



Geschäftsbericht 2008

Inhalt

| | |
|--|----|
| Vorwort | 3 |
| Organe der Gesellschaft | 4 |
| Bericht der Geschäftsführung | 5 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 | 13 |
| Jahresabschluss | 27 |
| Bilanz | 28 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 31 |
| Anhang | 34 |
| Bestätigungsvermerk | 48 |



Vorwort

Farbe bekennen

Wenn eine klare Entscheidung verlangt wird, spricht der Volksmund davon, endlich „Farbe zu bekennen“. Das bedeutet so viel wie: sich zu einer Sache zu bekennen oder seine Meinung offen zu sagen. Wussten Sie, dass der Ausdruck eigentlich vom Spieltisch stammt? In verschiedenen Kartenspielen wie Doppelkopf müssen beim Anspielen einer Karte die Mitspieler eine Karte der gleichen Farbe spielen. Die Mitspieler müssen also bekennen, dass sie diese Farbe auf der Hand hatten.

Karten sind ein gutes Stichwort, schließlich lassen wir uns als Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mit unserem Geschäftsbericht 2008 ja auch in die Karten schauen. Und Sie werden dabei sehen: 2008 war für die WOBAU ein Jahr, um Farbe zu bekennen. Spielend leicht fiel uns das natürlich nicht. Und es braucht schon mehr als ein glückliches Händchen, um einerseits die Erwartungen unserer Mieter zu erfüllen, andererseits das wirtschaftliche Ergebnis nicht aus dem Blick zu verlieren. Und bei allem unserer besonderen Verantwortung als größtes Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt gerecht zu werden.

So galt es, sich neben dem Stadtzentrum zum Beispiel auch offen zu den so genannten „Plattenbauten“ in Neu-Reform oder Sudenburg zu bekennen. Mit reinen Lippenbekenntnissen ist es da freilich nicht getan. Für uns bedeutete das konkret, im Interesse der bekennenden Reformer und Sudenburger weiter in unsere Bestände zu investieren und neue Mieter anzulocken. Vorreiter waren beliebte Wohnsiedlungen wie der Kannenstieg. Der hat sich, auch dank unseres Engagements, in den zurückliegenden Jahren zum Vorzeigeviertel gemauert. Mit einer Imagekampagne haben wir das 2008 deutlich gemacht. Aber klare Bekenntnisse sind für die WOBAU natürlich auch bei vielen anderen, gesellschaftlichen Themen gefragt. Ich nenne nur Umweltschutz, Zukunftschancen für junge Menschen in der Region, Familienfreundlichkeit, aber auch Überalterung und soziale Probleme. Ich denke, auch hier haben wir 2008 Farbe bekannt und Weichenstellungen für die Zukunft vorgenommen.

Zur Eröffnung unseres Geschäftsberichtes lesen Sie daher „Bekenntnisse einer Vermieterin“. Sie dürfen gespannt sein!



Heinrich Sonsalla

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



Heinrich Sonsalla,
Geschäftsführer

Organe der Gesellschaft

• Gesellschafterversammlung

| | |
|---------------------|---|
| Jörn Marx | Beigeordneter für Bau- und Stadtentwicklung |
| Dr. Scheidemann | Beigeordneter für Bau- und Stadtentwicklung (ab 16.09.08) |
| Regina Frömert | Stadträtin (PDS) |
| Günter Schindehütte | Stadtrat (CDU) |
| Carola Schumann | Stadtrat (FDP) |
| Burkhard Lischka | Stadtrat (SPD) |

• Aufsichtsrat

| | |
|--------------------------|---|
| Bernhard Czogalla | Beigeordneter für Finanzen, Bürgermeister (Vorsitzender), (bis 30.06.2007) |
| Klaus Zimmermann | Beigeordneter für Finanzen (Vorsitzender), (ab 01.07.2007) |
| Prof. Dr. Joachim Baltés | Vizepräsident des Rechnungshofes der Freien Hansestadt Bremen (stellv. Vorsitzender) |
| Olaf Czogalla | Stadtrat (SPD) |
| Martin Danicke | Stadtrat (SPD) |
| Horst Eckert | Stadtsparkasse Magdeburg |
| Oliver Hornemann | WOBAU (ab 20.02.2007 bis 30.09.2007) |
| Bernd Krause | Stadtrat (PDS) |
| Walter Meinecke | Stadtrat (PDS), Vorruhestand |
| Antje Resch | WOBAU (ab 13.03.2008) |
| Hubert Salzborn | Stadtrat (CDU) |
| Rüdiger Schade | WOBAU (bis 13.02.2008) |
| Wigbert Schwenke | Stadtrat (CDU), ab 1.9.2005 |
| Wolfgang Wähnelt | Stadtrat (Bündnis 90/Die Grünen) |
| Gert Pflüger | WOBAU (ab 13.03.2008) |

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 9.698,05.

• Geschäftsführung

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

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

Bericht der Geschäftsführung





Bekennende Reformer und Sudenburger freuen sich über frische Farbe im Viertel

Auch 18 Jahre nach der Wiedervereinigung Deutschlands bestimmte das triste Grau des verflorsten Arbeiter- und Bauernstaats noch das Bild in manchem Wohnviertel. Grund genug für die WOBAU, buchstäblich Farbe zu bekennen und die Wohnquartiere weiter zu modernisieren und zu verschönern.

Den „Reformstau“ im Stadtteil Reform baute die WOBAU im Häuserblock Otto-Baer-Straße 14-15 weiter ab. Auf den ersten Blick eine Entscheidung gegen den Trend. Denn das zu DDR-Zeiten noch heiß begehrte Wohngebäude kämpfte inzwischen mit dem Mieterschwund. Die WOBAU startete trotzdem ein mutiges Pilotprojekt für die Landeshauptstadt. 965.000 Euro flossen in den Plattenbau (Typ P2/5) und sein Umfeld. Der Clou: Die unbeliebte fünfte Etage blieb zwar bestehen, doch zum Wohnen wird sie seither nicht mehr genutzt. So musste auch kein teurer Fahrstuhl eingebaut werden. Das Ergebnis kann sich buchstäblich sehen lassen: Die farbenfrohe Gestaltung der Eingangsbereiche, der Einbau großer Fenster über den Eingangstüren und die Sanierung der Balkonanlagen begeisterten schnell Mietinteressenten. Die WOBAU konnte zum Abschluss der Sanierung bereits „Vollvermietung“ vermelden.

Bei Lippenbekenntnissen ließ es die WOBAU auch im Stadtteil Sudenburg nicht bewenden. Frisch getünchte Fassaden, eine neue Dämmung und der Rückbau einer Etage wurden hier für den bislang grauen Plattenbau vom Typ P2/5 in der Astonstraße 2 bis 18 Wirklichkeit. Und das binnen acht Monaten Bauzeit und mit einem Investitionsaufwand von 765.000 Euro. Neue Mieter bekannnten sich schnell zum neuen Vorzeigeobjekt in Sudenburg. Eine 100-prozentige Mietauslastung gab den Planern der WOBAU auch hier Recht.

Neue Wege ging die WOBAU in der Curiesiedlung. Das Wohngebiet hat als bedeutendes Zeugnis des Neuen Bauens der 1920er und 30er Jahre in Magdeburg viele bekennende Liebhaber. Doch zahlreiche Mieter hatten gegenüber der WOBAU auch bekannt, dass sie sich eine Wohnung mit Balkon wünschten. Die Wohnungsbau-gesellschaft fand mit den Behörden einen Weg, trotz der strengen Denkmalschutzaufgaben Balkone an den Hofseiten der Gebäude anbringen zu können.

Nicht nur dieser Traum wurde für die Bewohner wahr. Mit einem 2008 neu aufgelegten Sanierungskonzept machte es die WOBAU Neumietern möglich, vor dem Einzug in die eigenen vier Wände ihr neues Zuhause mitzugestalten. Fast wie für einen Bauherren im Eigenheim besteht seither für die neuen Wohnungsmieter die Chance, sich viele Details nach persönlichem Geschmack zusammenzustellen - egal ob Fliesen im Bad, Bodenbelag oder Türbeschläge. Es gibt die Wahl zwischen mehreren Standardangeboten ohne Aufpreis und hochwertigen Ausstattungen gegen Zuzahlung. Auch alten- und behindertengerechte Einbauten wie Haltegriffe in den Duschen sind da kein Problem mehr.



Eine grüne WOBAU-Flotte auf roten Rädern und andere Liebesbekenntnisse für Magdeburg



Für eine lebens- und liebenswerte Stadt mit Zukunft bekennt die WOBAU natürlich klar Farbe. Als größtes Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg fällt der WOBAU dabei eine besondere Verantwortung zu. Und die geht über die eigentliche Immobilienverwaltung weit hinaus.

Nur eine Facette davon ist der Umweltschutz. Hier zeigt die WOBAU auf vielerlei Weise Flagge. Nicht nur bei Wohnungsbaumaßnahmen, wie dieses sympathische Beispiel zeigt: Seit September 2008 treten die Hauswarte der WOBAU für ihre Mieter kräftig in die Pedale. 17 Dienstfahräder wurden angeschafft. Die quietschroten Zweiräder machen das Vorankommen in der Stadt wesentlich leichter. Und „nebenbei“ leistet die WOBAU mit dem bewussten „Umsatteln“ einen Beitrag zum Umweltschutz.



Zum guten „Klima“ in der Stadt tragen die Hochschulen und ihre Studenten bei. Das innerstädtische Leben profitiert: intellektuell, kulturell und auch wirtschaftlich. Damit Magdeburg seinen Charakter als weltoffene Universitätsstadt unter Beweis stellen kann, bekennt die WOBAU Farbe für die Studentenstadt Magdeburg: An 46 Standorten - rund die Hälfte davon in der Magdeburger Innenstadt - hielt die Wohnungsbaugesellschaft 2008 insgesamt 673 Wohnungen speziell für Studenten zu erschwinglichen Mieten vor. Dahinter steckt eine einfache Überlegung: Schon manch einer, der als Student das Wohnen im „Zuckerbäckerbau“ in der City zu schätzen lernte, blieb als Ingenieur hier und schlug in Magdeburg Wurzeln.

Und damit junge Menschen aus der Region ihre Wurzeln nicht aufgeben müssen, bekennt sich die WOBAU zur Ausbildung. Obwohl die Bereitschaft mancher Unternehmen dazu zurückgeht, sieht sich die WOBAU mehr denn je in der sozialen Verantwortung, Jugendlichen die Chance auf eine fundierte Ausbildung und einen guten Start in die Zukunft zu bieten. Für drei neue Auszubildende der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg begann 2008 der „Ernst des Lebens“.



Mit Imagekampagnen Farbe bekannt

Überraschendes zwischen Astonstraße und Zuckerbusch präsentierte die Wohnungsbau-gesellschaft im September 2008 erstmals mit der Wohnungsmesse „WOBAU live“ auf dem Breiten Weg. Als größter Vermieter Magdeburgs hat das Unternehmen den Wandel der Magdeburger Stadtviertel nach der Wiedervereinigung entscheidend geprägt und flächendeckend die Modernisierung ganzer Straßenzüge vorangetrieben. Mit der Messe gab die WOBAU in geballter Form einen Überblick über die rasante Entwicklung des Magdeburger Wohnungsmarktes mit vielen schon verwirklichten Wohnräumen. Mit Shuttlebussen konnten Besucher direkt in verschiedene Stadtteile aufbrechen, um Musterwohnungen zu besichtigen.

Farbe bekannte die WOBAU für die sogenannten Plattenbauviertel und startete dafür 2008 in Magdeburg-Nord eine Imagekampagne, um den negativen Ruf „aufzupolieren“. Mit einem Tag der offenen Tür führte die WOBAU im Oktober allen Interessierten anhand von Musterwohnungen vor Augen, wie sehr sich das Leben in der sogenannten „Platte“ gewandelt hat. Mit modernen Wohnkonzepten in attraktiven Lagen hat das Leben in den Mehr-geschossern deutlich an Qualität gewonnen. So erinnert nichts mehr an die einst engen, dunklen Bäder in den Neubauten. Helle, einladende Traumbäder halten mehr und mehr Einzug. Dabei ist das Angebot generationsübergreifend und ideal sowohl für die junge Familie als auch für die wachsende Anzahl älterer Menschen mit ihren speziellen Bedürfnissen.





Wie sich die WOBAU zu ihrer sozialen Verantwortung bekennt

Als größtes Magdeburger Wohnungsunternehmen fördert die WOBAU viele soziale Projekte und Initiativen. 2008 griff die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg zum Beispiel der Kinderstation im Klinikum Magdeburg in Olvenstedt finanziell unter die Arme und investierte Geld in die Neugestaltung der Station. Außerdem konnten von einer Spende der WOBAU endlich neue Spielsachen für die Kinderstation gekauft werden. Da im Krankenhausalltag für solche Dinge oft einfach kein Geld da ist, war es für die WOBAU selbstverständlich, hier zu helfen.

Große Unterstützung organisierte die WOBAU auch für die kleinen Besucher im „Knirpsenland“. Die Kindertagesstätte in der Semmelweisstraße und die Wohnungsbaugesellschaft besiegelten 2008 mit einem großen Kinderfest eine ungewöhnliche Zusammenarbeit. Als tatkräftiger Partner setzt sich die WOBAU für die Sanierung und Instandhaltung des maroden Kindergartens ein. WOBAU-Mitarbeiter bekannten Farbe für das „Knirpsenland“ und „putzten“ viele Klinken, um Firmen für die Mithilfe bei der Sanierung zu gewinnen. Die Kita inmitten eines WOBAU-Wohngebietes bekannte sich auf ihre Weise zu der Partnerschaft und sagte im Gegenzug zu, künftig vorrangig den anliegenden Mietern Betreuungsplätze bereitzustellen.

Zu einem Wohnprojekt der Magdeburger Hugo-Kükelhaus-Schule bekannte sich die WOBAU ebenfalls. Für die bestmögliche Integration ihrer geistig behinderten Schüler in die Gesellschaft macht sich die Schule mit einer einzigartigen Aktion stark. In einer eigens angemieteten Wohnung in Schulnähe beziehen die Mädchen und Jungen probeweise die „eigenen vier Wände“. Hier lernen sie, ihren Alltag zu gestalten - vom Staubsaugen bis zum Essenkochen. Um das Projekt zu finanzieren, ist der Förderverein auf Sponsoren angewiesen. Dabei kam auch

2008 der Mieterlass durch die WOBAU dem Wohnprojekt zugute.

Die WOBAU geht bei Unterstützung behinderter Mieter mit gutem Beispiel voran. Eine Herausforderung dabei ist der „Stadtumbau“. So war Ende 2008 für einen Wohnblock mit barrierefreien Wohnungen im Neu-Olvenstedter Bruno-Taut-Ring 115 ein Leerzug unausweichlich. Der bereits so gut wie leer stehende Plattenbau sollte für den Abriss vorbereitet werden. Letzte Mieter waren Rollstuhlfahrer Mirko Barthel (29) und sein Vater Werner (59), die hier seit 1985 wohnten. Die WOBAU nahm ihre Ängste und Sorgen sehr ernst, schließlich sind behindertengerechte Wohnungen schwer zu finden. Schnell konnte die Wohnungsbaugesellschaft jedoch in Magdeburg-Nord eine neue Wohnung ohne Barrieren anbieten. In einem Zehngeschosser am Ufer des Neustädter Sees mit rollstuhlgerechten Zugängen und speziell umgerüstetem Fahrstuhl. Die neue Wohnung von Mirko Barthel hat ein ebenerdiges Duschband, einen extrabreiten Balkon und Seeblick.

Für Hilfe weit außerhalb der Stadtgrenzen bekannte die WOBAU ebenso Farbe. Das Deutsche Medikamenten-Hilfswerk „action medeor“ konnte sich Ende 2008 mit einer großen Ausstellung in der Wohnungsbörse der WOBAU am Ulrichplatz präsentieren. Mit dem größten Wohnungsunternehmen Magdeburgs hatte die „action medeor“ einen exzellenten Partner gefunden, um Geschichte und Aufgaben dieser weltweit tätigen Hilfsorganisation der breiten Öffentlichkeit in Magdeburg näher zu bringen.

»Mit uns Gemeinschaft leben,
pflegen und feiern...«



Bekannte Festmeile

Nicht nur als Sponsor vieler Veranstaltungen bekennt die WOBAU Farbe. Sie trägt selbst mit eigenen Aktionen zur Vielfalt bei. Dazu gehört jedes Jahr ein rauschendes Fest im Nordabschnitt des Breiten Weges: Tanzshows, Modenschauen, Live-Musik und vieles mehr lockten im August 2008 zum Brunnenfest abermals viele Besucher auf die Bummelmeile im Herzen Magdeburgs. Auch die ansässigen Händler und Gastronomen sprudeln vor Ideen und konnten das mit Hilfe der WOBAU einmal auf besonders heitere Weise unter Beweis stellen.

Zur Erlebnismeile wird dank der WOBAU mehr und mehr die Leiterstraße. Hunderte private Trödelhändler handelten und feilschten auch 2008 auf den von der WOBAU organisierten Flohmärkten. Großer Beliebtheit beim Magdeburger Publikum erfreuen sich auch „Wein, Weib und Gesang“ in der Leiterstraße auf dem jährlichen Weinfest. Die Wahl der Weinkönigin und jede Menge Live-Musik haben ihren festen Platz im Programm. Hingegen hielten Plätzchenduft und Lichterglanz mit dem „Vorweihnachtszauber“ Einzug in der Leiterstraße. Die Veranstaltung feierte 2008 ihre Premiere. Der Teufelsbrunnen im Zentrum des Budenzaubers stand in strahlendem Licht, während die Häuserfassaden in ein buntes Farbenmeer getaucht wurden.

Traditionell lud die WOBAU die Knirpse der städtischen Kindertageseinrichtungen zum Nikolaustag auf den historischen Weihnachtsmarkt ein. Rund 130 Mädchen und Jungen schauten dem Schmied beim Schüren der Glut zu, erzählten der Weihnachtsfrau ihre geheimsten Wünsche und buken Plätzchen in der historischen Bäckerstube.



Und sie bekennen sich zu uns

Das Engagement der WOBAU Magdeburg für ihre Mieter und ihre Stadt trägt Früchte. Das schönste Lob sind natürlich treue, zufriedene Mieter. Am Ulrichplatz 4 sind sie zum Beispiel anzutreffen. Hier feierten drei Mietparteien 2008 ein seltenes Jubiläum: 50 Jahre nach dem Einzug in die damalige Wilhelm-Pieck-Allee 23 lebten Christel Lamm (72), Helga (71) und Lothar Lindenberg (75) sowie Brigitte Himmelreich (75) immer noch in der selben Wohnung. Trotzdem sind sie alle schon dreimal umgezogen. Ohne ihre Wohnungen zu verlassen. Wie das ging? „Ganz einfach: Unsere Straße hat dreimal den Namen gewechselt. Erst war es die Wilhelm-Pieck-Allee, dann die Ernst-Reuter-Allee. Und heute ist es der Ulrichplatz“, sagten die Mieter. Jedes Mal mussten sie sich beim Einwohnermeldeamt ummelden. Bürokratie ist eben Bürokratie.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Mitte des Jahres 2007 durch die Immobilienkrise in den USA ausgelöste Finanzkrise verursachte 2008 rezessive Tendenzen in der Weltwirtschaft. Spürbar für die Realwirtschaft war die Finanzkrise Ende Oktober 2008. Ab November 2008 folgte ein Einbruch der Wirtschaft, der in seinem Ausmaß stärker war als in den 90er Jahren, obgleich weltweit die Regierungen mit dreistelligen Milliardenbürgschaften das Finanzsystem stützten.

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich im ersten Halbjahr 2008 noch sehr robust, von einer Konjunkturabschwächung war wenig zu spüren und die Finanzkrise, welche seit Jahren schwelte, wurde kaum wahrgenommen. Erst im September 2008, mit dem Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers, begann die Finanzkrise in ihrem Ausmaß bekannt zu werden. Die Wirtschaftsleistung im Jahresabschlussquartal wurde deutlich eingeschränkt.

Laut Meldung des Statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2008 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 2,1 %. Im Verlauf des Jahres 2008 ging das Bruttoinlandsprodukt nach einem kräftigen Anstieg im ersten Quartal um 1,5 % bereits im zweiten und dritten Quartal jeweils um 0,5 % zurück. Gleichwohl erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt noch um 1,3 %. Negative Wachstumsimpulse kamen vor allem vom Außenbeitrag aufgrund des Einbruchs der Exporte im Vergleich zu den Importen sowie der damit einhergehenden verstärkten Zurückhaltung der Unternehmen bei ihrer Investitionstätigkeit.

Das Verarbeitende Gewerbe ist der am stärksten von der weltwirtschaftlichen Abschwächung betroffene

Wirtschaftsbereich. Dies war vor allem auf den Produktionseinbruch im stark exportorientierten Bereich der Industrie zurückzuführen.

Die privaten Konsumausgaben sind geringfügig zurückgegangen, obwohl abnehmende Verbraucherpreise und eine positive Tariflohnentwicklung für eine Stärkung der realen Kaufkraft gesorgt haben. Die Konsumbereitschaft wurde jedoch beeinträchtigt durch die starke Eintrübung der Konjunkturperspektiven sowie Meldungen über Kurzarbeit und auch Entlassungen.

Das Jahr 2008 war für den Arbeitsmarkt, insgesamt betrachtet, positiv. Die Arbeitslosigkeit 2008 ist durch den kräftigen Beschäftigungsaufbau deutlich rückläufig. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen belief sich die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt auf 7,8 % und sank somit im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte. In Ostdeutschland war sie mit 13,1 % mehr als doppelt so hoch als in Westdeutschland mit 6,4 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2008 um rund 562.000 Personen oder 1,4 % auf insgesamt 40,3 Millionen angestiegen. Damit gab es erneut einen Anstieg, der jedoch etwas geringer ausfiel als im Vorjahr (1,7 %). Der globale Abschwung hat in den letzten Monaten auch die Wirtschaft der ostdeutschen Bundesländer erreicht.

Wegen der geringeren außenwirtschaftlichen Verflechtungen sind die Einschnitte in Sachsen-Anhalt weniger stark ausgefallen als in Westdeutschland. Das Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Sachsen-Anhalt fiel mit 1,8 % geringer aus als im Jahr 2007 (+ 2,6 %). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist jedoch das



Wachstum des Bruttoinlandsproduktes größer.

Maßgeblich für die gute Entwicklung in Sachsen-Anhalt gegenüber dem Bundesdurchschnitt war das Baugewerbe mit einem hohen Umsatzwachstum. Auch der wirtschaftliche Verlauf des Verarbeitenden Gewerbes, welches über ein Fünftel der wirtschaftlichen Leistung des Landes erbringt, trug zum Wachstum bei. Positive Impulse kamen ebenfalls aus der Land- und Forstwirtschaft, der Fischerei sowie dem Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt wirkten die öffentlichen und privaten Dienstleister sowie der Wirtschaftsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister.

Für den Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt ist für das Jahr 2008 eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Über das Jahr hinweg blieb die Arbeitslosigkeit deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, betrug 14,0 % (Vorjahr: 16,0 %).

Ein Rückgang der Anzahl der Arbeitslosen ist auch in der Landeshauptstadt Magdeburg zu verzeichnen. Hier hat sich die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen zum Jahresende 2008 auf 13,4 % verringert (Vorjahr: 15,0 %). Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen verbesserte sich die Arbeitslosenquote am Jahresende 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 %-Punkte auf 12,3 %.

Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Vorjahr weiterhin rückläufig. Zum 31.12.2008 hatten hier 228.831 Einwohner ihren Hauptwohnsitz.

Der Stadtumbau in Magdeburg in Form von Rückbau- und Aufwertungsaktivitäten, der im Wesentlichen durch die Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsgenossenschaften getragen wird, reichte nicht aus, um den Leerstand nachhaltig zu senken. Ursache hierfür war die geringe Bereitstellung von Fördermitteln, die zur Folge hat, dass Vorhaben zurückgestellt oder mit Eigenmitteln finanziert werden mussten.

Zur Überwindung der globalen Finanzkrise haben Bund und Länder im November 2008 und im Januar 2009 umfangreiche Konjunkturmaßnahmen beschlossen, die schon im laufenden Jahr 2009 zunehmende Wirkung entfalten und zur Stabilisierung der Entwicklung beitragen werden. Das Land Sachsen-Anhalt wird darüber hinaus den erfolgreichen Weg der Konsolidierung und Vorsorge der letzten Jahre fortsetzen.

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





2. Geschäftsverlauf

2.1. Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2008 verwaltete die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH 24.428 Wohnungen (Vorjahr 26.974) und 541 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 595) sowie 5.862 Garagen und Einstellplätze (Vorjahr 5.896). Von den bewirtschafteten Einheiten waren 81 mit Restitutionsansprüchen behaftet. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 876 Wohnungen (Vorjahr 1.183), 12 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 20) und 461 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr 462).

Der Rückgang des eigenen Bestandes um 2.376 Einheiten begründete sich im Wesentlichen auf Abriss- und Verkaufsaktivitäten. Der Restitutionsbestand ging im Berichtsjahr um insgesamt 224 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurück. Darunter befanden sich unter anderen 18 Antragsklarstellungen. Für 120 Einheiten erfolgte durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen eine Ablehnung. Für 40 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden die Rückführungsanträge positiv beschieden und weitere 46 Anträge wurden zurückgezogen. Der Anteil der Bestände, die somit dem Unternehmen zufielen, betrug 82,1 %. Diese Bestände wurden überwiegend dem Verkaufsbestand zugeordnet.

Die Bewältigung des anhaltenden Leerstandes stand auch im Geschäftsjahr 2008 im Vordergrund. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten und das Herrichten einzelner Wohnungen hat sich der Leerstand im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr insgesamt vermindert. Der stichtagsbezogene Leerstand per 31.12.2008 für Wohnungen betrug bezogen auf die Fläche im Kernbestand 12,5 %. Im Gesamtbestand Wohnungen ist dagegen ein stichtagsbezogener Leerstand bezogen auf die Fläche

von 17,1 % zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von 5,7 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittlich kumulierte Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen entsprach im Berichtsjahr einem Anteil von 17,1 % und verbesserte sich somit zum Vorjahr um 6,3 %-Punkte.

Bestimmend für den anhaltend hohen Leerstand sind die weiterhin hohen durchschnittlichen Leerstandsquoten im Restitutionsbestand mit 92,6 % (Vorjahr 90,3 %), im Abrissbestand mit 90,4 % (Vorjahr 95,5 %) sowie im Verkaufsbestand mit 78,5 % (Vorjahr 68,2 %). Vernachlässigt man die bereits zu 100 % leer stehenden Objekte, ergibt sich im Gesamtbestand Wohnungen eine Leerstandsquote in Höhe von 14,3 %. Im Kernbestand hat die WOBAU zum 31.12.2008 einen Leerstand von 12,2 %.

Die durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten sind im Berichtsjahr auf Mio € 10.3 (Vorjahr Mio € 11.1) gesunken.



2.2. Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. Im Rahmen von Neuvermietungen oder nach der Durchführung von Modernisierungen konnte die durchschnittliche Kaltmiete im Kernbestand um 0,04 €/qm auf 4,43 €/qm erhöht werden. Die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen erhöhte sich um 0,35 €/qm auf 4,27 €/qm. Die durchschnittliche Kaltmiete im Verkaufsbestand ist rückläufig und im Restitutionsbestand konstant geblieben. Dagegen hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Abrissbestand durch Stilllegung und Umschichtung von Beständen in den Abrissbestand um 2,26 €/qm auf 3,31 €/qm erhöht.

Der Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten im Kernbestand wird vollständig kompensiert durch den Bestandsabbau und erhöht nicht die Umsatzerlöse.

Im Geschäftsjahr 2008 erzielte das Unternehmen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio € 98,3 (Vorjahr Mio € 103,3). Dabei reduzierte sich der Anteil der Sollmieten von Mio € 81,2 im Jahr 2007 auf Mio € 78,7 im Geschäftsjahr 2008. Dieser rückläufige Trend wird jedoch durch insgesamt geringere Erlösschmälerungen in Höhe von Mio € 10,9 (Vorjahr Mio € 11,6) anteilig ausgeglichen.

Im Berichtsjahr wurden 1.290 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit einem Erhöhungsbetrag von insgesamt ca. T€ 23,0 pro Monat durchgeführt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 0,32 €/qm für jede berücksichtigte Wohnung.

Die Wiedervermietungsquote im Kernbestand für das Geschäftsjahr 2008 betrug 91,0 % (Vorjahr 88,8 %). Das im Unternehmen agierende Umzugsmanagement konnte 51,9 % der umzulenkenden Mieter des Abrissbestandes wieder in WOBAU-Bestände lenken. Die Fluktuationsrate im Kernbestand betrug im Berichtsjahr 11,8 % und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 %-Punkte verringert.



2.3. Bautätigkeit / Instandhaltung / Abriss

Im Geschäftsjahr 2008 wurde erneut umfangreich mit insgesamt Mio € 18,2 in den Bestand investiert. Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung wurde eine Rückstellung in Höhe von Mio € 2,4 gebildet.

Zielgerichtet wurden einzelne Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. So wurden für die Schaffung moderner Wohnungsausstattungen für 286 Leerwohnungen Mio € 2,3 aufgewendet, das entspricht ca. 8.150 € je Wohnung. Der Amortisationszeitraum liegt bei durchschnittlich 2,4 Jahren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren 85 % der neu hergerichteten Wohnungen vermietet.

Für die laufende Instandhaltung wurden Mio € 8,6 aufgewendet. Weitere Mio € 2,7 wurden überwiegend für Instandsetzungsmaßnahmen verwendet. Die baulichen Maßnahmen wurden über Eigenmittel finanziert.

Für den Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost wurden im Berichtsjahr Mio € 1,6 aufgewendet. Der Aufwand für Notabriss betrug im Geschäftsjahr Mio € 0,1.

Für das Geschäftsjahr 2008 waren planmäßig 738 Wohnungen für den Abriss vorgesehen. Aufgrun vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten insgesamt 393 Wohnungen vom Markt genommen werden, darunter war ein Eigenmittelanteil in Höhe von 15 % für acht Wohnungen. Des Weiteren erfolgte ein Notabriss mit insgesamt zwölf Wohnungen. Für 345 Wohnungen lagen selbst bis zum Jahresende die für das Jahr 2008 geplanten Fördermittelbewilligungen nicht vor.

Der Abriss konzentrierte sich überwiegend in den Stadtgebieten Reform und Neue Neustadt. Derzeit werden 1.156 Wohnungen für den Abriss vorbereitet. Die Fördermittel sind beantragt.

Auf Grund des Bevölkerungsrückganges und der Änderung in der Alterstruktur besteht auch in den nächsten Jahren das Erfordernis von Neu- bzw. Umbau von Wohnanlagen, umfassenden Sanierungsmaßnahmen, Stilllegung, Rückbau und Abrissen.

2.4. Altschuldenhilfe

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Altschuldenentlastungsmittel in Höhe von Mio € 1,6 für den realisierten Abriss ertragswirksam bilanziert. Die Altschuldenentlastung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wurde zur Tilgung diverser Altschuldendarlehen eingesetzt. Diese haben sich seit Beginn der Abrisstätigkeiten um Mio € 19,9 verringert.



2.5. Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Umsatzerlöse von Mio € 8,8 realisiert. Damit verbunden war ein Abgang von:

- 557 Wohneinheiten
- 17 Gewerbeeinheiten
- 5 Garagenkomplexe; überwiegend an die Garagenbesitzer verkauft
- 1 Freifläche nach Abriss wg. Stadtumbau an die Landeshauptstadt
- 14 Freiflächen; teilweise zur Bebauung geeignet
- 4 Splitterflächen zur Bestandsbereinigung, teilweise wertneutral.



Des Weiteren wurde die Auflösung des Notaranderkontos aus dem Verkauf des Garagenkomplexes Kirschweg mit Mio € 1,0 liquiditätswirksam. Die Verkaufstätigkeit erfolgt in erster Linie zum Zwecke der Generierung von Liquidität. Die Verkaufserlöse insgesamt sind rückläufig, liegen jedoch weiterhin über den Planannahmen. Entgegen den Erwartungen sind die Grundstückspreise am Markt tendenziell nicht rückläufig. In den folgenden Jahren werden die Verkaufserlöse in Summe weiter rückläufig sein, da der zu verkaufende Bestand der Gesellschaft per 01.01.2009 lediglich 932 Einheiten sowie diverse Frei- und Garagenflächen umfasst.

Im Jahr 2008 wurden als Vorlauf für das Jahr 2009 kaufvertraglich Umsatzerlöse in Höhe von Mio € 1,0 gebunden, wobei der Objektabgang planungsseitig für 2008 vorgesehen war. Das Verkaufsgeschehen 2008 war kleinteilig und über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es wurden lediglich 3 zusammenhängende Wohnkomplexe verkauft. Diese Tendenz wird sich auch künftig fortsetzen.

2.6. Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

• Ertragslage

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH weist im Jahr 2008 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 164,1 (Vorjahr T€ 128,6) aus.

Dieser resultiert aus einem negativen Betriebsergebnis in Höhe von Mio € 2,8 (Vorjahr Mio € -4,0), einem Überschuss aus dem Zinsergebnis in Höhe von Mio € 3,8 (Vorjahr Mio € 2,7) sowie einem negativen neutralen Ergebnis in Höhe von Mio € 0,8 (Vorjahr Mio € 1,5).

Das neutrale Ergebnis wird maßgeblich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von Mio € 7,3 und durch die Aufwendungen für Abriss in Höhe von Mio € 1,6 beeinflusst. Positive Wirkungen in Höhe von ca. Mio € 3,5 resultieren insbesondere aus der Entlastung von Altschulden gem. § 6a AHG in Höhe von Mio € 1,6 sowie aus Fördermitteln Stadumbau in Höhe von Mio € 1,9. Im Berichtsjahr betrug die Eigenkapitalrentabilität 0,05 % (im Vorjahr 0,04 %).

Das Betriebsergebnis hat sich zum Vorjahr verbessert, ist aber weiterhin negativ. Die rückläufigen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch einen Rückgang der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kompensiert werden.

Einflussgröße ist dabei der Rückgang der Betriebskosten um insgesamt Mio € 0,9. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich um Mio € 0,5. Der Personalaufwand hat sich aufgrund von Personalabbau um Mio € 1,1 verringert, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich um Mio € 2,5.

Die Gesamtkapitalrentabilität betrug 3,05 % (Vorjahr 3,01 %).

Die Kennzahl EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, ging von Mio € 45,0 (27,82 €/qm) im Jahr 2007 auf Mio € 40,9 (27,81 €/qm) im Jahr 2008 zurück. Die Kennzahl ist Ausdruck der Ertragsstärke des Unternehmens im operativen Geschäft.





A close-up photograph of a baby being held by an adult. The baby, wearing a pink long-sleeved shirt and a black vest, is smiling and holding a clear plastic cup. The adult, wearing a red and blue striped shirt, is holding the baby. The background is a plain, light-colored wall.

»Wir passen uns Ihrem Leben an,
wir geben Geborgenheit und ein Zuhause ...«

• Vermögenslage

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio € 29,3 auf Mio € 767,9 im Wesentlichen durch die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von Mio € 21,1 verringert.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde gemäß Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg um Mio € 22,5 herabgesetzt und der Kapitalrücklage zugeführt. Diese wird hinsichtlich der Geschäftsjahre 2008 bis 2011 in Höhe von jeweils Mio € 5,0 und im Geschäftsjahr 2012 in Höhe von Mio € 2,5 zugunsten eines Bilanzgewinns aufgelöst. Der durch die Auflösung der Kapitalrücklage im jeweiligen Jahr frei werdende Betrag wird als Vorabausschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn des jeweiligen Jahres an die Stadt Magdeburg, als Beitrag der WOBAU zur Haushaltskonsolidierung, im Januar des Folgejahres ausbezahlt.

Das bilanzielle Eigenkapital (zuzüglich Sonderposten) entwickelte sich von Mio € 314,4 in 2007 auf Mio € 309,3 in 2008. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen aus Vorabausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von Mio € 5,0 zurückzuführen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote verbesserte sich daher von 34,95 % im Jahr 2007 auf 35,55 % im Berichtsjahr. Das Fremdkapital verminderte sich von Mio € 585,1 im Jahr 2007 auf Mio € 560,7 im Jahr 2008. Hiervon nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 54,74 % der Bilanzsumme den größten Anteil ein.

Die Fremdkapitalquote verringerte sich von 65,05 % im Jahr 2007 auf 64,45 % im Jahr 2008.

Trotz des Rückgangs der Verbindlichkeiten ist ein Anstieg der Verschuldung je qm zu verzeichnen. Die durchschnittliche Verschuldung je qm erhöhte sich von 308,32 €/qm im Jahr 2007 auf 328,92 €/qm im Jahr 2008. Ursache ist der Rückgang der Wohn- und Nutzfläche.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert erhöhte sich von 353,18 €/qm im Jahr 2007 auf 375,13 €/qm im Jahr 2008.

• Finanzlage

Im Berichtsjahr 2008 beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit Mio € 7,4.

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern ist im Vergleich zum Vorjahr von Mio € 498,8 auf Mio € 483,7 gesunken.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Ist-Miete im Jahr 2008 betrug 38,85 % (im Vorjahr 38,55 %).

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete im Jahr 2008 betrug 59,13 % (im Vorjahr 56,04 %).

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

2.7. Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Restschuld der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beträgt zum 31.12.2008 ca. Mio € 481,7. Hiervon entfallen

- Mio € 140,6 auf Altschulden
- Mio € 333,8 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite
- Mio € 7,3 auf sonstige Verbindlichkeiten.

Zum 31.12.2008 ist mit einer Restschuld von insgesamt Mio € 481,7 ein Betrag in Höhe von Mio € 135,8 variabel finanziert. Damit beträgt der Anteil variabel finanzierter Mittel an den gesamten Verbindlichkeiten 28,2 %. Von den Mio € 135,8 variabel finanzierten Mitteln entfällt ein Volumen von ca. Mio € 110,2 auf Kredite, die durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen verteilt sich auf drei variable Kredite ohne Zins-sicherung und zwei Vario-Darlehen.

Die WOBAU verfügte zum 31.12.2008 über 15 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften. Hiervon wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Zinssatz-Swap-Geschäft mit einem Nominalbetrag in Höhe von Mio € 2,5 abgeschlossen.

Derzeit hält die WOBAU damit 15 Zinssatz-Swap-Geschäfte mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Mio € 178,3 (Nominalbetrag zum Handelstag). Hiervon entfällt ein Anteil von Mio € 67,4 auf Geschäfte, deren Laufzeiten zum Stichtag noch nicht begonnen haben (Forward-Geschäfte). Der Zeitwert aller zum 31.12.2008 bestehenden Derivate beträgt im Saldo ca. Mio € 23,4 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 Jahr 2008 wurden vier Darlehen in Höhe von insgesamt Mio € 42,5 prolongiert, die bereits im Geschäftsjahr 2008 zum Tragen kamen. Für drei weitere Darlehen, deren Zinsbindungsfrist 2009 ausläuft, wurden Forward-

Prolongationen in Höhe von Mio € 15,0 geschlossen.

2.8. Personal

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beschäftigte zum 31.12.2008 insgesamt 244 Mitarbeiter (Vorjahr 293). Davon befanden sich 146 Mitarbeiter in Teilzeit, 63 Mitarbeiter in Vollzeit (darunter 14 Auszubildende) sowie weitere 35 Mitarbeiter in Altersteilzeit. Zum 31.12.2008 entspricht die Anzahl der Beschäftigten ohne Auszubildende 193 Vollzeiteinheiten (Vorjahr 235). Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter beträgt 48 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 18 Jahre.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 70 Weiterbildungsmaßnahmen sowohl als Inhouse-Seminar oder externes Seminar durchgeführt, an denen insgesamt 165 Mitarbeiter und 17 Auszubildende teilnahmen.

Themenschwerpunkte dabei waren u.a.:

- Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
- Aktuelle Entwicklung im Steuer-, Handels- und Bilanzrecht
- Baurecht, Vergaberecht, Landesbauordnung, Mietrecht, Arbeitsrecht, Betriebsverfassungsgesetz, WEG-Recht, aktuelle Rechtssprechungen
- Reform der Pflegeversicherung
- Erfahrungen mit der WEG-Novellierung
- Stadtumbau/Stadtentwicklung
- Senkung Leerstand und Mahnwesen
- Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung des Gemeinschaftseigentums
- ARGE, Hartz IV
- Soziales Management
- Einführung neues Lohn- und Gehaltsprogramm
- Leitung- und Anlagenrechte nach GBBerG
- Datenschutz

Der Personalaufwand im Berichtsjahr betrug Mio € 11,1 (Vorjahr Mio € 12,2). Hierin ist die Zuführung zur Rückstellung Abfindungen in Höhe von T€ 956,1 und die, im Wesentlichen aus der Zuführung des Erfüllungsrückstandes resultierende, Zuführung zur Rückstellung Altersteilzeit in Höhe von T€ 668,5 enthalten.

3. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Risikobericht

Im Risikofrüherkennungssystem der WOBAU werden mit Hilfe eines datenbankgestützten Informationssystems alle erkannten wesentlichen Risiken, gewichtet nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe, laufend beobachtet und ausgewertet. Damit wird den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entsprochen. Richtlinien im Umgang mit dem Risikofrüherkennungssystem sind in einem Risikohandbuch festgeschrieben, die durch den zentralen Risikomanager der Gesellschaft auf Einhaltung geprüft werden.

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

Schwerpunkt der Betrachtungen des Risikomanagements war in 2008 die Einhaltung der Ziele der Strate-

gischen Planung sowie des Jahresplanes 2008. Insbesondere die Vermietung von Wohnungen im Kernbestand wurde mit Nachdruck beobachtet.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Finanzierungsmethoden und Ziele des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Die Anwendung von derivaten Finanzinstrumenten in der WOBAU erfolgt ausschließlich zum Zweck der Zinssicherung. Zur Vermeidung des Adressenausfallrisikos werden Finanzierungsgeschäfte sowie zugehörige derivative Geschäfte nur mit namhaften deutschen Kreditinstituten getätigt. Des Weiteren wird, zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens, die Liquidität laufend überwacht.

Die Wobau verfügt über eine mittel- und langfristig angelegte Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung. Wesentlicher Bestandteil des ergebnisorientierten Risikofrüherkennungssystems ist daher ein monatlicher Plan-Ist-Vergleich. Dieser gibt Auskunft zum aktuellen Leistungsstand und der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens und deckt alle Funktionsbereiche ab. Darüber hinaus wird quartalsweise umfassend über den Erfüllungsstand des Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanes den Gremien und den Banken Bericht erstattet.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Jahr 2008 nicht erkennbar.



5. Ausblick - Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung



Der konjunkturelle Abschwung in Deutschland hat sich weiter fortgesetzt. Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken nach wie vor belastend. Die US-Immobilien- und Bankenkrise hat sich zu einer globalen Finanz- und Wirtschaftskrise entwickelt. Ein Ende ist noch nicht in Sicht.

Das negative Wirtschaftswachstum und die Erhöhung der Arbeitslosigkeit werden die Wohnungswirtschaft unmittelbar belasten. Der deutsche Wohnungsmarkt wird sich auch weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Die positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie die zuletzt hohen Tarifabschlüsse konnten keine entscheidenden Impulse geben. Die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte ist auch weiterhin gedämpft. Der demographische Wandel, der mittlerweile zu einem gesellschaftspolitischen Großthema geworden ist, geht auch in 2009 unvermindert weiter und hat nachhaltigen Einfluss auf die Unternehmensentwicklung. Die Rahmenbedingungen des wohnungswirtschaftlichen Handelns in der Region Magdeburg werden auch in den nächsten Jahren, trotz verhaltenem Wirtschaftswachstum und Rückgang der Arbeitslosigkeit, von Bevölkerungsrückgang, Zunahme des Wanderungsverhaltens, vor allem junger Menschen, steigender Lebenserwartung und Altersarmut geprägt sein. Diese Entwicklung wird bezogen auf den Wohnungsmarkt insoweit abgeschwächt, als durch fortschreitende Haushaltsverkleinerungen (Single-Haushalte usw.) der Rückgang der Haushaltsziffern nicht proportional mit dem Bevölkerungsrückgang einhergeht, sondern verhaltener ausfallen wird. Allerdings führt dieser Trend zu einer verstärkten Nachfrage nach kleinerem und bezahlbarem Wohnraum, nach speziellen Wohnformen, angepasst an die Bedürfnisse der Menschen und das

vergleichsweise niedrige durchschnittliche Haushaltseinkommen in Sachsen-Anhalt. Mieterhöhungen sind infolge der Finanzkrise nicht bzw. nur begrenzt und punktuell durchführbar.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird sich schwerpunktmäßig auf die Fortsetzung der eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen orientieren.

Die demographischen Faktoren in der Landeshauptstadt Magdeburg erfordern zukünftig ein verbessertes Bestandsmanagement im Unternehmen.

Die langfristige Unternehmensstrategie besteht darin, durch höhere Investitionen zielgerichtet gering nachgefragten Wohn- und Gewerberaum des Kernbestandes den aktuellen und zukünftigen Kundenwünschen entsprechend herzurichten und diesen auf der Basis eines langfristigen Vermietungskonzeptes, zielgerichtet am Markt zu platzieren und zu halten. Dies berücksichtigt auch, dass die Qualität des Kernbestandes und das Dienstleistungsangebot gezielt und langfristig auf die Bedürfnisse älterer Bürger abgestimmt ist. Als kommunales Unternehmen berücksichtigt die Unternehmenspolitik der WOBAU verstärkt die Bereitstellung von Wohnraum für Mieter mit geringfügigem Einkommen.

Darüber hinaus werden Marketing- und Vertriebspolitik sowie Öffentlichkeitsarbeit und Werbung noch stärker auf einzelne Zielgruppen ausgerichtet.

Des Weiteren wird die WOBAU auch künftig aktiv am Stadtumbauprozess teilnehmen, um durch Abriss und Rückbau überalterter und nicht mehr marktgerechter Wohnungen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Voraussetzung hierfür ist jedoch die

ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln.

Mit vor genannten Maßnahmen kann das Unternehmen konsequent die Um- und Neugestaltung von Wohnquartieren fortführen, um die Position am Mietermarkt zu stärken.

Auch der Verkauf von Objekten, die für den strategischen Unternehmensverlauf keine weitere Relevanz besitzen, trägt zur Senkung des Leerstandes bei.

Für die Jahre 2009 und ff. gehen wir davon aus, an den positiven Ergebnistrend der letzten beiden Jahre anknüpfen zu können. Die Basis dafür bildet die, nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht erstellte, strategische Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung. Diese beinhaltet eine langfristig gesicherte Ertragslage auf Grund geringfügig steigender Umsatzerlöse im Kernbestand und einen größtmöglichen Schuldenabbau durch keine Neukreditaufnahme. Die geplanten Investitionen werden demzufolge vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die Aufnahme von Fremdmitteln ist jedoch bei größeren Investitionsvorhaben aus unternehmerischer Sicht und wirtschaftlichen Gründen nicht auszuschließen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH ist gegenwärtig und zukünftig stabil und geordnet.

Magdeburg, 14.05.2009



Sonsalla
Geschäftsführer

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2008

| Aktiva | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 130.368,38 | 90.402,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 724.064.086,40 | 754.795.026,47 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 14.223.919,91 | 14.499.770,66 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 21.645.727,68 | 20.295.737,13 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 90.132,38 | 90.132,38 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 318.317,00 | 380.601,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 465.223,67 | 475.514,25 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 458.355,05 | 122.091,49 |
| | 761.265.762,09 | 790.658.873,38 |
| III. Finanzanlagen | | |
| Sonstige Ausleihungen | 6.487.000,00 | 6.487.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 767.883.130,47 | 797.236.275,38 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 28.546.475,25 | 28.834.446,23 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.372.129,36 | 1.616.362,74 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 167.752,59 | 1.398.793,40 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 27.166,44 | 7.743,40 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 4.729.253,41 | 2.818.801,69 |
| | 6.296.301,80 | 5.841.701,23 |
| III. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 67.313.471,52 | 67.637.703,27 |
| Umlaufvermögen insgesamt | 102.156.248,57 | 102.313.850,73 |
| | 870.039.379,04 | 899.550.126,11 |

| Passiva | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 130.887.600,00 | 153.387.564,36 |
| II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung | 0,00 | 35,64 |
| III. Kapitalrücklage | 17.500.000,00 | 0,00 |
| IV. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 137.134.807,07 | 136.687.680,27 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 48.646,67 | 48.646,67 |
| V. Bilanzgewinn | 164.118,28 | 128.599,11 |
| | 285.735.172,02 | 290.252.526,05 |
| B. Sonderposten für Investitionszulage | 23.587.499,79 | 24.161.219,71 |
| C. Rückstellungen | | |
| Sonstige Rückstellungen | 28.923.286,32 | 38.610.357,40 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 476.254.822,88 | 491.125.683,42 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.440.766,30 | 7.634.460,56 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 33.488.158,08 | 34.296.696,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 997.268,34 | 812.123,40 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.861.902,04 | 6.870.687,33 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 44.113,30; Vorjahr € 85.132,73) | 5.357.533,31 | 1.660.644,59 |
| | 528.400.450,95 | 542.400.295,30 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 3.392.969,96 | 4.125.727,65 |
| | 870.039.379,04 | 899.550.126,11 |



»Glückliche und zufriedene Mieter
liegen uns am Herzen....«

Gewinn- und Verlustrechnung

| | 2008 | 2007 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 98.297.759,76 | 103.296.441,95 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | 1.036.588,47 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 219.731,65 | 313.079,47 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 50.240,08 | 54.723,65 |
| | 98.567.731,49 | 104.700.833,54 |
| 2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | -287.970,98 | -4.173.889,44 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 53.455,29 | 24.609,36 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 16.484.370,93 | 18.738.436,49 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 48.072.549,96 | 48.520.181,23 |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 47.879.980,23 | 48.331.049,91 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 39.498,70 | 78.465,13 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 153.071,03 | 110.666,19 |
| | 48.072.549,96 | 48.520.181,23 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 9.543.719,00 | 10.312.070,82 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 31.849,76; Vorjahr € 30.160,23) | 1.600.333,96 | 1.902.495,60 |
| | 11.144.052,96 | 12.214.566,42 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 21.087.916,13 | 21.139.300,39 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 11.766.436,04 | 13.188.658,59 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 207.926,59 | 207.715,41 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 3.571.467,30 | 2.664.367,04 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 26.354.387,21 | 26.963.905,62 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 171.638,32 | 135.460,15 |
| 13. Sonstige Steuern | 7.520,04 | 6.861,04 |
| 14. Jahresüberschuss | 164.118,28 | 128.599,11 |
| 15. Entnahme aus der Kapitalrücklage | 5.000.000,00 | 2.067.030,94 |
| 16. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen | 0,00 | 432.969,06 |
| 18. Vorabauschüttung | -5.000.000,00 | -2.500.000,00 |
| 19. Bilanzgewinn | 164.118,28 | 128.599,11 |

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| | 31.12.2007 | Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2008 |
| | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 1.141.161,31 | 0 | 108.929,33 | 0 | 0 | 1.250.090,64 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.167.046.347,12 | -2.922.768,65 | 2.895.771,92 | 22.551.541,07 | -3.236.173,78 | 1.141.231.635,54 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 27.475.637,23 | 0 | 1.000,00 | 66.024,80 | 0 | 27.410.612,43 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 21.764.110,43 | -82.830,08 | 1.948,74 | 1.553.197,93 | 3.652.047,85 | 23.782.079,01 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 90.132,38 | 0 | 0 | 0 | 0 | 90.132,38 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.992.665,88 | 0 | 115.379,97 | 417.581,91 | 0 | 3.690.463,94 |
| 6. Anlagen im Bau | 475.514,25 | 0 | 368.923,44 | 0 | -379.214,02 | 465.223,67 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 122.091,49 | 0 | 402.118,34 | 29.194,73 | -36.660,05 | 458.355,05 |
| | 1.220.966.498,78 | -3.005.598,73 | 3.785.142,41 | 24.617.540,44 | 0 | 1.197.128.502,02 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | |
| Sonstige Ausleihungen | 6.487.000,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.487.000,00 |
| | 1.228.594.660,09 | -3.005.598,73 | 3.894.071,74 | 24.617.540,44 | 0 | 1.204.865.592,66 |

| Abschreibungen | | | | | Buchwerte | | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 31.12.2007 | Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG | Zugänge | Zuschreibungen | Abgänge | 31.12.2008 | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
| € | € | € | € | € | € | € | € |
| 1.050.759,31 | 0 | 68.962,95 | 0 | 0 | 1.119.722,26 | 130.368,38 | 90.402,00 |
| 412.251.320,65 | -22.175,09 | 19.965.479,23 | 2.925.971,55 | 12.101.104,10 | 417.167.549,14 | 724.064.086,40 | 754.795.026,47 |
| 12.975.866,57 | 0 | 210.825,95 | 0 | 0 | 13.186.692,52 | 14.223.919,91 | 14.499.770,66 |
| 1.468.373,30 | 0 | 667.978,03 | 0 | 0 | 2.136.351,33 | 21.645.727,68 | 20.295.737,13 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 90.132,38 | 90.132,38 |
| 3.612.064,88 | 0 | 174.669,97 | 0 | 414.587,91 | 3.372.146,94 | 318.317,00 | 380.601,00 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 465.223,67 | 475.514,25 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 458.355,05 | 122.091,49 |
| 430.307.625,40 | -22.175,09 | 21.018.953,18 | 2.925.971,55 | 12.515.692,01 | 435.862.739,93 | 761.265.762,09 | 790.658.873,38 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.487.000,00 | 6.487.000,00 |
| 431.358.384,71 | -22.175,09 | 21.087.916,13 | 2.925.971,55 | 12.515.692,01 | 436.982.462,19 | 767.883.130,47 | 797.236.275,38 |

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg.

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

• Anlagevermögen

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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte Indizien für eine Abbewertung geben. Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i.d.R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie auch darüber.

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

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 280 Abs. 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je 1 € abgeschrieben.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einer Höhe von 150 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einer Höhe von 150 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

ben und fiktiv als Abgang ausgewiesen.

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

Die Finanzanlagen sind zu Nominalbeträgen bewertet.

• **Umlaufvermögen**

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

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

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

• **Sonderposten für Investitionszulage**

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

• **Rückstellungen**

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

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

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

Für mit Restitutionsansprüchen belastete Grundstücke bestehen Rückstellungen in Höhe der Restbuchwerte. Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wurde nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen (Wohnungs- und andere Sanierungen) aus Überhängen des Instandhaltungsplanes 2007 / 2008 zu vollen Kosten gebildet. Durch die ergebniswirksamen Veränderungen wird das Jahresergebnis 2008 um T€ 554 positiv beeinflusst.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von T€ 550 gebildet. Die Rückstellung weist 50 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenbaumaßnahmen aus.

• **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbeitrag angesetzt.

• **Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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



• **Aufwendungen und Erträge**

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

Aufwandszuschüsse werden im Jahr der Zahlung erfasst.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

• **Anlagevermögen**

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

Im Geschäftsjahr 2008 sind bei 17 Grundstücken mit Wohnbauten und 5 Grundstücken ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB vorgenommen worden.

In Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ist der Abriss von insgesamt rund 6.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Bis zum 31.12.2008 wurden 5.073 Einheiten abgerissen.

Bei 5 Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zu-

schreibung gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1 HGB.

• **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 28.546 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 3.685 vorgenommen.

Die Forderungen aus Vermietung betragen nach Wertberichtigung T€ 1.372. Die Wertberichtigung wurde wegen Nichteinbringlichkeit in Höhe von T€ 4.737 vorgenommen, davon entfallen auf das Geschäftsjahr T€ 1.615.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von T€ 1.960 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen. Forderungen an die Gesellschafterin bestehen in Höhe von € 499,43 (im Vorjahr € 9.354,23).

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von T€ 1.419.

• **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 130.887.600,00 (im Vorjahr: € 153.387.564,36). Die Gesellschafterversammlung hat am 07.12.2007 eine Kapitalherabsetzung von € 22,5 Mio beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte nach Ablauf der Sperrfrist am 18.12.2008. Der Betrag der Kapitalherabsetzung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Auf Grund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 08.12.2008 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.000, die als Vorab ausschüttung auf den zu erwartenden Bilanzgewinn an

die Gesellschafterin am 09.01.2009 ausgezahlt wurde.

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

| | | |
|-------------------------|-----------|----------------|
| Stand 01.01.2008 | T€ | 136.688 |
| Einstellungen | T€ | 3.549 |
| Entnahmen | T€ | 3.102 |
| Stand 31.12.2008 | T€ | 137.135 |

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



• **Rückstellungen**

Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche wurde der Wertansatz der vorgetragenen sonstigen Rückstellungen um T€ 2.292 gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG vermindert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| 31.12.2008 | T€ | |
|--|-----------|---------------|
| Erwartete Verluste aus Grundstücksverkäufen | T€ | 11.000 |
| Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke | T€ | 4.743 |
| Altersteilzeit | T€ | 2.792 |
| Unterlassene Instandhaltung | T€ | 2.453 |
| Entschädigungen Restitution | T€ | 2.300 |
| Abfindungen | T€ | 1.560 |
| Prozesskosten und Schadensersatz | T€ | 843 |
| Schadensersatz SWM | T€ | 702 |
| Straßenausbaubeiträge | T€ | 550 |
| Auskehrung von Überschüssen gemäß § 7 VermG | T€ | 452 |
| Übrige sonstige Rückstellungen | T€ | 1.528 |
| | T€ | 28.923 |

• **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2008 setzen sich wie folgt zusammen:

| | gesamt | Restlaufzeit | Restlaufzeit | Restlaufzeit |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|
| | T€ | bis zu 1 Jahr | 2 bis 5 Jahre | mehr als 5 Jahre |
| | T€ | T€ | T€ | T€ |
| gegenüber Kreditinstituten | 476.255 | 26.148 | 58.867 | 391.240 |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 7.441 | 521 | 1.329 | 5.591 |
| erhaltene Anzahlungen | 33.488 | 33.488 | 0 | 0 |
| aus Vermietung | 997 | 997 | 0 | 0 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 4.862 | 4.862 | 0 | 0 |
| sonstige | 5.357 | 5.357 | 0 | 0 |
| | 528.400 | 71.373 | 60.196 | 396.831 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind per 31. Dezember 2008 wie folgt gesichert:

| | T€ |
|--|------------|
| Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen) | T€ 461.157 |
| Verpfändung Schuldscheindarlehen | T€ 3.987 |
| Schuldscheindarlehen ohne Verpfändung | T€ 2.500 |
| Negativerklärungen/Zessionen | T€ 0 |
| städtische Bürgschaften | T€ 13.017 |
| Abtretungen von Fördermittelansprüchen | T€ 298 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte und ähnliche Rechte in Höhe von T€ 7.278 besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen € 291,7 Mio auf Modernisierungskredite, € 140,6 Mio auf Altschulden, € 42,1 Mio auf KfW-Darlehen und € 7,3 Mio auf Baudarlehen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen mit T€ 123 (Vorjahr T€ 178)

die von der Gesellschafterin durch zinsgünstige Konditionen geförderten Baudarlehen. Von den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen T€ 5.000 (Vorjahr T€ 0) gegenüber der Gesellschafterin aus der im Dezember 2008 beschlossenen Vorabausschüttung.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2008 in Höhe von T€ 331 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie in Höhe von jährlich T€ 643 aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen mit diversen Firmen (Laufzeiten ein bis vier Jahre).

4. Finanzinstrumente

Die Zinsentwicklung bestehender Verbindlichkeiten ist zum Stichtag 31.12.2008 durch 15 Zinsänderungsgeschäfte in Form von Zinsswaps gesichert. Das Gesamtvolumen derivater Geschäfte betrug € 178,3 Mio (Basis: Nominalbetrag). Hiervon entfallen € 178,3 Mio auf Payer-Swaps. Das Volumen für Zinssicherungen für die Zukunft beträgt € 67,4 Mio (8 Forward-Swaps). Die übrigen Geschäfte mit einem Volumen von € 110,9 Mio befinden sich zum Stichtag in der aktiven Phase. Im Geschäftsjahr wurde ein Neugeschäft in Form eines Zinsswaps in Höhe von nominal € 2,5 Mio begründet.

Für die derivaten Finanzinstrumente beträgt der Marktwert zum Stichtag € 23,3 Mio zu Lasten der Wohnungsbaugesellschaft. Die Marktwertermittlung erfolgt inklusive Stückzinsen und wird durch die jeweiligen Banken vorgenommen. Eine bilanzielle Berücksichtigung des negativen Marktwertes in Form einer Drohverlustrückstellung erfolgt nicht, da die Geschäfte im Rahmen der bestehenden Zinsmanagementstrategie vollständig mit Grundgeschäften unterlegt und damit Bewertungseinheiten geschaffen wurden. Handelsgeschäfte existieren nicht.

5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

• Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung im Inland. Diese gliedern sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt:

| | T€ |
|----------------------------|------------------|
| Mieteinnahmen | T€ 67.799 |
| Umlagen für Betriebskosten | T€ 30.000 |
| Sonstige | T€ 499 |
| | T€ 98.298 |

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

| | T€ |
|--|------------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | T€ 4.467 |
| Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen | T€ 2.926 |
| Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd T€ 1.147 | T€ 1.915 |
| Zusätzliche Entlastung Altschulden gem. § 6a AHG | T€ 1.630 |
| Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen | T€ 1.165 |
| Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen | T€ 574 |
| Sonstige periodenfremde Erträge | T€ 402 |
| Übrige Erträge | T€ 3.405 |
| | T€ 16.484 |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

| | T€ | |
|--|-----------|---------------|
| Abschreibungen auf Miet- und sonstigen Forderungen | T€ | 2.760 |
| Abrisskosten | T€ | 1.627 |
| Aufwendungen aus Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG | T€ | 799 |
| Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen | T€ | 455 |
| Zuführung Rückstellung für Instandhaltung | T€ | 1.466 |
| Zuführung zu sonstigen Rückstellungen | T€ | 687 |
| Sonstige periodenfremde Aufwendungen | T€ | 280 |
| Übrige Aufwendungen | T€ | 3.692 |
| | T€ | 11.766 |

• **Außerplanmäßige Abschreibungen**

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von T€ 6.679 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von T€ 668 (im Vorjahr insgesamt T€ 7.019) vorgenommen.

6. Sonstige Angaben

• Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2008 waren durchschnittlich 235 Arbeitnehmer ohne Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 284) beschäftigt.

| | Personen |
|--|------------|
| Geschäftsführung | 1 |
| Stabsstellen | 7 |
| Abteilung Verwaltung und Personal | 24 |
| Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft | 30 |
| Geschäftsbereich Immobilienmanagement | 173 |
| - davon Abteilung Fremdverwaltung | 4 |
| | 235 |
| Auszubildende | 16 |
| | 251 |

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 199 (im Vorjahr 250) Mitarbeiter beschäftigt.

• Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2008 entwickelte sich wie folgt:

| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|--------------|--------------|
| | T€ | T€ |
| Treuhandkonten Haus- u. WEG-Verwaltung | 3.215 | 3.654 |
| Garantien | 151 | 203 |
| Mietkautionen | 478 | 487 |
| | 3.844 | 4.344 |

• 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:

| | |
|---------------------------|--|
| Zimmermann, Klaus | Vorsitzender; Beigeordneter für Finanzen, Landeshauptstadt Magdeburg |
| Baltes, Prof. Dr. Joachim | Stellvertretender Vorsitzender; Vizepräsident des Rechnungshofes der Freien Hansestadt Bremen |
| Czogalla, Olaf | Dipl.-Ing./Forschung und Entwicklung in Verkehrstelematik Institut für Automaten u. Kommunikation e.V. Magdeburg |
| Danicke, Martin | Geschäftsführer der artimento GmbH & Co. KG, Magdeburg |
| Eckert, Horst | Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg |
| Krause, Bernd | Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg |
| Meinecke, Walter | Vorruhestand |
| Salzborn, Hubert | Angestellter der Landesregierung Sachsen-Anhalt, Magdeburg |
| Schade, Rüdiger | Betriebsratsvorsitzender Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (bis 13.02.2008) |
| Schwenke, Wigbert | Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg |
| Wähnelt, Wolfgang | Dipl.-Ing./Architekt, Architektenbüro Otto, Magdeburg |
| Resch, Antje | Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (ab 13.03.2008) |
| Pflüger, Gert | Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (ab 13.03.2008) |

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr € 9.698,05.



7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 164.118,28 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Magdeburg, den 08.05.2009

A handwritten signature in blue ink that reads "Heinrich Jonsalla". The signature is written in a cursive style.

Geschäftsführer
Sonsalla

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

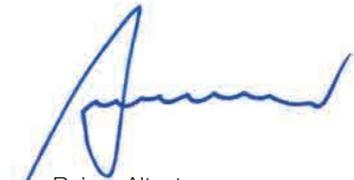
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Magdeburg, den 27. Mai 2009

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rainer Altwater,
Wirtschaftsprüfer



ppa. Markus Salzer,
Wirtschaftsprüfer



Geschäftsstelle Nord

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

Geschäftsstelle Mitte und Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung

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

Geschäftsstelle Süd

Flechtlinger Straße 22a – 39110 Magdeburg
Leiter: Helmut Ziepel
Tel. 0391 610 46 40 – Fax 0391 610 46 66

Gewerbemanagement

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

Wohnungsbörse

Ulrichplatz 6 – 39104 Magdeburg
Tel. 0391 610 42 00 – Fax 0391 610 42 09

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Zentrale Bereiche
Wilhelm-Höpfner-Ring 1 – 39116 Magdeburg
Tel. 0391 610 5 – Fax 0391 610 39 99

Impressum

Herausgeber:

Konzeption/Gestaltung:

Bildnachweis:

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Postfach 3527,
39010 Magdeburg, Tel. 0391 610 5, Fax 0391 610 39 99
perner&schmidt werbung und design gmbh
perner&schmidt werbung und design gmbh (S. 8, 10, 14, 15, 18, 36, 37, 47)
Agentur prestige (S. 7, 12 (links oben)), Ilke (S. 2), g. boffi (S. 6), H. Aliaksei
(S. 8), B. Becla (S. 9), D. Mitchell (S. 12), E. Stelmakh (S. 17), S. Denness
(S. 19), StockLite (S. 21), T. Strelkova (S. 25), D. Salcher (S. 30), L. Pavel (S. 44)

