ANLAGE 5

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Europa und Deutschland

Die Eurozone konnte im Frühjahr 2013 nach sechs Quartalen mit schrumpfender Wirtschaftsleistung die Rezession hinter sich lassen. Eine größere wirtschaftliche Dynamik konnte im laufenden Jahr aber nicht entfacht werden, was im Wesentlichen aus einer lahmenden privaten Nachfrage aufgrund der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit sowie den fiskalischen Herausforderungen der öffentlichen Hand im Euroraum resultiert. Die Deutsche Wirtschaft hingegen hat sich im Jahresverlauf belebt, wurde jedoch offensichtlich durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern sowie die schleppende Entwicklung der Weltwirtschaft gebremst. Maßgebliche Impulse kamen aus der Binnennachfrage, welche u. a. durch das sehr niedrige Zinsniveau angeregt wurden. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2013 um rd. 0,4 % zum Vorjahr zu.

Gemäß vorläufigen Berechnungen lebten in 2013 ca. 80,8 Millionen Menschen (Vorjahr: 80,5 Mio.) in Deutschland. Der Zuwachs resultiert vorrangig aus der Zuwanderung von Ausländern der Europäischen Union. Somit ist die Bevölkerungszahl in Deutschland im dritten Jahr in Folge gestiegen und es konnte der höchste Zuwanderungssaldo seit 1993 verzeichnet werden. Von der Zuwanderung profitierte auch der deutsche Arbeitsmarkt, da durch gute formale Qualifikationen der zugewanderten Personen gezielt Segmente des deutschen Arbeitsmarktes bedient werden konnten, welche zum Teil aus dem lokal verfügbaren Angebot an Arbeitskräften nicht verfügbar waren. Im Jahresdurchschnitt waren rund 41,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einer Zunahme um 233.000 Personen oder 0,6 % gegenüber dem Vorjahr mit 41,6 Millionen Erwerbstätigen. Der Anteil an Frauen und älteren Menschen, welche im Beruf stehen, nahm besonders zu. Die Arbeitslosigkeit hingegen ist im Berichtsjahr erstmals seit der Weltrezession 2009 in Deutschland wieder angestiegen. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei 6,9 % (Vorjahr: 6,8 %). Hier wirkt die Zuwanderung gegenläufig. Junge qualifizierte Einwanderer fanden leichter einen Job, als die Hiesigen, sodass 53.000 Arbeitslose mehr als im Vorjahr registriert wurden. Insgesamt waren im Berichtsjahr rund 2,95 Millionen Menschen als arbeitslos gemeldet und im Vorjahr 2,90 Millionen Menschen.

Im Grundstücks- und Wohnungswesen erfolgte ein überdurchschnittlicher Anstieg der Wirtschaftsleistung gegenüber 2012 um 0,9 % und damit ein Bruttowertschöpfungsanteil von 12,2 %. Damit ist und bleibt die deutsche Immobilienwirtschaft ein essentieller Stabilitätsanker der Volkswirtschaft in Deutschland.

Der Erwerb von Immobilien und das verstärkte Interesse von Großinvestoren und privaten Kapitalanlegern wurde aufgrund des Mangels an sicheren Anlagemöglichkeiten, des Preisanstiegs im Segment Wohnen (circa 3,1 % zum Vorjahr) und dem niedrigen Zinsniveau gefördert. Im Vergleich zu den leicht gestiegenen Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 sind die Zahlen im Wohnungsneubau deutlich gestiegen. Nach Schätzungen dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Das Mietwohnungssegment mit einer Zuwachsrate von 34,0 % war hier der dynamischste Bereich im Neubaugeschehen. Von den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind circa 44,0 % neue Mietwohnungen. Nach Aussage des Forschungs- und Beratungsunternehmens F+B, welches bundesweit amtliche Mietspiegel auswertet, sind die Mieten im Jahr 2013 um 1,3 % gestiegen (Vorjahr: 1,2 %).

1.2 Sachsen-Anhalt

Die Konjunktur in Ostdeutschland konnte im Jahresverlauf an Dynamik gewinnen. Nach einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion im ersten Halbjahr, stiegen im zweiten Halbjahr Umsätze und Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe deutlich an. Bauwirtschaft und Handwerk profitierten von den flutbedingten Sanierungsarbeiten und von den Fluthilfen.

Nach statistischen Berechnungen des Landesamtes stieg der Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Jahresdurchschnitt 2013 um 1,8 %. Gleichzeitig erhöhten sich die Preise für Instandhaltungsleistungen an Gebäuden und Wohnungen (ohne Schönheitsreparaturen) um 1,7 % und der Außenanlagen um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2013 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresdurchschnitt eine Inflationsrate von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen wurde.

In Sachsen-Anhalt ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2006 rückläufig, da mehr Menschen in Rente gingen und es an Berufsnachwuchs fehlte. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2013 bei 11,2 % (Vorjahr: 11,5 %). Laut ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen entgegen dem Bundestrend gesunken. Im Berichtsjahr gingen durchschnittlich 998.200 Menschen in Sachsen-Anhalt einer Arbeit nach. Das waren 6.700 Personen oder 0,7 % weniger als im Vorjahr. Bei der Bevölkerungsentwicklung zeichnete sich eine leichte Trendwende ab. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr ist optimistisch, dass 2025 noch 2,1 Millionen Menschen im Land leben. Laut offizieller Prognose wird von 1,9 Millionen Einwohner ausgegangen. Derzeit sind 2,3 Millionen Einwohner in Sachsen-Anhalt registriert (Vorjahr: 2,3 Millionen Einwohner).

Die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hat in 2013 einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für über 700.000 Einwohner Sachsen-Anhalts geleistet. Die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften haben in ihren Bestand von rd. 365.000 Wohnungen Investitionen in Höhe von rund Mio. EUR 456 getätigt. Der Großteil der Investitionen war auf eine Senkung des Wärmeverbrauchs, hinsichtlich der Energieeffizienz sowie auf die Errichtung neuer Wohnformen, bspw. altersgerechter Wohnungen, ausgerichtet.

Rund 4.000 Wohnungen wurden vom Markt genommen und zahlreiche Stadtquartiere aufgewertet. Der Stadtumbau wird, aufgrund der fehlenden Altschuldenhilfe, ab 2014 an Dynamik verlieren und sich schwieriger gestalten. Die Schere zwischen notwendigen und geplanten Abrissen wird daher immer weiter auseinander gehen.

Das Wohnungsangebot in Sachsen-Anhalt ist vielfältig und ausreichend, die durchschnittliche Miete moderat. In den letzten fünf Jahren ist die Miete nur um 1,0 % p. a. gestiegen. Somit liegt der durchschnittliche Mietpreis landesweit bei 4,54 EUR/m². Ein Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung in Sachsen-Anhalt zeigt, dass die Nettokaltmieten wesentlich geringer gestiegen sind als der allgemeine Verbraucherpreisindex.

1.3 Landeshauptstadt Magdeburg

Die Landeshauptstadt Magdeburg konnte in 2013 ihre erfolgreiche Entwicklung fortsetzen und ihren Titel als "Deutsche Stadt mit der höchsten Dynamik" bestätigen. Die Ottostadtkampagne wurde „Stadtmarke des Jahres", die Oskar-Patzelt-Stiftung wählte Magdeburg zur „Kommune des Jahres" und für ihr Energie- und Klimaschutzmanagement erhielt sie, als erste deutsche Großstadt, von der Deutschen Energie Agentur (dena) den Namen „Energieeffizienz Kommune".

Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1.009 Personen auf 233.669 Einwohner angestiegen. Aufgrund der positiven Arbeits-, Studien- und Ausbildungsbedingungen, aber auch wegen der Attraktivität Magdeburgs als Lebensmittelpunkt, abseits des beruflichen Umfelds, ziehen verstärkt junge Menschen und Familien mit Kindern in die Landeshauptstadt.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2013 bei 11,0 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % leicht gesunken. Insgesamt wurden 13.155 Arbeitslose registriert. Damit sind 67 Magdeburger weniger arbeitslos als noch vor einem Jahr.

Trotz Abriss und Rückbau überhängender Wohnungen innerhalb des „Stadtumbauprogramms Ost" liegt die Leerstandsquote in Magdeburg bei etwa 15,0 %, sodass nach wie vor ein „Mietermarkt" das Nachfragefüge des Wohnungsmarktes in Magdeburg bestimmt. Die Mietpreisentwicklung ist seit Jahren stabil und liegt bei durchschnittlich 5,40 EUR/m².

Bei Baugrundstücken und Eigenheimen ist, aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, die Nachfrage nach Immobilieneigentum gestiegen und ein Preisanstieg zu beobachten. Um die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können, erschließt die Stadt Magdeburg Baugrundstücke im Stadtgebiet. Die Wobau hat erstmalig die Revitalisierung einer Abrissfläche im Stadtgebiet Neu Olvenstedt vorgenommen und das Grundstück „Düppler Grund" erschlossen. Insgesamt wurden 49 Baugrundstücke für die Eigenheimbebauung geschaffen und vermarktet.

Als 100%ige Tochter der Stadt Magdeburg, ist die Wobau ein wichtiger kommunalwirtschaftlicher Akteur zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Die Gesellschaft trägt aufgrund ihrer Größe und des breiten Angebotsspektrums wesentlich zur nachhaltigen, lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei. Als kommunales Unternehmen sorgt sie für die Bereitstellung von sozial verträglichem Wohnraum und fördert mit einer Vielzahl an sozialem Engagement das Miteinander in der Landeshauptstadt. Als Auftraggeber regionaler Handwerksbetriebe und Dienstleister fördert sie die wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt.

Die Wobau ist bereit, auch weiterhin ihren Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung der Stadt Magdeburg, als Kontext des demografischen Wandels, zu leisten. Damit die innovativen stadtentwicklungspolitischen Vorhaben gelingen, bedarf es verlässlicher politischer Rahmenbedingungen, insbesondere einer auskömmlichen Fördermittelausstattung, um diese auch wirtschaftlich durchsetzen zu können.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2013 bewirtschaftete die Wobau einen eigenen Immobilienbestand von:

	2013		2012		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m²)	Anzahl	Fläche (Tsd.m²)	Anzahl	Fläche (Tsd.m²)
Wohneinheiten	21.474	1.233,9	22.003	1.264,3	-529	-30,4
Gewerbeeinheiten	493	83,3	489	85,1	4	-1,8
Gesamt	21.967	1.317,2	22.492	1.349,4	-525	-32,2

Hinzu kommt die Bewirtschaftung von 5.586 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 5.821). Von den bewirtschafteten Wohn-/Gewerbeeinheiten waren 5 mit Restitutionsansprüchen behaftet (Vorjahr: 8).

Die Bestandsveränderungen resultieren im Wesentlichen aus Verkaufs- und Abrisstätigkeit.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 307 Wohnungen (Vorjahr: 514), 2 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) und 163 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 297). Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergemeinschaften, als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Der Rückgang des für Dritte verwalteten Bestandes beruht auf dem Auslaufen der Verträge.

Die im Jahr 2013 durchgeführten Maßnahmen im Bestand zeigten im Jahresverlauf 2013 positive Ergebnisse. So sank der Leerstand im Bereich Wohnen von 14,2 % auf 14,0 % und im Bereich Gewerbe von 21,2 % auf 19,1 %. Am 31. Dezember 2013 standen insgesamt 2.970 Wohnungen und 88 Gewerbeeinheiten leer. Hierbei handelt es sich um 1.490 Leerwohnungen des Desinvestitionsbestandes sowie bei 209 Wohnungen um sanierungsbedingten Leerstand. Im marktaktiven Kernbestand entwickelte sich der Leerstand im Bereich Wohnen von 8,2 % auf 7,4 % und im Bereich Gewerbe von 19,4 % auf 14,5 %.

2.2 Hausbewirtschaftung

Die im Geschäftsjahr 2013 erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2013 Mio. EUR	2012 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Sollmieten	77,5	78,0	-0,5
Erlöse aus Umlagenabrechnung	34,9	32,9	2,0
Erlösschmälerung wegen Leerstand/Mietminderung	-9,8	-9,9	0,1
Erlösschmälerung aus Umlagenabrechnung	-3,0	-3,1	0,1
Sonstige Erträge	0,5	0,4	0,1
Umsatzerlöse aus der HBW	100,1	98,3	1,8

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnen von EUR 4,60/m² auf EUR 4,68/m² erhöht. Im Gesamtbestand Gewerbe erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 5,58/m² auf EUR 5,97/m². Für den marktfähigen Bestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete im Bereich Wohnen von EUR 4,78/m² auf EUR 4,86/m² und im Bereich Gewerbe von EUR 6,14/m² auf EUR 6,50/m². Die Verbesserung der durchschnittlichen Kaltmiete im marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestand ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, infolge der Sanierung von 279 Leerwohnungen, komplexer Sanierungsmaßnahmen sowie insgesamt 2.789 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen.

Der Vermietungsprozess unterlag auch 2013 besonderen Herausforderungen am Magdeburger Wohnungsmarkt. Nach wie vor herrschen ein Überangebot an Wohnraum und ein zunehmender Wettbewerb. Die Nachfrage an Wohnraum, gemessen an der Zahl der Neukundenkontakte, sank um ca. 5 % (Vorjahr: 8 %). 2.559 Wohnungskündigungen standen 2.191 Wohnungsvermietungen gegenüber, sodass die Wiedervermietungsquote im Wohnungsbestand gesamt bei 85,6 % (Vorjahr: 88,2 %) lag. Im Kernbestand Wohnen hingegen betrug die Wiedervermietungsquote in 2013 98,2 % (Vorjahr: 92,8 %).

Die Fluktuationsrate hat sich leicht verbessert. Sie betrug im Gesamtbestand Wohnen im Berichtsjahr 11,6 % (Vorjahr: 11,9 %) und im Kernbestand Wohnen 10,8 % (Vorjahr: 12,0 %).

Im Berichtsjahr 2013 lagen die Erlösschmälerungen mit Mio. EUR 12,8 unter dem Vorjahresniveau (Mio. EUR 13,0).

2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Zur Verbesserung der Bewirtschaftungsergebnisse und zur nachhaltigen Aufwertung des Immobilienbestandes erfolgten im Geschäftsjahr 2013 umfangreiche Investitionen in Wohnungs- und Gewerbeobjekten sowie Freiflächen und Abrissmaßnahmen.

In den einzelnen Rubriken stellen sich die Ausgaben wie folgt dar:

	2013 Mio. EUR	2012 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Komplexmaßnahmen	12,3	11,2	1,1
Freiflächen	0,9	0,5	0,4
Aktivierungsfähige Investitionen	13,2	11,7	1,5
Abrisskosten	1,2	1,9	-0,7
Instandhaltung/Instandsetzung	10,5	12,4	-1,9
Investitionen/Abriss gesamt	24,9	26,0	-1,1

Zur Förderung der Revitalisierung der Innenstadt, als urbanes Zentrum der Landeshauptstadt, standen für die Wobau auch in 2013 innerstädtische Investitionsprojekte im Fokus.

Die hierbei größte Investitionsmaßnahme ist der „Katharinenturm" (ehemals „Haus der Lehrer"), als Dominante im Nordabschnitt „Breiter Weg", mit ca. 5,0 Tsd. m² Wohn- und Gewerbemietfläche, welche in 2012 begann. Die Fertigstellung des Katharinenturms erfolgt in drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt war der Gebäudeanbau, dieser wurde im Dezember 2013 fertiggestellt und konnte an die Mieter, einen Nahversorger, ein Steuerberatungsbüro und einen überregional tätigen Bildungsträger, übergeben werden. In einem zweiten Bauabschnitt wurden als Anbau vier Ladeneinheiten errichtet, deren endgültige Fertigstellung im ersten Quartal 2014 vorgesehen ist. Der Abschluss der Ausbauarbeiten in den Büroetagen des Gebäudeturms, als letzten dritten Bauabschnitt, erfolgt nach Abnahme der Brand- und Sprinkleranlage im März 2014.

In der Regierungsstraße 37 a – e wurden die Sanierungsarbeiten an der Fassade planmäßig beendet. Hier entstand eine weiße Wellenfassade, bestehend aus einem Wechselspiel aus verglasten Wintergärten und offenen Balkonen. Mit der Gestaltung der Außenanlagen in 2014 ist die Maßnahme beendet.

Im Februar 2013 wurde mit dem Umbau und der Komplettsanierung des Wohn- und Geschäftshauses im Breiten Weg 202 begonnen. Neben der Fassadensanierung/-neugestaltung und Aufzugseinbau erfolgten im ersten bis vierten Obergeschoss Grundrissänderungen für eine Büronutzung mit jeweils 140 m². Die Dachkonstruktion wurde vollständig erneuert und das Dachgeschoss als hochwertige Wohnung mit 114 m² ausgebaut. Die Baumaßnahme wurde erfolgreich zum Jahresende abgeschlossen und die entstandenen Einheiten komplett vermietet.

Die am 16. September 2013 begonnene Erschließung des Baugebietes im „Düppler Grund" für die Eigenheimbebauung wird, bis auf die Fertigstellung des Straßenausbaus, April/Mai 2014 abgeschlossen werden. Der Straßenausbau erfolgt nach Abschluss der Bebauung, sodass die Abrechnung der Erschließungsmaßnahme im Jahr 2015 erfolgen wird. Bereits bis zum Jahresende konnten von insgesamt 49 Baugrundstücken 43 Grundstücke kaufvertraglich gebunden werden.

Die Sanierung der Wohnungen und des Gebäudes im Bruno-Beye-Ring 1 konnte erfolgreich im November 2013 abgeschlossen werden. Im Rahmen der Modernisierung wurde ein ebenerdiger Fahrstuhl zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes eingebaut und zur weiteren Aufwertung wurden zusätzlich 16 neue Balkone an die Westfassade montiert. Es entstanden 30 seniorenfreundliche Wohnungen (vorwiegend 1-Raum-Wohnungen) und in der obersten Etage wurde eine Demenz-WG, mit der Volkssolidarität als Betreiber, geschaffen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang i. H. v. Mio. EUR 3,2 (brutto) zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2014 eingestellt wird.

Die Abrisstätigkeit konzentrierte sich im Berichtsjahr in den Stadtgebieten Neue Neustadt und Friedenshöhe. Aufgrund vorliegender Fördermittelbewilligungen konnten insgesamt 368 Wohnungen vom Markt genommen werden. Für das Berichtsjahr 2014 sind Fördermittel für den vorgesehenen Abriss von 513 Einheiten beantragt, welche sich bereits in der Abrissvorbereitung befinden.

Die laufende Instandhaltung/Instandsetzung diente der Erhaltung und Aufwertung des Hausbesitzes und der marktgerechten Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung. Im Berichtsjahr wurden insgesamt Mio. EUR 3,1 für die Sanierung von 279 Leer-Wohnungen investiert. Die durchschnittliche Kaltmiete bei den sanierten Leerwohnungen liegt bei 5,35 EUR/m².

Mit der 1. Änderungsverordnung vom 3. Mai 2011 und der 2. Änderungsverordnung vom 5. Dezember 2012 zur Trinkwasserverordnung wurden den Vermietern von Großanlagen und somit allen Wohnungsunternehmen die Verpflichtung auferlegt, bis 31. Dezember 2013 alle Wasserversorgungsanlagen auf Legionellen durch ein zertifiziertes Prüflabor untersuchen zu lassen.

Im Ergebnis der Novellierung der Trinkwasserverordnung wurde für das Geschäftsjahr 2013 für die Durchführung der Prüfung die gebildete Rückstellung fortgeschrieben. Über 551 Wasserversorgungsanlagen der Wobau mussten einer Untersuchung auf Legionellen unterzogen werden. Nach erfolgter Erstbeprobung waren 13 Objekte betroffen und die Gefährdungsanalyse ergab auch Mängel in den technischen Anlagen. Für die Beseitigung der Mängel wurden ca. Mio. EUR 0,6 beauftragt. Die Arbeiten einschl. thermische Desinfektion und Nachbeprobung an den betroffenen Objekten werden Mitte Januar 2014 abgeschlossen sein. Aufgrund der Kapazität des Trinkwasserlabors waren zum Jahresende lediglich 70 % des Bestandes getestet. Die Erstbeprobung der noch ausstehenden Objekte erfolgt bis zum 31. März 2014.

2.4 Grundstücksverkehr

2.4.1 Ankaufstätigkeit

Objektankäufe zur Aufwertung unseres Bestandsportfolios, aufgrund geeigneter Immobilienangebote, konnten im Berichtsjahr nicht realisiert werden. Die getätigten Ankäufe im Geschäftsjahr mit einem Volumen von Mio. EUR 0,12 betrafen Freiflächen zur Arrondierung.

2.4.2 Verkaufstätigkeit

Die Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2013 gestaltete sich schwierig. Im B-Plan-Verfahren für die Eigenheimbebauung im „Düppler Grund" gab es zusätzliche behördliche Auflagen, und es kam zu zeitlichen Verzögerungen. Des Weiteren konnten Verhandlungen zu einzelnen Grundstücken nicht abgeschlossen werden, da zum einen die Finanzierung als Voraussetzung für den Erwerb seitens der Kaufinteressenten ungeklärt war und zum anderen die vorliegenden Kaufpreisangebote weit unter unseren Planannahmen lagen.

Von den geplanten Verkaufserlösen i. H. v. Mio. EUR 7,3 konnten zum Stichtag lediglich insgesamt Mio. EUR 2,5 (Vorjahr: Mio. EUR 5,7) realisiert werden.

Der ausgeführte Verkauf beinhaltete im Einzelnen:

- 6 große Wohngebäude (108 Einheiten),
- 4 kleinere Mehrfamilienhäuser (25 Einheiten) mit hohem Leerstand und umfangreichem Sanierungsstau,
- 6 Garagengrundstücke (Grund und Boden), wobei 1 Grundstück vom Erwerber zu Bauland entwickelt wird,
- 1 Freifläche aus Stadtumbau, welche vom Erwerber zu Bauland für kleinteilige Bebauung entwickelt wird,
- 4 Splitterflächen zur Bestandsbereinigung,
- 2 Teilflächen-Grundstücke im Interesse der städtebaulichen Entwicklung an Wohnungsgenossenschaften zur Arrondierung ihrer Grundstücke,
- 1 Teilfläche aus dem Kernbestand an die Landeshauptstadt Magdeburg zwecks Errichtung von Stellplätzen und
- 1 Erbbaugrundstück an die Eigentümer des aufstehenden Einfamilienhauses.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2013 betrug Mio. EUR 2,6 (Vorjahr: Mio. EUR 4,2).

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr ist bereits für 2014 ein Portfolio von 75 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 43 Parzellen des Baugebietes „Düppler Grund", 2 Garagenkomplexe und 1 Freifläche i. H. v. Mio. EUR 4,4 kaufvertraglich gebunden. Weiterhin wurde ein Portfolio von 64 Wohneinheiten und 10 Garagenkomplexen i. H. v. rund Mio. EUR 2,3 endverhandelt.

Aus den kaufvertraglich gebundenen Mio. EUR 4,4 entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Buchverluste im Jahr 2014.

2.4.3 Liegenschaften

Die Optimierung der Verwaltung der Grundstücke wurde in 2013 fortgesetzt, sodass die im Jahr 2011 begonnene „Inventur" des Bestandes im Liegenschaftsprogramm abgeschlossen werden konnte.

Im Berichtsjahr waren noch 38 Flurstücke mit rund 186 Tsd. m² mit Restitutionsansprüchen belastet, davon 34 Flurstücke mit rund 179 Tsd. m² im komplexen Wohnungsbau. Durch intensive Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen konnten für 15 Flurstücke mit rund 113 Tsd. m² ablehnende Bescheide des Restitutionsantrages erwirkt werden. Für 19 Flurstücke mit rund 66 Tsd. m² laufen derzeit die Vorbereitungsarbeiten zum Nachweis des komplexen Wohnungsbaus. Im Altbaubereich befinden sich noch 4 Flurstücke mit rund 7 Tsd. m² in der Recherche.

2.5 Finanzierungstätigkeit, Finanzinstrumente

Die Kernaufgaben des Finanzmanagements im Geschäftsjahr 2013 beinhalteten zum einen das Liquiditätsmanagement, wie die Sicherung der Liquidität in der kurz-, mittel und langfristigen Finanzplanung, die Steuerung/Disposition von Innen- und Außenfinanzierung im operativen Geschäft und zum anderen das Darlehensmanagement. Hier standen Darlehensneuaufnahmen, die Senkung des Zinsaufwandes, die kontinuierliche Entschuldung sowie die Fortführung der Anpassung des Finanzportfolios an die externen und internen Erfordernisse im Vordergrund.

Zur Verbesserung der Kapitalstruktur der Gesellschaft wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr um Mio. EUR 6,2 reduziert und betrugen zum 31. Dezember 2013 Mio. EUR 433,2. Hiervon entfallen

- Mio. EUR 110,0 auf Altschulden,
- Mio. EUR 306,8 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite,
- Mio. EUR 11,3 auf Immobilienankaufkredite und
- Mio. EUR 5,1 auf Baudarlehen.

Der Zinsaufwand betrug Mio. EUR 21,0 (Vorjahr: Mio. EUR 21,6) und die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals lag bei 4,76 % (Vorjahr: 4,90 %). Tilgungen wurden i. H. v. Mio. EUR 17,9 geleistet, sodass die Tilgungsquote bei 4,13 % lag (Vorjahr: 3,94 %).

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus am Geldmarkt wurden verstärkt Darlehen mit einer variablen Verzinsung in Anspruch genommen, sodass zum 31. Dezember 2013 der Anteil an variabel finanzierten Darlehen an den Gesamtverbindlichkeiten bei 38,1 % (Vorjahr: 35,9 %) lag. Damit war von den Kreditmitteln, mit einer Restschuld von insgesamt Mio. EUR 433,2, ein Betrag i. H. v. Mio. EUR 165,1 variabel finanziert. Hiervon entfällt ein Volumen von Mio. EUR 134,2 auf Kredite, welche durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen i. H. v. Mio. EUR 30,9 (Vorjahr: Mio. EUR 18,0) verteilt sich auf 18 variable Kredite ohne Zinssicherung.

Zum 31. Dezember 2013 verfügte das Unternehmen über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen von Mio. EUR 156,8 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das SWAP-Volumen am Bilanzstichtag Mio. EUR 134,2 und ist damit beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2013 bestehenden Derivate beträgt im Saldo Mio. EUR 33,7 zu Lasten der Wobau.

Im Geschäftsjahr wurden 9 Kreditverträge mit 4 Kreditinstituten über ein Volumen von insgesamt Mio. EUR 10,8 geschlossen. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2013 beläuft sich auf Mio. EUR 0,4, welcher im Januar 2014 abgerufen wurde. Die Mittelverwendung diente der Finanzierung von Investitionen in den Bestand. Der Anteil von Fremdkapital an der Gesamtinvestition betrug 75,0 % (Vorjahr: 73,0 %).

Das weiterhin vorherrschende niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt führte in 2013 zu einer zinsgünstigen Refinanzierung bevorstehender Darlehensprolongationen.

Am Geldmarkt konnten in 2013 Prolongationen i. H. v. Mio. EUR 14,6 realisiert werden. Als Refinanzierungszinssatz diente der 3 bzw. 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von durchschnittlich 0,82 % p. a.

Am Kapitalmarkt wurden die günstigen Möglichkeiten genutzt und 4 Darlehen mit einer Restschuld von insgesamt Mio. EUR 23,2 für die Prolongationszeitpunkte 2013 und 2015 neu prolongiert. Die Zinssätze bewegten sich in einer Spannbreite von 2,47 % p. a. bis maximal 3,37 % p. a. für einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahre. Für den Zeitraum nach 2013 kamen Forward-Darlehen zum Einsatz.

Dem Unternehmen stand per 31. Dezember 2013 eine kurzfristige Kreditlinie als Kontokorrentrahmen in Höhe von Mio. EUR 10,0 (Vorjahr: Mio. EUR 8,5) zur Verfügung, die nicht in Anspruch genommen wurde.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2012 hat die Deutsche Bundesbank die Wobau als „notenbankfähig" eingestuft.

2.6 Personal

Die Anzahl der Beschäftigten (einschließlich Geschäftsführer) in der Wobau hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Vorjahr nicht verändert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Personalbestandes gegenüber dem Vorjahr:

	2013	2012	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	228	228	0
Kaufmännische Mitarbeiter	185	185	0
Technische Mitarbeiter	14	13	1
Hauswarte	21	22	-1
Auszubildende	8	8	0

Der Personalaufwand hat sich im Berichtsjahr mit Mio. EUR 11,5 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von Mio. EUR 11,3 um Mio. EUR 0,2 (1,8 %) durch notwendige Personalrekrutierungen wegen Strukturveränderungen im Unternehmen, Arbeitszeitanhebungen einzelner Stellen aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit und Doppelbesetzungen bei Neueinstellungen für ausscheidende Mitarbeiter erhöht.

Im Berichtszeitraum befanden sich 118 Mitarbeiter/Innen (einschl. Auszubildende) in der Vollzeit (Vorjahr: 115 Mitarbeiter/Innen) und 110 Mitarbeiter/Innen in der Teilzeit (Vorjahr: 113 Mitarbeiter/Innen).

Mit einem/r Mitarbeiter/In konnte im Geschäftsjahr ein Altersteilzeitvertrag geschlossen werden, sodass zum Stichtag 31. Dezember 2013 insgesamt 16 Altersteilzeitverträge bestehen.

Im Berichtsjahr waren bei der Wobau 66,2 % Frauen (Vorjahr: 68,0 %) und 33,8 % Männer (Vorjahr: 32,0 %) beschäftigt. Das Durchschnittsalter hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert und lag bei 46,8 Jahren (Vorjahr: 46,5).

Zur Gewinnung von Nachwuchskräften setzt die Wobau auch weiterhin auf die Berufsausbildung. Zwei angehende Immobilienkaufleute und eine Kauffrau für Bürokommunikation begannen in 2013 ihre Ausbildung.

Zum Bilanzstichtag befanden sich fünf Immobilienkaufleute und drei Kaufleute für Bürokommunikation in ihrer Ausbildung. Drei Auszubildende konnten im Berichtsjahr erfolgreich ihre Ausbildung beenden, wovon zwei ausgebildete Kaufleute einen befristeten Arbeitsvertrag und eine ausgebildete Kauffrau einen unbefristeten Arbeitsvertrag erhielten.

Auch im Geschäftsjahr 2013 wurden die Auszubildenden im Unternehmen mit einem aktuellen Projekt betraut, welches die Entwicklung von Quartierssteckbriefen für die Stadtgebiete Lemsdorf und Kannenstieg beinhaltete. Durch die Projektarbeit lernten die Auszubildenden die Zusammenarbeit, Verantwortung und Organisation im Team. Dies führte zur Stärkung ihrer Kompetenzen und sie erhielten die Möglichkeit, sich besser mit den Arbeitsprozessen sowie dem Unternehmen auseinanderzusetzen und zu identifizieren. Seit drei Jahren bietet die Wobau im Rahmen der Ausbildung den Auszubildenden die Gelegenheit der Teilnahme an einem Auslandspraktikum. Dabei kooperiert das Unternehmen mit dem Bildungsverband Haustechnik, der Praktikumsplätze und Gastfamilien in verschiedenen europäischen Ländern vermittelt.

Um aktuell und zukünftig durch qualifizierte und vitale Mitarbeiter/Innen den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu sichern, wurden den Mitarbeitern externe Weiterbildungsmaßnahmen und Schulungen angeboten. Infolge der Einführung des ERP-Systems Wodis Sigma zum 1. Januar 2013 und der damit verbundenen Ablösung des ERP-Systems GES wurden durch die Gesellschaft IT-Coachings und Trainingsmaßnahmen am Arbeitsplatz durchgeführt.

Im Rahmen des in 2013 erfolgreich eingeführten Gesundheitsmanagements fanden vielfältige Gesundheitstage statt, an denen gesundheitspräventive Maßnahmen, zum Teil in Kooperation mit der BARMER GEK und der Betriebsärztin, für die Mitarbeiter/Innen angeboten wurden. Zentrale Themen der Gesundheitstage waren u. a. gesundes Sehen, ergonomische Arbeitsplatzberatung, Rausch- und Suchtmittelprävention, Gesundheitscheckup (Cholesterin, Blutdruck, BMI), Rückenschule und zum Jahresende die Grippeschutzimpfung.

Die Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsleitung und dem Betriebsrat war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konstruktiv.

Im Berichtsjahr wurde eine neue Betriebsvereinbarung zur Regelung der flexiblen Arbeitszeit geschlossen.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt dar:

	2013		2012		Veränderung
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	730,4	94,4	737,6	93,9	-7,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	43,5	5,6	47,4	6,1	-3,9
Gesamtvermögen	773,9	100,0	785,0	100,0	-11,1
Eigenmittel	289,1	37,4	289,3	36,9	-0,2
Lang- und mittelfristige Fremdmittel	439,9	56,8	446,9	56,9	-7,0
Kurzfristige Fremdmittel	44,9	5,8	48,8	6,2	-3,9
Gesamtkapital	773,9	100,0	785,0	100,0	-11,1

Die Vermögens- und Finanzlage ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme um Mio. EUR 11,1 gekennzeichnet. Der Rückgang resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige sowie außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten i. H. v. Mio. EUR 15,4 und Mio. EUR 3,6 sowie den Abgängen durch Verkäufe und Sonstiges i. H. v. Mio. EUR 1,8. Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden nur im geringen Umfang vorgenommen. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungen und Anschaffungen i. H. v. Mio. EUR 13,6 statt.

Das bilanzielle Eigenkapital ohne Sonderposten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 0,3 auf Mio. EUR 268,3.

Das Fremdkapital verminderte sich von Mio. EUR 495,7 im Jahr 2012 auf Mio. EUR 484,8 im Jahr 2013. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen geringere planmäßige Darlehensaufnahmen für Investitionen in den Bestand und höhere Tilgungsleistungen. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern an der Bilanzsumme beträgt analog dem Vorjahr 56,1 %.

Trotz Rückgang der Verbindlichkeiten erhöhte sich die Verschuldung je qm von EUR 326,45 im Jahr 2012 auf EUR 329,42 im Jahr 2013. Ursache hierfür ist die Verringerung der Fläche um rd. 2,4 % durch Verkauf und Abriss.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

	2013 Mio. EUR	2012 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15,8	13,3	2,5
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-11,0	-8,3	-2,7
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-9,0	-8,5	-0,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4,2	-3,5	-0,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13,3	16,8	-3,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9,1	13,3	-4,2

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Der Hauptgrund ist das positive Jahresergebnis.

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hat sich um Mio. EUR 2,7 erhöht. Der Anstieg resultiert überwiegend aus einem höheren Mittelabfluss für Investitionen in Sachanlagen und einem geringeren Mittelzufluss aus Verkäufen.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 9,0) veränderte sich um Mio. EUR 0,5 und resultiert aus der Ausreichung von Krediten i. H. v. Mio. EUR 12,0, der Tilgung von Krediten i. H. v. Mio EUR 18,5 und Auszahlungen an den Gesellschafter mit Mio. EUR 2,5.

3.3 Ertragslage

Die Wobau weist im Jahr 2013 einen Jahresüberschuss i. H. v. Mio. EUR 0,2 aus, der aus folgenden Bereichen resultiert:

	2013 Mio. EUR	2012 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Betriebsergebnis	2,4	0,1	2,3
Finanzergebnis	0,1	0,4	-0,3
Neutrales Ergebnis	-2,3	-2,1	-0,2
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,2	-1,6	1,8

Das Betriebsergebnis des Unternehmens hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung sowie die Senkung des Zinsaufwandes in der Objektfinanzierung erhöht.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Rückgang des Bestandes an flüssigen Mitteln und den geringeren Anlagezinsen gemindert.

Das neutrale Ergebnis ist negativ und hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Positive Ergebnisbeiträge i. H. v. Mio. EUR 3,8 beruhen hauptsächlich auf Erträgen aus der Wertzuschreibung bei Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens, Grundstücksverkäufen, Veränderung von Rückstellungen und Fördermitteln des Stadtumbaus. Demgegenüber standen Aufwendungen von insgesamt Mio. EUR 6,1 für außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten, Zuführung zu den Rückstellungen und Aufwendungen für Abriss.

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

Das für 2013 geplante Jahresergebnis wurde um Mio. EUR 2,7 unterschritten. Wesentliche Gründe hierfür ist die in 2013 durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung für Garagengrundstücke (Mio. EUR 2,5), Gebäude (Mio. EUR 0,5) und Freiflächen (Mio. EUR 0,5).

3.4 Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Leistungsindikatoren

		2013	2012
Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	37,35	36,86
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	%	0,09	-0,58
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	94,38	93,94
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m²	406,82	403,19
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m²	329,42	326,45
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	62,65	63,14
EBITDA	Mio. EUR	39,8	40,3
EBITDA je m²	EUR/m²	30,22	29,88
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	30,66	31,68
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	57,05	56,89
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,74	2,56
Erlösschmälerungsquote Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen/Sollmiete	%	12,20	12,01
Investitionen je m² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	EUR/m²	18,00	17,87

4. Risikomanagement der Gesellschaft

Bestandteil der Geschäftsstrategie der Wobau ist das Risikomanagement. Es dient der laufenden Beobachtung wesentlicher Risikofelder in einem strukturierten Prozess und der frühzeitigen Erkennung von Geschäftsrisiken.

Die verantwortlichen Mitarbeiter/Innen in den verschiedenen Geschäftsbereichen sind im Rahmen des Risikomanagementprozesses verpflichtet, die spezifischen Risikofelder im eigenen Aufgabenbereich zu beobachten, Risikoausprägungen zu messen und das Eingehen unangemessener Risiken zu vermeiden. In regelmäßigen Abständen berichten die Risikoverantwortlichen über die Risikoposition unter Zuhilfenahme der unternehmensinternen Kontrollsysteme an den zentralen Risikomanager. Dieser berichtet nach Prüfung und Wertung quartalsweise und bei Bedarf ad hoc an die Geschäftsleitung.

Jährlich erfolgt im Rahmen einer Risikoinventur eine Überprüfung der Risikofelder, um bestehende Risiken zu identifizieren, Schwellenwerte festzulegen und Strategien zur Risikominimierung zu entwickeln.

Neben dem integrierten Risikomanagementsystem verfügt die Wobau über ein internes Kontrollsystem und eine Internen Revision.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) dient der Vermögenssicherung sowie der Verlässlichkeit und Genauigkeit des Rechnungswesens, der betrieblichen Effizienz und der Einhaltung gesetzlicher Normen sowie der vorgeschriebenen Unternehmenspolitik. In Organisationsanweisungen sind wichtige Prinzipien, wie Funktionstrennung und Vieraugenprinzip konkret geregelt und dokumentiert.

Ein wesentliches Element zur laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Risiken stellt das Berichtswesen dar, mit dem monatlich detailliert interne Berichte und Auswertungen für die Entscheidungsträger erstellt werden. Dabei werden Abweichungen von Budgets, die Erfüllbarkeit von Planungen und das Auftreten neuer Risiken untersucht und dokumentiert.

Die Interne Revision führt im Auftrag der Geschäftsleitung auf der Basis eines konkret vereinbarten Prüfungsplanes prozessunabhängige Kontrollen in allen Unternehmensbereichen durch. Der Prüfungsplan wird vorab zwischen der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat besprochen und abgestimmt. Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Prüfungsplanes vorliegenden Risikoeinschätzungen werden berücksichtigt. Themen, die eine höhere aufgabenspezifische Fachkompetenz benötigen, werden an externe Dienstleister übertragen.

Aus der Analyse der derzeit erkennbaren Einzelrisiken sind auch vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine Anhaltspunkte ersichtlich, die weder einzeln noch in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand der Wobau im Geschäftsjahr und darüber hinaus gefährdet haben bzw. gefährden könnten.

5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2014, aufgrund der Dynamik der Binnennachfrage und der weiter steigenden Beschäftigtenanzahl, einen soliden Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft. Die Bundesregierung beabsichtigt die Grundlagen für Wohlstand, gesellschaftlichen Zusammenhalt und hohe Lebensqualität in Deutschland weiter zu sichern und auszubauen. Des Weiteren setzt die Regierung auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen und mietrechtlichen sozialpolitischen Flankierung. Maßgebliche Ansätze beinhaltet der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD vom 27. November 2013 nach denen u. a. die Erhöhung der Bestandsmieten auf 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze) in den von den Ländern ausgewiesenen Gebieten innerhalb von drei Jahren begrenzt wird. Ebenfalls dürfen höchstens 10 % – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung (einschließlich für energetische Sanierung) auf die Miete umgelegt werden. Für den Fall, dass der Gesetzgeber diese Regelungsabsichten umsetzt, entstehen erhöhte Risikopotenziale für eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Durchführung notwendiger Sanierungs- und Neubauvorhaben.

Wesentlich für die Wohnungswirtschaft ist, dass auf die angedachte Mietpreisbremse und die Einführung der Kappung der Modernisierungsumlage verzichtet wird. Die nach dem Koalitionsvertrag vorgesehene Erhöhung der Städtebauförderung, die Wohngeldreform, der Einsatz einer Baukostensenkungskommission und die Mittelbereitstellung für „altersgerechten Umbau" sind dagegen Beispiele, die sich positiv auf die Wohnungswirtschaft auswirken, wenn sie umgesetzt werden.

Der lokale Wohnungsmarkt in Magdeburg ist gekennzeichnet von einem erheblichen Überangebot an Wohnraum und damit verbunden einem hohen Wohnungsleerstand. Vor diesem Hintergrund muss weiterhin die Marktbereinigung von leerstehendem Wohnraum fortgeführt werden. Die Wobau beabsichtigt in den nächsten Jahren noch insgesamt 1.694 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch Abriss und Stilllegung vom Markt zu nehmen. Um diese Maßnahmen betriebswirtschaftlich vertretbar durchführen zu können, ist die Gesellschaft weiterhin auf Fördermittel aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost" angewiesen.

Die Bundesregierung beabsichtigt das Stadtumbauproramm Ost und West perspektivisch, unter Berücksichtigung des Solidarpakts, Korb II, zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm, zusammenzuführen. Die Programmzusammenführung birgt jedoch Risiken, da es tiefgreifende strukturelle Unterschiede zwischen ost- und westdeutschen Ländern gibt. Weiterhin getrennte Stadtumbauprogramme sowie eine angemessene Ausstattung für das Stadtumbauprogramm Ost mit den Bestandteilen Abriss und Aufwertung sind daher erforderlich. Nur durch Abriss-, Rückbau- und Stilllegung und sukzessiver Aufwertung der Bestände können die Quartiere nachhaltig bewirtschaftet werden.

Der Verkauf unwirtschaftlicher Immobilien wird in den nächsten Jahren fortgeführt. Das Verkaufsportfolio der Wobau beinhaltet im Wesentlichen unsanierte Plattenbauten, Garagengrundstücke außerhalb des Kernbestandes und Freiflächen aus Abrisstätigkeit. Hier besteht das Risiko, dass die geplanten Verkaufserlöse für dieses Portfolio am Markt schwer bzw. nicht zu erzielen sind. Geringere Liquiditätszuflüsse und außerplanmäßige Abschreibungen wären die Folge. Auch bei wesentlichen Änderungen des Verkaufsportfolios wären negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage nicht auszuschließen.

Im Erwerb von Grundstücken sieht die Wobau auch weiterhin die Chance, Ertragspotenziale zu generieren und das bestehende Bestandsportfolio zu optimieren.

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

Die Wobau ist bis einschließlich 2015 keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt. Zur Umsetzung der Investitionstätigkeit wird man auch weiterhin das günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt nutzen sowie Beleihungsspielräume ausschöpfen. Darüber hinaus werden öffentliche Mittel und Zuschüsse als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätsgenerierung in Anspruch genommen.

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Zum 1. Dezember 2013 erfolgte die Besitzübernahme des Grundstückes in Magdeburg, Lothar-Kreyssig-Str. 1 mit dem Gebäude der „Alten Staatsbank" von der Landeshauptstadt im Vorgriff auf den zwischen der Wobau und der Landeshauptstadt Magdeburg avisierten Grundstückstausch der bebauten Liegenschaften Wilhelm-Höpfner-Ring 1 (Eigentum Wobau) und Lothar-Kreyssig-Str. 1 (Eigentum Landeshauptstadt Magdeburg). Nach vorliegendem Kenntnissstand aufgrund eines Verkehrswertgutachtens ist aller Voraussicht nach keine Abbewertung erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung liegen der Gesellschaft Finanzierungszusagen i. H. v. Mio. EUR 23,8 für den Zeitraum 2014 bis 2018 vor. Die Zusagen beinhalten die Refinanzierung von Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße i. H. v. Mio. EUR 11,8 und Mio. EUR 12,0 für gezielte Wertaufholungsmaßnahmen in attraktiven und vermarktungsfähigen Wohnlagen mit dem Ziel der Vermietungsoffensive.

7. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Wobau sieht auch für die nächsten Jahre ihren Schwerpunkt in der nachhaltigen Aufwertung des Bestandsportfolios zur Sicherstellung ihres Unternehmenserfolges. Daher wird sie ihren anspruchsvollen Investitionskurs auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Neben dem Abschluss der Maßnahmen „Katharinenturm", Regierungsstraße und „Düppler Grund" wird ab dem Jahr 2014 im Quartier Beimssiedlung und Neue Neustadt ein umfangreiches Wertaufholungsprogramm gestartet. Das Gebäude in der Völpker Straße 1 - 17 wird komplett denkmalgerecht saniert. An der Fassade werden zusätzliche Balkone angebaut, Grundrisse in den Wohnungen geändert und die Ausstattung dem aktuellen Standard angepasst. Die Gebäude in der Dequeder Straße 1 - 16 erfahren eine Strangsanierung, die E-Anlage wird erneuert und die Wohnungen sowie die Bäder werden saniert. Des Weiteren wird die jeweils obere Etage stillgelegt und insgesamt 44 Wohnungen vom Markt genommen.

Im Quartier Neu Olvenstedt wird die seniorengerechte Sanierung des Objektes Bruno-Beye-Ring 3 geplant. Für die altersgerechte Modernisierung des Gebäudes wurden Fördermittel aus dem Stadtumbauprogram Ost i. H. v. TEUR 826 beantragt. Nach Beendigung dieser Maßnahme im Jahr 2015/2016 soll das Objekt mit dem in 2013 sanierten Gebäude im Bruno-Beye-Ring 1 eine in sich geschlossene, seniorengerechte Wohnanlage bilden.

Im Quartier Danzstraße/Breiter Weg sollen die vorhandenen Plattenbauten durch alle drei Eigentümer gemeinschaftlich abgerissen werden. Die städtebauliche Aufwertung des südlichen Stadtzentrums beginnt im Jahr 2014 mit dem Abriss der Danzstraße 10 - 11 a und den genossenschaftlichen Nachbargebäuden im Breiten Weg. In den nächsten Jahren errichtet die Wobau auf ihrem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Tiefgarage. Die Sanierung des benachbarten Gründerzeithauses in der Danzstraße 12 und des Plattenbaus in der Danzstraße 13 schließt sich an.

Darüber hinaus erfolgen Sanierungen an Einzelstandorten und die Fortführung des Leerwohnungssanierungsprogrammes.

Vor dem genannten Hintergrund werden in den Jahren 2014 und 2015 rd. Mio. EUR 9,4 bzw. rd. Mio. EUR 12,8 in Neubau und Bestandssanierung investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind in den Jahren 2014 und 2015 jeweils Mio. EUR 8,0 eingeplant.

Das von der Landeshauptstadt, im Rahmen eines Grundstückstausches, übernommene leer stehende Gebäude der „Alten Staatsbank" in der Lothar-Kreyssig-Str. 1 wird in den nächsten zwei Jahren saniert. Hier entsteht der neue zentrale Firmensitz der Wobau. Ein Teil des Gebäudes wird für Ausstellungszwecke dem Dommuseum vermietet. Das hierfür notwendige Investitionsvolumen wird derzeit beziffert und in die Unternehmensplanung noch eingestellt.

Neben den Bauinvestitionen ist die Gesellschaft bestrebt, durch Ankauf von Renditeobjekten ihren Kernbestand nachhaltig zu erweitern und zu stärken. Daher plant die Gesellschaft in den nächsten zwei Jahren den Ankauf geeigneter Immobilien für rund Mio. EUR 11,7.

Zur Bestandsoptimierung und Senkung des Leerstandes werden Abriss und Stilllegung im Jahr 2014/2015 fortgeführt. Es ist beabsichtigt ca. 656 Wohn- und Gewerbeeinheiten vom Markt zu nehmen. Die entsprechenden Fördermittelanträge sind gestellt. Für das Geschäftsjahr 2014 liegen von den beantragten 502 Wohneinheiten lediglich 263 Bewilligungen für Abrissmaßnahmen in den Quartieren Kannenstieg, Altstadt, Neu Olvenstedt und Neustädter See vor. Für diese Stadtgebiete wird ein überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang mit der Folge eines Wohnungsüberhanges bis 2023 prognostiziert.

Weiterhin wird der Verkauf unrentierlicher Bestände fortgeführt. Das Verkaufsportfolio umfasst für 2014/2015 ein Gesamtvolumen von ca. 900 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie diverse Freiflächen und Garagenkomplexe.

Aufgrund der v. g. Aktivitäten wird der Leerstand abnehmen und die daraus resultierenden Erlösschmälerungen sinken. Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen wird sich von derzeit EUR 4,68/m² auf EUR 4,76/m² in **2014** bzw. EUR 4,83/m² in **2015** verbessern.

Der Entschuldungskurs der Gesellschaft wird auch in den Folgejahren fortgeführt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden sich nach unseren Planungen in den Jahren 2014 und 2015 auf rd. Mio. EUR 426,4 bzw. Mio. EUR 417,2 verringern.

Im Ergebnis gehen wir für die Jahre 2014 und 2015 von positiven Betriebsergebnissen und Jahresüberschüssen i. H. v. Mio. EUR 1,8 bzw. Mio. EUR 2,4 aus.

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

Magdeburg, den 28. Februar 2014

Sonsalla
Geschäftsführer