

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (im Folgenden „WOBAU“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“) ist das größte Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg.

Der Gesellschaftsvertrag vom 26. Oktober 2010, der Public Corporate Governance Kodex sowie der Handlungsrahmen für Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bilden die Grundlage für das unternehmerische Handeln der WOBAU.

Im Interesse der Stadt Magdeburg sichert die WOBAU eine sozial verantwortbare Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt Magdeburg.

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten aller Art, insbesondere solcher, die im Eigentum der Gesellschaft oder der Stadt Magdeburg stehen, sowie der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Soweit es zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks erforderlich ist, kann die WOBAU Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft hat ihren Hauptsitz im Zentrum von Magdeburg, Breiter Weg 1. Daneben unterhält sie im Stadtgebiet drei Geschäftsstellen, drei Servicebüros, eine Wohnungsbörse und ein Büro Gewerbemanagement.

1.2 Unternehmensziele und Strategien

Oberstes Ziel der WOBAU ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Magdeburg mit Wohnraum. Die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunftsfähiger Wohnungsbestände stehen hier, neben der Generierung stabiler Erträge, im Mittelpunkt. Zur Stärkung der eigenen Marktposition und im Einklang einer ganzheitlichen Stadt-/Stadtteilentwicklung führt das Unternehmen ein konsequentes Portfoliomanagement fort. Dieses beinhaltet die zukunftsfähige Entwicklung der Bestandsobjekte in 19 Quartieren der Landeshauptstadt durch gezielte Investitionen, ergänzt durch Neubau. Um eine hohe Kundenzufriedenheit und starke Kundenbindung zu erreichen bietet die WOBAU auch zukünftig ihren Mietern Wohnraum zu moderaten und sozialverträglichen

Mieten sowie attraktive Service- und Sozialdienstleistungen an. Ihr Engagement für die Menschen und das kulturelle Leben in Magdeburg wird sie weiter ausbauen und zahlreiche ehrenamtliche Initiativen fortführen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das weltwirtschaftliche Handeln umfasste im vergangenen Berichtsjahr viele Themen, welche die Konjunktur und das Wirtschaftswachstum der Länder beeinflussten. Die protektionistische Handelspolitik der US-Regierung und deren Handelspartner schwächte die Konjunktur auf wichtigen Absatzmärkten ebenso wie beispielsweise der bevorstehende Brexit Großbritanniens. Durch das schwierige außenwirtschaftliche Umfeld wurde das Wachstum der deutschen Wirtschaft entgegen den Prognosen gebremst. Die Hauptwachstumstreiber waren der expandierende private Konsum sowie die ausgeprägten Aktivitäten im Bausektor. Diese wurden u. a. bedingt durch die nach wie vor expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Der Leitzins lag auch 2018 bei null Prozent. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % (Vorjahr: 2,2 %).

Erfreulich war in 2018 die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in Deutschland. Der Arbeitsmarkt befindet sich weiterhin auf einem stabilen Niveau. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stand einem Rückgang der Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt von 5,7 % auf aktuell 5,2 % ein Anstieg der Erwerbstätigkeit gegenüber. Rund 44,8 Mio. Personen gingen einer Beschäftigung nach (Vorjahr: rd. 44,3 Mio.) und damit 1,3 % mehr als im Vorjahr. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Dieser Trend war ebenfalls für Sachsen-Anhalt festzustellen. Die Wirtschaft Sachsen-Anhalts konnte ihre stabile und ausbaufähige Entwicklung fortführen. Im ersten Halbjahr 2018 ist sie preisbereinigt um 1,0 % gewachsen (Vorjahr: 0,8 %). Vor allem das Baugewerbe sowie Energiedienstleister und die verarbeitende Industrie leisteten einen entscheidenden Beitrag. Für das Gesamtjahr wird von einem robusten, aber in etwa auf dem Vorjahresniveau liegenden, Wirtschaftswachstum, infolge einer divergierenden Entwicklung ausgegangen.

Die Wirtschaftsförderung im Land umfasste 2018 ein Volumen von 867 Mio. €, so dass seitens der Investitionsbank 102 Firmenansiedlungs- und -erweiterungsprojekte bewilligt werden konnten. Dank der Zuschüsse konnten 1.300 Arbeitsplätze neu geschaffen und 2.860 dauerhaft gesichert werden.

Die Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt sank auf einen neuen Tiefstand und lag im Jahresdurchschnitt bei 7,7 % (Vorjahr: 8,4 %). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 1.011,4 Tsd. Personen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt sich auch weiterhin positiv und bleibt wirtschaftlich auf Erfolgskurs. Das anhaltende Bevölkerungswachstum ist dabei ein Treiber für den lokalen Wohnungsmarkt. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl um rd. 5,0 % gestiegen. Zum Jahresende lebten 242.170 Menschen (Vorjahr: 241.769) in der Landeshauptstadt. Die Zahl der Flüchtlinge war weiter rückläufig und lag 2018 bei etwa 215 Schutzsuchenden (2017: 279; 2016: 1.041; 2015: 2.742). Infolge dieser Entwicklung hat die Landeshauptstadt langfristig angemietete Gemeinschaftsunterkünfte und Wohnungen für Flüchtlinge gegen Abstandszahlungen in Millionenhöhe aufgegeben. Seitens der Stadt werden für Flüchtlingsunterbringungen der kommenden Jahre 1.339 Plätze vorgehalten. Des Weiteren sorgen steigende Beschäftigung aber auch der weiterhin positive Trend hinsichtlich der Touristenzahlen für Nachfrage vor allem in Industrie und Handel.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 8,7 % (Vorjahr: 9,3 %). Im Durchschnitt waren 10.821 Arbeitslose registriert, somit 598 weniger als im Vorjahr.

2.2 Branchenbericht

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist und bleibt auch weiterhin auf einem stabilen Niveau. Mit einer Beteiligung von 10,6 % an der nominellen Bruttowertschöpfung (Vorjahr: 10,8 %) im vergangenen Berichtsjahr gilt sie als eine der größten und wichtigsten Branchen und ist somit von besonderer Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Die Anzahl der Baugenehmigungen in 2018 liegt nach letzten Schätzungen des GdW bei rund 352.000 Wohnungen und damit gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % höher. Von den im Jahr 2018 erteilten Baugenehmigungen dürften etwa 182.000 Wohnungen fertiggestellt sein und der Vermietung zur Verfügung stehen. Aufgrund von Kapazitätsengpässen vollzog sich bei den Baupreisen der stärkste Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes stieg der Baupreisindex im Berichtsjahr auf 109,9 (Vorjahr: 105,3; Indexstand Basis 2015). Der Preisindex für die Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt stieg von 109,7 auf 111,5 und für die Wohnungsnebenkosten von 107,3 auf 107,9.

Die 195 Wohnungsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt investierten allein in 2018 rd. 460 Mio. €. Investitionsschwerpunkt war und ist das altersgerechte Wohnen. Gut modernisierter Wohnungsbestand kann zu durchschnittlich 5,00 €/m² (Vorjahr: 4,90 €/m²) weiter günstig angemietet werden. Der vorhandene Wohnungsleerstand lag bei rd. 32.000 Wohnungen. Dieser wäre ohne erfolgte Wohnungsabrisse noch gestiegen. Im bundesweiten Vergleich, bezogen auf die Bestände der GdW-Unternehmen, weist Sachsen-Anhalt die höchste Leerstandsquote (10,5 %) auf. Während diese in den Großstädten Magdeburg und Halle weitestgehend konstant geblieben ist, nahm sie im ländlichen Raum teilweise deutlich zu. Damit besteht im gesamten Bundesland kein Wohnungsmangel.

Die Anzahl der Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäude sank laut Statistischem Landesamt im dritten Quartal im Vorjahresvergleich um 2,8 % auf 1.156 Vorhaben. Der Rückgang vollzog sich nur bei den Wohngebäuden (-3,5 %). Die Mehrzahl der Genehmigungen wurde erneut für Neubauten erteilt. Nach Berechnung des Statistischen Landesamtes nahmen die Baupreise auch in 2018 deutlich zu. Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex für Wohngebäude 108,3 (Vorjahr: 103,8; Indexstand Basis 2015).

Der Preisindex für Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen lag bei 109,0 und mit Schönheitsreparaturen bei 111,1. Im Wandel zu einer modernen, wirtschaftsstarke und attraktiven Stadt prägten Investitionen in Infrastruktur, Kultur und Bildung auch in 2018 das Stadtbild in Magdeburg. Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und weiterer Programme der öffentlichen Finanzierungshilfen begleitete die Landeshauptstadt fast 40 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rd. 30 Mio. €, wodurch Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden konnten.

Von Bund und Land wurden, je zur Hälfte, insgesamt 13,5 Mio. € Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Soziale Stadt“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die weitere positive Entwicklung Magdeburgs in den kommenden Jahren bereitgestellt. Hiervon fließen allein knapp 11,0 Mio. € in den Stadtumbau.

Eine insgesamt positive Wirtschaftsentwicklung, steigende Einwohner-, Haushalts- und Beschäftigtenzahlen, bildeten die Basis für einen dynamischen Wohn- und Immobilienmarkt. Die Investmentnachfrage nationaler und zunehmend internationaler Investoren hat deutlich zugenommen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus günstigen Einstiegspreisen und zu erzielenden Nettoanfangsrenditen, welche in Magdeburg gegenüber vergleichbaren Objekten in Deutschlands Hauptmetropolen zwei bis drei Prozentpunkte höher ausfallen.

Die Angebotsmieten für Wohnungen entwickelten sich unterschiedlich. Im Durchschnitt lag der Mietpreis für eine Neubauwohnung bei 9,34 €/m² (Vorjahr: 8,25 €/m²) und für eine Bestandswohnung bei 6,07 €/m² (Vorjahr: 5,85 €/m²). Laut Studentenpreisindex des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) können Studenten im Vergleich anderer Hochschulstandorte Deutschlands in Magdeburg am günstigsten, für durchschnittlich 200,00 €/mtl. (Wohnung unter 35 m²), wohnen.

Im Stadtgebiet gibt es nach wie vor ein Überangebot an Wohnraum. Etwa 9,0% aller Wohnungen stehen leer, einschließlich schwer bzw. nicht vermietbarer Einheiten. Ein Überangebot gibt es an Zweiraumwohnungen, hingegen werden familiengerechte Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern verstärkt nachgefragt.

Die Gesellschaft wird sich auch weiterhin den Herausforderungen am Magdeburger Wohnungsmarkt stellen und für eine ausgewogene Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt unter Beachtung einer nachfragegerechten Ausrichtung/Weiterentwicklung ihres Bestandsportfolios sorgen.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Bestandsentwicklung

Die WOBÄU bewirtschaftete am 31. Dezember 2018 einen eigenen Bestand von 19.624 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschl. Hauswartbüros) mit einer Gesamtfläche von rd. 1.191,0 Tsd. m² sowie 4.739 Garagen, Einstellplätze und Gärten. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vorjahr: 25) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70).

Die Bestandsentwicklung des eigenen Bestandes stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd. m ²)	Anzahl	Fläche (Tsd. m ²)	Anzahl	Fläche (Tsd. m ²)
Wohnungseinheiten	19.147	1.104,5	19.185	1.105,8	-38	-1,3
Gewerbeeinheiten	447	85,1	447	83,9	0	1,2
Gästewohnungen	7	0,4	6	0,3	1	0,1
Hauswartbüros	23	1,0	23	1,0	0	0
Garagen, Stellplätze, Gärten	4.739	-	4.912	-	-173	-

Der Bestandsrückgang im Wohnungsbestand resultiert aus dem Verkauf von acht Reihenhäusern, der Stilllegung von fünf Wohnungen, Grundrissänderungen/Wohnungszusammenlegung von 24 Wohnungen im Zuge durchgeführter Baumaßnahmen und der Umnutzung einer Wohnung als Gästewohnung. Im gewerblichen Bereich wurde ein Objekt verkauft und ein Objekt erworben, so dass sich die Anzahl der Einheiten nicht verändert hat. Dagegen führten Grundrissänderungen infolge von Baumaßnahmen zu einem Flächenaufwuchs. Bei Garagen, Stellplätzen und Gärten führten ebenfalls hauptsächlich Verkäufe und Abrisse zu einem Bestandsabgang.

Von den insgesamt 19.147 Wohnungen standen am Ende des Berichtsjahres 1.644 Wohnungen leer (Vorjahr: 1.525). Die Ursachen für den Leerstandsanstieg sind die fehlende Abrissbewilligung für den im Jahr 2018 geplanten Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 96 – 100 (ehemalige Flüchtlingsunterkunft), der Vermietungsstopp für zum Abriss vorgesehenen Objekte, ausstehende Fördermittelbescheide für geplante Leerwohnungssanierungen, eine erhöhte Fluktuation durch Umzugsfreudigkeit infolge des Überangebotes an Wohnraum am Magdeburger Wohnungsmarkt und schnellerer Leerzug in den zur Sanierung vorgesehenen Objekten. Leerwohnungssanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen führten zu einer leichten Verbesserung des Leerstandes im marktfähigen Wohnungsbestand.

Im gewerblichen Bereich standen noch 26 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 28) von insgesamt 447 leer. Der vorhandene Leerstand resultiert hauptsächlich aus ungeplanten Kündigungen und Zeitverzögerungen im Bauablauf bei der Sanierung von Gewerbeeinheiten infolge längerer Wartezeiten auf behördliche Genehmigungen.

Die Leerstandssituation der bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl Leerstand	Leerstandsquote Stichtag (%)	Anzahl Leerstand	Leerstandsquote Stichtag (%)
Wohnungen	1.644	8,60	1.525	7,96
davon marktfähig	943	5,42	970	5,45
Gewerbeeinheiten	26	10,54	28	11,50
davon marktfähig	18	2,80	15	2,43

Die Fluktuationsquote hat sich leicht erhöht und lag im Gesamtbestand Wohnungen bei 11,56 % (Vorjahr: 11,32 %) und im marktaktiven Kernbestand bei 11,24 % (Vorjahr: 10,73 %). Die Wohnungskündigungen erhöhten sich auf insgesamt 2.214 (Vorjahr: 2.200), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,59 €/m² (Vorjahr: 4,39 €/m²). Demgegenüber standen 2.166 Neuvermietungen (Vorjahr: 2.058), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,62 €/m² (Vorjahr: 5,37 €/m²). Die Wiedervermietungsquote beträgt 97,83 % (Vorjahr: 93,55 %) und liegt im marktfähigen Bestand bei 99,24 % (Vorjahr: 100,73 %).

Im gewerblichen Bereich sanken die Kündigungen auf 36 (Vorjahr: 42) und die Neuvermietungen auf 34 (Vorjahr: 51). Die Wiedervermietungsquote beträgt 94,44 % (Vorjahr: 121,43 %) und 100,00 % (Vorjahr: 121,05 %) im marktfähigen Gewerbebestand.

2.3.2 Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr wurden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen, Stellplätze und Sonstiges in Höhe von 76.310 T€ erzielt (Vorjahr: 75.308 T€). Mit 98,2 % nehmen die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe den Hauptanteil ein. Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung, aus höheren Neuvertragsmieten sowie aus Mieterhöhungen im Bestand. Durch vorgenannte Maßnahmen konnten die geplanten Sollmieten von 76.044 T€ geringfügig übertroffen werden.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstands konnten im Berichtsjahr trotz der anhaltend schwierigen Wettbewerbsbedingungen gesenkt werden und lagen bei 5.544 T€ (Vorjahr: 5.936 T€). Die geplanten Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstands i. H. v. 4.413 T€ wurden aufgrund vielfältiger Faktoren (fehlende Abrissbewilligungen und Baugenehmigungen, ausstehende Fördermittelbescheide etc.) nicht erreicht.

Die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten (Durchschnittswerte) stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017	Veränderung
Sollmieten €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	5,11	5,02	0,09
Gewerbe	7,08	6,66	0,42
Erlösschmälerungen in %			
Wohnungen	7,76	8,31	-0,55
Gewerbe	2,50	2,69	-0,19
Istmiete €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	4,71	4,60	0,11
Gewerbe	6,90	6,48	0,42

Die geplante durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen von 5,10 €/m² wurde im Berichtsjahr marginal um 0,01 €/m² verbessert. Zum Stichtag betrug die Sollmiete 5,14 €/m² und die Istmiete 4,74 €/m². Die Erlösschmälerungen Sollmiete für Wohnungen betragen 7,76 % und liegen mit 1,55 Prozentpunkten über dem Planwert.

Im gewerblichen Bereich wurde die geplante durchschnittliche Sollmiete von 6,94 €/m² um 0,14 €/m² gesteigert. Die Sollmiete zum Stichtag lag bei 7,09 €/m² und die Istmiete bei 6,92 €/m². Die Erlösschmälerungen Sollmiete Gewerbe betragen 2,50 % und liegen mit 1,13 Prozentpunkten über dem Planwert.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus der Vermietung 3.282 T€ (Vorjahr: 3.621 T€). Nach Wertberichtigung belaufen sich die Mietforderungen auf 576 T€ (Vorjahr: 507 T€).

2.3.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

In die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 52.165 T€. Dies entspricht durchschnittlich 44 €/m² (Vorjahr: 37 €/m²).

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	37.062	27.865	+9.197
Freiflächen (aktiviert)	194	144	+50
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	14.909	15.726	-817
Gesamt	52.165	43.735	+8.430

Die Baumaßnahmen im Quartier Domviertel wurden weitergeführt. Im ersten Bauabschnitt wird der Neubau des Gebäudes in der Danzstraße 11 Ende des ersten Quartals 2019 fertiggestellt und die ersten Mieter werden im April einziehen. Im Erdgeschoß des Gebäudes wird ein Eiscafé eröffnet. Der Neubau des Gebäudes in der Danzstraße 10/Leibnizstr. 1 wird Ende des zweiten Quartals 2019 beendet und die Wohnungen an unsere neuen Mieter übergeben. Die Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes in der Danzstraße 13 wurde am 31.12.2018 erfolgreich abgeschlossen. Das Bauvorhaben am Breiten Weg/Keplerstraße/Haeckelstraße ist das größte Neubauvorhaben in der Firmengeschichte der WOBAU. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2020 geplant. Neben hochmodernen Wohnungen entstehen dort ein Nahversorgungsmarkt, ein Drogeriemarkt, diverse Arztpraxen sowie ein Büro- und Parkhaus. Im Breiten Weg 257 – 260 wurde mit dem Rohbau begonnen. Für den Neubau des Gebäudes in der Haeckelstraße und des Parkhauses in der Keplerstraße laufen die Planungen.

Mit der Fertigstellung des Dommuseums „Ottonianum“ im Breiten Weg 1 hat die WOBAU zur positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg beigetragen. Trotz noch abzuschließender Arbeiten am Eingangsbereich und der Außenanlage wurde am 03. November 2018 der Einzug des Dommuseums „Ottonianum“ im Breiten Weg 1 feierlich begangen. Bereits am Folgetag öffneten sich die Pforten für die Besucher. Die noch ausstehenden Restarbeiten werden im Frühjahr 2019 beendet.

Im Breiten Weg 117 a wurde eine leerstehende Gewerbeeinheit zu einem neuen Verwaltungsstandort der WOBAU als Wohnungsbörse umgebaut. Die Eröffnung des neuen Standortes erfolgte Ende August 2018.

Die Innensanierungen in der Gareisstraße 13 – 16 und in der Walther-Rathenau-Straße 30, 31 wurden weitestgehend abgeschlossen. Die Sanierung der Aufzugsanlagen und die Herrichtung sowie Neugestaltung der Außenanlage erfolgen in 2019. In der Großen Steinernetischstraße wurden 36 Stellplätze neu geschaffen, davon zwei behindertengerecht. Im Norden Magdeburgs wurde mit der aufwendigen Fassadensanierung der Albert-Schweitzer-Straße 2 - 10 begonnen. Die Fassade zum Magdeburger Ring und die Giebelseiten zeigen sich bereits in einem kreativen Design aus Farben und Linien. Die Arbeiten an der Ostseite der Fassade werden einschließlich Erweiterung der bestehenden Balkonanlage sowie Balkonanbauten bis in die 5. Etage in 2019 fortgeführt.

Im Quartier Olvenstedt wurden die Bauarbeiten im Bruno-Beye-Ring 3 planmäßig im dritten Quartal beendet. Hier wurden seniorenfreundliche Wohnungen, barrierefrei mit ebenerdigen Duschen, und eine zweite Demenz-WG geschaffen. Im Bruno-Beye-Ring 7 – 10 erfolgte in 2018, nach Abschluss der Sanierung des Erdgeschosses im Jahr 2017, die Strangsanierung im bewohnten Zustand.

Im Olvenstedter Scheid 39 und 41 wurden die Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung abgeschlossen. Hauptsächlich wurden Maßnahmen zur Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke sowie die Erneuerung der Wärmeversorgung und der Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage umgesetzt. Darüber hinaus erfolgte für jedes Gebäude der Einbau einer barrierefreien Aufzugsanlage. Hierfür wurde das Fördermittelprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ der Investitionsbank genutzt. Ebenfalls unter Einbindung des Förderprogramms werden barrierefreie Aufzugsanlagen in den Gebäuden Bördebogen 1, Bertolt-Brecht-Straße 8 a – c und 14 – c errichtet. Analog der durchgeführten Maßnahmen im Olvenstedter Scheid wurde mit der Komplettsanierung im Bruno-Beye-Ring 30, 32 einschließlich Aufzugsanbau begonnen. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

Im Quartier Beimssiedlung ist mit den Komplexsanierungen in der Marienborner Straße 1 – 13 ung., 2 - 14 ger. und 15 – 19 ung. ein weiterer erfolgreicher Schritt der Bestandssanierung des Flächendenkmals Beimssiedlung gelungen. Die Maßnahmen in der Marienborner Straße 1 – 13 ung. und 15 – 19 ung. sind bereits beendet. In der Marienborner Straße 2 – 14 ger. wurden die Arbeiten, bis auf Teile der Außenfassade, ebenfalls abgeschlossen. Restarbeiten an den Außenanlagen erfolgen 2019. Neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden zum 100-jährigen Bauhausjubiläum eine Gästewohnung im Charme der 20er Jahre und eine Museumswohnung hergerichtet.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms im Berichtsjahr die marktgerechte Sanierung von insgesamt 263 Leerwohnungen, wovon 40 Wohnungen mit Fördermitteln finanziert wurden, hergerichtet. Zum Bilanzstichtag waren 212 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Wesentliche Maßnahmen der periodischen Instandhaltung waren Fassadenreinigungen, malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser, Instandsetzung der Balkone und Dachterrassen.

Der für das Geschäftsjahr 2018 geplante Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 96 – 100 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr umgesetzt. Für Restleistungen aus getätigten Abrissen 2017 und Abrissvorbereitungen für Abrisse 2019 wurden im Berichtsjahr 98 T€ aufgewandt.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang i. H. v. 11.124 T€ zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2019 eingestellt wird.

2.3.4 Personal

Die WObAU beschäftigte zum Bilanzstichtag neben dem Geschäftsführer 231 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 235), davon befanden sich 51 Mitarbeiter/Innen in Teilzeit (Vorjahr: 49 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 223,06 VZE (Vorjahr: 223,42 VZE). Drei Mitarbeiter/Innen befanden sich in einem befristeten Arbeitsverhältnis (Vorjahr: Zwei Mitarbeiter/In).

	31.12.2018		31.12.2017	
	Personen	VZE	Personen	VZE
Geschäftsführer	1	1,00	1	1,00
Prokuristen	2	2,00	2	2,00
kaufmännische Mitarbeiter	181	172,79	186	174,15
technische Mitarbeiter	19	18,52	19	18,52
Hauswarte	19	18,75	19	18,75
Auszubildende	10	10,00	9	9,00
Gesamt Beschäftigte	232	223,06	236	223,42

Im Berichtsjahr beendeten neun Mitarbeiter wegen Eintritt in die Rente ihr Arbeitsverhältnis, zwei Mitarbeiter wurden neu eingestellt, zwei Auszubildende (Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmann/-frau für Büromanagement) begannen zum 01.08.2018 ihre Ausbildung und ein Auszubildender im Berufsbild „Büromanagement“ führt ab 01.12.2018 seine Ausbildung bei der WObAU fort.

Drei Mitarbeiter befanden sich zum Bilanzstichtag in Elternzeit. Der Frauenanteil lag bei 62 % (Vorjahr: 63 %). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter betrug 19,8 Jahre (Vorjahr: 19,0 Jahre).

Zum Bilanzstichtag befanden sich fünf Immobilienkaufleute und fünf Kaufleute für Bürokommunikation/-management in ihrer Ausbildung.

Das wohnungswirtschaftliche Projekt „Durchführung eines ganztägigen Gesundheitstages mit allen Beschäftigten“, mit dem die Auszubildenden bereits im Jahr 2017 betraut wurden, konnte im Berichtsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Beim bundesweiten „moveguide“ Wettbewerb für Auszubildende zum Thema Fitness und Gesundheit im Betrieb belegte dieses Projekt auf Landesebene den ersten Platz.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement dient vor allem der gesundheitlichen Prävention und hatte im Jahr 2018 für alle Mitarbeiter die medizinische Vorsorge und verschiedene Workshops zum Inhalt. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements wurden 18 betroffene Mitarbeiter von der Einleitung des Verfahrens informiert, drei Mitarbeiter/Innen nahmen das Angebot an und konnten nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

Schüler verschiedener Sekundarschulen und Gymnasien hatten auch in diesem Jahr die Möglichkeit genutzt, durch ein Praktikum bei der WOBAU erste Einblicke in die Berufswelt zu bekommen. Ein Umschüler zum Immobilienkaufmann konnte während eines acht-monatigen Praktikums in Vorbereitung auf die Abschlussprüfung seine theoretischen Kenntnisse festigen. Zwei Studenten nutzten die Möglichkeit, mit Unterstützung der WOBAU, eine Projektarbeit zu schreiben.

Für die Förderung/Qualifizierung unserer Mitarbeiter wurden im Berichtsjahr rd. 112,1 T€ aufgewandt. An Fachseminaren/Tagungen nahmen 230 Mitarbeiter/Innen teil. Insgesamt 12 Mitarbeiter/Innen (sieben Techniker für Immobilienwirtschaft, vier Immobilienfachwirte, eine Versicherungskauffrau) konnten ihre Weiterbildung erfolgreich beenden. Mit der Fortbildung zum Immobilienfachwirt im Fernstudium haben zwei Mitarbeiter/Innen begonnen und für einen berufs begleitenden Studiengang (Master Business Administration) erfolgt eine finanzielle Förderung.

3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt die WOBAU mit einem Jahresüberschuss nach Steuern i. H. v. 4.963 T€ (Vorjahr: 3.148 T€) ab. Der erzielte Jahresüberschuss liegt deutlich über dem geplanten Jahresergebnis von 3.505 T€. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen durch zusätzliche Erträge aus Sondereffekten.

Die Entwicklung der Jahresergebnisse stellt sich in den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	99.426	100.407	-981
Bestandsveränderungen	197	-3.096	3.293
übrige betriebliche Erträge	3.767	3.568	199
Zwischensumme betriebliche Erträge	103.390	100.879	2.511
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	48.051	47.980	71
Personalaufwand	13.669	13.311	358
planmäßige Abschreibungen auf das AV	17.668	17.452	216
übrige betriebliche Aufwendungen	7.047	6.129	918
Zinsaufwand Objektfinanzierung	15.737	15.721	16
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	102.172	100.593	1.579
Betriebsergebnis	1.218	286	932
neutrale Erträge	9.591	7.935	1.656
neutrale Aufwendungen	5.050	4.808	242
neutrales Ergebnis	4.541	3.127	1.414
Finanzergebnis	-6	-7	1
Steuern	-790	-258	-532
Jahresüberschuss	4.963	3.148	1.815

Das Betriebsergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr um 932 T€ verbessert werden. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2018 ist eine Verbesserung von 725 T€ erfolgt.

Die positive Entwicklung des Betriebsergebnisses im Berichtsjahr ist auf höhere betriebliche Erträge gegenüber geringeren betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig, im Wesentlichen durch geringere Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten (-1.815 T€) und höheren Erlöschmälerungen wegen Mietminderung und Eigennutzung (-487 T€). Dagegen ist ein Anstieg bei den Sollmieten nach Erlöschmälerung (+1.395 T€) zu verzeichnen. Bei der Bestandsveränderung wirken die geringere Bestandsminderung abgerechneter Betriebskosten aus 2017 sowie die Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebskosten 2018. Die übrigen betrieblichen Erträge beinhalten höhere aktivierte Eigenleistungen und Erträge aus Mieterbeteiligungen für Umbaukosten. Dagegen stehen geringere Fördermittelausreichungen aus dem Fördermittelprogramm „IB Wohnraum herrichten“.

Die Veränderung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergibt sich aus gestiegenen Betriebskosten. Tarifierungsänderungen, Eingruppierungsänderungen und die Anhebung von Arbeitszeiten in Vollzeit führten zu einer Erhöhung des Personalaufwandes. Die planmäßigen Abschreibungen resultieren aus Zugängen ins Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit sowie Ankauf. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten höhere sächliche Verwaltungsaufwendungen aufgrund der Instandsetzung einer ungenutzten Gewerbeeinheit als neuen zentralen Standort für die Wohnungsbörse, Weiterberechnungskosten an Dritte sowie Bearbeitungsgebühren für das Schuldscheindarlehen und die Namensschuldverschreibung.

Im neutralen Ergebnis (außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen) haben sich hauptsächlich Erträge aus der Entschädigungszahlung der Landeshauptstadt Magdeburg für die vorzeitige Mietvertragsbeendigung in Höhe von 6.024 T€ abzüglich der Rückstellung für den angezeigten Anspruch für Mietrückzahlung seitens des Eb KGm in Höhe von 1.019 T€ (im Saldo 5.005 T€) ausgewirkt. Weiterhin sind zu nennen Erträge aus Grundstücksverkäufen (1.074 T€), Fördermittel Stadumbau (1.204 T€), Zuschüsse für öffentlichen Straßenausbau (310 T€), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (363 T€), Inkassoeinzahlungen (461 T€), Rückstellungsaufhebungen (874 T€) sowie Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten (3.067 T€), Straßenausbaubeiträge (793 T€), Abriss (98 T€), Buchwertverluste aus Grundstücksverkäufen (88 T€), Rückstellungszuführungen (398 T€) und Steuern vom Einkommen und Ertrag Vorjahre (288 T€).

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für Betriebssteuern (15 T€).

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr war ausgeglichen, die Zahlungsfähigkeit zu jederzeit gegeben.

Die Herkunft der liquiden Mittel und deren Verwendung macht die nachfolgende Kapitalflussrechnung transparent:

	2018 T€	2017 T€
Jahresergebnis	4.963	3.148
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.371	17.248
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.524	653
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-575	-593
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-986	-5.136
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-358	558
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	101	1.435
Zinsaufwendungen/Zinserträge	15.753	16.992
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.078	258
Ertragsteuererstattung/-zahlung	-922	-118
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.901	34.445
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	1.255	6.798
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-34.343	-30.687
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-19	-96
Erhaltene Zinsen	10	17
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.097	-23.968
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	70.000	21.970
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-17.481	-18.287
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.662	-1.213
Gezahlte Zinsen	-13.805	-14.879
Auszahlungen an die Gesellschafterin	-2.091	-4.337
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	33.961	-16.746
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	38.765	-6.269
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.812	27.081
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	59.577	20.812

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 3.456 T€ angewachsen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für erfolgte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für den Ankauf von Arrondierungsgrundstücken geprägt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet den Mittelzufluss aus der Emission unbesicherter Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen von insgesamt 70.000 T€. Im Rahmen der Schuldscheinemission zeichneten 21 Investoren ein Gesamtvolumen i. H. v. 47.000 T€. Die Namensschuldverschreibungen i. H. v. 23.000 T€ wurden an drei Investoren platziert.

Den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit von 34.362 T€ standen Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 70.000 T€ gegenüber. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich stichtagsbedingt um 38.765 T€. Diese Mittel sind maßgeblich zur Finanzierung der Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2018 über Kontokorrentkreditlinien von 10.000 T€, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Anstieg der Bilanzsumme um ca. 7,3 % gekennzeichnet und stellt sich wie folgt dar:

	2018	%	2017	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Aktiva					
Lang- und mittelfristiges Kapital	730.344	89,2	713.578	93,5	+16.766
Kurzfristiges Vermögen	88.545	10,8	49.733	6,5	+38.812
Gesamtvermögen	818.889	100,0	763.311	100,0	+55.578
Passiva					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	298.106	36,4	295.809	38,7	+2.297
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	466.443	57,0	415.723	54,5	+50.720
Kurzfristiges Fremdkapital	54.340	6,6	51.779	6,8	+2.561
Gesamtkapital	818.889	100,0	763.311	100,0	+55.578

Das langfristige Vermögen ist überwiegend mit langfristigem Kapital finanziert. Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert hauptsächlich aus Zugängen ins Anlagevermögen durch Herstellungs- und Anschaffungskosten (38.412 T€) sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (363 T€). Gegenläufig wirken die Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen (17.668 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (3.067 T€), Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges (1.130 T€).

Die Zunahme des kurzfristigen Vermögens resultiert aus dem Mittelzufluss der Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sowie der Ablösezahlung der Landeshauptstadt für die Vertragsaufhebung.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich durch das erzielte Jahresergebnis (4.963 T€) abzüglich der im Jahr 2018 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (2.091 T€) und die Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen (70.000 T€), der Zinsabgrenzungen (1.515 T€) für die Umstrukturierung der Derivate abzüglich der Tilgungen (20.501 T€). Die Tilgungsquote gesamt bezogen auf die Restschuld beträgt 4,47 % (Vorjahr: 5,05 %). Die Tilgungsrate bezogen auf das aktuelle Nominalkapital beträgt 4,00 % (Vorjahr: 4,46 %).

Das Darlehensportfolio besteht zu 90 % aus Ratentilgungsdarlehen. Diese Struktur wirkt auf den zukünftigen Tilgungsverlauf positiv und stärkt die Innenfinanzierungskraft. Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 3,31 % (Vorjahr: 3,57 %).

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,5 % (Vorjahr: 53,8 %). Die Verschuldung je m² betrug 387,37 € (Vorjahr: 344,94 €).

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist vordergründig auf höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt. Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide.

3.4 Kennzahlen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, Leistungsindikatoren

		2018	2017	2016	2015
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote					
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	36,40	38,75	38,73	38,37
Eigenkapitalrentabilität					
Jahresergebnis/Eigenkapital	%	1,77	1,13	3,11	1,30
Anlagenintensität					
Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	89,15	93,43	92,29	93,30
durchschnittlicher Gebäudebuchwert					
Gebäudebuchwert/Fläche	€/m ²	449,25	449,35	431,93	422,25
durchschnittliche Verschuldung					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	€/m ²	387,37	344,95	331,82	326,87
Fremdkapitalquote					
(Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	63,60	61,25	61,27	61,63
EBITDA					
(Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)	T€	42.152	37.634	40.306	37.939
EBITDA je m ²	€/m ²	35,43	31,63	32,77	30,12
Schuldendienstdeckungsgrad					
(EBITDA/Kapitaldienst)		1,26	1,07	1,14	1,03
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	22,57	22,85	23,20	26,27
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete					
(Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	48,16	51,08	51,08	53,82
Gesamtkapitalrentabilität					
(Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,53	2,64	3,22	2,85
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE					
(Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	%	7,25	7,82	8,82	11,16
Fluktuationsrate WE/GE	%	11,48	11,28	11,54	11,59
durchschnittliche Leerstandsquote	%	8,71	9,75	10,91	13,59
Investitionen je m ²					
(Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	€/m ²	43,85	36,76	29,01	24,69

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der WOB AU entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es ist Bestandteil des internen Kontrollsystems und dient der Risikoerkennung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung. Wesentliche Bestandteile des Systems sind monatliche Auswertungen zur Geschäftsentwicklung. Durch rechtzeitiges Erkennen von Fehlentwicklungen sowie

Gefahrenpotenzialen, Definition und Ergreifung adäquater Steuerungsmaßnahmen werden die geplanten Ziele und Ergebnisse abgesichert.

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden in einem Risikobericht dokumentiert. Die Risiko-berichterstattung erfolgt durch den zentralen Risikomanager quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal im Jahr an den Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr 2018 hatten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der WOBAU in den nachfolgenden sieben Beobachtungsfeldern insgesamt 29 Einzelrisiken mit wesentlichem Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse beobachtet. Der Schadenswert, die Eintrittswahrscheinlichkeit und daraus resultierend der mögliche Schadenserwartungswert wurde bestimmt. Ausgehend vom Gesamtrisikopotential wurden zwei Risiken (Immobilienrisiken: geplante Erlöse Wohnungen werden nicht erreicht; Rechtliche Risiken: Schadensersatz aus Nässe-/Bauschäden) temporär mit einem möglichen hohen Schadenserwartungswert (ab 500 T€) eingestuft.

➤ **Finanzierungsrisiken**

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken überwachen wir in regelmäßigen Zeitabständen die Finanzmärkte und stehen darüber hinaus in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert und im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Zur Sicherstellung zukünftiger Finanzierungen und der Risikominimierung eines unzureichend zur Verfügung stehenden Besicherungspotentials wurden ein in mehreren Tranchen endfälliges Schulscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen aufgenommen, welches in 2018 zur Auszahlung kam. Zur Vermeidung von Klumpenrisiken unterhält die Gesellschaft aktuell Geschäftsbeziehungen mit 33 Kreditinstituten. Die WOBAU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2018 bestehen zwei derivative Finanzinstrumente, die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart und nach § 254 HGB bilanziert werden. Die Swap-Geschäfte einschl. bestehender Bewertungseinheiten und die Entwicklung der Marktwerte der Sicherungsgeschäfte unterliegen der ständigen Beobachtung. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter, z. B. Zahlungsströme, von Grund- und Sicherungsgeschäft auf prospektiver und retrospektiver Basis (Short-Cut-Methode) stimmten überein, so dass die Effektivität der Sicherungsbeziehungen gegeben ist und gegenwärtig kein Risiko besteht.

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

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt durch die Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Darüber hinaus werden die liquiden Mittel täglich überprüft. Für Liquiditätsschwankungen verfügt das Unternehmen über eine offene Kontokorrentlinie von 10.000 T€.

➤ **Forderungsausfallrisiken**

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft. Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und ein konsequentes Forderungsmanagement. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt. Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 3,30 % der Jahressollmiete (Vorjahr: 3,61 %).

➤ **Immobilienrisiken**

Überwacht werden Risiken im Bereich der Bautätigkeit und Instandhaltung von Wohngebäuden, der Vermietung, dem Ankauf und Verkauf von Immobilien.

Risiken aus altersbedingten baulichen Mängeln begegnet die Gesellschaft mit einem fortlaufenden Portfoliomanagement, so dass diese im Rahmen der Instandhaltungs-/Instandsetzungsplanung angemessen berücksichtigt werden. Eine starke Preisentwicklung in der Bauwirtschaft und höhere Anforderungen an Standards bezüglich Energie und Klimaschutz führen zu erhöhten Budgetanforderungen sowohl beim Neubau als auch im Bereich der Bestandsinvestition/-maßnahme. Hinzu kommen Kapazitätsengpässe ausführender Firmen aufgrund der hohen Baukonjunktur. Zur Senkung der Kosten und Bauzeiten wird die Gesellschaft daher künftig neue Wohnformen, wie Modulbauweise, autarke Mehrfamilienhäuser, in ihre Planungen/Projektierungen einbinden. Darüber hinaus wird der zusätzliche Finanzbedarf auf Grundlage der laufenden Finanzierungsgespräche weitestgehend durch höhere Fremdmittel und Mieten gedeckt. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Ein aktives Termin- und Investitionscontrolling sowie Investitionsnachschaun p. a. tragen zur Risikominimierung laufender und zukünftiger Bauprojekte bei.

Zur Begegnung von Einnahmeausfällen durch Leerstand, Mietminderungen und -nachlässen unterliegt der Vermietungsprozess der ständigen Beobachtung. Werden die geplanten Erlöse für Wohnungen um mehr als 300 T€ und für Gewerbe um mehr als 200 T€ unterschritten, werden zeitnah geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet. Im Berichtsjahr erging diesbezüglich eine Adhoc-Meldung an die Geschäftsführung, da die geplanten Erlöse für Wohnungen aufgrund des höheren Leerstandes nicht erreicht werden. Gegenmaßnahmen in Form von zielgerichteten Vermarktungsaktivitäten und Sonderaktionen wurden umgehend eingeleitet.

Auf Grund des deutlichen Rückganges der Flüchtlingszuwanderung wurden die mit dem Eb KGm der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossenen mittel- und langfristigen Mietverträge zur Unterbringung von Flüchtlingen in den Objekten Bruno-Taut-Ring 96 – 100, Johannes-Göderitz-Straße 17 – 26, Bernhard-Kellermann-Straße 24 und Willi-Bredel-Straße 2 - 36 ger. mit insgesamt 370 Wohnungen im Rahmen eines Vergleiches gegen Zahlung eines pauschalen Ablösebetrages rückwirkend zum 31.12.2017 aufgehoben. Durch die vorzeitige Vertragsaufhebung entstandene Ertragsausfälle sind durch eine Ausgleichszahlung abgefunden worden. Zusätzliche Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung/Instandsetzung, Marketing etc., die nicht geplant waren, müssen über die Nachnutzung ausgeglichen werden, die allein unserer Gesellschaft zusteht/obliegt. Zur Risikominimierung wird das Objekt Bruno-Taut-Ring abgerissen. Der Abrissantrag wurde gestellt und der Abriss ist für das Jahr 2019 geplant. Das Objekt Johannes-Göderitz-Str. kann ohne weitere aufwendige Sanierung nicht dem

Vermietungsmarkt zugeführt werden. Hier ist ein Komplettabriss vorgesehen. Der Abrissantrag wurde gestellt, die entstehenden Abrisskosten werden durch Fördermittel gedeckt. Für die übrigen Objekte wurde ein Nachnutzungs- und Vermarktungskonzept erstellt, mit dem Ziel eines Imagewandels durch Schaffung neuer und generationsübergreifender Angebote. Erste Weitervermietungen sind bereits erfolgt.

Ankäufe stellten im Jahr 2018 kein Risiko dar. Umgesetzt wurde ein für das Jahr geplanter Ankauf eines Gebäudegrundstückes. Zusätzlich wurden im Interesse der Quartiersentwicklung Arrondierungsflächen erworben.

Die Verkaufstätigkeit beschränkte sich auf die Veräußerung von acht Reihenhäusern, Garagengrundstücken und Freiflächen in überwiegend nachrangigen Lagen in Magdeburg. Die WOBAU sieht in der weiterhin gestiegenen Nachfrage nach Immobilien die Chance, höhere Verkaufserlöse am Markt zu erzielen.

➤ **IT-Risiken**

Im Bereich der IT werden aufgrund der Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung aktuell keine Risiken gesehen. Risiken aus Bedrohungen und immer raffinierteren Hackerangriffen wird durch Mitarbeiterschulungen, Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet.

Risiken, welche vermehrt durch den Einsatz mobiler Endgeräte bei den Mitarbeitern bestehen, sind begrenzt, da eine lokale Datenspeicherung auf den Geräten verschlüsselt erfolgt und diese zentral verwaltet wird.

➤ **Personalrisiken**

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf das zu erwartende Jahresergebnis sind aus der aktuellen Personalentwicklung nicht erkennbar. Etwa 25 % der Belegschaft werden in den nächsten 8 Jahren in die Regelaltersrente gehen. Dem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch Übernahme der Ausländer nach erfolgreichem Abschluss und zielgerichteter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Bestandteil unserer langfristigen Personalplanung ist eine Nachwuchs- und Ersatzplanung mit ausreichend qualifiziertem Personal.

➤ **Risiken im Rechnungswesen**

Der Beobachtung unterlagen Risiken aus Steuer- und Betriebsprüfung, um zeitnah gezielt Gegensteuerungsmaßnahmen vornehmen zu können.

➤ **Rechtliche Risiken**

Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüche Dritter, Vertragsrisiken sowie Risiken im Bereich der Wohngebäude-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung werden laufend überwacht. Für rechtliche Verfahren wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Zum Ende des Berichtsjahres wurde zur Evaluierung bestehender und neuer Risiken mit einer Risikoinventur begonnen, die im ersten Quartal 2019 abgeschlossen wird. Hierbei standen primär die Überprüfung von Wertansätzen vorhandener Risiken, die notwendige Implementierung neuer Risiken, infolge geänderter Rahmen- und Gesetzesänderungen, sowie die Erweiterung der Risikoverantwortlichen auf Geschäftsstellenebene auf der Agenda.

4.2 Chancenbericht

Unter Beachtung einer fortschreitenden Urbanisierung, der positiven Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg, den Entwicklungen und allgemeinen Rahmenbedingungen sowie den identifizierten Risiken, sieht die Gesellschaft folgende wesentliche Chancen:

- Stärkung der Wettbewerbsposition durch bedarfsgerechte und moderne Wohnraumversorgung zu moderaten und auch sozialverträglichen Mieten,
- Verbesserung der Ertragskraft des Bestandsportfolios durch nachhaltige umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, ergänzt durch Neubau und Ankauf,
- ~~Nachnutzung von Abriss-/Freiflächen~~ durch eigene Projektentwicklung zur Angebotserweiterung durch Schaffung neuer Wohnformen oder durch ertragreichen Verkauf als Bauland,
- Mieterbindung und Kundengewinnung durch Verbesserung/Erweiterung der Serviceleistungen und des sozialen Managements, gezielte Wohnraumanpassungen sowie Herstellen der Barrierefreiheit,
- Nutzung des günstigen Finanzierungsumfeldes am Geld- und Kapitalmarkt bei Neufinanzierungen und Prolongationen, öffentliche Subventionen sollen Neufinanzierungen ergänzen,
- Bedarfsbezogene Nachwuchs- und Ersatzplanung durch langfristige Personalstrategie neben der Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter,
- Weitere Digitalisierung zur Optimierung von Arbeitsprozessen und damit Erschließung zusätzlicher Ressourcen, die genutzt werden, um das Service- und Dienstleistungsangebot zu erweitern und besser auf die Kundenwünsche auszurichten,
- Erhöhung der Reputation der WOBAU durch Fortführung von Kooperationen sowie Ausweitung des sozialen und kulturellen Engagements in den Quartieren von Magdeburg.

Nach heutigem Kenntnisstand liegen zum Stichtag 31. Dezember 2018 keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der WOBAU haben bzw. haben könnten, vor.

4.3 Prognosebericht

Den Prognosen zur Folge wird die deutsche Wirtschaft auch im kommenden Jahr durch ein positives Wachstum gekennzeichnet. Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren, aufgrund bestehender Risiken des außenwirtschaftlichen Umfeldes, im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Dabei bleibt die robuste Binnennachfrage, wie in den vergangenen Jahren, Motor des Wirtschaftswachstums. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt wird sich fortsetzen, so dass die Arbeitslosenquote voraussichtlich

auf 4,9 % sinkt und die Zahl der Beschäftigten auf 45,2 Mio. steigt. Das Baugenehmigungsvolumen wird in 2019 durch eine weiterhin günstige Nachfragesituation erneut zunehmen. Zudem fallen allmählich wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus. Die Ankündigung der EZB ihr Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen, entfaltet bereits seine Wirkung im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Sachsen-Anhalt weist eine stabile Konjunktur auf niedrigem Niveau aus. Dem Konjunkturausblick für 2019 ist zu entnehmen, dass ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,7 % erwartet wird. Die Wohnungsunternehmen (VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen) planen für 2019 Investitionen i. H. v. rd. 500 Mio. € zur Erhaltung/Modernisierung des Wohnungsbestandes und in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Der Bund hat mit der Aufstockung der Förderung für den Stadtumbau von 60 € je m² auf 70 € je m² ab 2019 eine verlässliche politische Perspektive für alle Beteiligten geschaffen. Notwendige Abrisse und Aufwertungen von Wohnungsbeständen werden, vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung, durch verschiedene Zuschussprogramme ergänzt.

Die Entwicklung Magdeburgs wird auch in 2019 von einem weiteren wirtschaftlichen Aufschwung geprägt sein. Eine Rekordsumme von rd. 134,0 Mio. € wurde für Investitionen in die Stadtentwicklung im Haushaltsplan der Landeshauptstadt berücksichtigt.

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die WOBAU eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe besteht auch weiterhin darin, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu moderaten und sozial verträglichen Preisen zu versorgen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels setzen wir auf eine nachhaltige Modernisierung unseres Bestandsportfolios, ergänzt durch Neubaumaßnahmen. Dabei ist unser unternehmerisches Handeln auf eine weitere Stärkung des Kerngeschäftes und damit der Erhöhung der Ertragskraft ausgerichtet.

In unserer langfristigen Unternehmensstrategie gehen wir weiterhin von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. Die Gesellschaft wird ihre Modernisierungsstrategie und die strategische Bestandsentwicklung fortsetzen. Um den Bestand zukunftsfähig auszurichten und dem Mieter solange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in seiner Wohnung zu ermöglichen, erfolgt bei Neubauten in allen Geschossen und auch bei Modernisierungsmaßnahmen eine möglichst barrierearme Gestaltung der Wohnungen und der Einbau ebenerdiger Aufzüge. Die Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand und die Neubautätigkeit sowie der Abriss leerstehender Gebäude werden positive Auswirkungen auf das Kerngeschäft haben.

Die im Dezember 2018 erfolgte Aufhebung langfristiger Mietverträge mit dem EB KGm der Landeshauptstadt hat Einfluss auf wesentliche Ertragspositionen des genehmigten Wirtschaftsplanes 2019. In einem Planungsszenario wurde die Vertragsaufhebung verarbeitet. Dabei wurden auch aktuelle Erkenntnisse in Bezug auf vorgesehene Instandsetzungsmaßnahmen und Verkaufsaktivitäten berücksichtigt, so dass wir für das Jahr 2019 folgende Entwicklung sehen:

Der Bestand wird sich auf rd. 19.500 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten entwickeln.

Der Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe wird durch die Rücknahme der Wohnungen entgegen den ursprünglichen Erwartungen zunehmen. Die Erlösschmälerungsquote wird daher auf insgesamt 7,64 % anwachsen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich durch Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung und Vergleichsmieten auf rd. 101.335 T€ entwickeln. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe wird ca. 5,32 €/m² betragen. Der erhöhte Leerstand führt zu geringeren abrechenbaren Betriebskosten und damit auch zu einer Bestandsveränderung von 615 T€.

Aufgrund des Baualters besteht bei einer Vielzahl unserer Objekte ein Instandhaltungsbedarf, der in den kommenden Jahren sukzessive abgearbeitet wird. Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes sind im Jahr 2019 für Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen Mittel von insgesamt 17.327 T€ bzw. durchschnittlich 14,61 €/m² berücksichtigt. Darin enthalten sind u. a. Maßnahmen der Strangsanierung, Sanierung einer Kita und der marktgerechten Sanierung leer stehender Wohnungen.

Darüber hinaus werden wir auch unser umfangreiches Investitionsprogramm fortsetzen. Im Jahr 2019 sind insgesamt Aufwendungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rd. 48.089 T€ geplant, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- Fortführung der Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße
- Komplettsanierungsmaßnahmen im Quartier Neustädter Feld (Rathmannstraße) und im Quartier Curiesiedlung (Reichelstraße)
- Komplettsanierungsmaßnahmen einschließlich Wärmedämmverbundsystem und Aufzugsanbauten im Quartier Neu Olvenstedt (B.-Beye-Ring 30, 32)
- Fortführung Sanierungsmaßnahmen im Quartier Beimssiedlung (Marienborner Straße, Harbker Straße)
- Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen (Max-Otten-Straße, Apollostraße, B.-Brecht-Straße)
- Umfangreiche Strangsanierungen (Max-Otten-Straße, Lunochodstraße).

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße wurde bereits durch Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen gesichert. Alle weiteren Maßnahmen werden mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln finanziert. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen bei den Objektfinanzierungen i. H. v. 11.843 T€ sowie Finanzierungsabsichtserklärungen für die Refinanzierung von Investitionsmaßnahmen i. H. v. 16.894 T€ vor.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Gesellschaft laut der aktuellen Prognose mit einem Ergebnis i. H. v. rd. 3.660 T€ nach Ertragsteuern.

Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen werden i. H. v. 5.011 T€ erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen primär zur Arrondierung des Bestandsportfolios. Aktuell rechnet die Gesellschaft hierfür mit Liquiditätsabflüssen i. H. v. 1.777 T€.

Im Zuge der weiteren Digitalisierung von Arbeitsprozessen liegt der Fokus unserer Datenverarbeitungsprojekte auf die mobile Wohnungsübergabe, Mieterzufriedenheit und Verwaltungseffizienz.

Neben den geschilderten und bezifferten Rahmenbedingungen beinhaltet die aktuelle Entwicklungsprognose für 2019 eine Vielzahl an Herausforderungen. Die Gesellschaft fühlt sich diesen Aufgaben gewachsen und wird sich ihnen in gewohnter Weise und zur Zufriedenheit der Stadt Magdeburg und ihren Bürgern stellen.

Wesentliche Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOBAU sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Magdeburg, den 05. März 2019

Peter Lackner
Geschäftsführer