fortsetzung des Stadtumbaus bedarf es weiterhin einer verlässlichen und auskömmlichen finanziellen Ausstattung der Städtebauförderung, des Stadtumbauprogramms Ost auf hohem Niveau, der Stärkung des KfW-Programms



„Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung“ sowie des Programms „soziale Stadt“ nebst angemessener Ausgestaltung sowie einer Anschlusslösung für die Altschuldenproblematik durch die Bundesregierung, um die notwendigen Abrisse gewährleisten zu können.

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

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

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

Mitte 2012 eröffnete die amerikanische Kaufhauskette „Woolworth“ am nördlichen Ende des Breiten Weges auf einer eigens neu gebauten Geschäftsunterlagerung eine Filiale. „Damit wird sich der Nordabschnitt des Breiten Weges weiter beleben“, ist sich der Geschäftsführer Heinrich Sonsalla sicher. Der Bereich galt in der Nachwendezeit schon als „tot“, wurde in den vergangenen Jahren aber behutsam und unter maßgeblicher Beteiligung der WOBAU zu neuem Leben erweckt.

2 Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

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

BESTAND

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

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.821 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 5.758). Von den bewirtschafteten Einheiten waren 8 mit Restitutionsansprüchen behaftet. Die Bestandsveränderung resultiert aus der Verkaufs- und Ankaufstätigkeit sowie aus Abriss und Stilllegung. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 514 Wohnungen (Vorjahr: 638), zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 3) und 297 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 372).

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

Bestand Wohneinheiten
inklusive Leerstand im Jahr 2012



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

2.2 Hausbewirtschaftung

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

UMSATZERLÖSE

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

Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von € 4,47/m² auf € 4,60/m² erhöht. Im Gesamtbestand Gewerbe erhöhte sich die Durchschnittsmiete von € 5,42/m² auf € 5,58/m². Für den marktfähigen Bestand erhöhte sich die Durchschnittsmiete im Bereich Wohnen von € 4,71/m² auf € 4,78/m² und im Bereich Gewerbe von € 6,05/m² auf € 6,14/m². Die Verbesserung der Durchschnittsmiete im marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestand ist im Wesentlichen auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung infolge Sanierung von Leerwohnungen und abgeschlossener komplexer Sanierungsmaßnahmen, Mieterhöhungen nach § 558 BGB sowie Ankäufen sanierter Immobilien zurückzuführen.

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

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

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

2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung, Abriss und Rückbau

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

BAUMASSNAHMEN

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

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



Über den Dächern der Innenstadt:
Beeindruckend und nach modernsten
Standards wieder errichtet, wird der
Katharinenturm eine der ersten Adres-
sen der Landeshauptstadt. (Juli 2012)

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

Die laufende Instandhaltung/Instandsetzung diente der Erhaltung und Aufwertung
des Hausbesitzes und der marktgerechten Sanierung von Wohnungen zur Wieder-
vermietung. Im Berichtsjahr wurden 288 Leerwohnungen saniert sowie 128 Leer-
wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. Die Aufwendungen hierfür betragen
insgesamt Mio. € 3,5. Die durchschnittliche Kaltmiete bei den sanierten Leerwoh-
nungen liegt bei 5,38 €/m².

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

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

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



2.4 Grundstücksverkehr

Ankaufstätigkeit

Bestandteil der Optimierung und Erhöhung der Rendite unseres Anlagevermögens sind Ankäufe von Immobilien. Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt ein Wohnobjekt und drei Gewerbeobjekte in die Bewirtschaftung übernommen. Zwei der übernommenen Gewerbeobjekte wurden unter städtebaulichen Aspekten im Leerstand abgewickelt. Die durchschnittliche Miete des Wohnobjektes beträgt € 5,38/m². Die durchschnittliche Miete des Gewerbeobjektes liegt bei rd. € 24,00/m². Das aktivierte Investitionsvolumen für Ankäufe beträgt im Berichtsjahr rd. Mio. € 3,9. Für das Jahr 2013 sind insgesamt Mio. € 5,8 Investitionen für Ankäufe frei gegeben.

Verkaufstätigkeit

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

Die Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 beinhaltete den Verkauf von

- drei großen Wohngebäuden/Wohnkarrees,
- drei kleineren Mehrfamilienhäusern mit umfangreichem Sanierungsstau,
- fünf Garagengrundstücken (Grund und Boden), wovon drei Grundstücke vom Erwerber zu Bauland entwickelt werden,
- vier größeren Freiflächen aus dem Stadtumbau, wovon zwei Freiflächen vom Erwerber zu Bauland entwickelt werden und eine Teilfläche der Arrondierung dient,
- vier Splitterflächen zur Bestandsbereinigung,

Blick auf den Wohnblock in der Regierungsstraße: Die aufwendige Fasadengestaltung in Wellenoptik nimmt Gestalt an (Juli 2012)

- ein Grundstück mit Miteigentumsanteil,
- vier Grundstücke im Interesse der städtebaulichen Entwicklung (Teilfläche für den Neubau der Straßenbahntrasse Reform, Teilfläche für die Gestaltung der Zentrumsachse Reform, Gewerbegrundstück für die Erweiterung/Neubau der Freien Waldorfschule, ein Kaufhallengrundstück für einen neuen Standort des DRK).

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

Liegenschaften

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

Seit März 2012 verlangt das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen für die Ausstellung von Negativattesten die Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen ab 1933. Vor allen Verfügungen (Abriss, Sanierung, Verkauf und Belastung) über die betreffenden Grundstücke mussten daher die geforderten Eigentumsnachweise vom Unternehmen erbracht werden. Dies bedingte umfangreiche Recherarbeiten im Grundbucharchiv. Hinzu kommen Restitutionsansprüche vor allem eines Anspruchsstellers, für ca. 40 Flurstücke mit einer Fläche von 190 Td. m², hauptsächlich im Bereich des komplexen Wohnungsbaus. Diese Ansprüche sind zum jetzigen Zeitpunkt den Grundstücken nicht genau zuzuordnen. Durch intensive Nachweisführung und anwaltliche Unterstützung konnte bereits für zwei Flurstücke mit einer Fläche von ca. 6.900 m² der ablehnende Bescheid des Restitutionsantrages erwirkt werden. Insgesamt 38 Flurstücke befinden sich in der Recherche.

Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2012



Restschuld gesamt Mio. € 439,3

■ Modernisierungs- und KfW-Kredite Mio. € 307,8

■ Altschulden Mio. € 115,4

■ Immobilienankaufkredite Mio. € 10,6

■ Baudarlehen Mio. € 5,5

2.5 Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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



21 Jahre nach der Wende saniert die WOBAU den Plattenbau zwischen Kloster und Allee-Center zu einem modernen Wohnstandort, der die Blicke auf sich zieht.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH verfügte zum 31. Dezember 2012 über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Mio. € 156,8 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das SWAP-Volumen am Bilanzstichtag Mio. € 139,6 und ist damit beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2012 bestehenden Derivate beträgt im Saldo Mio. € 43,6 zu Lasten des Unternehmens.

Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Bewertungseinheiten wurden vollständig gebildet. Handelsgeschäfte existieren nicht. Eine bilanzielle Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.



Im Geschäftsjahr 2012 wurden Kreditverträge in Höhe von Mio. € 11,7 mit drei Kreditinstituten geschlossen. Die Mittelverwendung diente hauptsächlich der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und dem Immobilienankauf. Der Anteil von Fremdkapital an der Gesamtinvestition betrug im Berichtsjahr 73,0 %.

Das Jahr 2012 war geprägt durch das niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt. Zur zinsgünstigen Refinanzierung bevorstehender Darlehensprolongationen wurden im Berichtsjahr elf Darlehen mit einer Restschuld von Mio. € 5,6 prolongiert. Dem Unternehmen stand per 31. Dezember 2012 eine kurzfristige Kreditlinie als Kontokorrentrahmen in Höhe von Mio. € 8,5 zur Verfügung, die nicht in Anspruch genommen wurde.

Die Architekten-Simulation zeigt die Gestaltung der Rückseite des Wohnblocks in der Regierungsstraße. Diese Seite wird komplett mit Wärmedämmung versehen.



Ins Gespräch kommen und informieren:
Das ist das Ziel der Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg, wenn sie einmal jährlich die Wohnungsmesse „WOBALU live“ auf dem Breiten Weg veranstalten.

2.6 Personal

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

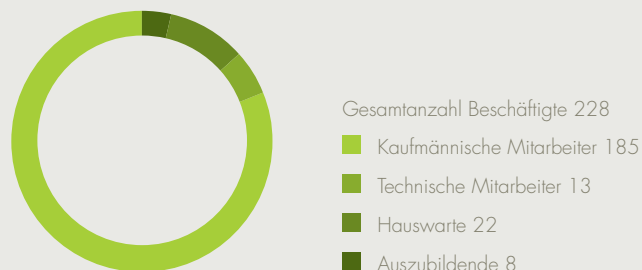
Nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung des Personalbestandes:

PERSONALBESTAND

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

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

Zusammensetzung Personalbestand 2012



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

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

Zum Bilanzstichtag werden bei der Wobau insgesamt acht Immobilienkaufleute und Kaufleute für Bürokommunikation ausgebildet. Seit 2010 beteiligen wir uns an dem EU-Bildungsprogramm „Leonardo da Vinci“ und ermöglichen ausgewählten Auszubildenden, vor Antritt des zweiten Ausbildungsjahres, ein Auslandspraktikum im wohnungswirtschaftlichen Bereich, u.a. auch zur Vertiefung der Sprachkenntnisse. Darüber hinaus werden die Auszubildenden in die Projektarbeit im Unternehmen mit eingebunden. Im Jahr 2012 wurde zum Thema „Entwicklungsmöglichkeiten von Freiflächen“ ein Projekt durchgeführt, welches mit guten Ergebnissen abgeschlossen werden konnte. Ausgebildete Kaufleute erhielten im Unternehmen in den letzten Jahren nach erfolgreichem Abschluss lediglich einen befristeten Arbeitsvertrag für ein Jahr bzw. eine Verlängerung der Befristung um ein weiteres Jahr. In 2012 wurden drei befristete Arbeitsverträge ehemaliger Auszubildender verlängert. Von drei Auszubildenden, welche im Jahr 2012 ihre Ausbildung erfolgreich beendeten, konnten zwei in ein festes Anstellungsverhältnis übernommen werden.

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

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

3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

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

GESELLSCHAFTSKAPITAL

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

Die Vermögens- und Finanzlage ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme um T€ 14.577 gekennzeichnet. Der Rückgang resultiert aus der



Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige sowie außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten i. H. v. T€ 15.319 und T€ 5.871 sowie den Abgängen durch Verkäufe und Sonstiges i. H. v. T€ 4.029. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden in Höhe von T€ 566 vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen i. H. v. T€ 12.423 statt.

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

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

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

Foto oben: Die untersten drei Geschosse des Katharinenturms sind mit Verglasung versehen. Stand November 2012



3.2 Finanzlage

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

CASH FLOW

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

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

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

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

3.3 Ertragslage

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

JAHRESBETRAG

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

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



Foto rechts: Drei Millionen Euro investiert die Wohnungsbaugesellschaft in den Block in der Regierungsstraße. Die wellenförmige Fassade soll die nahe gelegene Elbe symbolisieren. (Stand: Ende August 2012)
Kleines Bild oben: Detail aus einer Architekten-Simulation

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

Das neutrale Ergebnis ist negativ und hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Positive Ergebnisbeiträge i. H. v. Mio. € 6,7 beruhen hauptsächlich auf Erträgen aus Wertzuschreibung bei Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens, Grundstücksverkäufen, Veränderung von

Rückstellungen und Fördermitteln Stadtumbau. Demgegenüber standen Aufwendungen von insgesamt Mio. € 8,8 für außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten, Zuführung zu den Rückstellungen und Aufwendungen für Abriss.

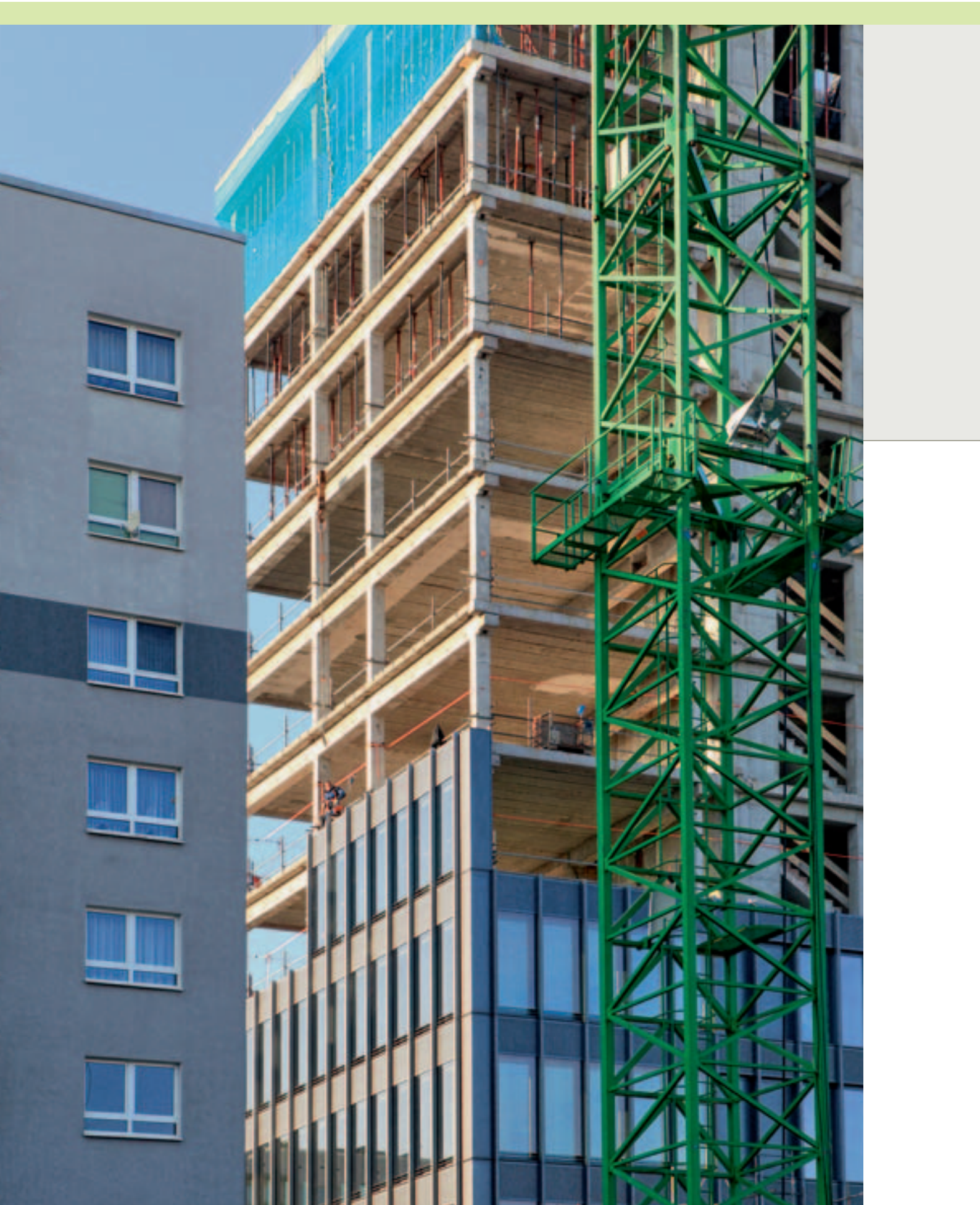
Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.



3.4 Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

KENNZAHLEN

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



4 Risikomanagement der Gesellschaft

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

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

Die Beobachtungsfelder in 2012 waren Finanzierung, Immobilien und Informationstechnologie/Recht. Insgesamt wurden auf diesen Feldern 35 Einzelrisiken identifiziert. Risikofelder wie der Vermietungsprozess, Leerstand,

Foto links: Vor Einbruch des Winters wird die Fassade vom Erdgeschoss aus mit den Glaselementen bis in die oberen Stockwerke komplettiert. Danach wird mit dem Innenausbau begonnen. (Stand: November 2012)





Fertigstellung der Wohnblocks in der Beimssiedlung Flechtinger Straße 9 bis 20 nach der Komplexsanierung.

Die in den 20er Jahren erbaute Hermann-Beims-Siedlung (benannt nach dem von 1919 bis 1931 amtierenden Oberbürgermeister) ist mittlerweile ein architektonisches Flächendenkmal.

Mietentwicklung, Mietforderungen, Bautätigkeit sowie die Liquidität unterlagen im Berichtsjahr der ständigen Beobachtung.

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

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

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

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

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

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



Die Modernisierung der Beimssiedlung war eine besondere Herausforderung: „Das ist ein europaweit einmaliges Flächen- denkmal. Hier waren besondere Auflagen, nicht nur bei der Fassadenfarbe, zu beachten.“ (Heinrich Sonsalla, April 2012)

5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

Der Wohnungsmarkt in Magdeburg ist durch ein Überangebot und somit hohe Leerstände gekennzeichnet. Ein wesentliches Risiko der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH besteht in der weiteren Zunahme des Leerstandes und somit des Anstieges der Erlösschmälerungen. Daher wird die Gesellschaft ihre Abriss- und

Rückbauaktivitäten, unter Einbindung öffentlicher Mittel, fortführen. Durch konsequente und gezielte Umlenkung der Mieter aus Abriss- in Kernbestände kann der Leerstand und somit die Erlösschmälerung gesenkt werden.

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

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

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

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



Die Wobau verfügt über rd. 251 Tsd. m² Flächen aus dem Stadtumbau. In der gestiegenen Nachfrage nach Bauland sehen wir eine Chance der Verwertung dieser Flächen, der Aufwertung der Quartiere und auch der Liquiditätsgenerierung. Unser Investitionsplan 2013 enthält z. B. ein erstes Projekt, Erschließung /Parzellierung /Verkauf in Neu Olvenstedt, im Bereich „Düppler Grund“.

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

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



Fertigstellung des Wohnblocks in der Innenstadt Anhaltstraße 13 bis 15. Die 34 Wohneinheiten von der Ein-Raum- bis zur Vier-Raum-Wohnung wurden komplett saniert und erhielten zum Teil neue Grundrisse. Auf der Hofseite wurden neue Balkone angebaut, zusätzliche Kfz-Stellplätze und kleine Grünflächen angelegt.

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

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

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

6 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

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



7 Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, als größter Vermieter in der Region, sieht auch zukünftig ihre Aufgabe in der Mitwirkung bei der Stadtentwicklung und in der marktgerechten sowie sozialverträglichen Wohnraumversorgung. Zur Sicherung des künftigen Unternehmenserfolges wurde in 2012 eine quartiersbezogene, nachhaltige und wirtschaftliche Bestandsstrategie, mit Festlegungen von Prioritäten und Maßnahmen, im Sinne einer marktgerechten Quartiers- und Objektentwicklung bis 2025 festgeschrieben.

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

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

Den eingeschlagenen Investitionskurs beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH fortzusetzen. Der Hauptschwerpunkt der Investitionstätigkeit in den kommenden Jahren liegt in der Innenstadt von Magdeburg und an ausgewählten Standorten. Komplexe Sanierungsmaßnahmen, Neubau und Flächenentwicklung sollen das Portfolio stärken. Hierzu zählen auch Projekte wie

Die letzten Reste des Blocks Umfassungstraße 47 bis 54 verschwanden in dieser Woche auf einem Haufen Schutt. Die Wobau lässt insgesamt 651 Wohnungen im Viertel abreißen. „Zusammen mit den bereits abgerissenen Wohnblöcken Neuenhofer Straße 1 bis 12 und Umfassungstraße 43 bis 46 wurden dann 651 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 35.500 Quadratmeter vom Markt genommen“, rechnet Torsten Prusseit vor. Finanziert werden alle Abbruchmaßnahmen über das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“, ein Eigenanteil ist von der Wobau zu tragen.
Quelle: VS, Oktober 2012

Foto rechts: Millimeterarbeit bei der Montage der Fassadenelemente (insgesamt rund 640) am Katharinenturm, November 2012

seniorenfreundliches Wohnen sowie die Entwicklung und Erschließung eines Areals zur Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung. Weiterhin wird die Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH ihr Programm zur Leerwohnungssanierung fortführen. Vor dem genannten Hintergrund sollen in den Jahren 2013 und 2014 rd. Mio. € 16,5 bzw. rd. Mio. € 7,8 investiert werden. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind in den Jahren 2013 und 2014 jeweils Mio. € 8,0 vorgesehen.

Wir rechnen in den Jahren 2013 und 2014 mit einer Entwicklung der Durchschnitts-miete im Gesamtbestand Wohnen von derzeit € 4,60/m² auf € 4,67/m² bzw. € 4,74/m²; im Jahr 2013 und 2014 sollen Umsatzerlöse i. H. v. Mio. € 100,8 bzw. Mio. € 101,5 erzielt werden.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden sich in den Jahren 2013 und 2014 auf rd. Mio. € 433,0 bzw. Mio. € 421,0 verringern. Das Jahresergebnis wird sich in den kommenden Jahren auch positiv entwickeln. Für das Jahr 2013 sind Mio. € 2,9 und für das Jahr 2014 Mio. € 2,1 eingeplant. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Woh-nungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Magdeburg, den 1. März 2013



Heinrich Sonsalla

Geschäftsführer Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH





3 Bilanz, 4 Anhang

GESCHÄFTSJAHR 2012

2012 hat die WOBAU mit „Köpfchen“ investiert und damit die Weichen für eine weitere positive Stadtentwicklung in Magdeburg und den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens gestellt.

BILANZ

66 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

68 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

ANLAGENSPIEGEL

70 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2012

ANHANG

72 1 ALLGEMEINE ANGABEN

73 2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

76 3 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

83 4 FINANZINSTRUMENTE

86 5 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

88 6 SONSTIGE ANGABEN

89 7 ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

BESTÄTIGUNGSVERMERK

90 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

3 Bilanz zum 31.12.2012

66

AKTIVA	31.12.2012	2011
A. Anlagevermögen	in €	in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	313.800,00	227
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	693.224.042,89	706.297
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.027.839,24	11.790
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.534.400,32	20.402
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	47.158,29	47
Bauten auf fremden Grundstücken	620.399,63	647
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.283,00	386
Anlagen im Bau	9.829.975,05	5.232
Bauvorbereitungskosten	520.170,85	1.180
Geleistete Anzahlungen	40.300,00	3.609
	737.177.569,27	749.590
Summe Anlagevermögen	737.491.369,27	749.817
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	31.024.467,27	28.877
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	909.491,51	813
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.295,66	5
Sonstige Vermögensgegenstände	2.245.334,51	3.275
	3.157.121,68	4.093
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.349.793,34	16.831
Summe Umlaufvermögen	47.531.382,29	49.801
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18.180,00	0
Summe Aktiva	785.040.931,56	799.618

PASSIVA	31.12.2012	2011
A. Eigenkapital	in €	in T€
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.888
II. Kapitalrücklage	0,00	2.500
III. Gewinnrücklagen		
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	138.685.683,11	138.782
Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	49
	138.734.329,78	138.831
IV. Bilanzverlust (Vorjahr: Bilanzgewinn)	1.567.924,53	55
Summe Eigenkapital	268.054.005,25	272.274
B. Sonderposten für Investitionszulage	21.292.620,11	21.866
C. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	110.000,00	110
Sonstige Rückstellungen	10.982.034,04	11.773
Summe Rückstellungen	11.092.034,04	11.883
D. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	435.033.438,60	437.966
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.484.117,15	5.757
Erhaltene Anzahlungen	34.590.445,03	35.049
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.166.119,48	1.252
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.725.905,26	5.287
Sonstige Verbindlichkeiten	2.712.105,89	5.246
davon aus Steuern: € 1.390,61 (Vorjahr: T€ 16)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 17.474,85 (Vorjahr: T€ 19)		
Summe Verbindlichkeiten	481.712.131,41	490.557
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.890.140,75	3.038
Summe Passiva	785.040.931,56	799.618

Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. bis 31.12.2012

	2012	2011
	in €	in T€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	98.306.588,17	98.818
aus Betreuungstätigkeit	146.279,79	180
aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.805,54	33
	98.486.673,50	99.031
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	2.147.184,59	-599
Andere aktivierte Eigenleistungen	97.544,10	84
Sonstige betriebliche Erträge	8.773.636,72	16.430
davon aus Zuschreibungen: € 566.405,20 (Vorjahr: T€ 8.611)		
	109.505.038,91	114.946
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	48.932.858,65	47.008
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	17
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	273.558,19	304
	49.206.416,84	47.329
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	9.518.088,19	9.079
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.756.225,69	1.683
davon für Altersversorgung: € 41.462,66 (Vorjahr: T€ 42)		
	11.274.313,88	10.762
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.189.640,28	23.909
davon außerplanmäßige Abschreibungen: € 5.871.169,07 (Vorjahr: T€ 9.334)		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.125.468,01	11.151
	19.709.199,90	21.795
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	385.767,60	749
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.653.876,03	22.371
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 85.707,15 (Vorjahr: T€ 58)		
	-21.268.108,43	-21.622
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.558.908,53	173
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	110
Sonstige Steuern	9.016,00	8
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-1.567.924,53	55
Entnahme aus der Kapitalrücklage	2.500.000,00	5.000
Vorabausschüttung	-2.500.000,00	-5.000
Bilanzverlust (Vorjahr: Bilanzgewinn)	1.567.924,53	55



Entwicklung des Anlagevermögens 2012

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

in €	01.01.2012	Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG Verminderung	Berichtiger Vortrag 01.01.2012	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	1.824.367,42	0,00	1.824.367,42	0,00	300.347,35	0,00	2.124.714,77
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.114.843.472,37	-96.311,07	1.114.747.161,30	3.792.061,52	3.545.954,00	17.543.009,49	1.104.542.167,33
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.752.247,48	0,00	25.752.247,48	2.560.953,37	165.447,49	3.408.961,65	25.069.686,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.002.496,98	0,00	28.002.496,98	1.460.228,15	60.352,58	1.738.509,64	27.784.568,07
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	659.999,61	0,00	659.999,61	0,00	0,00	0,00	659.999,61
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.424.627,26	0,00	3.424.627,26	0,00	129.660,26	12.449,72	3.541.837,80
7. Anlagen im Bau	5.232.184,21	0,00	5.232.184,21	-3.165.781,90	7.780.852,99	17.280,25	9.829.975,05
8. Bauvorbereitungskosten	1.179.718,41	0,00	1.179.718,41	-1.038.461,14	399.607,68	20.694,10	520.170,85
9. Geleistete Anzahlungen	3.609.000,00	0,00	3.609.000,00	-3.609.000,00	40.300,00	0,00	40.300,00
	1.182.750.904,61	-96.311,07	1.182.654.593,54	0,00	12.122.175,00	22.740.904,85	1.172.035.863,69
	1.184.575.272,03	-96.311,07	1.184.478.960,96	0,00	12.422.522,35	22.740.904,85	1.174.160.578,46

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERT

01.01.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umgliederungen	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
1.597.652,42	213.262,35	0,00	0,00	0,00	1.810.914,77	313.800,00	226.715,00
408.546.164,54	18.816.629,13	566.405,20	-627.886,56	14.850.377,47	411.318.124,44	693.224.042,89	706.297.307,83
13.962.591,27	245.646,28	0,00	0,00	3.166.390,10	11.041.847,45	14.027.839,24	11.789.656,21
7.600.022,59	1.705.440,28	0,00	627.886,56	683.181,68	9.250.167,75	18.534.400,32	20.402.474,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.158,29	47.158,29
13.200,00	26.399,98	0,00	0,00	0,00	39.599,98	620.399,63	646.799,61
3.038.546,26	182.262,26	0,00	0,00	12.253,72	3.208.554,80	333.283,00	386.081,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.829.975,05	5.232.184,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520.170,85	1.179.718,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.300,00	3.609.000,00
433.160.524,66	20.976.377,93	566.405,20	0,00	18.712.202,97	434.858.294,42	737.177.569,27	749.590.379,95
434.758.177,08	21.189.640,28	566.405,20	0,00	18.712.202,97	436.669.209,19	737.491.369,27	749.817.094,95

4 Anhang für das Geschäftsjahr 2012

72

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-Mark-Eröffnungsbilanz als Anschaffungs-/Herstellungskosten.

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte 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.

4 Anhang | 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

74

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je € 1,00 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 anfallenden 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€ 50,1 (Vorjahr: T€ 37,6).

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio, das über zehn Jahre aufwandswirksam aufgelöst wird.

Sonderposten für Investitionszulage

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. 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 % zur Anwendung. Die zum 31. Dezember 2012 ermittelten aktiven Differenzen (T€ 2.069) bestehen im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus ungenutzten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen (rd. Mio. € 812 bzw. rd. Mio. € 636), 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 Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Im Geschäftsjahr 2012 sind bei 17 Grundstücken mit Wohnbauten und 9 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 einem Grundstück mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 31.025 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 3.172 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen T€ 4.713. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von T€ 3.803 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr T€ 1.434.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von T€ 377 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen.

Forderungen an die Gesellschafterin bestehen in Höhe von T€ 152 aus einem Grundstückstausch sowie von € 0 (Vorjahr: € 2.400) aus Grundsteuern.

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzsicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von T€ 956. Dieses Deckungsvermögen wurde mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

4 Anhang | 3 Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

78

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Aufgrund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 8. Dezember 2008 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 2.500, die als Vorabausschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn an die Gesellschafterin am 23. Januar 2013 ausgezahlt wurde.

Die Gesellschafterversammlung beschloss am 9. Juli 2012 den gesamten Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2012 (€ 55.467,26) an die Gesellschafterin auszuschütten. Die Auszahlung erfolgte am 31. Juli 2012.

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

SONDERRÜCKLAGE

	in T€
Stand 1. Januar 2012	138.782
Einstellungen	0
Entnahmen	96
Stand 31. Dezember 2012	138.686

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

Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche ist der Wertansatz der vorgetragenen sonstigen Rückstellungen unverändert zum Vorjahr gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBiG.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

RÜCKSTELLUNGEN

	31.12.2012 in T€
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	3.334
Entschädigungen Restitution	2.300
Personalbezogene Rückstellungen	1.348
Trinkwasserverordnung	928
Unterlassene Instandhaltung	715
Straßenausbaubeiträge	391
Schadensersatz an Versorger wegen vorzeitiger Beendigung langfristiger Lieferverträge	385
Prozesskosten und Schadensersatz	268
Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG	40
Übrige sonstige Rückstellungen	1.273
	10.982

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

4 Anhang | 3 Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

80

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 4 %. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde das insolvenzgeschützte Altersteilzeitguthaben mit den Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit verrechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde über die Restlaufzeit der Altersteilzeit je Mitarbeiter mit einem Zinssatz zwischen 3,81 % und 4,24 % abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 2.000. Diese wurden mit Deckungsvermögen (T€ 956) 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€ 86 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€ 715 gebildet und beinhaltet bereits ausgelöste

Instandhaltungsaufträge die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von T€ 391 gebildet. Die Rückstellung weist 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt 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 Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebene Überdeckung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

ÜBERDECKUNG DER RÜCKSTELLUNGEN

	Langfristiger Anteil zum 31.12.2012 in €	Überdeckung der Rückstellung zum 31.12.2012 in €
Schadensersatz an Versorger wg. vorz. Beendigung langfr. Lieferverträge	225.159	19.459
Rückstellung Entschädigungsleistungen	2.300.000	429.436

4 Anhang | 3 Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

82

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2012 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

VERBINDLICHKEITEN

in T€	gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 J.
gegenüber Kreditinstituten	435.033 (437.966)	19.002 (17.469)	82.007 (73.996)	334.024 (346.501)
gegenüber anderen Kreditgebern	5.484 (5.757)	273 (273)	1.048 (1.077)	4.163 (4.407)
erhaltene Anzahlungen	34.591 (35.049)	34.591 (35.049)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.166 (1.252)	1.166 (1.252)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	2.726 (5.287)	2.726 (5.287)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	2.712 (5.246)	2.712 (5.246)	0 (0)	0 (0)
	481.712 (490.557)	60.470 (64.576)	83.055 (75.073)	338.187 (350.908)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind per 31. Dezember 2012 wie folgt gesichert:

	in T€
Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen)	422.917
städtische Bürgschaften	10.907

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen T€ 307.792 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, T€ 115.413 auf Alt-schulden, T€ 10.619 auf Ankaufkredite und T€ 5.484 auf Baudarlehen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht (Vorjahr: € 375,64).

Von den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen T€ 2.500 (Vorjahr: T€ 5.000) gegenüber der Gesellschafterin aus der am 6. Dezember 2012 beschlossenen Vorabaus-schüttung sowie € 0,00 aus Grundsteuern (Vorjahr € 9.019,06).

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, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Fluktuationen zu reduzieren, die auf Veränderungen von Zinssätzen zurückgehen.

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

Die WOBAU verfügt zum 31. Dezember 2012 über 14 Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von T€ 156.844 (Nominalbetrag zum Handelstag). Zum Bilanzstichtag sind T€ 139.553 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.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in T€	Betrag zum Bilanzstichtag in T€	Marktwert zum Bilanz- stichtag in T€	Buch- wert	Absicherung in der BE
Micro Hedges	139.010	123.725	-40.480	0	100 %
Portfolio Hedges	17.834	15.828	-3.150	0	100 %
	156.844	139.553	-43.630		

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 imparitätlich im Aufwand erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

Ein Micro Hedge 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.

5 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	in T€
Mieteinnahmen	68.037
Umlagen für Betriebskosten	29.832
Sonstige	437
	98.306

UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT

	in T€
Umsatzerlöse WEG	144
Sonstige	2
	146

UMSATZERLÖSE AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	in T€
Sonstige	34

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	in T€
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd T€ 2.165	2.165
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlagenabgängen (periodenfremd)	1.968
Sonstige periodenfremde Erträge	743
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	566
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	484
Übrige Erträge	2.274
	8.774

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	in T€
Abrisskosten	1.874
Abschreibungen auf Miet- und sonstigen Forderungen	1.628
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlagenabgängen (periodenfremd)	259
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	242
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	98
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.024
	8.125

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

	in T€
Abschlussprüfungsleistungen	49
Sonstige Leistungen	22
	71

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€ 4.166, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 0 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von T€ 1.705 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt T€ 9.334).

6 Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 217 Arbeitnehmer inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 217) beschäftigt.

	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	18
Personal und Sozialwesen	6
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	43
Geschäftsbereich Technische Dienste	47
Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft	102
	217
Auszubildende	8
	225

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 188 (im Vorjahr 183) Mitarbeiter beschäftigt.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2012 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2012 in T€	31.12.2011 in T€
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	3.741	4.191
Garantieeinbehalte	100	115
Mietkautionen	687	550
	4.528	4.856

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2012 in Höhe von T€ 1.251 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen und in Höhe von T€ 442 für die Einführung eines neuen ERP-Systems.

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	Vorsitzender; Beigeordneter für Finanzen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltés	Stellvertretender Vorsitzender; Staatsrat a. D.
Olaf Czogalla	Dipl.-Ing./Forschung und Entwicklung in Verkehrstelematik Institut für Automaten und Kommunikation e.V. Magdeburg
Martin Danicke	Selbstständiger, Magdeburg
Horst Eckert	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Bernd Krause	Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Gert Pflüger	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Hubert Salzborn	Ruheständler, Magdeburg
Wigbert Schwenke	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Wolfgang Wähnelt	Dipl.-Ing./Architekt, Architektenbüro Otto, Magdeburg

89

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 11.000,00.

7 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzverlust in Höhe von € 1.567.924,53 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Ein entsprechender Beschluss der Gesellschafterversammlung steht noch aus.

Magdeburg, den 1. März 2013



Heinrich Sonsalla

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

90

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 2012 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 1. März 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Thiermann)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Gneuß)
Wirtschaftsprüfer



Geschäftsstellen der WOBAU

KUNDENCENTER NORD

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

KUNDENCENTER MITTE UND HAUS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

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

KUNDENCENTER SÜD

Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg
Leiterin: Kerstin Willenius
Tel. 0391 610 46 40 – Fax 0391 610 46 66

GEWERBEMANAGEMENT

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg
Leiterin: Annett Liesegang
Tel. 0391 610 44 16 – Fax 0391 610 43 03

WOHNUNGSBÖRSE

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, Wilhelm-Höpfner-Ring 1, 39116 Magdeburg
Tel. 0391 6105, Fax 0391 6103999, www.wobau-magdeburg.de, info@wobau-magdeburg.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

perner&schmidt werbung und design gmbh

TEXTE:

agentur pres(s)tige

BILDNACHWEIS:

Nobert Perner, Michael Schmidt, agentur pres(s)tige, Andreas Lander

Alle Rechte liegen bei der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)

