

## **Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

#### **1. Grundlagen der Gesellschaft**

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg. Sie hält somit 100 % des Stammkapitals von Mio. EUR 130,9. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH sichert im Interesse der Landeshauptstadt Magdeburg eine sozial verantwortbare Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

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.

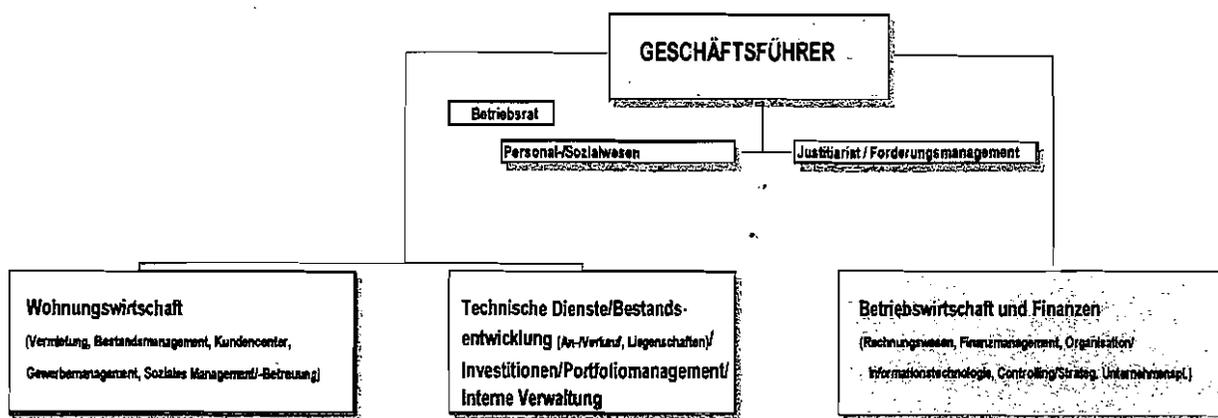
Der zentrale Verwaltungssitz der Wobau befindet sich im Wilhelm-Höpfner-Ring 1 in Magdeburg. Die Vor-Ort-Betreuung der Immobilien und Mieter erfolgt stadtteilbezogen im

- Kundencenter Nord, Moritzstr. 1 - 2,
- Kundencenter Mitte, Universitätsplatz 13,
- Kundencenter Süd, Flechtinger Str. 22 a.

Darüber hinaus bestehen Service-/Vermietungszentren in

- Reform, Apollostr. 11,
- Neustädter See, Pablo-Neruda-Str. 11,
- Stadtzentrum, Krügerbrücke 2.

Die interne Unternehmensorganisation stellt sich wie folgt dar:



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Deutschland

Die deutsche Wirtschaft wurde im Jahresverlauf von der Abkühlung der Weltkonjunktur sowie geopolitischen Konflikten beeinflusst, ist aber auf einen Wachstumskurs zurückgekehrt. Die zunehmend wirtschaftliche Aktivität trug zur Steigerung der Gewinne der Unternehmen und somit zu Beschäftigungsrekorden und steigenden Löhnen bei. Diese Impulse sowie die spürbar gesunkenen Rohstoffpreise führten zu einem Anstieg im privaten Konsum und im Wohnungsbau. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2014 um rd. 1,6 % zum Vorjahr zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Rund 42,7 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erbrachten in 2014 die Wirtschaftsleistung. Dies entspricht einer Zunahme um 371.000 Personen oder 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor und es konnte, im achten Jahr in Folge, ein neuer Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen verzeichnet werden. Die Arbeitslosigkeit im Berichtsjahr war rückläufig, sodass die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen bei 6,7 % (Vorjahr: 6,9 %) lag. Die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen, nach Definition des Sozialgesetzbuches, lag in 2014 jahresdurchschnittlich bei rund 2,9 Mio. Menschen. Das waren 52.000 weniger Arbeitslose als im Vorjahreszeitraum. Seit mehr als zwei Jahrzehnten ist die Zuwanderung nach Deutschland auf dem höchsten Stand. Nach ersten Schätzungen lebten Ende 2014 ca. 81,1 Millionen Menschen (Vorjahr: 80,8 Mio.) in Deutschland.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen ist eines der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. Im Berichtsjahr wurden 11,1 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. Mrd. EUR 289,6) im Grundstücks- und Wohnungswesen erwirtschaftet.

Aufgrund des vorherrschend niedrigen Zinsniveaus und der sehr günstigen Immobilienkredite stieg das Volumen der Immobilientransaktionen im Jahr 2014 auf Mrd. EUR 52,7.

Darüber hinaus ist auch ein Aufwärtstrend in der Bautätigkeit festzustellen. Allein im Zeitraum Januar bis November 2014 wurden insgesamt 259.849 Genehmigungen erteilt und damit 5,3 % mehr als im Vorjahr.

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt vollzog sich auch in 2014 eine dynamische Entwicklung. Die ortsüblichen Vergleichsmieten sind im Jahr 2014, gemäß F+B-Mietspiegelindex, um 1,7 % gestiegen (Vorjahr: 1,3 %). Die Nettokaltmiete lag somit in Städten mit Mietspiegel im Durchschnitt bei EUR 6,28/m<sup>2</sup> und die Betriebskosten bei durchschnittlich EUR 2,20/m<sup>2</sup>.

### **2.1.2 Sachsen-Anhalt**

Laut Konjunkturbericht der IHK Magdeburg und Halle/Dessau war die wirtschaftliche Entwicklung in 2014 gut und die sachsen-anhaltinischen Unternehmen konnten sich erfolgreich im Wettbewerb behaupten. In einzelnen Branchen hat sich die Industrie Sachsens-Anhalts in 2014 zunehmend schwächer entwickelt, das Baugewerbe konnte sein hohes Niveau weitgehend halten, das Dienstleistungsgewerbe entwickelte sich stabil mit moderaten Rückgängen und im Handel kehrte nach einem fulminanten Jahresstart im Verlauf des Jahres Normalisierung ein.

Für das Jahr 2014 berechnete das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt eine Inflationsrate im Jahresdurchschnitt von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 106,6 erreichte. Im Dezember 2014 stieg der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf ein Niveau von 106,8.

Laut statistischen Berechnungen des Landesamtes stieg der Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Jahresdurchschnitt 2014 um 1,5 % (Vorjahr: 1,8 %). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen wurde ein Preisindex im Jahr 2014 von durchschnittlich 2,0 % (Vorjahr: 1,7 %) und bei der Instandhaltung von Wohnungen mit Schönheitsreparaturen von 2,5 % (Vorjahr: 1,1 %) ermittelt. Bei dem Anlegen und Instandsetzen von Außenanlagen betrug der Preisindex im Jahresdurchschnitt 2014 1,9 % (Vorjahr: 2,1 %).

Nach ersten vorläufigen Berechnungen in Sachsen-Anhalt gab es im Jahresdurchschnitt insgesamt 1,009 Mio. Erwerbstätige. Aufgrund der Abnahme der Arbeitnehmerzahl waren dies 6.100 Personen bzw. 0,6 % weniger als vor einem Jahr. Dabei war nur bei der marginalen Beschäftigung ein Rückgang zu verzeichnen. Bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung hingegen vollzog sich ein leichter Anstieg (+ 0,3 %).

Im Jahresdurchschnitt 2014 ist die Zahl der Arbeitslosen in Sachsen-Anhalt auf ihren niedrigsten Stand seit 1991 gesunken und lag bei 10,7 % (Vorjahr: 11,2 %). Somit waren 125.559 Frauen und Männer ohne Job. Dies entspricht einer Abnahme von 5,0 % gegenüber 2013.

Die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hat auch in 2014 für ihre Einwohner einen wesentlichen Beitrag für lebenswertes Wohnen geleistet. Rd. Mio. EUR 440 haben die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften im Berichtsjahr in ihre Bestände für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubau, unter Beachtung altersgerechter Wohnformen und der Energieeffizienz, investiert. Der durchschnittliche Mietpreis bei den Wohnungsunternehmen liegt landesweit bei EUR 4,65/m<sup>2</sup>.

Der Wohnungsmarkt im gesamten Bundesland ist, trotz erfolgter Abriss- und Rückbaumaßnahmen, durch ein Überangebot an Wohnungen geprägt. In Sachsen-Anhalt stehen 14 % aller Wohnungen leer. Für die nächsten Jahre wird mit einem weiteren Leerstandsanstieg gerechnet, welcher die Wohnungsunternehmen vor erneute Herausforderungen stellt.

### **2.1.3 Landeshauptstadt Magdeburg**

In 2014 vollzog sich in der Landeshauptstadt Magdeburg eine deutlich sichtbare Weiterentwicklung. Es erfolgten Investitionen in die soziale Infrastruktur, wie beispielsweise der Bau von drei Kindertageseinrichtungen, Erneuerungen an Schulgebäuden/Sporthallen, die Fertigstellung der Umgestaltung des Domplatzes und in den Straßenbau. Darüber hinaus wurde die Beseitigung der Schäden des Hochwassers in 2013 fortgeführt und es wurden Vorbereitungen für geplante Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

Die Ottostadt wird überregional als Wirtschaftsstandort mit Wachstum und beträchtlichen Zukunftsperspektiven wahrgenommen. Durch den Ostdeutschen Sparkassenverband wurde Magdeburg als „Kommune des Jahres 2014“ ausgezeichnet. Insgesamt betrachtet weist die Landeshauptstadt Magdeburg einen ausgewogenen Chancen-Risiko-Mix auf. Maßgeblich hierfür sind die Demografie und die zu beobachtende Dynamik.

Im Berichtsjahr konnte die Stadt, im fünften Jahr in Folge, einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Die Einwohnerzahl ist in 2014 um 1.189 Personen auf 234.858 Einwohner gestiegen.

Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hat sich weiter stabilisiert, die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 11,4 % (Vorjahr: 11,6 %). Insgesamt wurden zum Jahresende 12.776 Arbeitslose registriert. Damit sind 379 Magdeburger weniger arbeitslos als Ende 2013.

Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Fortführung des Stadtumbaus haben sich in 2014 weiter verschlechtert. Neben der fehlenden Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe hat das Land Sachsen-Anhalt in 2014 die Mittel für die Abrissförderung gesenkt und Mio. EUR 3 weniger als 2013 ausgereicht. Im Ergebnis hat der Stadtumbau an Dynamik verloren und ein Überangebot an Wohnungen bestimmt weiterhin den Markt in Magdeburg.

Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 5,90/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 5,16/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 5,58/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>).

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus ist bei Baugrundstücken die Nachfrage ungebrochen. Dieser Nachfrage trägt die Stadt und auch die Wobau, als kommunales Unternehmen, Rechnung, indem sie Bauland im Stadtgebiet zur Verfügung stellen. Dadurch ist und bleibt Magdeburg auch für Familien besonders attraktiv.

Eine Herausforderung und wichtige Aufgabe für die Stadt stellt die Unterbringung von Flüchtlingen und Zuwanderern dar. Hier liegt der Stadt, im Einklang mit den Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern, neben einer angemessenen Unterbringung, auch die Integration dieser Menschen am Herzen, damit sich diese in der Landeshauptstadt willkommen fühlen.

Die Wobau als Tochter der Stadt und größter Wohnungsanbieter im Stadtgebiet bringt sich aktiv bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Migranten ein.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2014 bewirtschaftete die Wobau einen eigenen Immobilienbestand von 21.590 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, 5.950 Garagen, Einstellplätze und Gärten sowie 30 Gästewohnungen.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2014		2013		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )
Wohnungseinheiten	21.120	1.216,8	21.474	1.233,9	-354	-17,1
davon Kernbestand marktfähig	18.180	1.051,0	18.248	1.051,7	-68	-0,7
Gewerbeeinheiten	470	80,3	493	83,3	-23	-3,0
davon Kernbestand marktfähig	419	70,1	434	64,3	-15	-5,8
Gästewohnungen	30	1,7	31	1,8	-1	-0,1
Garagen, Einstellplätze, Gärten	5.950		6.066		-116	
Gesamt (ohne Garagen etc.)	21.620	1.298,8	21.998	1.319,0	-378	-20,2

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Gesellschaft ihren Wohnungs- und Gewerbebestand um 378 Einheiten reduziert. Ein Portfolio von insgesamt 144 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten wurde verkauft. 207 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten wurden abgerissen, 20 Wohnungen stillgelegt und 7 Gewerbeeinheiten geschlossen.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 108 Wohnungen (Vorjahr: 307), 2 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) und 99 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 163). Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften, als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Der Rückgang des für Dritte verwalteten Bestandes beruht auf dem Auslaufen der Verträge.

### 2.2.2 Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Sollmieten im Geschäftsjahr 2014 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	77.977	77.536	441
davon Sollmieten für Wohnungen	70.110	70.247	-153
davon Sollmieten für Gewerbe	6.596	6.095	501
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.209	1.069	140
davon Sollmieten für Sonstiges	62	125	-63
Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m <sup>2</sup> WFL/NFL/Monat	4,87	4,76	0,11

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen von EUR 4,68/m<sup>2</sup> auf EUR 4,75/m<sup>2</sup> erhöht. Im Gesamtbestand Gewerbe erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 5,97/m<sup>2</sup> auf EUR 6,66/m<sup>2</sup>. Für den marktfähigen Bestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete im Bereich Wohnungen von EUR 4,86/m<sup>2</sup> auf EUR 4,92/m<sup>2</sup> und im Bereich Gewerbe von EUR 6,50/m<sup>2</sup> auf EUR 7,39/m<sup>2</sup>. Die Verbesserung der durchschnittlichen Kaltmiete im marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestand ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, infolge komplexer Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung von 236 Leerwohnungen sowie insgesamt 1.512 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen.

### 2.2.3 Leerstandsentwicklung

Am 31. Dezember 2014 waren von 21.120 Wohnungen und 470 Gewerbeeinheiten insgesamt 3.036 Wohnungen und 67 Gewerbeeinheiten nicht vermietet. Davon betreffen 1.416 Leerwohnungen und 25 Gewerbeeinheiten den Desinvestitionsbestand (Vorjahr: 1.490 WE/29 GE) und bei 309 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten handelt es sich um sanierungsbedingten Leerstand (Vorjahr: 209 WE/24 GE).

Der Leerstand entwickelte sich wie folgt:

	2014			2013		
	Anzahl	Leerstandsquote (%)	Wiedervermietungsquote (%)	Anzahl	Leerstandsquote (%)	Wiedervermietungsquote (%)
Wohnungen	3.036	14,51	89,24	2.970	14,03	85,62
davon marktfähig	1.311	7,43	98,91	1.270	7,39	99,21
Gewerbereinheiten	67	13,89	130,77	88	19,13	81,63
davon marktfähig	37	7,58	148,48	34	8,94	102,94

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2014 bemüht, durch zielgerichtete Maßnahmen in den Bestand, den Leerstand zu senken. Das Überangebot an Wohnraum und der zunehmende Wettbewerb am Magdeburger Wohnungsmarkt stellten den Vermietungsprozess auch weiterhin vor besondere Herausforderungen. Dennoch blieb die Nachfrage an Wohnraum bei der Wobau, im Vergleich zum Vorjahr, nahezu konstant. Die Anzahl der Neukundenkontakte lag in 2014 bei 7.865. Dies waren 530 Neukundenkontakte mehr als im Vorjahr, was einer Steigerung von 6,7 % entspricht.

Die Wiedervermietungsquote hat sich im Berichtsjahr um 3,62 Prozentpunkte verbessert, insgesamt erfolgten 2.415 Wohnungskündigungen und 2.164 Neuvermietungen.

Die Fluktuationsrate betrug im Gesamtbestand Wohnungen im Berichtsjahr 11,28 % (Vorjahr: 11,69 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 10,88 % (Vorjahr: 10,86 %).

Der Leerstand im Bereich Wohnungen entwickelte sich von 14,03 % auf 14,51 %. Maßgeblich für den Anstieg des Leerstandes waren ausstehende Abrissbewilligungen für geplante Abrissobjekte und der aktive Leerzug des zum Abriss in 2015 vorgesehenen Objektes Breiter Weg 257 - 260. Darüber hinaus erfolgte Leerzug in Objekten mit umfangreichen Investitionsmaßnahmen (z. B. Beimssiedlung). Im Bereich Gewerbe konnte der Leerstand von 19,13 % auf 13,89 % verbessert werden. Hier wirkt hauptsächlich die erfolgreiche Anschlussvermietung im Katharinenturm im Zuge der Fertigstellung des Objektes. Im marktaktiven Kernbestand Wohnungen stieg die Leerstandsquote marginal um 0,04 Prozentpunkte an. Im marktaktiven Kernbestand Gewerbe konnte eine Verbesserung um 1,36 Prozentpunkte erreicht werden.

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Erlösschmälerung	12.601	12.745	-144
davon Sollmiete wg. Leerstand	9.193	9.220	-27
(davon wg. Leerstand WE)	(8.513)	(8.570)	(-57)
Mietminderung	133	195	-62
Umlagenabrechnung	2.907	2.830	77
sonstiges	368	500	-132

Die Erlösschmälerungsquote Sollmiete im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 12,14 % (Vorjahr: 12,20 %).

#### 2.2.4 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Geschäftsjahr 2014 wendete die Gesellschaft insgesamt TEUR 21.881 für Bautätigkeit, Instandhaltung/Instandsetzung und Abriss auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Komplexmaßnahmen	8.420	12.251	-3.831
Freiflächen	1.094	936	158
Aktivierungsfähige Investitionen	9.514	13.187	-3.673
Abrisskosten	800	1.183	-383
Instandhaltung/Instandsetzung	11.567	10.517	1.050
Bautätigkeit/Abriss gesamt	21.881	24.887	-3.006

Die Bauarbeiten am „Katharinenturm“ (ehemals „Haus der Lehrer“), wurden zum 31. Dezember 2014, bis auf die Herstellung des historischen Kirchenportals, abgeschlossen.

In der angrenzenden Margarethenstraße wurde ein Parkplatz mit 90 Stellplätzen errichtet und vermietet. Zusätzliche Stellplätze wurden mit der Herstellung der Außenanlagen in der Regierungsstraße 37 a - e und im Bereich der Himmelreichstraße geschaffen.

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen wurden in der Dequeder Straße 13 - 16 Strangsanierungen durchgeführt und die Warmwasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer umgestellt.

In der Beimssiedlung wurde mit umfangreiche Wertaufholungsmaßnahmen begonnen, wie

- Denkmalgerechte Sanierung der Fassade einschließlich der Balkone und Loggien in der Flechtinger Straße 22 - 34,
- Modernisierung einschließlich zeitgemäßer Grundrissänderungen des Wohngebäudes in der Völper Straße 1 - 10. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der erstmalige Anbau von zusätzlichen Balkonanlagen genehmigt.

Die Erschließung des Neubaugebietes am Döppler Grund verlief planmäßig. Alle Baugrundstücke wurden erfolgreich vermarktet. Der Straßenausbau wird nach Fertigstellung der Einfamilienhäuser voraussichtlich im Jahr 2015 erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte der Abriss des Wohn- und Geschäftshauses in der Danzstraße 10 - 11 a sowie der Abriss des Wohngebäudes in der St.-Josef-Straße 74 - 79. Insgesamt wurden 200 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten vom Markt genommen. Aufgrund fehlender Fördermittelbewilligungen konnten nicht alle geplanten Maßnahmen realisiert werden, sodass sich einige Vorhaben auf das kommende Geschäftsjahr verschieben.

Die laufende Instandhaltung/Instandsetzung diente der Erhaltung und Aufwertung der Immobilien und der marktgerechten Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung. So erfolgten im Berichtsjahr

- Dacherneuerungen in der Berthold-Brecht-Straße 14 - 14 c,
- Treppenhaussanierungen in der Flechtinger Straße 9 - 20,
- Steigestrangerneuerungen in der Lunochodstraße 51 - 61 und
- 373 Leerwohnungssanierungen/Instandsetzungen mit einem Investitionsvolumen von ca. TEUR 3.439, davon konnte ein Anteil von TEUR 732 aktiviert werden.

Im Jahr 2014 wurde entsprechend der neuen Trinkwasserverordnung die Erstbeprobung auf Legionellen fortgeführt und für alle Objekte der Wobau Magdeburg erfolgreich abgeschlossen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang in Höhe von TEUR 2.458 (brutto) zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2015 eingestellt wird.

## 2.2.5 Grundstücksverkehr

Die Verkaufstätigkeit im Berichtsjahr beinhaltete im Einzelnen:

- 3 Wohngebäude (139 Wohnungs-/Gewerbeeinheiten),
- 1 kleineres Mehrfamilienhaus (4 Wohnungseinheiten) mit umfangreichem Sanierungsstau aus Restitution mit Zustimmung des Antragstellers,
- 1 Gewerbegrundstück am Breiten Weg Nordabschnitt zur Entwicklung des Standortes,
- 8 Garagengrundstücke (Grund und Boden), wobei 1 Grundstück vom Erwerber voraussichtlich als Gewerbefläche entwickelt wird,
- 1 Freifläche aus Stadtumbau an die Landeshauptstadt Magdeburg zur Nutzung als Grünfläche,
- 51 Parzellen im Baugebiet Döppler Grund und
- 2 Arrondierungs- bzw. Tauschverträge für die Entwicklung des Baugebietes Döppler Grund.

Von den geplanten Erträgen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 3.082 konnten zum Stichtag lediglich insgesamt TEUR 1.447 (Vorjahr: TEUR 867) realisiert werden.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2014 betrug TEUR 7.102 (Vorjahr: TEUR 2.595).

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits 5 Kaufverträge mit Besitzübergang in 2015 und Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 983 geschlossen. Dies betraf den Verkauf einer Freifläche, 3 Garagengrundstücke (40 Garagen) und ein Mehrfamilienhaus (32 Wohnungen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 983 entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Buchwertverluste im Jahr 2015.

Objektankäufe wurden im Berichtsjahr nicht getätigt. Die durchgeführten Ankäufe im Geschäftsjahr mit einem Volumen von TEUR 47 betrafen Freiflächen zur Arrondierung.

Im Berichtsjahr waren noch 24 Flurstücke mit rund 85 Tsd. m<sup>2</sup> mit Restitutionsansprüchen belastet, davon 21 Flurstücke mit rund 82 Tsd. m<sup>2</sup> im komplexen Wohnungsbau. Durch intensive Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen konnten für 10 Flurstücke mit rund 20 Tsd. m<sup>2</sup> Ablehnungen des Restitutionsantrages erwirkt werden. Für 10 Flurstücke mit rund 50 Tsd. m<sup>2</sup> laufen derzeit die Vorbereitungsarbeiten zum Nachweis des komplexen Wohnungsbaus. Im Altbaubereich befinden sich noch 3 Flurstücke mit rund 3 Tsd. m<sup>2</sup> in der Recherche.

## 2.2.6 Finanzierung

Die Kernaufgaben des Finanzmanagements im Geschäftsjahr 2014 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.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ohne Zins- und Tilgungsabgrenzung betragen zum 31. Dezember 2014 TEUR 421.848. Hiervon entfallen

- TEUR 104.405 auf Altschulden,
- TEUR 301.151 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite,
- TEUR 11.599 auf Immobilienankaufkredite und
- TEUR 4.693 auf Baudarlehen.

Im Geschäftsjahr wurden fünf Kreditverträge mit drei Kreditinstituten über ein Volumen von insgesamt TEUR 12.390 geschlossen. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2014 beläuft sich auf TEUR 4.500, welcher im Januar 2015 abgerufen wurde. Die Mittelverwendung diente der Finanzierung von Investitionen in den Bestand. Der Anteil von Fremdkapital an der Gesamtinvestition betrug 74,0 % (Vorjahr: 75,0 %).

Der Zinsaufwand betrug TEUR 19.538 (Vorjahr: TEUR 20.774) und die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals lag bei 4,58 % (Vorjahr: 4,76 %). Tilgungen wurden in Höhe von TEUR 18.914 geleistet, sodass die Tilgungsquote bei 4,47 % lag (Vorjahr: 4,13 %).

Der Saldo aus Kreditneuaufnahme und Kredittilgungen führt zu einer Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 10.624 gegenüber 2013.

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus am Geldmarkt wurden verstärkt Darlehen mit einer variablen Verzinsung in Anspruch genommen, sodass zum 31. Dezember 2014 der Anteil an variabel finanzierten Darlehen an den Gesamtverbindlichkeiten bei 39,5 % (Vorjahr: 38,1 %) lag. Damit war von den Kreditmitteln, mit einer Restschuld von insgesamt TEUR 421.848, ein Betrag in Höhe von TEUR 166.352 variabel finanziert. Hiervon entfällt ein Volumen von TEUR 128.631 auf Kredite, welche durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen von TEUR 37.721 (Vorjahr: TEUR 30.890) verteilt sich auf 19 variable Kredite ohne Zinssicherung.

Zum 31. Dezember 2014 verfügte das Unternehmen über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen von TEUR 156.844 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das Swap-Volumen am Bilanzstichtag TEUR 128.631 und ist damit beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2014 bestehenden Derivate beträgt im Saldo TEUR 40.291 zu Lasten der Wobau.

Das weiterhin vorherrschende niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt führte in 2014 zu einer zinsgünstigen Refinanzierung bevorstehender Darlehensprolongationen.

Am Kapitalmarkt wurden zwölf Darlehen mit einer Restschuld von TEUR 40.152 für die Zeitpunkte 2014 bis 2017 prolongiert. Die Prolongationszinssätze bewegten sich in einer Spannbreite von 1,69 % p. a. bis maximal 3,99 % p. a. für einen Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren. Für den Zeitraum nach 2014 kamen Forward-Darlehen zum Einsatz.

Am Geldmarkt konnten in 2014 Prolongationen in Höhe von TEUR 3.572 realisiert werden. Als Referenzzinssatz diente der 3- bzw. 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von durchschnittlich 0,821 % p. a.

Der Bestand an flüssigen Mitteln belief sich zum 31. Dezember 2014 auf rd. TEUR 16.246 (Vorjahr: TEUR 9.115). Das Unternehmen verfügte auch im Jahr 2014 über eine offene Kontokorrentkreditlinie in Höhe von TEUR 10.000, die nicht in Anspruch genommen wurde.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2013 hat die Deutsche Bundesbank die Wobau als „notenbankfähig“ eingestuft.

## 2.2.7 Personal

Ein wesentlicher Faktor für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind das Engagement und die Kompetenz der Mitarbeiter.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Kennzahlen der Entwicklung des Personalbestandes:

	2014	2013	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	229	228	1
davon Kaufmännische Mitarbeiter	185	185	0
davon Technische Mitarbeiter	15	14	1
davon Hauswarte	21	21	0
davon Auszubildende	8	8	0
Anzahl Männer (%)	32,8	33,8	-1,0
Anzahl Frauen (%)	67,2	66,2	1,0
Altersdurchschnitt (Jahre)	47,6	46,8	0,8
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre)	20,5	19,5	1,0

Die Wobau hat zum Bilanzstichtag 229 Beschäftigte (einschließlich Geschäftsführer), davon 122 Mitarbeiter/Innen (einschl. Auszubildende) in der Vollzeit (Vorjahr: 118 Mitarbeiter/Innen) und 107 Mitarbeiter/Innen in der Teilzeit (Vorjahr: 110 Mitarbeiter/Innen).

Für 17 Mitarbeiter/Innen bestehen Altersteilzeitverträge (Vorjahr: 16), davon befinden sich sieben Mitarbeiter/Innen in der Arbeitsphase und zehn Mitarbeiter/Innen in der Ruhephase. In einem befristeten Arbeitsverhältnis befanden sich sechs Mitarbeiter/Innen.

Für zwei Mitarbeiter/Innen endete im Jahr 2014 durch Ende der Altersteilzeit und Aufhebung eines befristeten Arbeitsvertrages das Arbeitsverhältnis.

Zum 1. August 2014 begannen zwei angehende Immobilienkaufleute und eine Kauffrau für Büromanagement ihre Ausbildung.

Zum Bilanzstichtag befanden sich somit sechs Immobilienkaufleute und zwei Kaufleute für Bürokommunikation/-management 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.

Im Jahr 2014 wurden die Auszubildenden im Unternehmen mit einem aktuellen Projekt betraut, welches zum einen die Analyse der Vermietungssituation in der Curiesiedlung und zum anderen die Entwicklung von Zukunftsperspektiven für dieses Quartier beinhaltete. Im Ergebnis der Projektarbeit sind Quartiers- und Objektsteckbriefe sowie Lösungsvorschläge für eine zukünftige Entwicklung der Siedlung entstanden.

Seit 1. Januar 2013 wirkt der aktuelle Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Dieser hat eine Laufzeit bis 30. Juni 2015. Zum 1. Januar 2014 stieg der Tarif um 2,4 % (Vorjahr: 3,3 %).

Auch in 2014 wurden den Mitarbeitern zur Qualifizierung vielfältige Fortbildungsprogramme oder -kurse angeboten. Insgesamt wurden in die Weiterbildung der Mitarbeiter und Führungskräfte rd. TEUR 55 investiert.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement ist in 2014 erfolgreich fortgeführt worden. Neben vielfältigen Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge wurde als neues Projekt die Vereinbarkeit von Familie und Beruf eingeführt. Für alle Mitarbeiter gab es erste Angebote in Form von Workshops zum Thema „Work-Life-Balance“ und zum „Umgang mit Kritik“.

### **3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

#### **3.1 Vermögenslage**

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Wobau ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme gekennzeichnet.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt dar:

	2014		2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	713.126	93,6	730.474	94,4	-17.348
Kurzfristig gebundenes Vermögen	48.646	6,4	43.472	5,6	5.174
<b>Gesamtvermögen (Aktiva)</b>	<b>761.772</b>	<b>100,0</b>	<b>773.946</b>	<b>100,0</b>	<b>-12.174</b>
Eigenkapital	287.536	37,7	289.067	37,4	-1.531
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	427.267	56,1	439.940	56,8	-12.673
Kurzfristiges Fremdkapital	46.969	6,2	44.939	5,8	2.030
<b>Gesamtkapital (Passiva)</b>	<b>761.772</b>	<b>100,0</b>	<b>773.946</b>	<b>100,0</b>	<b>-12.174</b>

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen bildet mit 93,6 % die größte Bilanzposition. Der Rückgang auf der Aktivseite resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 16.010, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.912 und Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 4.418. Gegenläufig wirken Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 2.260.

Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 9.751 statt.

Auf der Passivseite verminderte sich im Geschäftsjahr das Eigenkapital (ohne Sonderposten) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 957 auf TEUR 267.391 durch den aufgrund von Bewertungsmaßnahmen entstandenen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.608 sowie durch Teilauflösung der Sonderrücklage § 27 DMBilG in Höhe von TEUR 1.651 infolge Negativrestitution diverser Grundstücke sowie die Anpassung von Rückstellungen.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich von TEUR 484.879 im Jahr 2013 auf TEUR 474.236 im Jahr 2014. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 18.065 sowie die außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 849. Dagegen wirken Darlehensaufnahmen für Investitionsmaßnahmen in Höhe von TEUR 8.290. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern an der Bilanzsumme beträgt 55,6 % (Vorjahr: 56,1 %).

Durch Rückgang der Verbindlichkeiten verbesserte sich die Verschuldung je qm von EUR 329,42 im Jahr 2013 auf EUR 326,13 im Jahr 2014.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 stellt sich wie folgt dar:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.404	15.827	4.577
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-2.649	-11.097	8.448
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-10.624	-8.965	-1.659
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.131	-4.235	11.366
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.115	13.350	4.235
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.246	9.115	7.131

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.577 verbessert.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen in Höhe von TEUR 9.751 und Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 7.102.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Neuaufnahme von Krediten in Höhe von TEUR 8.290, die planmäßige Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR 18.065 und außerplanmäßige Tilgungen für geplante Abrisse und Verkäufe von TEUR 849.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich nach Abzug der planmäßigen Tilgungen ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 2.339, sodass die Innenfinanzierungskraft gegeben ist.

### 3.3 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage der Wobau zeigt die nachfolgende Übersicht:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	3.496	2.780	716
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit*	-330	-326	-4
Ergebnis aus Restitution	-56	-32	-24
Betriebsergebnis	3.110	2.422	688
Finanzergebnis	255	101	154
Neutrales Ergebnis	-5.973	-2.265	-3.708
Ertragsteuern	0	12	-12
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-2.608	246	-2.854

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 716 verbessert. Die positive Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen (TEUR 442) und geringeren Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierung (TEUR 1.236). Dagegen wirken höhere planmäßige Abschreibungen (TEUR 635) und höhere Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung (TEUR 1.050).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den höheren Bestand an flüssigen Mitteln verbessert.

Das neutrale Ergebnis weist im Berichtsjahr ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR 5.973 aus. Positive Ergebnisbeiträge in Höhe von TEUR 6.347 beruhen hauptsächlich auf Erträgen aus der Wertzuschreibung bei Immobilien des Anlagevermögens (TEUR 2.260), Grundstücksverkäufen (TEUR 1.447), Auflösung von Rückstellungen (TEUR 921) und Fördermitteln des Stadumbaus (TEUR 971). Demgegenüber standen Aufwendungen von insgesamt TEUR 12.320 für im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten (TEUR 8.912), Zuführung zu den Rückstellungen (TEUR 1.011), Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 746) und Aufwendungen für Abriss (TEUR 800).

Damit verzeichnet die Gesellschaft am 31. Dezember 2014 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.608.

Im Vergleich zum bestätigten Wirtschaftsplan 2014 konnte das geplante Betriebsergebnis um TEUR 1.509 verbessert werden. Das geplante Jahresergebnis hingegen wurde infolge v. g. Gründe (neutrales Ergebnis) nicht erreicht und ist um TEUR -4.393 geringer ausgefallen.

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

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

		2014	2013
Eigenkapitalquote			
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	37,75	37,35
Anlagenintensität			
Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	93,61	94,38
durchschnittlicher Gebäudebuchwert			
Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	415,80	406,82
durchschnittliche Verschuldung			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	326,13	329,42
Fremdkapitalquote			
(Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	62,25	62,65
EBITDA	TEUR	39.745	39.809
EBITDA je m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	30,64	30,22
Schuldendienstdeckungsgrad		1,04	1,03
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	28,62	30,66
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete			
(Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	56,21	57,05
Gesamtkapitalrentabilität			
(Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,23	2,74
Erlösschmälerungsquote			
(Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	%	12,14	12,20
Investitionen je m <sup>2</sup>			
(Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	16,25	18,00

### 4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, nicht bekannt.

## **5. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht**

### **5.1 Risiko- und Chancenbericht**

Das im Unternehmen eingerichtete Risikomanagementsystem ist Bestandteil der Geschäftsstrategie und auf den Erhalt sowie die Weiterentwicklung der Gesellschaft ausgerichtet. Die Überwachung und das frühzeitige Erkennen von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken ist stetige Aufgabe und wesentlicher Bestandteil im Unternehmen.

Durch die interne Revision, das interne Kontrollsystem sowie das Controlling können unternehmensbeeinträchtigende negative Entwicklungen erfasst, analysiert und diesen rechtzeitig entgegengewirkt werden.

Zur Risikofrüherkennung tragen mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne bei. Fehlentwicklungen sowie Chancen werden so rechtzeitig erkannt. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch die Geschäftsleitung über die wesentlichen Geschäftsfelder informiert.

Das vorhandene Controllingsystem schafft die Grundlage für ein zielgerichtetes Handeln. Auf der Basis monatlicher und quartalsweiser Berichterstattungen werden Abweichungen der Ertrags- und Finanzlage zur bestätigten Planung analysiert und das Auftreten neuer Risiken dokumentiert.

Der ständigen Beobachtung unterliegen Risiken aus Leerstand, Fluktuation, Miet-/Forderungsausfall, Bautätigkeit, Verkauf, Zinsmarkt und Liquidität.

Der lokale Wohnungsmarkt wird auch weiterhin von einem Mietermarkt und einem aggressiveren Wettbewerb bestimmt. Dem Überangebot an Wohnungen steht ein nahezu gleichbleibender Bedarf einer nur gering wachsenden, tendenziell einkommensschwachen Bevölkerung gegenüber. Der Leerstand führt zu Ertragsausfällen (Miete, Betriebskosten) und auch zu erhöhten Kosten. Die Ertragsausfälle und Aufwandserhöhungen wirken negativ auf die Ertrags- und Liquiditätslage. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Wobau in den nächsten Jahren noch insgesamt 1.133 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 angewiesen. Des Weiteren sieht die Gesellschaft die Chance, durch Fortführung der Wertaufholungs- und Investitionsmaßnahmen, nachgefragte Wohnungsqualitäten in einem marktgerechten, konkurrenzfähigen Preis-/Leistungsverhältnis herzustellen und am Markt zu platzieren.

Eine weitere Chance dem Leerstand zu begegnen, sieht die Wobau in der Versorgung von Flüchtlingen und Zuwanderern mit Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen Abrissobjekte revitalisiert werden.

Mit der Beschlussfassung des Deutschen Bundestages am 17. Oktober 2014 über das 1. Pflegestärkungsgesetz mit Inkrafttreten zum 1. Januar 2015 wurde eine wichtige Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt und u. a. die Zuschüsse für Umbaumaßnahmen (z. B. barrierefreie Badezimmer) von bisher EUR 2.557 auf bis zu EUR 4.000 erhöht. Durch diese verbesserte Gesetzgebung ergeben sich weitere Möglichkeiten zum Generieren von finanziellen Zuschüssen für notwendige altersgerechte Umbauten und somit zur Mieterbindung.

Zur Reduzierung des Mietausfallrisikos werden im Rahmen des Vermietungsprozesses standardisierte Bonitätsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus werden Kreditsicherungsinstrumente, wie Bürgschaften, Garantien, Einbehalte und Kautionen genutzt.

Das Forderungsmanagement garantiert die zeitnahe Versendung von Zahlungserinnerungen und Mahnungen. Durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen im Jahresabschluss wird das Mietausfallrisiko bilanziell vorweggenommen. In seiner Gesamtheit ist das Mietausfallrisiko als stabil und gering einzustufen.

Die Verkaufstätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf Splitterbestände in unsaniertem Zustand, Garagengrundstücke und Freiflächen in überwiegend nachrangigen Lagen in Magdeburg.

Hier besteht das Risiko, dass geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder Verkäufe rückabgewickelt werden müssen. Aufgrund der im Berichtsjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen des Verkaufsbestandes, auf der Basis vorliegender Gutachten, Angebote etc., sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine hohen Buchwertverluste mehr zu erwarten.

Die Wobau sieht in der gestiegenen Nachfrage nach Immobilien die Chance, höhere Verkaufserlöse am Markt zu erzielen.

Im Rahmen des Risikomanagements wird die Zinsentwicklung beobachtet. Ein Anhalten der Niedrigzinsphase hat positive Auswirkungen auf anstehende Refinanzierungen und damit auf die zukünftige Ergebnissituation.

Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen, finanziert.

Zur Umsetzung der Investitionstätigkeit werden das günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt weiterhin genutzt sowie Beleihungsspielräume ausgeschöpft. Öffentliche Mittel und Zuschüsse werden als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätsgenerierung in Anspruch genommen.

Damit die Wobau zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann, erfolgt im Rahmen des Finanzmanagements die Kontrolle und Steuerung der Liquiditätsrisiken durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Im Berichtsjahr standen genügend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Derzeit gibt es keine Anzeichen dafür, dass sich dieser Sachverhalt ändert.

Nach Überprüfung der Risikolage sind nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand der Wobau im Geschäftsjahr gefährdet haben bzw. gefährden könnten.

## 5.2 Prognosebericht

Im abgelaufenen Berichtsjahr konnten die gesteckten Ziele teilweise erreicht bzw. übererfüllt werden.

Das für 2014 prognostizierte Jahresergebnis von TEUR 1.785 konnte durch die erfolgten Bewertungsmaßnahmen auf den Verkaufsbestand nicht erfüllt werden und endete mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 2.608. Das Betriebsergebnis entwickelte sich positiv und liegt mit TEUR 1.509 über dem geplanten Ergebnis von TEUR 1.601.

Verschiebungen in der Abriss- und Verkaufstätigkeit führten zu einem Anstieg des Leerstandes und demzufolge der Leerstandsquote.

Die geplante Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen wurde mit 0,01 EUR/m<sup>2</sup> unterschritten, die geplante Durchschnittsmiete im Kernbestand Wohnen liegt mit 0,04 EUR/m<sup>2</sup> über dem Plan.

Die geplanten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 426.456 konnten auf TEUR 423.313 verringert werden.

Die größten Herausforderungen im Jahr 2015 ff. bestehen für die Gesellschaft in der markt- und bedarfsgerechten Bereitstellung sowie Platzierung von Wohnraum um den Leerstand zu senken und die Ertragskraft zu stärken. Gezielte und nachhaltige Maßnahmen in das Bestandsportfolio sind daher unerlässlich und zwingend für die Unternehmensentwicklung. Als kommunales Unternehmen sieht sich die Gesellschaft ebenso in der Pflicht, genügend Wohnraum für Transferleistungsempfänger und Mieter mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird zukünftig eine wichtige Aufgabe der Wobau sein, Flüchtlingsfamilien ein sicheres und lebenswertes zu Hause zu bieten. Mit Blick auf die demografische Entwicklung, insbesondere der zunehmenden Veralterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach seniorenfreundlichem Wohnen und Barrierefreiheit zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Die ursprünglich in 2015 geplanten Mittel für Objektankäufe in Höhe von TEUR 3.366 wurden daher zu Gunsten der geplanten umfangreichen Investitionsmaßnahmen in den Kernbestand umgegliedert. Lediglich zur Arrondierung im Rahmen der Neubaumaßnahmen erfolgt kleinteiliger Ankauf von Grundstücken.

Die Investitionstätigkeit in 2015 beinhaltet neben der Fortführung bzw. Beendigung von Maßnahmen des Vorjahres, mit einem Volumen von TEUR 2.458, Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 19.160 für investive Maßnahmen, wie

- Einbau barrierefreier Aufzugsanlagen,
- Komplettsanierung von Gebäuden,
- Strangsanierungen und Stilllegung oberer Etagen,
- Sanierung veralteter Elektroleitungen und Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas auf Elektro,
- Wertaufholungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierung mit Grundrissänderung,
- Gewerbeum-/ausbauten,
- Errichtung von Stell-/Parkflächen,
- Ausbau des neuen zentralen Firmensitzes der Wobau, einschließlich der Implementierung des Dommuseums, Lothar-Kreyssig-Straße 1 sowie
- Herrichtung eines Objektes zur Unterbringung von Flüchtlingen/Zuwanderern.

Für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes einschl. Herrichtung der Vermietbarkeit von Wohnungen und für Einzelmaßnahmen wurden für das Jahr 2015 rd. TEUR 13.324 eingeplant (Ist Vorjahr: TEUR 11.567).

Zum Bilanzstichtag liegen für vorgesehene investive Maßnahmen in den Kernbestand für den mittelfristigen Planungszeitraum bereits Finanzierungszusagen in Höhe von TEUR 26.360 vor.

Zur Optimierung des Bestandsportfolios und Senkung des Leerstandes ist geplant, im Jahr 2015 insgesamt 433 Einheiten durch Abriss und Stilllegung in den Quartieren Altstadt, Friedenshöhe, Kannenstieg und Neustädter See vom Markt zu nehmen. Die entsprechenden Fördermittelanträge sind gestellt, teilweise liegen Bewilligungen schon vor. Darüber hinaus wird die Gesellschaft in 2015 ca. 358 Wohn-/Gewerbeeinheiten und acht Garagen/Freiflächengrundstücke verkaufen. Hierbei handelt es sich, bis auf zwei Reihenhausanlagen, um Splitterbestand und Grundstücke in schlechten Lagen mit hohem Instandhaltungstau. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Landeshauptstadt so groß wie nie. Die Vermarktung von Freiflächen für eine geeignete Bebauung wird daher weiter vorangetrieben.

Im Ergebnis der v. g. Maßnahmen gehen wir von einer Steigerung der Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen von aktuell EUR 4,75/m<sup>2</sup> auf EUR 4,79/m<sup>2</sup> aus, hierbei wurde eine Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger und Mieter mit geringem Einkommen berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungsquote wird sich von rd. 12 % auf voraussichtlich 9 % in 2015 verringern, maßgeblich durch den geplanten Abriss und Verkauf leerstehender Wohneinheiten.

Ihren Entschuldungskurs wird die Wobau weiter fortführen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, trotz Darlehensneuaufnahmen, durch Tilgung und Revalutierung auf rd. Mio. EUR 418,3 im Jahr 2015 verringern.

Einen weiteren Schwerpunkt in 2015 stellt die Einführung einer kompakten digitalisierten Archivlösung dar und damit verbunden die Umstellung auf eine elektronische Mieterakte. Auch der Prozess der Wohnungsabnahme soll optimiert werden. In diesem Zusammenhang wird die mobile Wohnungsabnahme noch in diesem Jahr implementiert.

Für das Berichtsjahr 2015 erwartet die Wobau einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 3.706, welcher im Wesentlichen aus der positiven Entwicklung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert.

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

Magdeburg, den 6. März 2015

Sonsalla  
Geschäftsführer