

## Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

#### 1. Grundlagen der Gesellschaft

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (im Folgenden „Wobau“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“) ist die Stadt Magdeburg.

Der Gesellschaftsvertrag vom 26. Oktober 2010 sowie der Handlungsrahmen für Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bilden die Grundlage für das unternehmerische Handeln der Wobau.

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

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

Der im Geschäftsjahr amtierende Geschäftsführer Heinrich Paul Sonsalla hat nach zwei Dekaden am 31. Dezember 2015 das Unternehmen verlassen und ist in seinen Ruhestand gegangen.

Zum neuen Geschäftsführer der Wobau wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 16. Dezember 2015, Herr Peter Lackner ab 1. Januar 2016 für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **2.1.1 Deutschland**

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2015 auf einem soliden Wachstumspfad. Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes von einem dynamischen privaten Verbrauch. Um 1,9 % waren die privaten Konsumausgaben und um 2,8 % die des Staates höher als im Vorjahr. Weitere Konjunkturimpulse kamen aus Investitionen in Ausrüstungen (+ 3,6 %), dem Export (+5,4 %) und dem Import (+5,7 %). Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe) als auch nahezu alle Dienstleistungsbereiche trugen entscheidend auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsproduktes zur positiven Entwicklung bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2015 um rd. 1,7 % zum Vorjahr zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,3 %.

Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden rd. 43,0 Mio. Erwerbstätige registriert (Vorjahr: rd. 42,7 Mio.). Negative demografische Effekte wurden durch eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 104.000 auf durchschnittlich rd. 2,8 Mio. Personen. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, 6,4 % (Vorjahr: 6,7 %). Die gestiegene Anzahl von Flüchtlingen und Zuwanderern in 2015 wird erst in 2016 ff. Einfluss auf den Arbeitsmarkt haben. Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes verzeichnete Deutschland in 2015 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf mindestens 81,9 Mio. Menschen (Vorjahr: ca. 81,2 Mio.).

Einen wesentlichen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung leistete im Berichtsjahr 2015 die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit 11,2 % (Vorjahr: 11,1 %), der Anteil des Baugewerbes liegt lediglich bei 4,7 % (Vorjahr: 4,6 %).

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist differenziert und befindet sich in einem Spannungsfeld von Wachstumsregionen mit Wohnungsknappheit und Schrumpfungsbereichen mit Leerstand. Laut Informationen des GdW hat Deutschland, hauptsächlich durch die geringe Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, derzeit ein Wohnungsdefizit von mindestens 800.000 Wohnungen. Allein im Jahr 2015 wurden im Zeitraum Januar bis November nur für insgesamt 276.284 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (Vorjahreszeitraum: 259.849). Bis 2020 müssen daher jährlich rd. 400.000 Wohnungen und damit rd. 140.000 Mietwohnungen (80.000 Sozialwohnungen, 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment) mehr als im Jahr 2015 gebaut werden.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen. Die vom Bundeskabinett beschlossene befristete Sonderabschreibung soll hierbei ab 2016 den Neubau bezahlbarer Wohnungen in Gemeinden, deren Mietniveau auf mindestens 5 % über dem Bundesdurchschnitt liegt sowie in Gebieten mit Mietpreisbremse und Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze, ankurbeln.

Der Wohnungsmietenindex in Deutschland stieg laut dem Statistischen Bundesamt im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 % auf 106,7 (Vorjahr: 105,4). Der Index für Wohnungsnebenkosten entwickelte sich von 104,2 auf 105,4 im Jahr 2015.

Die Wohnungsmieten lagen somit in einer Spannweite, je nach Wohnungsgröße, von durchschnittlich EUR 9,41/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 6,56/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 7,61/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>). Die Betriebskosten liegen laut aktuellem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes durchschnittlich bei EUR 2,19/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 2,20/m<sup>2</sup>/Monat).

Mit Inkrafttreten des neuen Wohngelderhöhungsgesetzes ab Januar 2016 hebt der Staat die Förderung der Wohnkosten um durchschnittlich 39 % an, sodass Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten entlastet werden.

### **2.1.2 Sachsen-Anhalt**

Die Konjunktur in Sachsen-Anhalt erwies sich, dank begünstigender Sonderfaktoren, in 2015 als robust. Günstige externe und interne Sondereffekte wie der Verfall des Ölpreises sowie die Abwertung des Euros zum Dollar wirkten positiv auf die Produktionskosten und Exportquoten. Das niedrige Zinsniveau, verbesserte Einkommensverhältnisse und eine stabile Beschäftigung belebten den Konsum.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt berechnete eine Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2015 von +0,5 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 107,1 erreichte. Innerhalb der letzten 15 Jahre erhöhte sich das Preisniveau in Sachsen-Anhalt um knapp ein Viertel (23,7 %).

Laut statistischen Berechnungen des Landesamtes stieg der Baupreisindex für Wohngebäude analog dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um 1,5 %. Der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden lag bei durchschnittlich 1,7 % (Vorjahr: 2,0 %) ohne Schönheitsreparaturen bzw. bei 1,1 % (Vorjahr: 2,5 %) mit Schönheitsreparaturen. Im Zeitraum Januar bis Dezember 2015 wurden insgesamt für 7.739 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 7.107) Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Sachsen-Anhalt erteilt.

In Sachsen-Anhalt ist die Zahl der Erwerbstätigen, entgegen dem Bundestrend, weiter gesunken. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt gab es analog dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt insgesamt 1,0 Mio. Erwerbstätige bzw. 7.400 Personen (0,7 %) weniger.

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt hat 2015 ihren tiefsten Stand seit 1991 erreicht und lag im Jahresdurchschnitt bei 10,2 % (Vorjahr: 10,7 %). Durchschnittlich waren 118.900 Menschen ohne Job, das sind ca 5 % weniger Menschen als im Vorjahr.

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt wurde durch die Zuwanderung von rd. 41.000 Flüchtlingen (etwa ein Drittel sind bereits weitergezogen) zwar gedämpft, der demografische Wandel in Hinblick auf die Veralterung der Bevölkerung ist dadurch jedoch nicht umkehrbar.

Der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt ist auch in 2015 gekennzeichnet von einem Überangebot an Wohnraum (ca. 120.000). Auf den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand entfallen rd. 40.000 leer stehende Einheiten. Für die städtebauliche Entwicklung und zur Begegnung des Überangebotes an Wohnraum standen den Kommunen und Wohnungsunternehmen im Programmjahr 2015 rd. Mio. EUR 84 Fördermittel zur Verfügung. Darüber hinaus investierte die Wohnungswirtschaft umfangreich in die Aufwertung und zukunftsfähige Gestaltung ihrer Quartiere. Dadurch wurden Arbeitsplätze geschaffen bzw. stabilisiert, soziale und wohnungsnaher Dienstleistungen erweitert, mehr altersgerechte Wohnungen hergestellt und bezahlbares Wohnen gesichert. Die Wohnungsmieten in Sachsen-Anhalt entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,18/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 5,16/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 5,44/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>).

Unter Beachtung der Zuwanderungsentwicklung muss die positive Stadtentwicklung durch gezielte Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen zwingend weitergeführt und gefördert werden. Die Wohnungswirtschaft ist bei der Erfüllung dieser Aufgaben ein aktiver und zuverlässiger Partner.

### **2.1.3 Landeshauptstadt Magdeburg**

Magdeburg, als einwohnerstärkste Stadt Sachsens-Anhalts, wurde im Jahr 2015 von einer deutlich sichtbaren Weiterentwicklung geprägt und hat erneut an Lebensqualität gewonnen. Eine Vielzahl von Investitionen trugen entscheidend dazu bei. Beispielsweise wurden Schulen und Kindertagesstätten saniert und konnten teilweise in 2015 ihren Betrieb aufnehmen. Als größtes Verkehrsvorhaben der Landeshauptstadt, seit der Wiedervereinigung, erfolgte im Juni 2015 der Baustart der Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee. Dieses Vorhaben wird, ähnlich den geplanten Arbeiten an der Strombrückenverlängerung, noch bis 2019 andauern. Des Weiteren wurde anlässlich des 90-jährigen Bestehens der Herrmann-Beims-Siedlung, welche in den 20er Jahren als Musterbeispiel des sozialen Wohnungsbaus im Stil des „Neuen Bauens“ galt, im September 2015 der sanierte Beimsplatz feierlich übergeben.

Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und anderer Programme wurden einheimische Unternehmen bei der Sicherung zeitnah verfügbarer Finanzierungshilfen unterstützt. Insgesamt wurden dabei 26 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund Mio. EUR 20,0 begleitet und 445 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Von Bund und Land wurden ca. Mio. EUR 9,0 Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt“ für die städtebauliche Entwicklung in Magdeburg bereitgestellt.

Die Stadt Magdeburg konnte im Dezember 2015 einen Bevölkerungszuwachs von 3.354 Personen auf 238.212 Einwohner verzeichnen.

Rd. 2.740 Flüchtlinge hat Magdeburg in 2015 neu aufgenommen, davon bereits rd. 1.300 zum Jahresbeginn. Die zeitnahe Aufnahme dieser Vielzahl an Flüchtlingen in Magdeburg stellte die Stadt weiterhin vor große Herausforderungen. Dabei stand die Unterbringung der Menschen mit Bleiberecht einschließlich einer gemeinsam aktiv gestalteten Integration im Vordergrund. Die Wobau, als kommunales Unternehmen, stellte sich dieser Aufgabe und unterstützte die Stadt durch das Herrichten und kurzfristige Bereitstellen von Wohnraum.

Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hat sich weiter stabilisiert. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 11,1 % (Vorjahr: 11,4 %). Insgesamt wurden im Jahresdurchschnitt 13.453 Arbeitslose (Vorjahr: 13.726) registriert.

Auf dem Wohnungsmarkt in Magdeburg zeichnet sich allmählich eine Trendwende ab. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus war eine rege Investitionstätigkeit in Neubau und Bestandsimmobilien festzustellen. Dennoch ist die Leerstandsquote im Jahr 2015 kleiner als 6,0 %, was hauptsächlich auf die umfangreichen Rückbauten/Abrisse von Wohnungsüberhängen in den letzten Jahren sowie den Bevölkerungszuwachs zurückzuführen ist.

Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannbreite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,15/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 5,39/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 5,94/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>).

## **2.2            Geschäftsverlauf**

### **2.2.1        Bestandsentwicklung**

Die Wobau, als größtes Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2015 einen eigenen Immobilienbestand von 20.929 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, 13 Gästewohnungen sowie 5.651 Garagen, Einstellplätze und Gärten.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2015		2014		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (Tsd.m <sup>2</sup> )
Wohnungseinheiten	20.463	1.178,5	21.120	1.216,8	-657	-38,3
davon Kernbestand marktfähig	17.807	1.027,0	18.180	1.051,0	-373	-24,0
Gewerbeeinheiten	466	81,0	470	80,3	-4	0,7
davon Kernbestand marktfähig	414	66,5	419	70,1	-5	-3,6
Gästewohnungen	13	0,7	30	1,7	-17	-1,0
Garagen, Einstellplätze, Gärten	5.651		5.950		-299	
Gesamt (ohne Garagen etc.)	20.942	1.260,2	21.620	1.298,8	-678	-38,6

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Gesellschaft entsprechend der geänderten Nachfrage am Wohnungsmarkt ihren Wohnungs- und Gewerbebestand um 678 Einheiten durch Verkauf, Abriss und Stilllegung, Umbau bzw. Modernisierung sowie Umnutzung angepasst.

Die Gesellschaft hat am Ende des Berichtsjahres insgesamt 553 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mehr im Bestand als geplant.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 52 Wohnungen (Vorjahr: 108), zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr: zwei) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 99). 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 2015 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	77.198	77.977	-779
davon Sollmieten für Wohnungen	69.345	70.110	-765
davon Sollmieten für Gewerbe	6.545	6.596	-51
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.252	1.209	43
davon Sollmieten für Sonstiges	56	62	-6
Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m <sup>2</sup> WFL/NFL/Monat	4,93	4,87	0,06

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen von EUR 4,75/m<sup>2</sup> auf EUR 4,82/m<sup>2</sup> erhöht und liegt somit über der geplanten durchschnittlichen Kaltmiete von EUR 4,79/m<sup>2</sup>. Für den marktfähigen Wohnungsbestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 4,92/m<sup>2</sup> auf EUR 4,97/m<sup>2</sup>. Die Verbesserung der durchschnittlichen Kaltmiete im marktfähigen Wohnungsbestand ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, infolge komplexer Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung von 269 Leerwohnungen sowie insgesamt 1.460 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen.

Im Gesamtbestand Gewerbe verringerte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 6,66/m<sup>2</sup> auf EUR 6,59/m<sup>2</sup>, aufgrund Ankauf des Grundstückes Lothar-Kreyssig-Str. 1 mit rd. 4.564 m<sup>2</sup> Leerfläche. Für den marktfähigen Gewerbebestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 7,39/m<sup>2</sup> auf EUR 7,66/m<sup>2</sup>.

### 2.2.3 Leerstandsentwicklung

Am 31. Dezember 2015 waren von 20.463 Wohnungen und 466 Gewerbeeinheiten insgesamt 2.495 Wohnungen und 59 Gewerbeeinheiten nicht vermietet. Davon betreffen 704 Leerwohnungen und 21 Gewerbeeinheiten den Desinvestitionsbestand (Vorjahr: 1.416 WE/25 GE) und bei 622 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten handelt es sich um sanierungsbedingten Leerstand (Vorjahr: 309 WE/4 GE).

Der Leerstand entwickelte sich wie folgt:

	2015			2014		
	Anzahl	Leerstandsquote (%)	Wiedervermietungsquote (%)	Anzahl	Leerstandsquote (%)	Wiedervermietungsquote (%)
Wohnungen	2.495	12,22	98,51	3.036	14,51	89,24
davon marktfähig	1.169	6,80	100,10	1.311	7,43	98,91
Gewerbeeinheiten	59	17,30	79,17	67	13,89	>100,0
davon marktfähig	31	6,47	73,91	37	7,58	>100,0

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2015 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 2015 bei 7.925. Dies waren 60 Neukundenkontakte mehr als im Vorjahr.

Insgesamt erfolgten 2.417 Wohnungskündigungen und 2.381 Neuvermietungen. Die Wiedervermietungsquote betrug somit 98,5 % (Vorjahr: 89,2 %).

Die Fluktuationsrate betrug im Gesamtbestand Wohnungen im Berichtsjahr 11,60 % (Vorjahr: 11,28 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 11,08 % (Vorjahr: 10,88 %).

Der Leerstand im Bereich Wohnungen ist im Jahr 2015 um 2,29 Prozentpunkte auf 12,22 % (Vorjahr: 14,51 %) gesunken. Die Leerstandssenkung wurde im Wesentlichen durch erfolgte Abriss- und Stilllegungsmaßnahmen, Verkäufe und Neuvermietungen nach Investitionsmaßnahmen erreicht. Des Weiteren wurde das zum Abriss vorgesehene Gebäude im Bruno-Taut-Ring 96-100 zur Flüchtlingsunterbringung hergerichtet und langfristig an die Stadt Magdeburg vermietet. Im Bereich Gewerbe hat sich der Leerstand um 3,41 Prozentpunkte auf 17,30 % (Vorjahr: 13,89 %) durch den Ankauf des leer stehenden Objektes Lothar-Kreyssig-Str. 1 mit insgesamt rd. 4.564 m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöht. Dieses Objekt wird als zentraler Firmensitz der Gesellschaft ausgebaut einschließlich der Implementierung des Dommuseums. Dagegen konnte im marktaktiven Kernbestand Gewerbe durch Vermietung der Gewerbeeinheiten im Ulrichplatz und in der Leiterstraße eine Verbesserung um 1,11 Prozentpunkte erreicht werden.

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Erlösschmälerung	11.787	12.601	-814
davon Sollmiete wegen Leerstand	8.248	9.193	-945
(davon wegen Leerstand WE)	(7.741)	(8.513)	(-772)
Mietminderung	186	133	53
Umlagenabrechnung	3.058	2.907	151
Sonstiges	295	368	-73

Die Erlösschmälerungsquote Sollmiete wegen Leerstand im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 11,17 % (Vorjahr: 12,14 %).

#### 2.2.4 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Geschäftsjahr 2015 wendete die Gesellschaft insgesamt TEUR 33.048 für Bautätigkeit, Instandhaltung/Instandsetzung und Abriss auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Komplexmaßnahmen	13.277	8.420	4.857
Freiflächen	1.974	1.094	880
Aktivierungsfähige Investitionen	15.251	9.514	5.737
Abrisskosten	1.953	800	1.153
Instandhaltung/Instandsetzung	15.844	11.567	4.277
Bautätigkeit/Abriss gesamt	33.048	21.881	11.167

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen wurden in der Ernst-Toller-Straße 31-37 ung., Willi-Bredel-Straße 38-50 ger., Bernhard-Kellermann-Straße 4, 6-22 ger. und 24, Dequeder Straße 5-8 und 9-12 umfangreiche Strangsanierungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Maßnahmen erfolgte die Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer und die teilweise Stilllegung der oberen Etage. Gleichzeitig wurden die Bäder erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Leer stehende Wohnungen wurden dabei komplett saniert. Die Maßnahmen sind, mit Ausnahme der Willi-Bredel-Straße 38 und Bernhard-Kellermann-Straße 24 abgeschlossen.

In der Beimssiedlung wurde das Wertaufholungsprogramm fortgeführt und das Wohngebäude in der Völpker Straße 1-10 und 11-17 durch zeitgemäße Grundrissänderungen marktgerecht modernisiert. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der erstmalige Anbau von zusätzlichen Balkonanlagen genehmigt. Die Maßnahmen sind bis auf die Modernisierung der Völpker Straße 1-3 abgeschlossen.

Die Erschließung des Neubaugebietes am Döppler Grund verlief planmäßig. Alle Baugrundstücke wurden erfolgreich vermarktet. Der Straßenendausbau wurde zum 31. Dezember 2015 fertiggestellt.

Durch den gestiegenen Bedarf der älter werdenden Mieterschaft nach Barrierefreiheit erfolgten in der Berthold-Brecht-Straße 4 c und im Bördebogen 2-3 Umbaumaßnahmen der Hauseingangs- und Fahrstuhlanlagen. Nunmehr können die Mieter barrierefrei in das Haus eintreten.

In der Leiterstraße 2 wurde eine Gewerbeeinheit mit rd. 961 m<sup>2</sup> umgebaut und an das Bau- und Liegenschaftsamt Sachsen-Anhalt vermietet. Eine Gewerbeeinheit (ehemaliges Eiscafé) mit 1.065 m<sup>2</sup> im Ulrichplatz 10 wurde, unter Beachtung der brandschutztechnischen Auflagen, ausgebaut und eine italienische Gastronomie etabliert.

Insgesamt wurden 524 Leerwohnungen saniert, teilweise aus- und umgebaut bzw. marktfähig hergestellt, davon 125 Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte der Abriss der Gebäude in der Hans-Grundig-Straße 15-16, Schrotebogen 21-22, Ferdinand-von-Schill-Straße 36-46, Astonstraße 75-85 und Breiter Weg 257-260. Insgesamt wurden somit 430 Wohnungen vom Markt genommen.

Des Weiteren wurde der ehemalige Fruchthof in der Krügerbrücke/Himmelreichstraße abgerissen. Auf der Abrissfläche in der Himmelreichstraße wurden 40 Parkplätze errichtet und erfolgreich bis 31. Dezember 2015 vermietet.

Aufgrund fehlender Fördermittelbewilligungen konnten nicht alle geplanten Abrissmaßnahmen realisiert werden. Zur dringenden Unterbringung von Flüchtlingen wurde daher das Abrissgebäude im Bruno-Taut-Ring 96-100 hergerichtet und für zehn Jahre an die Stadt Magdeburg vermietet.

Im Rahmen der periodischen Instandhaltung erfolgten im Wesentlichen die Erneuerung der Steigestränge für Kalt- und Warmwasser, Dach- und Balkoninstandsetzungen, Fenster- und Treppenhauseinstriche, Sanierung von Schornsteinköpfen und Bauwerkstrockenlegungen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang in Höhe von TEUR 2.597 zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2016 eingestellt wird.

### **2.2.5 Grundstücksverkehr**

Die Gesellschaft veräußerte im Berichtsjahr 2015 aus dem Anlagevermögen

- 5 Wohngebäude (143 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten),
- 28 Reihenhäuser (vorwiegend an Mieter),
- 8 Garagengrundstücke (311 Garagen),
- 7 Freiflächen überwiegend aus Stadtumbau zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbe Zwecke und 5 Splitter-/Arrondierungsflächen.

Daraus resultieren Buchgewinne in Höhe von TEUR 3.424.

Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr der notarielle Abschluss des Grundstückstauschvertrages mit der Landeshauptstadt Magdeburg über den Ankauf des Grundstücks Lothar-Kreyssig-Straße 1 (Eigentümer Stadt Magdeburg) und den Verkauf des Grundstückes Wilhelm-Höpfner-Ring 1 (Eigentümer Wobau) mit Wertausgleich zum 31. Dezember 2015 und Besitzübergang zum 1. Juli 2015.

Von den Städtischen Werken Magdeburg wurde durch unser Unternehmen das Grundstück Max-Otten-Straße 10 a erworben und zu einer Gebetsstätte für die Islamische Gemeinde umgebaut. Mit notariellem Kauf- und Werkvertrag erfolgte im Berichtsjahr 2015 die Veräußerung an die Islamische Gemeinde. Auf den Kaufpreis wurde laut geschlossenem Kaufvertrag im Berichtsjahr eine Anzahlung in Höhe von rd. TEUR 230,5 geleistet. Der Restkaufpreis in Höhe von TEUR 375,0 zzgl. Verzinsung wird in monatlichen Raten entrichtet. Die Übergabe des Grundbesitzes an den Erwerber erfolgt mit Fertigstellung der Baumaßnahme im 1. Quartal 2016.

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits sieben Kaufverträge mit Besitzübergang in 2016 und Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 4.670 geschlossen. Veräußert wurden vier Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus (162 Wohnungen), eine Freifläche und ein Garagengrundstück (40 Garagen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 4.670 entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Buchwertverluste im Jahr 2016.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2015 betrug TEUR 12.214, davon entfallen TEUR 4.160 auf Grundstücksverkäufe mit Besitzübergang in 2016 (Vorjahr: TEUR 7.102).

Der Verkauf des Grundstückes „Am Seeufer 10“ wurde aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umgesetzt. Das seit 2002 leer stehende und stark sanierungsbedürftige Gebäude ist aufgrund des vorliegenden Bewilligungsbescheides in 2016 zum Abriss vorgesehen. Die exponierte Lage des Grundstückes bietet eine Chance für eine Neuentwicklung an diesem Standort.

Im Berichtsjahr waren noch 14 Flurstücke mit rund 67 Tsd. m<sup>2</sup> mit Restitutionsansprüchen belastet. Durch intensive Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen konnten für zwei Flurstücke mit rund 10 Tsd. m<sup>2</sup> Ablehnungen der Restitutionsanträge erwirkt werden. Für drei Flurstücke mit rd. 15 Tsd. m<sup>2</sup> wurde der Nachweis gegenüber dem Landesamt für offene Vermögensfragen geführt. Der Bescheid hierzu liegt noch nicht vor. Derzeit laufen die Vorbereitungsarbeiten zum Nachweis des komplexen Wohnungsbaus für ein weiteres Grundstück. Im Altbaubereich wurde ein Grundstück mit Zustimmung der Antragsteller verkauft. Es befinden sich noch zwei Flurstücke mit rund 2,5 Tsd. m<sup>2</sup> in der Recherche.

## **2.2.6 Finanzierung**

Die Hauptschwerpunkte der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2015 bestanden neben der Steuerung der Unternehmensliquidität in der Sicherstellung der Refinanzierung der Investitionsvorhaben und der Fortsetzung der Optimierung der Beleihungs- und Finanzierungsstruktur.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs Kreditverträge mit ratierlicher Tilgung über ein Volumen von insgesamt TEUR 16.780 geschlossen und dabei das günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt genutzt. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2015 beläuft sich auf TEUR 9.260 und wird nach Baufortschritt im 1. Halbjahr 2016 abgerufen.

Aus gezeichneten Kreditverträgen 2014 kamen im Berichtsjahr 2015 TEUR 4.500 zur Auszahlung.

Als Beitrag zur Optimierung der Finanzierungs- und Beleihungsstruktur wurde das Portfolio bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt (diverse Baudarlehen) in Höhe von TEUR 4.693 durch Sondertilgung in Höhe von TEUR 1.749 und Umschuldung in Höhe von TEUR 2.944 abgelöst.

Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr 2015 die Restrukturierung von acht Zinsderivaten und den dazugehörigen zehn Grundgeschäften mit einem Volumen in Höhe von TEUR 53.252 zu einem Payerswap und einem Darlehen. Durch die hierbei erfolgte Umstellung von annuitätischer Tilgung auf Ratentilgung, in Verbindung mit verbesserten Kapitalkosten, konnte der zukünftige Kapitaldienst verbessert und die Liquidität gestärkt werden. Damit verfügt die WOBAU über insgesamt sieben Zinsderivate (Vorjahr: 14) mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 122.716 (Vorjahr: TEUR 128.631).

Am Geldmarkt konnten in 2015 Prolongationen in Höhe von TEUR 13.936 realisiert werden, bei gleichzeitiger Umstellung der Darlehensstruktur von Annuität auf Ratentilgung. Als Referenzzinssatz diente der 3- bzw. 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von durchschnittlich 0,811 % p. a.

Zum Bilanzstichtag beträgt der Anteil der Ratentilgungsdarlehen an den Gesamtverbindlichkeiten rd. 47 % (Vorjahr: rd. 27 %).

## 2.2.7 Personal

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Personalentwicklung zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr:

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	224	229	-5
davon Kaufmännische Mitarbeiter	183	185	-2
davon Technische Mitarbeiter	14	15	-1
davon Hauswarte	18	21	-3
davon Auszubildende	9	8	1
Anzahl Männer (%)	31,7	32,8	-1,1
Anzahl Frauen (%)	68,3	67,2	1,1
Altersdurchschnitt (Jahre)	47,7	47,6	0,1
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre)	20,5	20,5	0,0

Die Wobau beschäftigte zum Bilanzstichtag 224 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 229), davon befinden sich 102 Mitarbeiter/Innen in der Teilzeit (Vorjahr: 107 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeit-einheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 198,10 VZE. Für 16 Mitarbeiter/Innen bestehen Altersteilzeitverträge (Vorjahr: 17), davon befinden sich sechs Mitarbeiter/Innen in der Arbeitsphase und zehn Mitarbeiter/Innen in der Ruhephase. In einem befristeten Arbeitsverhältnis befanden sich vier Mitarbeiter/Innen.

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

Vor dem Hintergrund des auch in Magdeburg immer weiter fortschreitenden demografischen Wandels wurden die Auszubildenden im Unternehmen in 2015 mit dem wohnungswirtschaftlichen Projekt „Zielgruppenorientiertes Portfolio – Seniorenfreundliches Wohnen“ betraut. Schwerpunkt des Projektes war zum einen die Ermittlung des Bedarfes in den Quartieren und die Analyse der Objekte auf Seniorenfreundlichkeit. Im Ergebnis der Projektarbeit wurden die Quartiere und Objekte mit Handlungsbedarf sowie Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Im Berichtsjahr 2015 erfolgte der Abschluss eines neuen Vergütungstarifvertrages der Wohnungswirtschaft mit einer Laufzeit von zwei Jahren, das heißt vom 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2017. Dieser beinhaltet eine Tarifierhöhung ab 1. Juli 2015 um 2,4 % und ab 1. Juli 2016 um 2,2 %.

Fortbildungsschwerpunkte im Berichtsjahr 2015 bildeten Fachseminare/Tagungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft sowie der Technik. Dabei wurden insgesamt 152 Mitarbeiter/Innen geschult. Zur gezielten Personalentwicklung erfolgten Qualifizierungsmaßnahmen zum geprüften Techniker für Immobilienwirtschaft, Fachkraft für betriebliches Rechnungswesen und qualifizierte Personalfachkraft.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement in 2015 beinhaltete Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und -vorsorge. Dazu gehörten ein Venencheck, Moving am Arbeitsplatz, Blutdruck- und Blutzuckermessung, Herz-Kreislauf-Diagnostik und Gripeschutztag sowie ein Impfstatuscheck. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements konnten zwei Mitarbeiter/Innen nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

Mit der Arbeitnehmervertretung pflegte die Geschäftsleitung eine vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

### 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 2015 wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	706.255	93,3	713.126	93,6	-6.871
Kurzfristig gebundenes Vermögen	50.727	6,7	48.646	6,4	2.081
Gesamtvermögen (Aktiva)	756.982	100,0	761.772	100,0	-4.790
Eigenkapital	290.489	38,4	287.536	37,7	2.953
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	415.341	54,9	427.267	56,1	-11.926
Kurzfristiges Fremdkapital	51.152	6,7	46.969	6,2	4.183
Gesamtkapital (Passiva)	756.982	100,0	761.772	100,0	-4.790

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen bildet mit 93,3 % die größte Bilanzposition. Der Rückgang auf der Aktivseite resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 16.094, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 893 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 8.427. Gegenläufig wirken Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.370. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 17.190 statt.

Auf der Passivseite erhöhte sich im Geschäftsjahr das Eigenkapital (ohne Sonderposten) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.527 auf TEUR 270.918 durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe TEUR 3.523 sowie durch Zuführung in die Sonderrücklage § 27 DMBilG in Höhe TEUR 4 infolge Vergleichsregelung zum Verkauf eines restituitionsbehafteten Grundstückes.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich von TEUR 474.236 im Jahr 2014 auf TEUR 466.493 im Jahr 2015. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 18.860 sowie die außerplanmäßigen Tilgungen und Umschuldungen diverser Baudarlehen in Höhe von TEUR 4.693. Dagegen wirken Kreditaufnahmen für Investitionsmaßnahmen und Umschuldungen in Höhe TEUR 12.020. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 54,4 % (Vorjahr: 55,0 %).

Die Verschuldung je m<sup>2</sup> beträgt im Jahr 2015 EUR 326,87 (Vorjahr: EUR 326,13). Einem Rückgang der Verbindlichkeiten steht ein Flächenabgang von rd. 38 Tsd. m<sup>2</sup> gegenüber.

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

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.194	39.687	-493
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.032	-2.393	-4.639
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-29.632	-30.163	531
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.530	7.131	-4.601
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.246	9.115	7.131
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.776	16.246	2.530

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert aus dem Jahresergebnis, bereinigt um die Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen, die Zinsaufwendungen/Zinserträge und die zahlungsunwirksamen sowie zahlungswirksamen Erträge/Aufwendungen aus Sondereinflüssen. Gegenüber dem Vorjahr hat er sich um TEUR 493 verringert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit weist gegenüber dem Vorjahr einen höheren Mittelabfluss von TEUR 4.639 aus, hauptsächlich aufgrund der durchgeführten Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen in Höhe von TEUR 17.190 (Vorjahr: TEUR 9.751), trotz hoher Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 9.948 (Vorjahr: TEUR 7.102) und Zinserträgen in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 256).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist gegenüber dem Vorjahr einen geringeren Mittelabfluss von TEUR 531 aus. Hier wirken planmäßige Tilgungen gegenüber Kreditinstituten von TEUR 18.959 (Vorjahr: TEUR 18.065) und Sondertilgungen für diverse Baudarlehen von TEUR 4.693 (Vorjahr: TEUR 849) sowie Zinsaufwendungen von TEUR 18.000 (Vorjahr: TEUR 19.539), aber auch höhere Kreditaufnahmen von TEUR 12.020 (Vorjahr: TEUR 8.290). Die Kreditaufnahmen dienen der Finanzierung der Investitionen in den Immobilienbestand (TEUR 9.048) und der Umschuldung diverser Baudarlehen (TEUR 2.972).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2015 aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2015 erhöht sich stichtagsbedingt um TEUR 2.530 auf TEUR 18.776. Diese Mittel sind zur Finanzierung der künftigen Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2015 über offene Kontokorrentkreditlinien von TEUR 10.000, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestehen Reserven aus dinglichen Sicherheiten um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

Die Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit zu jederzeit gegeben.

### 3.3 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage der Wobau zeigt die nachfolgende Übersicht:

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	480	3.496	-3.016
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-231	-330	99
Ergebnis aus Restitution	-32	-56	24
Betriebsergebnis	217	3.110	-2.893
Finanzergebnis	196	255	-59
Neutrales Ergebnis	4.093	-5.973	10.066
Ertragsteuern	-983	0	-983
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.523	-2.608	6.131

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.016 verringert. Beeinträchtigt wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis durch höhere Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung (TEUR 4.277) aufgrund des zusätzlichen Bedarfes an Wohnraum zur gemeinschaftlichen und dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen sowie der erhöhten Nachfrage nach marktgerechten und sozialverträglichen Wohnungen. Hinzu kommen ein Rückgang der Sollmiete (TEUR 780), infolge Bestandsabgang, höhere planmäßige Abschreibungen (TEUR 238) und Betriebskostenaufwendungen (TEUR 846). Positiv dagegen wirken geringere Erlösschmälerungen (TEUR 965), Verwaltungsaufwendungen (TEUR 596) und Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierung (TEUR 1.552).

Das Finanzergebnis hat sich trotz höheren Bestand an flüssigen Mitteln aufgrund der schlechten Anlagemöglichkeiten verringert.

Das neutrale Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.066 deutlich verbessert. Positive Ergebnisbeiträge beruhen hauptsächlich auf höheren Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 1.977), geringeren Buchverlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 637) und geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen von Grundstücken mit Bauten (TEUR 8.019). Demgegenüber stehen im Wesentlichen höhere Abrisskosten (TEUR 1.153).

Damit verzeichnet die Gesellschaft am 31. Dezember 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.523, der das geplante Jahresergebnis um TEUR 183 unterschreitet.

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

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

		2015	2014
Eigenkapitalquote			
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	38,37	37,75
Anlagenintensität			
Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	93,30	93,61
durchschnittlicher Gebäudebuchwert			
Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	422,25	415,80
durchschnittliche Verschuldung			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	326,87	326,37
Fremdkapitalquote			
(Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	61,63	62,25
EBITDA	TEUR	37.939	39.745
EBITDA je m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	30,12	30,64
Schuldendienstdeckungsgrad			
(EBITDA/Kapitaldienst)		1,01	1,04
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	26,27	28,62
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete			
(Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	53,82	56,21
Gesamtkapitalrentabilität			
(Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,85	2,23
Erlösschmälerungsquote			
(Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	%	11,16	12,14
Investitionen je m <sup>2</sup>			
(Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	EUR/m <sup>2</sup>	24,69	16,25

### 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 implementierte Risikomanagementsystem analysiert regelmäßig die Risikofelder, Schadenssummen und Eintrittswahrscheinlichkeiten. Die Auswertungen werden durch den zentralen Risikoverantwortlichen mit den Risikobeauftragten der Bereiche erörtert und die Ergebnisse in einem Risikobericht der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements ist die Wirtschafts- und Finanzplanung. Monatlich erfolgen Analysen zu Plan-Ist-Abweichungen und quartalsweise Prognoserechnungen. Damit sind etwaige Chancen und Risiken rechtzeitig erkennbar und die Gesellschaft kann steuernd auf das Jahresergebnis einwirken.

Der ständigen Beobachtung unterliegen 29 Einzelrisiken in den Beobachtungsbereichen Immobilienwirtschaft, Informationstechnologie, Personal, Rechnungswesen, Recht und Finanzierung.

Zur Minimierung der gesamtwirtschaftlichen Risiken wird die wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt, vor allem aber in Magdeburg, laufend beobachtet. Derzeitige Risiken sehen wir in der demografischen Entwicklung. Durch die zunehmend älter und ärmer werdende Bevölkerung in Magdeburg wird der Bedarf an seniorengerechten und preiswerten Wohnungen weiter zunehmen. Die Anforderungen an die Mieterberatung und das Forderungs- und Mahnwesen werden sich erhöhen.

Des Weiteren ist ein zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbarer Anstieg der Flüchtlinge und Zuwanderer unterschiedlicher Herkunft und Religion zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2015 stellt sich die Wobau verstärkt diesem Thema. Hier sehen wir einerseits die Chance dem Leerstand zu begegnen, andererseits sind die Wirkungen der Zuwanderung auf Nachbarschaft, Sozialverhalten, Vertragstreue, Fluktuation etc. gegenwärtig nicht abschätzbar.

Die Wobau investiert im Geschäftsjahr 2016 ff. umfangreich in innerstädtische Bau-/Neubauvorhaben, mit dem Ziel der Bestandserweiterung und Ertragssteigerung. Weiterhin erfolgen im Rahmen der Modernisierung/Wertaufholung Investitionen in den Kernbestand, damit das Portfolio nachhaltig verbessert und am Markt gehalten werden kann. Risiken aus möglichen Baukostensteigerungen wurden beim Planungsansatz in Form der Baukostenindexierung berücksichtigt. Ein grundsätzliches Risiko ist beim Bau/Neubau nicht auszuschließen. Ferner bestehen Risiken bei Investitionen in Bestandsobjekte aufgrund von Fluktuation und gezielter Umlenkung. Ein kontinuierliches Investitions- und Baukostencontrolling während der Investitionstätigkeit ermöglicht eine zeitnahe Feststellung und Gegensteuerung.

Die Verkaufstätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf Splitterbestände in unsaniertem Zustand, Garagengrundstücke und Freiflächen in überwiegend nachrangigen Lagen in Magdeburg. Die Wobau sieht in der gestiegenen Nachfrage nach Immobilien die Chance, höhere Verkaufserlöse am Markt zu erzielen.

Das Finanzmanagement nimmt im Rahmen des Risikomanagements einen hohen Stellenwert ein. Änderungen der Zins- und Finanzierungsbedingungen unterliegen der ständigen Beobachtung. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert.

Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Die Kontrolle und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau.

Forderungsausfallrisiken resultieren maßgeblich aus dem Vermietungsgeschäft. Das Forderungsmanagement im Unternehmen sichert eine Reduzierung der Forderungen durch eine aktive, zeitnahe Mahnung. Bei Bedarf werden Wertberichtigungen gebildet.

Ein Risiko sieht die Gesellschaft in der qualitativen und quantitativen Belastung der Mitarbeiter/Innen und der Altersstruktur, die mit 47,7 Jahren einen hohen Durchschnittswert ausweist. In den nächsten zehn Jahren werden ca. 33 % der Mitarbeiter/Innen in die Altersrente oder auch eher in die Rente 63 plus-x gehen. Zur Erfüllung der strategischen und operativen Ziele ist die Wobau auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Um den Fachkräfteabgang im Unternehmen auszugleichen, werden junge Menschen ausgebildet und auf dann frei werdende Stellen gesetzt bzw. bereits qualifiziertes Personal extern eingestellt. Darüber hinaus werden laufend Geschäftsprozesse untersucht und optimiert sowie die Personalstrategie entsprechend angepasst.

IT-Risiken sind aufgrund der Auslagerung der relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung und der im Unternehmen bereits getroffenen Sicherungsmaßnahmen und -systeme als gering einzustufen.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Risiken, die den Fortbestand der Wobau im Geschäftsjahr gefährdet haben bzw. gefährden könnten.

## **5.2 Prognosebericht**

Kernaufgabe der Wobau bleibt unverändert die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Magdeburg.

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

Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand Wohnen von EUR 4,79/m<sup>2</sup> wurde um EUR 0,03/m<sup>2</sup> verbessert. Im gewerblichen Bereich verbesserte sich die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,52/m<sup>2</sup> um EUR 0,07/m<sup>2</sup>.

Die prognostizierte Erlösschmälerungsquote für Wohnungen und Gewerbe von 9,0 % wurde mit 1,87 Prozentpunkten nicht erreicht, hauptsächlich durch einen erhöhten Anstieg des Leerstandes in den Investitionsobjekten.

Die geplanten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 418.346 konnten trotz Darlehensneuaufnahme durch Tilgung, Umschuldung und Revalutierung auf TEUR 411.681 verringert werden.

Das erwartete Jahresergebnis von TEUR 3.706 wurde aufgrund der außerplanmäßigen Herrichtung des, ursprünglich zum Abriss vorgesehenen, Objektes Bruno-Taut-Ring 96-100 zur Flüchtlingsunterbringung um TEUR 183 unterschritten.

Die Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Magdeburg sind unverändert. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt und es herrscht ein Überangebot an Wohnungen. Die Nachfrage nach marktgerechten Wohnqualitäten (Preis/Leistung), seniorenfreundlichen und barrierefreien Wohnungen, Wohnungen für junge Familien und Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten nimmt zu. Darüber hinaus besteht ein dringender Bedarf zur Versorgung der Flüchtlinge mit und ohne Bleiberecht.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung wurde entsprechend den internen und externen Entwicklungen angepasst. Im Vordergrund steht die weitere Stärkung des Kerngeschäftes und die Erhöhung der Ertragskraft der Gesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 8.167.

Die im Jahr 2015 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2016 fortgeführt bzw. beendet (Wertumfang: TEUR 2.667). Das Investitionsprogramm wurde deutlich erhöht und beinhaltet ein Volumen von TEUR 34.070 für im Wesentlichen folgende Vorhaben:

- Beginn der Neubauvorhaben im Quartier Danzstraße/Breiter Weg,
- Ausbau des neuen zentralen Firmensitzes der Wobau, einschließlich der Implementierung des Dommuseums, Lothar-Kreyssig-Straße 1 und Sanierung eines Verwaltungsgebäudes,
- Komplettsanierungen von Gebäuden, zum Teil mit Balkonanbauten,
- Strang- und Innensanierungen, teilweise Stilllegung oberer Etagen,
- Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen sowie
- Errichtung von Stell-/Parkflächen.

Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung sind im Jahr 2016 in Höhe von TEUR 14.494 berücksichtigt. Darin enthalten ist die Instandsetzung eines zum Abriss vorgesehenen Objektes im Quartier Olvenstedt zur Unterbringung von Flüchtlingen und die Sanierung leer stehender Wohnungen.

Die Finanzierung der im Geschäftsjahr 2016 vorgesehenen Investitionen ist mit Darlehensmitteln sowie öffentlichen Zuschüssen geplant. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen in Höhe von TEUR 14.260 vor.

Auf dem Immobilienmarkt ist aufgrund der vorherrschenden Niedrigzinsphase das Kaufinteresse nach Immobilien weiterhin ungemindert. Für die im Jahr 2016 geplanten Grundstücksverkäufe zur Portfoliobereinigung erwarten wir Verkaufserlöse von rd. Mio. EUR 10,0.

Der Wohnungs- und Gewerbebestand wird sich durch Stilllegung und Verkauf auf ca. 20.260 Einheiten reduzieren.

Für das Jahr 2016 geht die Wobau von einer positiven Miet- und Leerstandsentwicklung aus. Die zu erwartende Steigerung der durchschnittlichen Sollmiete von EUR 4,93/m<sup>2</sup> auf EUR 5,09/m<sup>2</sup> wird hauptsächlich auf Mieterhöhungen wegen Modernisierung (Bestandsmieter), Neuvermietungen nach Sanierung sowie Erstvermietungen in Neubauobjekten begründet.

Die Erlösschmälerungsquote wird sich im Gesamtbestand Wohnen und Gewerbe von 10,87 % auf voraussichtlich 8,54 % verbessern.

Die bisherige Entwicklung zeigt, dass die personellen Aufwendungen u. a. für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden unterschiedlicher Nationalitäten, Ethnien und Religionen signifikant höher sind. Daher ist ein Personalbestand in der derzeitigen Größenordnung auch in Zukunft für eine service- und qualitätsgerechte Betreuung unseres Bestandsportfolios erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2016 gehen wir von 215 aktiven Mitarbeitern (einschließlich Auszubildenden) aus.

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

Magdeburg, den 3. März 2016

Lackner  
Geschäftsführer