

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016****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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich auch im Jahr 2016, trotz Unsicherheiten über die zukünftige US-amerikanische Außenpolitik, den Folgen des Brexit-Votums, der Ankündigung Großbritanniens den europäischen Binnenmarkt zu verlassen sowie den Auswirkungen des Verfassungsreferendums in Italien, auf einem stetigen und soliden Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nahm nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um rd. 1,9 % zum Vorjahr zu und lag damit einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,4 %. Den größten Beitrag leisteten die Dienstleistungsbereiche mit 68,9 % im Jahr 2016. Hierbei zählen die privaten und staatlichen Konsumausgaben aber auch der Wohnungsbau zu den soliden Stützen. Die gute Verfassung am Arbeitsmarkt führte zu höheren verfügbaren Einkommen von +2,8 %, welche u.a. neben der niedrigen Inflation verstärkt den privaten Konsum um +2,0 % erhöhten. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen um 4,2 %, u. a. durch die Aufwendungen für die Integration von Flüchtlingen und Schutzsuchenden. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen konnte sich um 0,8 % und das Baugewerbe sogar um 2,8 % verbessern. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen stiegen um 2,5 % und die Importe um 3,4 %.

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes verzeichnete Deutschland in 2016 einen Bevölkerungsanstieg auf 82,5 Mio. Menschen (Vorjahr: 81,7 Mio.). Auf dem Arbeitsmarkt gab es einen regelrechten Boom und die Erwerbstätigkeit erreichte den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes gingen rd. 43,5 Mio. Erwerbstätige einer Beschäftigung nach (Vorjahr: rd. 43,0 Mio.). Sowohl die inländische Bevölkerung als auch die ausländisch zugewanderten Arbeitskräfte bewirkten, dass negative demografische Effekte ausgeglichen werden konnten. Die Zahl der Arbeitslosen sank auf den tiefsten Wert seit 25 Jahren und betrug durchschnittlich rd. 2,7 Mio. Personen. Damit waren 104.000 Arbeitslose weniger als 2015 zu verzeichnen. Im Jahresdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote 6,1 %, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen und damit -0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.

Der Wohnungsmarkt wurde auch in 2016 von Wachstumsregionen, überwiegend in Ballungszentren mit zunehmender Wohnungsknappheit und Schrumpfungsregionen abseits der Ballungsräume mit weiterhin geringer Nachfrage, wo die demografischen Entwicklungen bereits signifikante Auswirkungen auf den Leerstand haben, bestimmt.

Gemäß Information des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) besteht weiterhin ein Wohnungsdefizit in Deutschland. Rund 400.000 Wohnungen müssen pro Jahr bis 2020 neu geschaffen werden. Um den Herausforderungen einer wachsenden Gesellschaft mit begrenzt finanziellen Mitteln gerecht zu werden, muss der Anteil der neu geschaffenen Wohnungen mindestens bei 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 preiswerten Wohneinheiten liegen. Der Wohnungsneubau konnte mit dem angewachsenen Zuzug nach Deutschland noch nicht mithalten. Ge-

bremst wird die Neubauentwicklung für bezahlbaren Mietwohnungsbau insbesondere durch die schleppende Grundstücksmobilisierung, fehlende Genehmigungskapazitäten, hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen im Zusammenhang mit zu geringer Investitionsförderung. Zur Realisierung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes und mehr bezahlbarem Wohnraum appelliert der GdW an die Politik. Im Jahr 2016 wurden im Zeitraum Januar bis November für insgesamt 340.009 Wohnungen Baugenehmigungen im Hochbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt und damit rd. 23,0 % mehr als im Vorjahr (Vorjahreszeitraum: 276.391 Wohnungen). Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg der Wohnungsmietenindex in Deutschland auf 108,0 (Vorjahr: 106,7). Der Index für Wohnungsnebenkosten stieg von 105,4 auf 106,5 im Jahr 2016.

Die Wohnungsmieten lagen in einer Spannbreite, je nach Wohnungsgröße, von durchschnittlich EUR 11,59/m² (30 m²), EUR 7,34/m² (60 m²) und EUR 8,41/m² (100 m²). Die Betriebskosten liegen laut aktuellem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes durchschnittlich bei EUR 2,17/m²/Monat (Vorjahr: EUR 2,19/m²/Monat). In den westlichen Bundesländern wurden durchschnittlich EUR 2,14/m²/Monat (Vorjahr: EUR 2,17/m²/Monat) und in den östlichen Bundesländern durchschnittlich EUR 2,27/m²/Monat (Vorjahr: EUR 2,28/m²/Monat) gezahlt.

2.1.2 Sachsen-Anhalt

Das Land konnte auch in 2016 seine stabile Wirtschaftsentwicklung fortsetzen. Insbesondere die Binnennachfrage und das Baugewerbe haben die Konjunktur in Sachsen-Anhalt positiv beeinflusst. Für das Berichtsjahr wird ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Sachsen-Anhalt real von 1,2 % prognostiziert. Darüber hinaus wurde ein Haushaltsüberschuss von rd. Mio. EUR 350,0 erzielt und das Land konnte seinen Konsolidierungskurs fortführen.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ermittelte für 2016 einen durchschnittlichen Anstieg der Verbraucherpreise von +0,6 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 107,7 erreichte. Am stärksten stiegen die Preise bei den Genussmitteln (+3,0 %). Dagegen sank das Jahresmittelniveau im Bereich Wohnen, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffen (-0,3 %). Der Preissenkung für Brennstoffe wirkten Verteuerungen bei der Müllabfuhr, den Dienstleistungen für Reparaturen der Wohnungen und den Wohnungsmieten entgegen. Der Baupreisindex für Wohngebäude erreichte einen Wert von durchschnittlich 1,6 % (Vorjahr: 1,5 %). Hierbei betrug der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen 1,9 % (Vorjahr: 1,7 %) bzw. mit Schönheitsreparaturen 4,0 % (Vorjahr: 1,1 %).

Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes waren es im Jahresdurchschnitt 1,005 Mio. Erwerbstätige bzw. 0,1 % mehr als zum Vorjahr. Gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit gab es bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahr 2016 in Sachsen-Anhalt durchschnittlich 110.263 Arbeitslose und die Arbeitslosenquote ging unter die 10-Prozentmarke auf 9,6 % zurück (Vorjahr: 10,2 %). Der Wegzug flaute weiter ab, dennoch verlor Sachsen-Anhalt 5.400 Bewohner an andere Bundesländer.

Den Kommunen und Wohnungsunternehmen standen im Programmjahr 2016 für die städtebauliche Entwicklung -beispielsweise für den Stadtumbau-Ost, den Städtebaulichen Denkmalschutz, der Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne sowie für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf- rd. Mio. EUR 78,5 Fördermittel zur Verfügung.

Der Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem Überangebot an Wohnraum gezeichnet. Rund 37.000 Wohnungen stehen nach Angaben des Verbandes der Wohnungswirtschaft derzeit noch leer. Das sind 34.000 Einheiten weniger als vor zehn Jahren. Fast 93 % des gesamten Bestandes (rund 338.000 Wohnungen) der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften im Land befinden sich in einem guten Zustand und sind modernisiert. Hierbei wurden für die Sanierung und/oder dem altersgerechten Umbau der Wohnungen knapp Mrd. EUR 0,5 investiert. Für weitere Umbaumaßnahmen, wie dem Einbau von Aufzügen, wurden staatliche Fördermittel seitens der Wohnungsverbände gefordert, um den Bedürfnissen der immer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden und die Unternehmen zu entlasten.

Die Wohnungsmieten in Sachsen-Anhalt am freien Wohnungsmarkt bewegen sich in einer Spannbreite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,37/m² (30 m²), EUR 5,25/m² (60 m²) und EUR 5,67/m² (100 m²). Bei den kommunalen Anbietern sind die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr um maximal 1 % gestiegen und lagen durchschnittlich bei EUR 4,80/m². Der Bedarf an preiswertem Wohnraum in Sachsen-Anhalt ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Daher müssten nach Angaben des Bauindustrieverbandes bis zum Jahr 2020 ca. 27.000 Sozialwohnungen für rd. Mio. EUR 500,0 gebaut werden.

Etwa 5.000 Wohnungen haben die kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch die Genossenschaften, im Jahr 2016 zur Unterbringung von 15.000 Flüchtlingen und Asylbewerbern zur Verfügung gestellt. Zur Begegnung der vorherrschenden Wanderungsbewegungen und zur Verbesserung der Integrationschancen soll eine Wohnsitzauflage, welche Mitte Januar 2017 in Kraft getreten ist, den Wohnsitz für Flüchtlinge für einen Zeitraum von drei Jahren vorschreiben. Dadurch wird auch für die Kommunen und Wohnungsunternehmen Planungs- und Investitionssicherheit erreicht.

2.1.3 Landeshauptstadt Magdeburg

Das Jahr 2016 war für Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt wieder ein erfolgreiches Jahr. Magdeburg hat sich zusehends zu einer modernen wachsenden Großstadt weiterentwickelt. Ausgehend von einer Bevölkerung von 238.212 Personen im Dezember 2015 konnte die Stadt einen Zuwachs um 2.922 Personen infolge Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden, Zuzug aus dem Umland und Anstieg der Geburtenrate (+201 Kinder) verzeichnen. Damit hatte Magdeburg im Dezember 2016 insgesamt 241.134 Einwohner.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, erfolgten eine Vielzahl von Investitionsmaßnahmen. Beispielsweise wurden fünf Kindertagesstätten neu errichtet und konnten ihren Betrieb aufnehmen. Weitere fünf Kindertagesstätten befinden sich in der Sanierung. Aufgrund fehlender Fördermittelzusagen ist der geplante Ausbau der letzten vier unsanierten Schulen in Magdeburg offen. Weitere Investi-

tionen in das Stadtbild und den Wirtschaftsstandort der Ottostadt wurden durch Abrisse des „Blauen Bocks“ und im „Domquartier“ deutlich. Diese innerstädtischen Standorte werden sich durch die zukünftigen Neubauten nachhaltig entwickeln. Auch wurden eine Vielzahl an Investitionen in Straßenaus- und Brückenbau, Spielplätze, städtische Einrichtungen und dem Hochwasserschutz getätigt.

Von Bund und Land wurden rd. Mio. EUR 11,0 Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt“ für die städtebauliche Entwicklung in Magdeburg bereitgestellt. Hiervon fließen allein mehr als Mio. EUR 5,0 in die weitere Entwicklung der Magdeburger Altstadt, entlang des Breiten Weges.

Bestehende Unternehmen wurden mit verfügbaren öffentlichen Finanzierungshilfen unterstützt. So begleitete das Wirtschaftsdezernat 51 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rd. Mio. EUR 79,0. Damit konnten 451 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden.

Die Landeshauptstadt konnte erfolgreich neue Gewerbetreibende akquirieren, welche am Standort Magdeburg investieren und sich ansiedeln. So entstand in der Markgrafenstraße auf einer brachliegenden Fläche das Gebäude des neuen „Café del Sol“, welches im September 2016 öffnete. Ca. 60 Arbeitsplätze wurden neu geschaffen. Weiterhin errichtet der schwedische Möbelkonzern IKEA auf dem Gelände des ehemaligen Milchhofes im Norden Magdeburgs ein Einrichtungshaus, welches im Sommer 2017 eröffnet und für 150 Menschen einen Arbeitsplatz schafft.

Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hielt an seinem Aufwärtstrend fest und die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 10,5 % (Vorjahr: 11,1 %). Insgesamt wurden zum Jahresende 11.780 Arbeitslose registriert, somit 1.338 weniger als im Vorjahr.

Im Jahresverlauf 2016 ist aufgrund der Schließung der Balkanroute ein Rückgang der Zugangszahlen an Asylberechtigten Personen zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt 3.871 Plätze wurden durch die Landeshauptstadt Magdeburg zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt. Diese wurden aufgrund der rückläufigen Zuzüge teilweise zurückgebaut bzw. aufgekündigt, um die Kapazitätsauslastung der Bestandsobjekte zu steigern und Leerstandskosten zu minimieren. Gegenwärtig hält Magdeburg 3.443 Unterbringungsplätze vor, welche zu 50 % ausgelastet sind.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Magdeburg war für Investoren auch 2016 aufgrund seiner Entwicklungspotenziale zunehmend attraktiv. Trotz steigender Immobilienpreise herrschte keine Wohnungsknappheit. In den Neubau und in Bestandsimmobilien wurde weiterhin rege investiert. Die Leerstandsquote im Jahr 2016 lag unter 6,0 %. Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannbreite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,08/m² (30 m²), EUR 5,45/m² (60 m²) und EUR 6,28/m² (100 m²).

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsentwicklung

Der durch die Wobau bewirtschaftete eigene Bestand verteilt sich über fast alle Stadtgebiete Magdeburgs. Im Berichtszeitraum wurde der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Verkauf, Abriss und Stilllegung sowie durch Umbau bzw. Modernisierungsmaßnahmen nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert um 519 Einheiten angepasst.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m ²)	Anzahl	Fläche (Tsd.m ²)	Anzahl	Fläche (Tsd.m ²)
Wohnungseinheiten	19.966	1.150,3	20.463	1.178,5	-497	-28,2
davon Kernbestand marktfähig	17.604	1.015,6	17.807	1.027,0	-203	-11,4
Gewerbeeinheiten	450	79,8	466	81,0	-16	-1,2
davon Kernbestand marktfähig	401	65,8	414	66,5	-13	-0,7
Gästewohnungen	7	0,3	13	0,7	-6	-0,4
Garagen, Einstellplätze, Gärten	5.537		5.651		-114	
Gesamt (ohne Garagen etc.)	20.423	1.230,4	20.942	1.260,2	-519	-29,8

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 44 Wohnungen (Vorjahr: 52), 2 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70). Die Verwaltung umfasste eine Wohnungseigentümergeinschaft und 3 treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

2.2.2 Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Sollmieten im Geschäftsjahr 2016 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	76.179	77.198	-1.019
davon Sollmieten für Wohnungen	68.429	69.345	-916
davon Sollmieten für Gewerbe	6.440	6.545	-105
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.255	1.252	3
davon Sollmieten für Sonstiges	55	56	-1
Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m ² WFL/NFL/Monat	5,04	4,93	0,11

Der Rückgang der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen Folge des Bestandsabganges durch Verkauf, Abriss und Stilllegung. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohn-

und Gewerbefläche konnte jedoch durch vielfältige Maßnahmen im Kernbestand zum Vorjahr um EUR 0,11/m² verbessert werden.

Im Bereich Wohnen ist eine Steigerung der durchschnittlichen Sollmiete von EUR 4,82/m² auf EUR 4,93/m² zu verzeichnen und die geplante durchschnittliche Sollmiete wurde um EUR 0,03/m² übererfüllt. Die Steigerung der Miete ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, nach komplexen Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung und Instandsetzung von 303 Leerwohnungen sowie insgesamt 988 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen. Zusätzlich wirken Bestandsabgänge durch Abriss, Stilllegung und Verkauf positiv auf die durchschnittliche Mietenentwicklung.

Im Bereich Gewerbe konnte durch Neuvermietung nach Umbau und Sanierung leerstehender Gewerbeeinheiten im Stadtzentrum die durchschnittliche Sollmiete von EUR 6,59/m² auf EUR 6,69/m² gesteigert werden. Durch Änderung der Verkaufsentscheidung zum Standort Gareisstraße ist die geplante durchschnittliche Sollmiete von EUR 6,84/m² nicht erreicht.

2.2.3 Leerstandsentwicklung

Im Geschäftsjahr konnte der Leerstand im Bereich Wohnungen um 625 Einheiten und im Bereich Gewerbe um 18 Einheiten weiter gesenkt werden. Die Leerstandsquote Wohnungen verbesserte sich um 2,7 Prozentpunkte und im Gewerbe um 3,73 Prozentpunkte deutlich.

Der Leerstand am Ende des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich zu 2015 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2016			2015		
	Anzahl	Leerstandsquote (%)	Wiedervermietungsquote (%)	Anzahl	Leerstandsquote (%)	Wiedervermietungsquote (%)
Wohnungen	1.870	9,52	111,46	2.495	12,22	98,51
davon marktfähig	1.169	6,81	106,93	1.169	6,80	100,10
Gewerbeeinheiten	41	13,57	142,50	59	17,30	79,17
davon marktfähig	24	4,76	138,46	31	6,47	73,91

Der Leerstandsabbau wurde hauptsächlich durch Neuvermietungen nach Sanierung, Abriss- und Stilllegungsmaßnahmen sowie Verkäufe erreicht. Positiv auf die Entwicklung wirkten die Folgen der Flüchtlingskrise und die geschlossene Rahmenvereinbarung mit der Landeshauptstadt Magdeburg zur Unterbringung der Flüchtlinge.

Im Berichtsjahr stehen 2.329 Wohnungskündigungen 2.596 Neuvermietungen gegenüber. Die Wiedervermietungsquote betrug somit 111,5 % (Vorjahr: 98,5 %). Im gewerblichen Bereich konnten 57

Neuvermietungen 40 Kündigungen überwiegen. Die Wiedervermietungsquote lag bei 142,5 % (Vorjahr: 79,2 %).

Die Fluktuationsrate lag im Gesamtbestand Wohnungen im Berichtsjahr bei 11,45 % (Vorjahr: 11,60 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 10,48 % (Vorjahr: 11,08 %).

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Erlösschmälerung	10.223	11.787	-1.564
davon Sollmiete wegen Leerstand	6.754	8.248	-1.494
(davon wegen Leerstand WE)	(6.364)	(7.741)	(-1.377)
Mietminderung	206	186	20
Umlagenabrechnung	3.012	3.058	-46
Sonstiges	251	295	-44

Die Erlösschmälerungen im Wohnungs- und Gewerbebereich stehen wesentlich im Zusammenhang mit den auch weiterhin erforderlichen umfangreichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Leerständen sowie Mietminderungsansprüchen. Die Erlösschmälerungsquote Sollmiete wegen Leerstand im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 9,30 % (Vorjahr: 11,17 %). Im Bereich Gewerbe beträgt die Erlösschmälerungsquote 3,68 % (Vorjahr: 5,32 %).

Für Wohnungen und Gewerbe gesamt liegt die Erlösschmälerungsquote bei 8,82 % und mit 0,28 Prozentpunkten marginal über der geplanten Quote.

2.2.4 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Geschäftsjahr 2016 bildeten neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Bestandes die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wendete die Gesellschaft hierfür TEUR 36.190 auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Komplexmaßnahmen	20.510	13.277	7.233
Freiflächen	487	1.974	-1.487
Aktivierungsfähige Investitionen	20.997	15.251	5.746
Abrisskosten	473	1.953	-1.480
Instandhaltung/Instandsetzung	14.720	15.888	-1.168
Gesamt	36.190	33.092	3.098

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen erfolgten auch im Jahr 2016 umfangreiche Strangsanierungen einschl. Umstellung der Warm-

wasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer, zeitgemäßer Erneuerung der Bäder und Stilllegung von 160 Wohnungen der oberen Etagen. Die Maßnahmen wurden schwerpunktmäßig im Quartier Friedenshöhe und Neue Neustadt durchgeführt. Insgesamt konnten rd. 500 Leerwohnungen dem Wohnungsmarkt mit Beendigung der Maßnahmen wieder zugeführt werden.

Im südlichen Stadtzentrum wurde mit der Sanierung des Gebäudes Breiter Weg 1, ehemalige Staatsbank, zur neuen Firmenzentrale einschl. Implementierung eines Dommuseums begonnen. Des Weiteren erfolgt die Sanierung des Gründerzeithauses in der Danzstraße 12. Die Arbeiten verlaufen planmäßig und werden, bis auf das Dommuseum, im Jahr 2017 zum Abschluss kommen.

Für das Quartier Beimssiedlung wurde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ein Gesamtkonzept für den erstmaligen Anbau von zusätzlichen Balkonanlagen erarbeitet, so dass die Wobau das Wertaufholungsprogramm fortführen kann. Die im Jahr 2015 begonnene Modernisierungsmaßnahme in der Völper Straße 1 - 3 konnte erfolgreich beendet werden.

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms konnten 303 Leerwohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Durch die zunehmend älter werdende Mieterschaft wurde die Herstellung der barrierefreien Hauseingangs- und Aufzugsanlagen in den Objekten Berthold-Brecht-Straße, Bördebogen und Mühlenstraße fortgesetzt.

In der Flechtinger Str. 22 a wurde die leerstehende Gewerbeeinheit (ehemalige Filiale der Stadtsparkasse) zur Umnutzung als Erweiterung des Verwaltungsstandortes saniert. Auch in der Leiterstraße 4 wurde eine leerstehende Gewerbeeinheit umgebaut/saniert und das zentrale Gewerbemanagement etabliert. Weitere Gewerbeeinheiten wurden in der Leiterstraße 2 und im Ulrichplatz 4 erfolgreich saniert und am Markt platziert.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte der Abriss des Gebäudes Bundschuhstraße 51 - 57. Mit dem Abriss des 16-Geschossers „Am Seeufer 10“ wurde im August begonnen. Dieser wird spätestens im Mai 2017 abgeschlossen sein. Insgesamt wurden somit 172 Wohnungen vom Markt genommen.

Maßnahmen der periodischen Instandhaltung beinhalteten im Wesentlichen die Erneuerung der Versorgungsleitungen in und an Gebäuden, Balkoninstandsetzungen, Fassadenarbeiten, Fenster-, Tür- und Treppenhausanstriche und Bauwerksabdichtungen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang in Höhe von TEUR 4.943 zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2017 eingestellt wird.

2.2.5 Grundstücksverkehr

Die Gesellschaft veräußerte im Berichtsjahr 2016 aus dem Anlagevermögen

- 1 Wohngebäude (160 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten),
- 17 Reihenhäuser,
- 3 Garagengrundstücke (Grund und Boden),
- 7 Freiflächen überwiegend aus Stadtumbau zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbe-
zwecke einschl. des letzten Baugrundstückes am Döppler Grund.

Daraus resultieren Buchgewinne in Höhe von TEUR 4.485.

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits acht Kaufverträge mit Besitzübergang in 2017 und Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 11.535 geschlossen. Veräußert wurden ein Reihnhaus, drei Mehrfamilienhäuser (452 Wohnungen/2 Gewerbe), eine Freifläche und ein Garagengrundstück (53 Garagen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 11.535 entstehen nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2017 Buchgewinne von TEUR 2.947.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2016 betrug TEUR 15.281, davon entfallen TEUR 10.670 auf Grundstücksverkäufe mit Besitzübergang in 2017 (Vorjahr: TEUR 4.160).

Im Berichtsjahr erfolgte der Ankauf der Freiflächen „Im Brunnenhof“ und „Gerstengrund“ im Tausch gegen die Freifläche „Olvenstedter Grund 63“. Zur Bestandsoptimierung wurden zwei kleinere Splitterflächen angekauft.

Für alle restitutionsbehafteten Wohngrundstücke konnte im Jahr 2016 der Bescheid zum Nachweis der Ausschlussgründe erwirkt werden. Am Ende des Berichtsjahres bestehen noch für zehn Grundstücke, Grundstücksanteile bzw. Kaufpreisanteile (rd. 15 Tsd. m²) Restitutions- bzw. Surrogatsansprüche.

2.2.6 Finanzierung

Die Schwerpunkte der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 bestanden neben der Steuerung der Unternehmensliquidität in der Sicherstellung der Refinanzierung der Investitionen und Desinvestitionen, der Optimierung der Beleihungs- und Finanzierungsstruktur.

Im Jahr 2016 hat die Wobau rd. TEUR 25.000 in den Bestand investiert. Zur Refinanzierung der Investitionen wurden Fremdmittel mit einem Anteil von ca. 68 % in Anspruch genommen. Zur Auszahlung kamen im Berichtsjahr 2016 TEUR 9.260 aus gezeichneten Kreditverträgen des Vorjahres.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr drei Kreditverträge in Höhe von insgesamt TEUR 15.000 mit zwei Kreditinstituten geschlossen. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2016 beläuft sich auf TEUR 6.500 und wird nach Baufortschritt im 1. Halbjahr 2017 abgerufen.

Die Wobau verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 über insgesamt sieben Zinsderivate (Vorjahr: 7) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 117.000 (Vorjahr: TEUR 122.716). Diese dienen lediglich der Zinssicherung, ein Handel erfolgt nicht.

Die Finanzierungsstrategie der vergangenen Jahre und das weiterhin niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt haben es ermöglicht, den Zinsaufwand im Geschäftsjahr um rd. TEUR 1.987 auf TEUR 15.999 zu reduzieren. Die planmäßige Tilgung erhöhte sich im Geschäftsjahr durch Fremdmittelaufnahme auf TEUR 19.232 (Vorjahr: TEUR 18.860). Am Geldmarkt konnten Prolongationen in Höhe von TEUR 22.941 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 0,847 % p. a. Zum Bilanzstichtag beträgt der Anteil der Ratentilgungsdarlehen an den Gesamtverbindlichkeiten rd. 52 % (Vorjahr: rd. 47 %).

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen der Gesellschaft drei offene Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

2.2.7 Personal

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

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	226	224	2
davon kaufmännische Mitarbeiter	180	183	-3
davon technische Mitarbeiter	17	14	3
davon Hauswarte	19	18	1
davon Auszubildende	10	9	1
Anteil Männer (%)	35,0	31,7	3,3
Anteil Frauen (%)	65,0	68,3	-3,3
Altersdurchschnitt (Jahre)	47,6	47,7	-0,1
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre)	19,0	20,5	-1,5

Die Wobau beschäftigte zum Bilanzstichtag 226 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 224), davon befanden sich 73 Mitarbeiter/Innen in Teilzeit (Vorjahr: 102 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeitstellen belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 211,26 VZE. Für acht Mitarbeiter/Innen bestanden Altersteilzeitverträge (Vorjahr: 16), davon befanden sich zwei Mitarbeiter/Innen in der Arbeitsphase

und sechs Mitarbeiter/Innen in der Ruhephase. In einem befristeten Arbeitsverhältnis befand sich ein/e Mitarbeiter/In (Vorjahr: 4).

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

Das wohnungswirtschaftliche Projekt, mit dem die Auszubildenden im Jahr 2016 betraut wurden, stand unter dem Motto „Revitalisierung der Ernst-Reuter-Allee 12“. Schwerpunkt des Projektes war das Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten für eine seit Jahren leer stehende Gewerbemieteinheit mit rd. 350 m², unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Gesichtspunkte. Im Ergebnis der Projektarbeit wurde als am Standort nachgefragte und wirtschaftlich sinnvolle Variante die Einzelbürovermietung aufgezeigt und festgestellt.

Die Förderung/Qualifizierung unserer Mitarbeiter nahm auch im Jahr 2016 einen hohen Stellenwert ein. Aufgrund der zunehmenden Anzahl ausländischer Mieter wurden 39 Mitarbeiter/Innen in der englischen Sprache fortgebildet. Insgesamt 123 Mitarbeiter/Innen nahmen an Fachseminaren/Tagungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft, Gebäudetechnik, Steuergesetzgebung, Vergaberichtlinien, Kommunikation und Informationstechnologie teil. Sieben Mitarbeiter/Innen begannen eine Weiterbildung zum geprüften Techniker für Immobilienwirtschaft und sieben Mitarbeiter/Innen zum Immobilienfachwirt.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement beinhaltete im Jahr 2016 Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und -vorsorge, wie zum Beispiel gesunde Ernährung, Fittestest am Arbeitsplatz und Grippe-schutztag mit Impfstatuscheck. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements konnten über das Hamburger Modell (stufenweise Wiedereingliederung während der Arbeitsunfähigkeit) sechs Mitarbeiter/Innen nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

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

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Lang- und mittelfristig gebundenes-Vermögen	709.573	92,3	706.255	93,3	3.318
Kurzfristig gebundenes Vermögen	58.873	7,7	50.727	6,7	8.146
Gesamtvermögen (Aktiva)	768.446	100,0	756.982	100,0	11.464
Eigenkapital	297.591	38,7	290.489	38,4	7.102
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	412.309	53,7	415.341	54,9	-3.032
Kurzfristiges Fremdkapital	58.546	7,6	51.152	6,7	7.394
Gesamtkapital (Passiva)	768.446	100,0	756.982	100,0	11.464

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen bildet mit 92,3 % die größte Bilanzposition. Die Erhöhung auf der Aktivseite resultiert aus Zugängen durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 21.704 sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 3.663. Gegenläufig wirken die Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 16.426, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.615 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 4.373. Im Bereich des kurzfristigen Vermögens wirkten hauptsächlich die höheren flüssigen Mittel durch Anlagenverkäufe.

Auf der Passivseite erhöhte sich im Geschäftsjahr das Eigenkapital (ohne Sonderposten) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.675 auf TEUR 278.593 durch das erzielte Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.675 abzüglich der im Jahr 2016 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin von TEUR 1.000 auf das Ergebnis des Vorjahres.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital enthält für die Analyse auch die im kommenden Geschäftsjahr fälligen und damit formal kurzfristigen Tilgungen auf Kredite, da diese durch Abschreibungen auf Sachanlagen im kommenden Geschäftsjahr finanziert werden. Es verminderte sich im Wesentlichen durch den Rückgang der Verbindlichkeiten aufgrund der planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 19.232 sowie der außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 1.287. Dagegen wirkten Kreditaufnahmen für Investitionsmaßnahmen und Umschuldungen in Höhe TEUR 17.760. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,1 % (Vorjahr: 54,4 %).

Die Verschuldung je m² betrug im Jahr 2016 EUR 331,82 (Vorjahr: EUR 326,87). Einem Rückgang der Verbindlichkeiten stand ein Flächenabgang von rd. 29 Tsd. m² gegenüber.

Die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals resultierte vordergründig aus den erhaltenen Anzahlungen für erfolgte Grundstücksverkäufe im Jahr 2016 mit Besitzübergang 2017.

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

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 stellt sich wie folgt dar:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.925	39.194	-4.269
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.100	-7.032	932
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.520	-29.632	9.112
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.305	2.530	5.775
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.776	16.246	2.530
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	27.081	18.776	8.305

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte 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 verschlechterte er sich um TEUR 4.269 auf TEUR 34.925.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 932 auf TEUR -6.100 bei durchgeführten höheren Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen in Höhe von TEUR 21.705 (Vorjahr: TEUR 17.190) aufgrund höherer Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 15.281 (Vorjahr: TEUR 9.948) und erhaltenen Zinsen in Höhe von TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 210).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.112 auf TEUR -20.520 durch die erfolgten Kreditneuaufnahmen zur Refinanzierung der Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von TEUR 17.760 (Vorjahr: TEUR 12.020), geringeren planmäßigen Zinszahlungen in Höhe von TEUR 16.434 (Vorjahr: TEUR 18.000) und Sondertilgungen in Höhe von TEUR 1.287 (Vorjahr: TEUR 4.693). Dagegen standen höhere planmäßige Tilgungszahlungen in Höhe von TEUR 19.559 (Vorjahr: TEUR 18.959) und die Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 1.000.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2016 aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich stichtagsbedingt um TEUR 8.305 auf TEUR 27.081. Diese Mittel sind maßgeblich zur Finanzierung der künftigen Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2016 über offene Kontokorrentkreditlinien von TEUR 10.000, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestanden 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:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	2.820	480	2.340
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-161	-231	70
Ergebnis aus Restitution	0	-32	32
Betriebsergebnis	2.659	217	2.442
Finanzergebnis	311	196	115
Neutrales Ergebnis	7.246	4.093	3.153
Ertragsteuern	-1.541	-983	-558
Jahresüberschuss	8.675	3.523	5.152

Das Betriebsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.442 verbessert werden. Positive Ergebnisbeiträge kamen hauptsächlich durch den Rückgang der Erlösschmälerungen wegen Leerstand (TEUR 1.493), höheren Erlösen aus der Umlagenabrechnung (TEUR 844), geringeren Aufwendungen für Wärme und Warmwasser (TEUR 801), Versicherungsschäden (TEUR 363) und Instandhaltung durch Erhöhung der investiven Maßnahmen in den Bestand (TEUR 1.168). Des Weiteren wirkten geringere Aufwendungen für Zinsen in der Objektfinanzierung durch bessere Konditionen bei der Prolongation und Umstellung von Annuitäten- auf Ratentilgungsdarlehen. Dagegen standen geringere Sollmieten (TEUR 1.019) infolge von Grundstücksabgängen durch Verkauf und Abriss, höhere Betriebskostenaufwendungen (TEUR 1.298), planmäßige Abschreibungen (TEUR 332), Personalaufwendungen (TEUR 420) und sächliche Verwaltungsaufwendungen (TEUR 1.000).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 115 verbessert, vorrangig durch höhere Zinserträge für sonstige Forderungen und Forderungen gegenüber Käufern sowie für Festgeldanlagen.

Das neutrale Ergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.153. Positive Ergebnisbeiträge (+) beruhten hauptsächlich auf höheren Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen (+ TEUR 1.061), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (+ TEUR 2.293), geringeren Abrisskosten (+ TEUR 1.481) und Rückstellungszuführungen (+ TEUR 467). Demgegenüber standen im Wesentlichen negative Ergebnisbeiträge (./.) durch geringere Fördermittel (./. TEUR 453) und geringere Rückstellungsaufösungen (./. TEUR 1.115) sowie höhere außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit Bauten (./. TEUR 722).

Damit verzeichnete die Gesellschaft 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 8.675.

Das geplante Jahresergebnis von TEUR 10.299 wurde aufgrund geänderter unternehmerischer Entscheidungen in Bezug auf die Verwertung des Grundstückes Am Seeufer 10 und Gareisstraße 13 - 16/Walther-Rathenau-Straße 30, 31 um TEUR 1.624 unterschritten. Die Änderung der Strategie erfolgte in Einvernehmen mit den Aufsichtsgremien.

Die Ertragslage des Unternehmens war stabil.

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

		2016	2015
Eigenkapitalquote			
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	38,78	38,37
Eigenkapitalrentabilität			
Jahresergebnis/Eigenkapital	%	3,11	1,30
Anlagenintensität			
Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	92,29	93,30
durchschnittlicher Gebäudebuchwert			
Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m ²	431,93	422,25
durchschnittliche Verschuldung			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m ²	331,82	326,87
Fremdkapitalquote			
(Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	61,22	61,63
EBITDA	TEUR	39.306	37.939
EBITDA je m ²	EUR/m ²	31,95	30,12
Schuldendienstdeckungsgrad			
(EBITDA/Kapitaldienst)		1,12	1,01
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	23,20	26,27
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete			
(Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	51,08	53,82
Gesamtkapitalrentabilität			
(Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	3,22	2,85
Erlösschmälerungsquote			
(Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	%	9,30	11,16
Investitionen je m ²			
(Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	EUR/m ²	29,01	24,69

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagementsystem der Wobau dient der Risikoerkennung und Risikosteuerung, mit dem Ziel, Schäden abzuwenden und den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Das Risikomanagement ist Bestandteil des internen Kontrollsystems. Wesentliche Elemente des Risikocontrollings sind u.a.:

- die operative Wirtschaftsplanung (Erfolgs-, Investitions- und Finanzplanung),
- die strategische Unternehmensplanung (mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung),
- das monatliche und quartalsweise Berichtswesen einschl. Plan/Ist-Vergleiche,
- das Vier-Augen-Prinzip,
- die interne Revision.

Die Risikoberichterstattung durch den zentralen Risikomanager erfolgt quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal im Jahr an den Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr 2016 hatten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der Wobau in den Beobachtungsfeldern Finanzierung, Immobilien, Informationstechnologie, Personal sowie Rechnungswesen/Recht insgesamt 30 Einzelrisiken mit wesentlichen Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse beobachtet, der Schadenswert, die Eintrittswahrscheinlichkeit und daraus resultierend der mögliche Schadenserwartungswert bestimmt. Ausgehend vom Gesamtrisikopotential wurden sieben Risiken temporär mit einem hohen Schadenswert eingestuft.

➤ Finanzierungsrissen

Änderungen der Zins- und Finanzierungsbedingungen unterliegen der ständigen Beobachtung. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen und zum Teil durch Zinssicherungsgeschäfte minimiert und im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Das Unternehmen verfügt zum 31.12.2016 über sieben aktive Zinsderivate (Vorjahr: 7) in Form von Zinsswapgeschäften. Diese dienen ausschließlich der Zinssicherung. Bewertungseinheiten sind vollständig gebildet. Die Swap-Geschäfte einschl. bestehender Bewertungseinheiten und die Entwicklung der Marktwerte der Sicherungsgeschäfte unterliegen der ständigen Beobachtung.

Die Kontrolle und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Des Weiteren werden die liquiden Mittel täglich überprüft. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über eine offene Kontokorrentlinie von TEUR 10.000. Damit ist sichergestellt, dass die Wobau jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Risiken aus Mietforderungsausfällen begegnet das Unternehmen mit einem konsequenten Forderungsmanagement. Bei Bedarf werden Wertberichtigungen gebildet.

➤ **Immobilienrisiken**

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

Im Bereich der Bautätigkeit werden Risiken aus möglichen Baukostensteigerungen bei der Planung der Baukosten in Form einer Baukostenindexierung berücksichtigt. Weitere Risiken bestehen in der Einhaltung des geplanten Bauzeitraumes und bei Investitionen in Bestandsobjekte in der Fluktuation. Ein grundsätzliches Risiko ist beim Bau/Neubau nicht auszuschließen. Ein kontinuierliches Investitions- und Baukostencontrolling während der Investitionstätigkeit und die gezielte Umlenkung der Mieter während der Maßnahme ermöglicht eine zeitnahe Feststellung und Gegensteuerung.

Um Einnahmeausfälle durch Leerstand, Mietminderungen und –nachlässen zu begegnen, unterliegt der Vermietungsprozess der ständigen Beobachtung.

Der Ankauf von Gebäudegrundstücken war in 2016 nicht geplant und stellte somit kein Risiko dar. Die Ankaufstätigkeit beschränkte sich auf den Ankauf von Arrondierungsflächen.

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

➤ **IT-Risiken**

Durch die Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung stellt der Totalausfall des EDV-Systems kein vom Unternehmen selbst beeinflussbares Risiko dar. Darüber hinaus ist die Wobau auf einen möglichen Ausfall des EDV-Systems vorbereitet und hat einen Notfallplan, ein Sicherheitskonzept- und server eingerichtet.

➤ **Personalrisiken**

Die demografische Entwicklung und die anspruchsvolle Investitionstätigkeit in den nächsten Jahren ist mit einem hohen Fachkräftebedarf verbunden. Hinzu kommt die Altersstruktur der Mitarbeiter im Unternehmen, die mit 47,6 Jahren einen hohen Durchschnittswert ausweist und der damit im Zusammenhang stehende Generationswechsel. Um den Fachkräftebedarf und künftigen Fachkräfteabgang im Unternehmen auszugleichen, wurden und werden auch künftig qualifizierte Mitarbeiter eingestellt und die Ausbildungszahl erhöht. Nach erfolgreichem Abschluss werden die jungen Menschen übernommen und zielgerichtet auf nachzubesetzende Stellen eingesetzt. Des Weiteren wird die Weiterbildung der Mitarbeiter gefördert und unterstützt.

➤ Risiken im Rechnungswesen

Der Beobachtung unterliegen ungeplante Steuerzahlungen im Ergebnis einer Betriebsprüfung, die negative Auswirkungen auf das Ergebnis haben. Des Weiteren werden die Wertansätze im Rahmen einer Ertragsbewertung zweimal im Jahr überprüft, um außerplanmäßige Abschreibung durch rechtzeitiges Gegensteuern zu vermeiden.

➤ Rechtliche Risiken

Beobachtet werden Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüche Dritter, Vertragsrisiken sowie Risiken im Bereich der Wohngebäude-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die zu unerwarteten Zahlungen führen könnten.

➤ Chancen der künftigen Entwicklung

Ausgehend von den identifizierten Risiken, den Entwicklungen und allgemeinen Rahmenbedingungen sowie der Situation am Magdeburger Markt sieht die Gesellschaft folgende wesentliche Chancen:

- weitere Festigung unserer Wettbewerbsposition durch Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Magdeburg,
- umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ergänzen bzw. stärken das Gesamtportfolio und tragen wesentlich zur Steigerung der Ertragskraft bei,
- Wohnraumanpassungen, Herstellen der Barrierefreiheit und Erweiterung der Services verlängern die Wohndauer älterer Mieter,
- vorhandene Freiflächen, im Wesentlichen durch erfolgte und noch geplante Abrisse bieten Möglichkeiten für eigene Projektentwicklungen bzw. den ertragreichen Verkauf von Bauland,
- bei Neu-/Umfinanzierungen wird weiterhin das günstige Finanzierungsumfeld am Geld- und Kapitalmarkt genutzt,
- durch planmäßige und ausserplanmäßige Tilgung wird der Entschuldungskurs fortgeführt.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Wobau haben bzw. haben könnten.

5. Prognosebericht

Die Bundesregierung geht davon aus, dass sich die gute wirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2017 gegenüber 2016 fortsetzen wird und das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,4 % zunimmt. Auch für Sachsen-Anhalt wird für das Jahr 2017 ein Wirtschaftswachstum von 1,0 % prognostiziert.

Im regionalen Umfeld von Sachsen-Anhalt und insbesondere in der Landeshauptstadt sind im Jahr 2017 eine Vielzahl von Investitionen in die Infrastruktur vorgesehen. Beispielsweise werden mit Hilfe von Fördermitteln von Bund, Land und EU in den nächsten drei Jahren rund TEUR 40.000 in den Magdeburger Hafen, dem größten Binnenhafen Mitteleuropas, investiert. Dadurch sollen mehr Firmen für den Standort Magdeburg gewonnen werden, welche ihre Güter umschlagen und gleichzeitig Arbeitsplätze schaffen. In diesem Zusammenhang hat der Hafen ein 36.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Weiterhin führt das Wirtschaftsdezernat Gespräche mit Investoren über ein weiteres Verteilzentrum für Lebensmittel im Industrie- und Logistikzentrum im Stadtgebiet Rothensee. Im Rahmen der innerstädtischen Entwicklung wird am Standort des abgerissenen „Blauen Bocks“ der neue Firmensitz der Städtischen Werke Magdeburg entstehen. Des Weiteren wird am Breiten Weg/Ecke Danzstraße ein neues Quartier in Domnähe durch die Wobau, als städtische Gesellschaft, und zwei Magdeburger Wohnungsgenossenschaften gebaut. In der Otto-von-Guericke-Straße wird ein Hotel entstehen und städtebauliche Wettbewerbe laufen für den östlichen Universitätsplatz und den Heumarkt. Durch die wachsende Bevölkerung, u. a. in Folge der gestiegenen Geburtenzahl, werden neue Kindertagesstätten errichtet, Schulen, Spiel- und Sportstätten, aber auch Straßen und Brücken saniert. Darüber hinaus werden, zur Erhöhung der Attraktivität Magdeburgs für Familien, Wohngebiete im Iltsweg, Lemsdorf-Klinketal, östlicher Kümmlersberg und Restparzellen im Kannenstieg erschlossen und zur Eigenheimbebauung vermarktet.

Auch die Wohnungsunternehmen Sachsens-Anhalts werden weiter in die Entwicklung ihrer Bestände und in die Bestandserweiterung investieren. Laut Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt ist für 2017 ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. Mio. EUR 450 für die Erhaltung und Modernisierung sowie für den Neubau an nachhaltigen Standorten geplant. Der durchschnittlich prognostizierte Mietpreis von EUR 4,85/qm spiegelt hierbei ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis wider.

Der Magdeburger Wohnungsmarkt profitiert von der positiven Bevölkerungsentwicklung sowie dem anhaltenden Trend zu Haushalten mit weniger Mitgliedern. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach marktgerechten Wohnqualitäten, seniorenfreundlichen und barrierefreien Wohnungen, Wohnungen für junge Familien und Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten. Auch der Bedarf an Eigenheimen, besonders durch junge Familien, wird infolge des Zuzugs und des anhaltend günstigen Zinsniveaus weiter zunehmen.

Die Unterbringung, Integration und Betreuung von Flüchtlingen bleibt weiterhin eine wesentliche gesellschaftliche Aufgabe und erfordert Personal und finanzielle Mittel zur dauerhaften Sicherstellung einer integrationsfördernden Sozialarbeit.

Die demografischen Entwicklungen sowie die sich verändernden technischen und energetischen Vorgaben, geänderte Wohnanforderungen nehmen auf lange Sicht einen maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Bestands- und Personalstrategien der Wobau.

Als kommunales Wohnungsunternehmen stellt sich die Wobau den Anforderungen und sieht sich im Rahmen ihres Gesellschaftsvertrages in der Pflicht, breite Schichten der Bevölkerung mit sozial verträglichen Wohnungen zu versorgen und erfolgreich in das Wohnumfeld zu integrieren.

Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit stehen die weitere Stärkung des Kerngeschäftes und die Erhöhung der Ertragskraft. Dies verdeutlicht die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung der Wobau für die Jahre 2017 ff., welche der Aufsichtsrat der Gesellschaft in seiner Sitzung am 27. September 2016 beschlossen hat.

Zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit wird sich der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Abriss, Stilllegung, Verkauf und Neubau auf rd. 19.723 Einheiten entwickeln. Für den geplanten Abriss liegen die Fördermittelbescheide vor. Bei den Grundstücksverkäufen handelt es sich um Objekte mit hohem Instandhaltungstau, Freiflächen und Garagengrundstücken. Für das Jahr 2017 werden Verkaufserlöse in Höhe von rd. TEUR 13.420 erwartet.

Für die Instandhaltung/Instandsetzung sind im Jahr 2017 insgesamt TEUR 16.209 bzw. durchschnittlich 13,59 €/m² berücksichtigt. Darin enthalten sind Maßnahmen der Strang- und Fassadensanierung und der marktgerechten Sanierung leer stehender Wohnungen.

Die engagierte Investitionstätigkeit werden wir in den kommenden Jahren fortsetzen. Im Geschäftsjahr 2017 sind Aufwendungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 43.388 notwendig, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- Beginn der Neubauvorhaben im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstr.,
- Fortführung und Abschluss des Ausbaus der neuen Firmenzentrale der Wobau, einschließlich der Implementierung des Dommuseums am Standort, Breiter Weg 1,
- Komplettsanierungen von Gebäuden, teilweise mit Balkonanbauten,
- Strang- und Innensanierungen, teilweise Stilllegung oberer Etagen,
- Einbau von weiteren barrierefreien Aufzugsanlagen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen in Höhe von TEUR 50.340 für geplante Investitionsmaßnahmen bis 2019 sowie Finanzierungsabsichtserklärungen in Höhe von TEUR 18.430 zur Refinanzierung von Investitionen in den Immobilienbestand vor. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich 2017 auf TEUR 101.842 erhöhen, was hauptsächlich auf die Neuvermietung und Mieterhöhung nach Modernisierung sowie Erstvermietung in Neubauobjekten abzielt. Damit

wird sich die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe von EUR 5,04/m² auf EUR 5,11/m² entwickeln. Die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand, die Neubautätigkeit und die Bestandsabgänge werden positive Auswirkungen auf die Leerstandsentwicklung haben. Die Erlösschmälerungsquote wird sich im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe von 8,81 % auf voraussichtlich 6,75 % verbessern.

Das anspruchsvolle Investitionsprogramm zur Aufwertung des Bestandsportfolios sowie die weitere Integration und Betreuung der Flüchtlinge/Zuwanderer stellt die Gesellschaft in den nächsten Jahren weiterhin vor enormen Herausforderungen. Zur Bewältigung der Aufgaben wurde das Personal verstärkt und damit einhergehend die Organisationsstruktur zum 01.01.2017 angepasst. Schwerpunkt der strukturellen Änderungen bildet der Bereich Wohnungswirtschaft, wo zur Effizienzsteigerung in den Geschäftsstellen Nord, Mitte und Süd die Bestandsverwaltung mit der sozialen Betreuung und der Vermietung zusammengeführt wurde. Eine neue Struktureinheit „Kommunikation/Vertrieb“ in der Geschäftsstelle Mitte mit einem speziellen Vertriebsmanager wird die neuen Medien und Kommunikationsmittel unterstützen und den zentralen Vertrieb steuern. Im technischen Bereich wurden die Aufgabenschwerpunkte interne Verwaltung, Facility Management und Hauswartservice gebündelt und der neu gebildeten Struktureinheit „Facility Management“ zugeordnet. Die Struktureinheit „Bestandsmanagement“ mit Schwerpunktaufgaben Mieten- und Betriebskostenkalkulation, -planung und -abrechnung ist zur weiteren Optimierung der Arbeitsprozesse in den Bereich Betriebswirtschaft und Finanzen integriert.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.091.

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

Magdeburg, den 8. März 2017

Lackner
Geschäftsführer