Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Geschäftsmodell

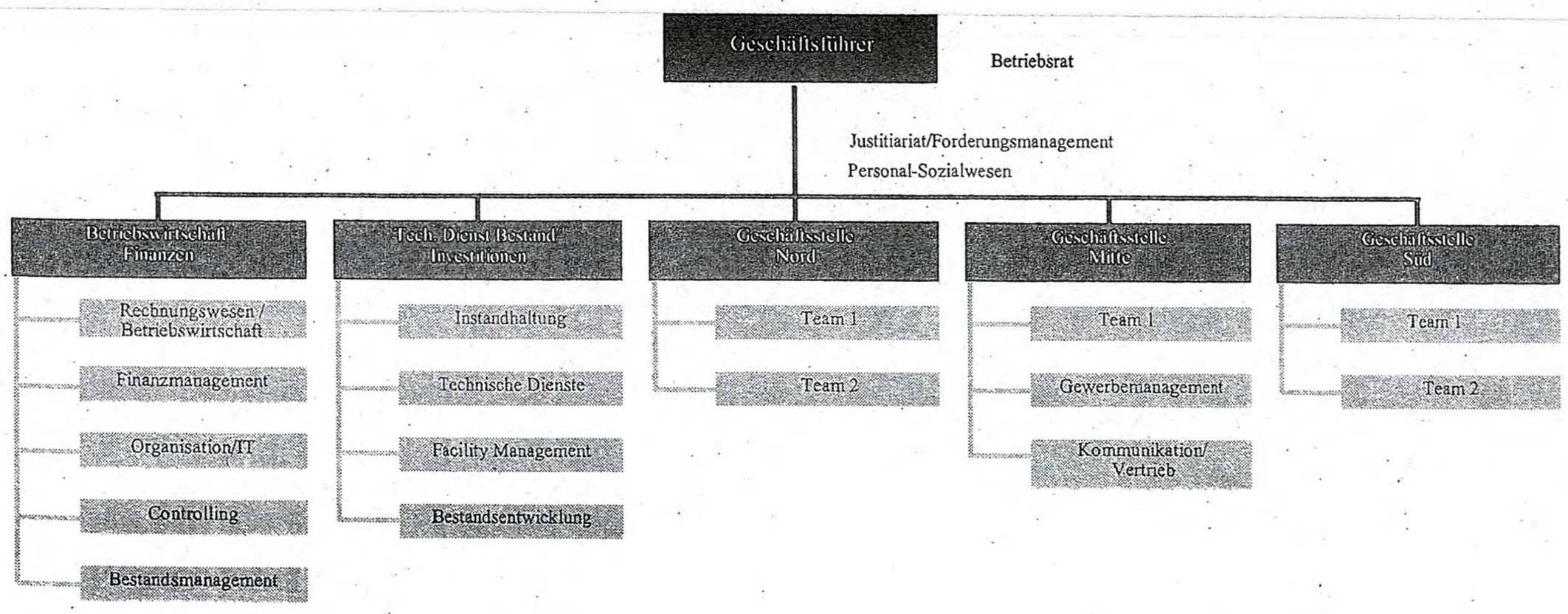
Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (im Folgenden „WOBAU", „Gesellschaft" oder „Unternehmen") ist das größte Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg.

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

Im Interesse der Stadt Magdeburg sichert die 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.

Zur Effizienzsteigerung und Bewältigung der gestiegenen Herausforderungen wurden Arbeitsprozesse und Strukturen neu organisiert und optimiert. Die aktuelle Unternehmensorganisation stellt sich wie folgt dar:



Der Hauptsitz der Gesellschaft befindet sich seit November 2017 im Zentrum von Magdeburg, im Breiten Weg 1, dem Gebäude der ehemaligen „Staatsbank".

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Deutschland

Einen stetigen breit angelegten Aufschwung, mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament, verzeichnete die deutsche Wirtschaft in 2017. Dabei lieferten die privaten (+2,0 %) sowie die staatlichen Konsumausgaben (+1,4 %) und die Bruttoanlageinvestitionen (+3,0 %) mit die größten Wachstumsbeiträge. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,2 % zum Vorjahr zu. Damit wurde das stärkste Wirtschaftswachstum seit 2011 erreicht. Die Importe stiegen kräftig um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der anziehende Welthandel, insbesondere durch eine starke Nachfrage nach deutschen Gütern aus dem übrigen Euroraum und Asien, hat in der deutschen Exportwirtschaft zu einem Zuwachs um 4,7 % geführt.

Die robuste deutsche Struktur führte dazu, dass die Zahl der durchschnittlich Arbeitslosen auf rd. 2,5 Mio. Personen sank. Damit waren 158.000 Arbeitslose (-5,9 %) weniger, als im Vorjahr zu verzeichnen. Im Jahresdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen 5,7 % (Vorjahr: 6,1 %). Die hohe Dynamik beim Beschäftigungsaufbau hielt infolge einer kräftigen Nachfrage weiter an, so dass rund 44,3 Mio. Erwerbstätige einer Beschäftigung in 2017 nachgingen (Vorjahr: rd. 43,6 Mio).

Deutschland verzeichnete das sechste Jahr in Folge einen Bevölkerungsanstieg. Die durchschnittliche Bevölkerungsanzahl 2017 auf Basis des Zensus 2011 betrug rd. 82,7 Mio. Einwohner (Vorjahr: 82,5 Mio.). Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen. 2017 wurden rund 222.700 Asylanträge gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um ca. 70 % - 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt. Als Folge demografischer Entwicklungen bestand in sogenannten „Schwarmstädten" eine erhöhte Wohnungsnachfrage. Attraktive Ballungszentren wuchsen rasant, was zu angespannten Marktkonstellationen führte. Der jährliche Neubaubedarf von circa 400.000 Wohnungen wurde auch in 2017 nicht erreicht. Im Zeitraum Januar bis November 2017 wurden für insgesamt 313.658 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden Baugenehmigungen im Hochbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, erteilt (Vorjahreszeitraum: 340.000 Wohnungen). Viele Klein- und Mittelstädte sowie ländliche Regionen waren und sind weiterhin von einer anhaltenden Abwanderung bedroht. Hier bedarf es dringend einer aktiven Raumordnungspolitik um Disparitäten zu dämpfen und diese Regionen zu stärken.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg der Wohnungsmietenindex im Jahresdurchschnitt 2017 auf 109,7 (Vorjahr: 108,0). Der Index für Wohnungsnebenkosten stieg von 106,5 auf 107,3 im Jahr 2017. Die Wohnungsmieten lagen in einer Spannbreite, je nach Wohnungsgröße, von durchschnittlich EUR 10,43/m² (30 m²), EUR 7,32/m² (60 m²) und EUR 8,28/m² (100 m²). Die Betriebskosten lagen laut aktuellem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes auf Grundlage der Abrechnungsdaten 2015 durchschnittlich bei EUR 2,17/m²/Monat. In den westlichen Bundesländern wurden durchschnittlich EUR 2,18/m²/Monat (Vorjahr: EUR 2,14m²/Monat) und in den östlichen Bundesländern durchschnitt-

lich EUR 2,10/m²/Monat (Vorjahr: EUR 2,27/m²/Monat) gezahlt. Der Rückgang in den östlichen Bundesländern resultierte aus niedrigeren Heizungs- und Warmwasserkosten.

2.1.2 Sachsen-Anhalt

Sachsen-Anhalts Industrie, das Baugewerbe und die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zeigten in 2017 eine insgesamt positive Entwicklung. Hinzu kam ein prosperierendes Ausland- und Inlandgeschäft. Damit wird für das Berichtsjahr ein reales Bruttoinlandsprodukt von 1,0 % prognostiziert. Das Land konnte infolge höherer Steuereinnahmen und geringeren Kosten einen Haushaltsüberschuss i. H. v. Mio. EUR 67,0 erzielen.

Für 2017 wies das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt einen durchschnittlichen Anstieg der Verbraucherpreise von +1,6 % gegenüber dem Vorjahr aus, so dass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 109,4 erreichte. Maßgeblichen Einfluss hierbei hat der Anstieg des Preisniveaus in den Bereichen Verkehr, Nahrungs- und Genussmittel und Wohnen.

Der Baupreisindex für Wohngebäude erreichte einen Wert von durchschnittlich 113,3 % (Vorjahr: 109,1 %). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen betrug der Preisindex 114,9 % (Vorjahr: 112,4 %) bzw. mit Schönheitsreparaturen 115,2 % (Vorjahr: 112,6 %).

Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt von 1.008,8 Tausend auf 1.009,7 Tausend Erwerbstätige (+ 0,1 %). Gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit erreichte die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2017 den niedrigsten Stand seit der Wende. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen gab es durchschnittlich 96.960 Arbeitslose und damit 13.333 weniger als im Jahresdurchschnitt 2016. Das ergibt einen Rückgang um 12,1 %, so dass die Arbeitslosenquote durchschnittlich 8,4 % erreichte (Vorjahr: 9,6 %).

Sachsen-Anhalts Kommunen wurden vom Bund und Land in 2017 für die städtebauliche Entwicklung rd. Mio. EUR 96,8 (Vorjahr: Mio. EUR 78,5) Fördermittel zur Verfügung gestellt. Die bereitgestellten Subventionen fließen in Projekte im Rahmen der Programme „Stadtumbau-Ost", „Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne", „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt", „Aktive Stadt und Ortsteilzentren", „Kleinere Städte und Gemeinden – Netzwerke überregionale Zusammenarbeit", „Investitionspaket Soziale Integration im Quartier".

Auch die Wohnungswirtschaft trug in 2017 erneut zur nachhaltigen Entwicklung Sachsen-Anhalts bei. Es wurde in zukunftsfähige Wohnimmobilien investiert, wodurch Arbeitsplätze im Handwerk geschaffen und der soziale Frieden in den Wohnquartieren gesichert werden konnte. Besonders die 195 Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungswirtschaft/Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., welche ca. 335.000 Wohnungen (ca. 43,5 % des Gesamtmietwohnbestandes in Sachsen-Anhalt) bewirtschaften, leisteten konsequent ihren Beitrag zum Stadtumbau und investierten rd. Mio. EUR 538,0 in die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähi-

gen Standorten. Das Netz der wohnungsnahen Dienstleistungen wurde weiterentwickelt und es entstanden vermehrt altersgerechte Wohnungen.

Am Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt besteht kein Wohnungsmangel. Rund 33.000 Wohnungen standen Ende 2017 leer. Der vergleichsweise gut modernisierte Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen konnte mit durchschnittlich ca. EUR 4,90/m² preisgünstig angemietet werden. Die Wohnungsmieten in Sachsen-Anhalt am freien Wohnungsmarkt bewegten sich in einer Spannbreite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,47/m² (30 m²), EUR 5,29/m² (60 m²) und EUR 6,03/m² (100 m²).

Die Zahl der Schutzsuchenden in Sachsen-Anhalt war mit 3.444 Asylbewerbern im Jahr 2017 rückläufig (Vorjahr: 9.000 Asylbewerber). Auf Grund dieser Entwicklung wurde die Hälfte der Erstaufnahmeplätze aufgegeben.

2.1.3 Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg ist eine dynamisch wachsende Stadt, was nicht nur an den seit Jahren steigenden Geburtenzahlen, sondern vor allem an den Investitionen in die Infrastruktur deutlich wird. Große Investitionsmaßnahmen, wie der „Tunnelbau", die Neuentwicklungen/-bebauungen im Südabschnitt Breiter Weg/Domquartier und der Abrissfläche des „Blauen Blocks", die Sanierung von Kindertagesstätten/Schulen und diverse Straßenausbaumaßnahmen prägen das Stadtbild von Magdeburg. Im Dezember 2017 lebten 241.769 Menschen und damit 635 Einwohner mehr in der Landeshauptstadt, als im Dezember 2016. Diese Entwicklung ging einher mit weiteren Flächenentwicklungen und neu geschaffenen Arbeitsplätzen in Magdeburg. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von mehr als 2,7 m²/Einwohner zuzüglich der Fläche des neu eröffneten IKEA liegt Magdeburg weit über dem Bundesdurchschnitt. Damit hat sie an Bedeutung für die Versorgung des Großraumes der Landeshauptstadt und an Attraktivität für Besucher weiter zugenommen.

Durch erfolgte Grundstücksverkäufe an die Firma Solaris und die Länderbrücke GmbH konnten renommierte Unternehmen für die Ansiedlung und damit Weiterentwicklung und Profilierung des Industrie- und Logistikzentrums in Magdeburg Rothensee (ILC) gewonnen werden.

Als Anreiz u. a. für Zuzügler und Familien mit Kindern, wurden weiterhin Wohngebiete für die Eigenheimbebauung erschlossen und vermarktet, Spielplätze saniert und errichtet. Zur Erhaltung und Verbesserung der Qualität bei der Kinderbetreuung erfolgte in 2017 der Vertragsabschluss zum Neubau von neun Kindertagesstätten, mit 1.292 Plätzen bis Ende 2018.

In städtebaulicher Hinsicht entwickelte sich die Landeshauptstadt insgesamt positiv. In 2017 wurden die Quartiersvereinbarungen „Neu Olvenstedt" und „Friedenshöhe", welche eine Laufzeit bis 2020 haben, aktualisiert. Dabei wurden bereits durchgeführte Maßnahmen entfernt und Durchführungszeiträume präzisiert. Neben den letzten geplanten Abrissen wurden vermehrt Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen sowie der Neubau in den Fokus gerückt. Die Quartiersvereinbarung „Neu Reform" wurde im Wesentlichen erfüllt. Letzte Maßnahmen stehen vor der Umsetzung. Im Rahmen dieser Vereinbarungen werden

durch die Akteure/Unterzeichner (Wohnungsunternehmen, Städtischen Werke Magdeburg, Magdeburger Verkehrsbetriebe und die Landeshauptstadt Magdeburg) die Quartiere nachhaltig entwickelt und gestärkt.

Von Bund und Land wurden, je zur Hälfte, insgesamt rd. Mio. EUR 7,3 Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost", „Aktive Stadt und Ortsteilzentren", „Soziale Stadt" und „Städtebaulicher Denkmalschutz" für die weitere positive Entwicklung Magdeburgs in den kommenden Jahren bereitgestellt. Hiervon fließen allein mehr als Mio. EUR 3,7 in den Stadtumbau.

Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hielt an seinem Aufwärtstrend fest und die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 9,3 % (Vorjahr: 10,5 %). Insgesamt wurden zum Jahresende 10.653 Arbeitslose registriert, somit 1.127 weniger als im Vorjahr.

Die Zahl der Flüchtlinge/Asylbewerber zum Vorjahr war weiter rückläufig. Von 1.735 Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften wurden lediglich 791 in Anspruch genommen. Damit stand und steht die Integration der Bleibeberechtigten bzw. Personen mit Bleiberechtsperspektive als zentrales Thema auf der Agenda. Die durch die Landeshauptstadt Magdeburg vorgehaltenen und angemieteten Unterkünfte wurden bzw. werden in Anbetracht der rückläufigen Bedarfe und Ausgaben im Rahmen der Wirtschaftlichkeit sukzessive aufgegeben/gekündigt.

Der Wohnungs-/Immobilienmarkt von Magdeburg war auch in 2017 für Investoren, aufgrund seiner Entwicklungspotenziale, attraktiv. Besonders sicherheitsorientierte Immobilieninvestments waren angesichts eines fortgesetzten Mangels an marktadäquaten Alternativanlagen im Rahmen niedriger Kapitalmarktzinsen gefragt. Vom Einwohner- und insbesondere Haushaltswachstum mit überdurchschnittlichem Transaktionsvolumen profitierte das Magdeburger Wohninvestment. Trotz weiter angestiegener Immobilienpreise herrschte keine Wohnungsknappheit am Markt. Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannbreite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,37/m² (30 m²), EUR 5,74/m² (60 m²) und EUR 6,93/m² (100 m²).

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die WOBAU einen eigenen Bestand von 19.191 Wohnungen, 447 Gewerbeeinheiten und 4.912 Garagen, Einstellplätzen und Gärten. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Wohnungs- und Gewerbebestand hauptsächlich durch Verkauf, Abriss und Stilllegung um 784 Einheiten.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd.m²)	Anzahl	Fläche (Tsd.m²)	Anzahl	Fläche (Tsd.m²)
Wohnungseinheiten	19.185	1.105,8	19.966	1.150,3	-781	-44,5
davon Kernbestand marktfähig	17.911	1.031,2	17.604	1.015,6	307	15,6
Gewerbeeinheiten	447	83,9	450	79,8	-3	4,1
davon Kernbestand marktfähig	415	68,3	401	65,8	14	2,5
Gästewohnungen	6	0,3	7	0,3	-1	0,0
Garagen, Einstellplätze, Gärten	4.912	-	5.537	-	-625	-
Gesamt (ohne Garagen etc.)	19.638	1.190,0	20.423	1.230,4	-785	-40,4

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vorjahr: 44) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70).

2.2.2 Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Sollmieten im Geschäftsjahr 2017 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	75.308	76.179	-871
davon Sollmieten für Wohnungen	67.445	68.429	-984
davon Sollmieten für Gewerbe	6.547	6.440	+107
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.260	1.255	+5
davon Sollmieten für Sonstiges	56	55	+1
Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m² WFL/NFL/Monat	5,11	5,04	0,07

Der Rückgang der Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr im Bereich Wohnungen ist Folge des Bestandsabganges durch Verkauf, Abriss und Stilllegung sowie des Bestandszuganges durch Ankauf leerstehender Grundstücke (Logengebäude in der Weitlingstraße, Grundstück Stresemannstraße) und Reaktivierung still-

gelegter Gewerbeeinheiten (z. B. ehemals „Rund“ in der Leiterstraße). Durch vielfältige Maßnahmen in den Kernbestand konnte jedoch die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche zum Vorjahr um EUR 0,07/m² weiter verbessert werden.

Im Rahmen der Neuvermietung nach komplexen Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung und Instandsetzung von 306 Leerwohnungen sowie insgesamt 1.073 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB konnte die durchschnittliche Sollmiete Wohnungen von EUR 4,93/m² auf EUR 5,02/m² gesteigert werden und die geplante durchschnittliche Sollmiete wurde um EUR 0,01/m² übererfüllt. Zusätzlich wirken Bestandsabgänge durch Abriss, Stilllegung und Verkauf positiv auf die durchschnittliche Mietenentwicklung.

Im Bereich Gewerbe konnte die Sollmiete durch Vermietung nach Umbau und Sanierung leerstehender Gewerbeeinheiten erhöht werden. Jedoch beeinflusst der Bestandszugang leerstehender Gewerbeeinheiten die durchschnittliche Sollmiete negativ, so dass diese von EUR 6,69/m² auf EUR 6,63/m² gesunken ist und die geplante durchschnittliche Sollmiete von EUR 6,77/m² nicht erreicht wurde.

2.2.3 Leerstandsentwicklung

Im Geschäftsjahr konnte der Leerstand im Bereich Wohnungen um 345 Einheiten und im Bereich Gewerbe um 12 Einheiten durch Neuvermietung, Abriss- und Stilllegungen sowie Immobilienverkäufe weiter gesenkt werden. Die Leerstandsquote Wohnungen verbesserte sich um 1,56 Prozentpunkte und im Gewerbe um 2,07 Prozentpunkte.

Die Entwicklung des Leerstandes im Geschäftsjahr 2017 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2017			2016		
	Anzahl	Leerstands-quote Stich-tag (%)	Wiederver-mietungs-quote (%)	Anzahl	Leerstands-quote Stich-tag (%)	Wiederver-mietungs-quote (%)
Wohnungen	1.525	7,96	93,55	1.870	9,52	111,46
davon marktfähig	970	5,45	100,73	1.169	6,81	106,93
Gewerbeeinheiten	28	11,50	121,43	41	13,57	142,50
davon marktfähig	15	2,43	121,05	24	4,76	138,46

Im Berichtsjahr standen 2.200 Wohnungskündigungen 2.058 Neuvermietungen gegenüber. Im gewerblichen Bereich konnten 51 Neuvermietungen 42 Kündigungen überwiegen. Bezogen auf den Gesamtbestand Wohnungen lag die Fluktuation bei 11,32 % (Vorjahr: 11,45 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 10,73 % (Vorjahr: 10,48 %). Nachteilig auf diese Entwicklung wirken aktive Freilenkungen für geplante Komplexsanierungen und Abrisse.

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Erlösschmälerung	9.264	10.223	-959
davon Sollmiete wegen Leerstand	5.936	6.754	-818
(davon wegen Leerstand WE)	(5.607)	(6.364)	(-757)
Mietminderung	247	206	+41
Umlagenabrechnung	2.761	3.012	-251
Sonstiges	320	251	+69

Die Erlösschmälerungen im Wohnungs- und Gewerbebereich fallen gegenüber dem Vorjahr geringer aus. Hier wirken zum einen geringere Erlösschmälerungen durch erfolgten Abriss, Stilllegung und Verkauf sowie eine verbesserte Vermietung aufgrund der Flüchtlingssituation. Die durchschnittliche Erlösschmälerungsquote Sollmiete wegen Leerstand im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 8,31 % (Vorjahr: 9,30 %). Im Bereich Gewerbe beträgt die Erlösschmälerungsquote 2,69 % (Vorjahr: 3,68 %).

Für Wohnungen und Gewerbe gesamt liegt die Erlösschmälerungsquote bei 7,82 % und mit 1,07 Prozentpunkten über der geplanten Quote.

Die Forderungen aus der Vermietung betragen zum Bilanzstichtag nach Wertberichtigung TEUR 507 (Vorjahr: TEUR 515).

2.2.4 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Auch im Geschäftsjahr 2017 bildeten neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Bestandes die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wendete die Gesellschaft hierfür TEUR 45.010 auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau	27.865	20.510	+7.355
Freiflächen	144	487	-343
Aktivierungsfähige Investitionen	28.009	20.997	+7.012
Abrisskosten	1.275	473	+802
Instandhaltung/Instandsetzung	15.726	14.720	+1.006
Bautätigkeit/Abriss gesamt	45.010	36.190	+8.820

Am 10. August 2017 erfolgte im Rahmen einer Grundsteinlegung im Quartier Domviertel für zwei Wohn- und Geschäftshäuser in der Danzstraße der Baustart. Der erste Bauabschnitt umfasst den Neubau in der Danzstraße 11 (Fertigstellung Dezember 2018). Im zweiten Bauabschnitt erfolgt der Neubau der Danzstraße 10 (Fertigstellung April 2019). Die Arbeiten verlaufen planmäßig. Parallel zu den Neubauprojekten

erfolgten die Sanierung des benachbarten Gründerzeithauses in der Danzstraße 12 und die Modernisierung der Danzstraße 13. Die Maßnahme in der Danzstraße 12 ist fertiggestellt. Der Abschluss der Maßnahme in der Danzstraße 13 erfolgt im zweiten Quartal 2018.

Die Grundsanierung der ehemaligen Staatsbank, Breiter Weg 1, konnte in 2017 erfolgreich abgeschlossen werden. Im November 2017 wurde die neue Unternehmenszentrale am Standort in Betrieb genommen. Die Arbeiten im Erdgeschoss des Gebäudes für das Dommuseum verlaufen planmäßig und werden im Herbst 2018 voraussichtlich beendet.

In der Leiterstraße 1 reaktivierte die WOBAU eine stillgelegte Gewerbeeinheit. Die Umbau-/Sanierungsarbeiten wurden planmäßig im Januar 2018 abgeschlossen und die Fläche an die Gewerkschaft ver.di vermietet.

Die Sanierung des Wohngebäudes in der Annastraße 3 – 5 wurde erfolgreich beendet. Entstanden ist ein Haus der Zukunft mit Flexi-Wohnungen für alle Lebenslagen, d. h. altersgerechte Sanierung, für jedes Alter anpassbar und für jedes Lebensalter geeignet.

Im Quartier Neu Olvenstedt begannen die Bauarbeiten im Bruno-Beye-Ring 3. Hier entstehen seniorenfreundliche Wohnungen und eine zweite Demenz-WG. Die Fertigstellung ist im dritten Quartal 2018 geplant. Ein weiteres Projekt wurde erfolgreich im Bruno-Beye-Ring 8 – 10 mit der Sanierung der Erdgeschosszone und Etablierung einer Kindertagesstätte umgesetzt.

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen erfolgen in drei Bestandsobjekten im Quartier Neue Neustadt umfangreiche Strangsanierungen einschl. Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer, die zeitgemäße Erneuerung der Bäder und die Stilllegung von 23 Wohnungen der oberen Etagen. Für ein Objekt konnten die Maßnahmen bis zum Bilanzstichtag beendet und insgesamt 92 Leerwohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.

Für das Quartier Beimssiedlung wird das Wertaufholungsprogramm weiter fortgeführt und analog der Sanierung der Objekte in der Völpker Straße mit der Komplexsanierung der Marienborner Straße 1 – 19 begonnen.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte der Abriss der Gebäude Bruno-Taut-Ring 89 – 95, 104 -112, Ernst-Toller-Str. 39 – 45 ung. und Tucholskystr. 39 – 45 ung. Insgesamt wurden 287 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 18 Tsd. m² vom Markt genommen. Der Abriss des 16-Geschossers „Am Seeufer 10“ wurde planmäßig im Mai 2017 abgeschlossen.

Das Leerwohnungssanierungsprogramm im Berichtsjahr beinhaltete die marktgerechte Sanierung von insgesamt 306 Leerwohnungen, wovon 90 Wohnungen mit Fördermitteln finanziert wurden. Zum Bilanzstichtag waren 262 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Maßnahmen der periodischen Instandhaltung beinhalteten beispielsweise die Sanierung der Kellerleitungen und Steigestränge, die Instandsetzung von Fenstern, Balkonen, Fassaden und Treppenhäusern.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang i. H. v. TEUR 15.076 zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2018 eingestellt wird.

2.2.5 Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2017 veräußerte die Gesellschaft aus dem Anlagevermögen

- 9 Wohngebäude mit teilweisem Nebengelass (452 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 5 Garagen)
- 8 Reihenhäuser
- 1 Einfamilienhaus
- 5 Garagengrundstücke (Miet- und Pachtgaragen)
- 11 Freiflächen überwiegend aus Stadtumbau zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbezwecke
- 1 Grünfläche
- 3 Arrondierungsflächen zur Flächenbereinigung

Daraus resultieren Buchgewinne i. H. v. TEUR 5.411.

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits fünf Kaufverträge mit Besitzübergang in 2018 und Verkaufserlösen i. H. v. TEUR 1.320 geschlossen, davon ein Vertrag mit aufschiebender Bedingung. Veräußert wurden acht Reihenhäuser, eine Freifläche und ein Garagenkomplex (45 Garagen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 1.320 entstehen nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2018 Buchgewinne von TEUR 507.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2017 betrug TEUR 4.841, davon entfallen TEUR 1.152 auf Grundstücksverkäufe mit Besitzübergang in 2018 (Vorjahr: TEUR 10.670).

Zur innerstädtischen Entwicklung und Flächenneuordnung erfolgten im Berichtsjahr nachfolgende Ankäufe mit einem Volumen i. H. v. TEUR 3.662:

- 1 Einfamilienhaus
- ehemaliges Logengrundstück Weitlingstraße
- Grundstück Stresemannstraße als Tauschvertrag mit Wertausgleich gegen 2 Freiflächen, 2 Garagengrundstücke und 1 Einfamilienhaus
- diverse kleine Flächen von der Landeshauptstadt als Tauschvertrag mit Wertausgleich
- Freifläche von der Wohnungsgenossenschaft „Otto-von-Guericke“
- Grundstück Keplerstraße/Leibnizstraße

Der Mittelabfluss aus getätigten Ankäufen betrug im Berichtsjahr TEUR 1.839.

Aus begonnenen Ankaufaktivitäten im Berichtsjahr wurde ein Vertrag mit den Städtischen Werken Magdeburg über den Erwerb einer Teilfläche in der Leibnizstraße geschlossen, der im Jahr 2018 wirksam wird.

Am Ende des Berichtsjahres sind noch sechs Grundstücke (Freiflächen und Garagengrundstücke) mit Ansprüchen belastet. Für fünf Grundstücke wurde mit dem Anspruchssteller eine gütliche Vereinbarung verhandelt, deren Entscheidung durch die Gremien der WOBAU noch aussteht. Für das sechste Grundstück wird der Abschluss einer Abfindungsvereinbarung angestrebt.

2.2.6 Finanzierung

Die Schwerpunkte der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 bestanden neben der Steuerung der Unternehmensliquidität in der Sicherstellung der Refinanzierung der laufenden Investitionen in das Bestandsportfolio, der Kapitalbeschaffung für Neubauvorhaben, der Optimierung der Finanzierungsstruktur im bestehenden Derivatgeschäft und der Eruierung alternativer Finanzierungsformen.

Im Jahr 2017 hat die WOBAU TEUR 32.176 in den Bestand investiert. Zur Refinanzierung der Investitionen wurden Fremdmittel i. H. v. TEUR 21.970 in Anspruch genommen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 68,3 %. Zur Auszahlung kamen im Berichtsjahr 2017 TEUR 6.500 aus gezeichneten Kreditverträgen des Vorjahres.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr sieben Kreditverträge i. H. v. insgesamt TEUR 20.270 mit vier Kreditinstituten geschlossen. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2017 beläuft sich auf TEUR 4.800. Der Mittelabruf für dieses Darlehen erfolgt nach Baufortschritt und Finanzmittelbedarf.

Für die Refinanzierung im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße/ Breiter Weg 257 - 260 nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße wurden Fremdmittel i. H. v. TEUR 70.000 über ein Schuldscheindarlehen und einer Namensschuldverschreibung akquiriert, um günstige Marktkonditionen zu nutzen und freie Grundpfandrechte zu behalten. Die Laufzeiten betragen im Schuldscheinbereich sieben und 10 Jahre. Im Bereich der Namensschuldverschreibung betragen die Laufzeiten 14 und 18 Jahre. Die durchschnittliche Verzinsung beträgt aktuell 1,596 % über die Laufzeitbänder von 7 bis 18 Jahren. Die Auszahlung erfolgte am 04.01.2018.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine Umstrukturierung/Optimierung hinsichtlich der Laufzeit und Konditionsanpassung im Derivategeschäft. Dabei wurden fünf Derivate mit Restlaufzeiten von 2 bis 14 Jahren zu einem Derivat (Portfoliohedge) mit einer Restlaufzeit von 30 Jahren zusammengefasst. Das Kapitalvolumen der Umstrukturierung betrug TEUR 62.553 zzgl. TEUR 17.520 als neues Absicherungsgeschäft. Dadurch konnte die durchschnittliche Verzinsung von Grund- und Sicherungsgeschäft für dieses Portfolio von 6,72 % p.a. auf 4,81 % p.a. verbessert werden. Im Weiteren wurde die Umstrukturierung bilanzneutral umgesetzt. Bis zum jeweiligen Endtermin der ursprünglichen Derivatelaufzeit wurden aufwandswirksame Zinsabgrenzungen gebildet, die mit Ablauf der ursprünglichen Derivatelaufzeit ertragswirksam aufgelöst werden.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestehen zwei Zinsderivate (Vorjahr: 7) mit einem Gesamtvolumen (Nominalbetrag zum Handelstag) i. H. v. TEUR 133.325 (Vorjahr: TEUR 117.000). Von diesem Nominalbetrag sind zum Bilanzstichtag TEUR 15.212 noch nicht zinssichernd wirksam, davon TEUR 5.270 in 2019 und TEUR 9.942 in 2021. Durch Amortisation beträgt das aktive Hedge-Volumen am Bilanzstichtag TEUR 113.360 und ist beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft.

Die gesamten Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft i. H. v. TEUR 408.891 verteilen sich auf 9 Kreditinstitute, ausschließlich inländischer Kreditanstalten. Bei der Auswahl der Kreditpartner steht neben dem Kriterium marktgerechter Konditionen auch eine ausgewogene Struktur des Kreditportfolios im Vordergrund.

Die Finanzierungsstrategie der vergangenen Jahre und das weiterhin niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt haben es ermöglicht, den zahlungswirksamen Zinsaufwand im Geschäftsjahr um rd. TEUR 1.550 auf TEUR 14.583 zu reduzieren. Tilgungsleistungen erfolgten im Geschäftsjahr i. H. v. TEUR 20.635 (Vorjahr: TEUR 19.232). Darin enthalten sind Sondertilgungen i. H. v. TEUR 1.213. Die Tilgungsquote bezogen auf die Restschuld beträgt 5,05 % (Vorjahr: 5,02 %).

Im Geschäftsjahr konnten am Geld- und Kapitalmarkt Prolongationen i. H. v. TEUR 235.068 realisiert werden, bei gleichzeitiger Umstellung der Darlehensstruktur von Annuität auf Ratentilgung. Von dem Prolongationsvolumen entfällt ein Betrag i. H. v. je TEUR 80.073 auf das Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft im Rahmen der Derivateumstrukturierung.

Zum Bilanzstichtag beträgt der Anteil der Ratentilgungsdarlehen an den Gesamtverbindlichkeiten rd. 80 % (Vorjahr: rd. 52 %).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist als gut zu bewerten. Die flüssigen Mittel zum Bilanzstichtag betragen TEUR 20.812. Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen der Gesellschaft drei offene Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Neben den Freiräumen aus offenen Kreditlinien bestehen Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

2.2.7 Personal

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Personalentwicklung zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderungen
Insgesamt Beschäftigte	236	226	+10
davon kaufmännische Mitarbeiter	187	180	+7
davon technische Mitarbeiter	21	17	+4
davon Hauswarte	19	19	0
davon Auszubildende	9	10	-1
Anteil Männer (%)	37	35	+2
Anteil Frauen (%)	63	65	-2
Altersdurchschnitt (Jahre)	47,2	47,6	-0,4
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre)	19,0	19,0	0

Die WOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag 236 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 226), davon befanden sich 49 Mitarbeiter/Innen in Teilzeit (Vorjahr: 73 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 223,42 VZE (Vorjahr: 211,26 VZE). Fünf Mitarbeiter/Innen befanden sich aufgrund bestehender Altersteilzeitverträge in der Ruhephase. Zwei Mitarbeiter/Innen befanden sich in einem befristeten Arbeitsverhältnis (Vorjahr: ein/e Mitarbeiter/In).

Die weitere Einstellung von fachlich qualifiziertem Personal war dringend erforderlich. Wesentliche Gründe hierfür sind das erhöhte Bauvolumen, der hohe Verwaltungs- und Betreuungsaufwand infolge der Wohnraumversorgung und Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, die Verbesserung der Betreuungs-/Serviceleistungen zur Mieterbindung und Neugewinnung von Kunden und der demografische Wandel, der durch die im Unternehmen vorhandene Altersstruktur deutlich wird. 15 Neueinstellungen stehen hier 8 Auflösungen von Arbeitsverhältnissen gegenüber. Die Anpassung der Organisationsstruktur wurde unterdessen mit Leben gefüllt und hat sich bewährt.

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

Das wohnungswirtschaftliche Projekt, mit dem die Auszubildenden im Jahr 2017 betraut wurden, stand unter dem Motto „Durchführung eines ganztägigen Gesundheitstages mit allen Beschäftigten“. Schwerpunkt des ersten Projektteils waren die Erkundung des Elbauenparks bezüglich der Möglichkeiten sportlicher Aktivitäten, die Analyse der Altersstruktur des Unternehmens, um passende Aktivitäten auf die Altersstruktur abzustimmen, die Angebotseinholung und die Erstellung einer Zeitplanung. In einem zweiten Projektteil im Jahr 2018 soll dieses konkretisiert werden.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement wurde im Jahr 2017 fortgeführt und beinhaltete neben Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und –vorsorge u. a. auch Erste-Hilfe-Auffrischungskurse. Mit dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zum 01.01.2018 besiegelte die WOBAU ihre langjährige Zusam-

menarbeit mit der Barmer. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements konnten drei Mitarbeiter/Innen nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

Schüler und Studenten hatten auch in diesem Jahr die Möglichkeit, ihre theoretische Ausbildung durch Praktika, Schnuppertage oder fachliche Betreuung während der Bachelor- oder Masterarbeit zu ergänzen.

Für die Förderung/Qualifizierung unserer Mitarbeiter wurden im Berichtsjahr rd. TEUR 85,4 aufgewandt. Insgesamt 185 Mitarbeiter/Innen nahmen an Fachseminaren/Tagungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft, Gebäudetechnik, Steuergesetzgebung, Vergaberichtlinien, Kommunikation und Informationstechnologie teil. Sieben Mitarbeiter/Innen befanden sich noch in der Weiterbildung zum geprüften Techniker für Immobilienwirtschaft und sieben Mitarbeiter/Innen zum Immobilienfachwirt. Eine Mitarbeiterin begann ihre Fortbildung zur geprüften Versicherungskauffrau.

Die Einführung des arbeitgeberbezuschussten Jobtickets ab Oktober 2017 in Kooperation mit der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG wurde bisher von 66 Mitarbeitern dankend angenommen.

3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ertragssteuern i. H. v. TEUR 3.406 (Vorjahr: TEUR 10.216).

Der Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt erwirtschaftet:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	413	2.820	-2.407
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-127	-161	+34
Betriebsergebnis	286	2.659	-2.373
Finanzergebnis	-7	311	-318
Neutrales Ergebnis	3.127	7.246	-4.119
Ertragsteuern	-258	-1.541	+1.283
Jahresüberschuss	3.148	8.675	-5.527

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.373 deutlich verringert. Positive Ergebnisbeiträge kamen hauptsächlich durch den Rückgang der Erlösschmälerungen wegen Leerstands (TEUR 819), höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung (TEUR 279), geringere Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten (TEUR 3.355), Versicherungsentschädigung (TEUR 370) und Fördermittel für die Leerwohnungssanierung (TEUR 545) sowie Zinsen in der Objektfinanzierung (TEUR 278). Dagegen standen geringere Sollmieten (TEUR 871) infolge Grundstücksabgänge durch Verkauf und Abriss, höhere Bestandsveränderung (TEUR 2.999), Aufwendungen für Instandhaltung und Leerwohnungssanie-

rung (TEUR 1.172), planmäßige Abschreibungen (TEUR 1.026), Versicherungsschäden (TEUR 584), Personalaufwendungen (TEUR 1.031) und sächliche Verwaltungsaufwendungen (TEUR 324).

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund geringerer Zinserträge und höherer Zinsaufwendungen um TEUR 318 verschlechtert.

Das neutrale Ergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.119. Positive Ergebnisbeiträge beruhten hauptsächlich auf höheren Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 942), Fördermittel Stadtumbau (TEUR 278), geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen (TEUR 1.365) und Rückstellungsauflösungen (TEUR 145). Demgegenüber standen im Wesentlichen negative Ergebnisbeiträge durch Zinsaufwendungen für die im Jahr 2015 erfolgte Umstrukturierung des ersten Derivateportfolios (TEUR 1.247), höhere Abrisskosten (TEUR 802), Buchwertverluste aus Grundstücksverkäufen (TEUR 219), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (TEUR 3.209), Straßenausbaubeiträge für den Stadtumbau (TEUR 992) und Rückstellungszuführungen (TEUR 216).

Der 2017 erzielte Jahresüberschuss nach Steuern i. H. v. TEUR 3.148 liegt deutlich über dem geplanten Jahresergebnis von TEUR 2.091.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 stellt sich wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.445	34.925	-480
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-23.968	-6.100	-17.868
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16.746	-20.520	+3.774
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.269	8.305	-14.574
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.081	18.776	+8.305
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.812	27.081	-6.269

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 verringerte er sich um TEUR 480 auf TEUR 34.445.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR -17.868 auf TEUR -23.968 durch höhere Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen i. H. v. TEUR 30.687 (Vorjahr: TEUR 21.705). Demgegenüber standen geringere Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf von Grundstücken i. H. v. TEUR 6.798 (Vorjahr: TEUR 15.281) und Zinserträge i. H. v. TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 325).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.774 auf TEUR -16.746 durch die erfolgten planmäßigen Tilgungszahlungen i. H. v. TEUR 18.287 (Vorjahr: TEUR 19.559) und die Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin i. H. v. TEUR 4.337 (Vorjahr: TEUR 1.000). Dagegen standen Kreditneuaufnahmen zur Refinanzierung der Investitionen in den Immobilienbestand i. H. v. TEUR 21.970 (Vorjahr: TEUR 17.760), planmäßige Zinszahlungen i. H. v. TEUR 14.879 (Vorjahr: TEUR 16.434) und Sondertilgungen i. H. v. TEUR 1.213 (Vorjahr: TEUR 1.287).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2017 aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2017 verringerte sich stichtagsbedingt um TEUR 6.269 auf TEUR 20.812. Diese Mittel sind maßgeblich zur Finanzierung der künftigen Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2017 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 war geordnet, die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WOBAU ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme um ca. 0,7 % gekennzeichnet.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	713.578	93,5	709.573	92,3	+4.005
Kurzfristig gebundenes Vermögen	49.733	6,5	58.873	7,7	-9.140
Gesamtvermögen (Aktiva)	763.311	100,0	768.446	100,0	-5.135
Eigenkapital	295.809	38,7	297.591	38,7	-1.782
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	415.723	54,5	412.309	53,7	+3.414
Kurzfristiges Fremdkapital	51.779	6,8	58.546	7,6	-6.767
Gesamtkapital (Passiva)	763.311	100,0	768.446	100,0	-5.135

Die Vermögensstruktur ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig gebundenen Anlagevermögens geprägt. Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert aus Zugängen durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten i. H. v. TEUR 32.398 sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten i. H. v. TEUR 454. Gegenläufig wirken die Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen i. H. v. TEUR 17.452 und außerplanmäßige Abschreibun-

gen i. H. v. TEUR 250 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges i. H. v. TEUR 11.181. Die Verminderung des kurzfristigen Vermögens ist auf den Rückgang der flüssigen Mittel von TEUR 6.269, geringeren unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten von TEUR 2.806 sowie geringeren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von TEUR 66 zurückzuführen.

Das Eigenkapital verringerte sich durch das erzielte Jahresergebnis i. H. v. TEUR 3.148 abzüglich der im Jahr 2017 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin von TEUR 4.337 auf das Ergebnis des Vorjahres und der Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage i. H. v. TEUR 593.

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 erhöhte sich im Wesentlichen durch den Anstieg der Verbindlichkeiten durch Kreditaufnahmen für Investitionsmaßnahmen von TEUR 21.970 abzüglich der planmäßigen Tilgungen von TEUR 19.422 und der außerplanmäßigen Tilgungen von TEUR 1.213 sowie der Zinsabgrenzungen für die Derivateumstrukturierung von TEUR 2.385. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,8 % (Vorjahr: 53,1 %).

Die Verschuldung je m² betrug im Jahr 2017 EUR 344,95 (Vorjahr: EUR 331,82). Einem Anstieg der Verbindlichkeiten stand ein Flächenabgang von rd. 40 Tsd. m² gegenüber.

Die Verminderung des kurzfristigen Fremdkapitals ist vordergründig auf den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen von TEUR -9.736 für erfolgte Grundstücksverkäufe im Jahr 2017 mit Besitzübergang 2018 zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte nahezu vollständig (zu 99,7 %) durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt. Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide.

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

		2017	2016
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	38,75	38,73
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	%	1,13	3,11
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	93,43	92,29
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	EUR/m²	449,35	431,93
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	EUR/m²	344,95	331,82
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanz-Summe	%	61,25	61,27
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)	TEUR	37.634	40.308
EBITDA je m²	EUR/m²	31,63	32,77
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)		1,07	1,14
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	22,85	23,20
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	51,08	51,08
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,64	3,22
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete/Sollmiete	%	7,82	8,82
Investitionen je m² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	EUR/m²	36,76	29,01

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Analog dem Vorjahr hat die WOBAU ihr Risikomanagementsystem zur Risikoerkennung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung fortgeführt. 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 2017 hatten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der WOBAU in den Beobachtungsfeldern Finanzierung, Immobilien, Informationstechnologie, Personal sowie Rechnungswesen/Recht insgesamt 30 Einzelrisiken mit wesentlichem Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse beobachtet. Der Schadenswert, die Eintrittswahrscheinlichkeit und daraus resultierend der mögliche Schadenserwartungswert wurde bestimmt. Ausgehend vom Gesamtrisikopotential wurden vier Risiken temporär mit einem hohen Schadenswert eingestuft.

- **Finanzierungsrisiken**

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken überwachen wir in regelmäßigen Zeitabständen die Finanzmärkte und stehen darüber hinaus in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert und im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die WOBAU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Die Swap-Geschäfte einschl. bestehender Bewertungseinheiten und die Entwicklung der Marktwerte der Sicherungsgeschäfte unterliegen der ständigen Beobachtung. Zum Stichtag 31.12.2017 bestehen zwei derivative Finanzinstrumente (Vorjahr: 7), die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart und nach § 254 HGB bilanziert werden. Diese stellen gegenwärtig kein Risiko dar.

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

- **Forderungsausfallrisiken**

Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und ein konsequentes Forderungsmanagement. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

➢ **Immobilienrisiken**

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

In der Investitionstätigkeit stehen weiterhin Neubaumaßnahmen und Bestandssanierungen im Fokus. Die starke Preisentwicklung in der Bauindustrie (Baupreisindex, erste Ausschreibungsergebnisse) und teilweise Maßnahmenerweiterungen geplanter Projekte bzw. gestiegene Anforderungen in der Ausstattung führen im Bereich der Bauinvestition aktuell zu erhöhten Baukosten von ca. Mio. EUR 29. Der zusätzliche Finanzbedarf wird auf Grundlage der laufenden Finanzierungsgespräche weitestgehend durch höhere Fremdmittel und Mieten gedeckt. Weitere Beschränkungen können sich aus der hohen Auslastung in der Bauindustrie ergeben. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Die WOBAU begegnet diesen Risiken durch ein aktives Termin- und Investitionscontrolling.

Zur Begegnung von Einnahmeausfällen durch Leerstand, Mietminderungen und -nachlässen unterliegt der Vermietungsprozess der ständigen Beobachtung. Werden die geplanten Erlöse für Wohnungen um mehr als TEUR 300 und für Gewerbe um mehr als TEUR 200 unterschritten, werden zeitnah geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet (z. B. Erhöhung Vermarktungsaktivität/Sonderaktionen).

Auf Grund rückläufiger Flüchtlingszahlen wurde ein mit dem Eigenbetrieb KGM geschlossener 10-Jahres-Mietvertrag für das Objekt Bruno-Taut-Ring 96 – 100 gegen Leistung einer Ablösesumme i. H. v. TEUR 1.289 vorfristig zum 31.12.2017 aufgelöst. Das ursprünglich zum Abriss vorgesehene Objekt wurde im Jahre 2014/2015 eigens für die Unterbringung von Flüchtlingen mit Fremdmitteln hergerichtet. Die Übergabe des Objektes ist zum Jahresende erfolgt. Die Restschuld gegenüber dem Kreditgeber ist beglichen. Die Zahlung der Ablösesumme wird derzeit noch verhandelt und birgt reelles Risikopotential.

Ankäufe stellten im Jahr 2017 kein Risiko dar. Umgesetzt wurde ein für das Jahr geplanter Ankauf eines Gebäudegrundstückes. Zusätzlich wurden ein Einfamilienhaus im Interesse der Quartiersentwicklung, ein Grundstück in der Stresemannstraße über einen Grundstückstausch sowie Arrondierungsflächen erworben.

Die Verkaufstätigkeit beschränkte sich auf Einzelobjekte in teilweise 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**

Im Bereich der IT werden aufgrund der Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung aktuell keine Risiken gesehen.

➢ **Personalrisiken**

Auf Grund der Altersstruktur der Mitarbeiter/Innen im Unternehmen muss in den kommenden Jahren eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Dem altersbedingten Personalabbau und damit Know-how-

Abgang bzw. Informationsverlust begegnen wir durch Übernahme der Auslerner nach erfolgreichem Abschluss und zielgerichteter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Unsere langfristige Personalplanung beinhaltet eine personelle Nachwuchs- und Ersatzplanung und gewährleistet eine Neubesetzung der Stellen mit ausreichend qualifiziertem Personal.

- **Risiken im Rechnungswesen**

Der Beobachtung unterlagen die Wertansätze im Rahmen einer Ertragsbewertung, 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. Für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten werden entsprechende Rückstellungen gebildet.

- **Chancen und künftige 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 des 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.

4.2 Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einem kräftigen Aufschwung. In ihrer Jahresprojektion 2018 geht die Bundesregierung von einem erneut deutlichen Wachstum des Bruttoinlandproduktes aus. Dabei stützt sich der Aufschwung auf eine breite binnen- und außenwirtschaftlich fundierte Basis. Die Beschäftigung, die Einkommen und damit die Konsummöglichkeiten werden spürbar zunehmen. Es wird

erwartet, dass Unternehmen lebhafter exportieren und wieder stärker in Anlagen und Maschinen investieren. Trotz Fachkräfteengpässen in einigen Berufsfeldern ist ein Ende des Aufschwungs nicht absehbar. Für das Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung einen Zuwachs des bereinigten Bruttoinlandproduktes um 2,4 Prozent.

Dieser Trend setzt sich auch in Sachsen-Anhalt fort, wobei hier wesentlicher Wachstumstreiber der Wirtschaft der Auslandsumsatz der Industrie war. Angesichts der prognostizierten verhaltenen aber stabilen Konjunktur in Sachsen-Anhalt ist von einer weiteren Verbesserung der Beschäftigung und Arbeitslosigkeit auszugehen. Vor diesem Hintergrund erwartet man für Sachsen-Anhalt einen Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,4 Prozent.

Die Wohnungsunternehmen (VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen) planen für 2018 Investitionen i. H. v. rd. Mio. EUR 600,0 (Vorjahr: Mio. EUR 450,0) zur Erhaltung/Modernisierung des Wohnungsbestandes und in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Formen des altersgerechten Wohnens und Maßnahmen zur Energieeffizienz bleiben Investitionsschwerpunkte. Der durchschnittlich prognostizierte Mietpreis von EUR 4,95/m² spiegelt hierbei ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis wider.

Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt plant für das Jahr 2018 Investitionen i. H. v. rd. Mio. EUR 124,0, schwerpunktmäßig für Kitas, Schulen, Kultureinrichtungen und Infrastruktur. Die Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee wird auch in 2018 stadtbestimmende Baustelle sein. Ergänzt wird diese durch den Ersatzneubau des Strombrückenzuges über die Alte Elbe und Zollelbe, welcher ebenfalls in diesem Jahr beginnen soll. Die Fortführung der Hochwasserschutzmaßnahmen, finanziert aus dem Hochwasserschadensbeseitigungsfonds, die Begleitung der Ausführungsplanung der MVB bei der 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, die Erstellung eines Gesamtkonzeptes „Masterplan E-Mobilität“ sowie die Erschließung und Entwicklung neuer städtischer Wohnbaustandorte sind ebenfalls in diesem Jahr geplant. Auch kulturell hat die Landeshauptstadt in 2018 jede Menge zu bieten. Mit Eröffnung des Dommuseums „Ottonianum“ im November 2018 schafft sich Magdeburg ein neues kulturelles Highlight. In der 600 qm großen Schalterhalle der ehemaligen „Staatsbank“ werden die Geschichte Kaiser Ottos des Großen und seiner Frau Königin Editha präsentiert. Das allseits beliebte Magdeburger Puppentheater feiert in diesem Jahr sein 60-jähriges Bestehen und das Theater Magdeburg lockt seine Gäste mit unzähligen Premieren und Wiederaufnahmen. Die Vermarktung des größten Logistikzentrums Sachsen-Anhalts, des Industrie- und Logistikcentrum Rothensee (ILC) soll zum Beispiel auf der Expo Real 2018 in München forciert werden. Die Umsetzung des Maßnahmenplans „Handel in der Innenstadt und den Stadtteilzentren“ mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung und der Belebung des Handels komplettieren den Plan der Landeshauptstadt für das Jahr 2018.

Erstmals zu den sogenannten „Schwarmstädten“ Deutschlands zählend, entwickelt sich Magdeburg zu einer Stadt zunehmender Popularität. Dies spiegelt sich in der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung ebenso wider wie die steigende Nachfrage nach marktgerechtem Wohnraum, senioren- und altersgerechten Wohnungen sowie Wohnungen für junge Familien mit sozialverträglichen Mieten. Auch der Wunsch junger Familien nach Eigenheimen wird infolge des Zuzuges und des anhaltenden günstigen Zinsniveaus weiter zunehmen.

Die Flüchtlingsintegration in die Wohnquartiere stellt eine langfristige gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Aufgabe dar und erfordert neben gefestigtem Personal und finanziellen Mitteln auch adäquates Know-how.

Die WOBAU stellt sich auch zukünftig aktiv diesen Themen 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. Aufgrund eines beschleunigten, wirtschaftlichen, technischen und gesellschaftlichen Wandels ist es für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung, wettbewerbsfähig zu bleiben. Der Fokus des unternehmerischen Handelns ist auf eine weitere Stärkung des Kerngeschäftes und damit der Erhöhung der Ertragskraft ausgerichtet. Dabei sind alle Unternehmensprozesse wie z. B. die Bewältigung des enormen Investitionsprogramms, die kundenorientierte und wirtschaftliche Bestandsbewirtschaftung einschließlich der Sozial- und Integrationsarbeit und Sicherstellung der finanziellen Mittel, optimal ineinander zu verzahnen.

Basierend auf dem am 19. September 2017 beschlossenen Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2018 ff. optimiert sich der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Abriss der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft Bruno-Taut-Ring 96 - 100 im Stadtteil Olvenstedt (59 Wohnungen), Stilllegung von Wohnungen, Verkauf der letzten Reihenhäuser am „Albert-Uffenheimer-Platz“ sowie diversen Freiflächen und Garargengrundstücken und dem Neubau im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße/Breiter Weg 257 - 260 nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße auf rd. 19.571 Einheiten.

Für das Jahr 2018 werden Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen i. H. v. rd. TEUR 1.079 erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen zur Arrondierung des Bestandsportfolios.

Für Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen sind Mittel i. H. v, insgesamt TEUR 16.080 bzw. durchschnittlich EUR 13,53/m² berücksichtigt. Darin enthalten sind u.a. Maßnahmen der Strang- und Fassadensanierung und der marktgerechten Sanierung leer stehender Wohnungen.

Die engagierte Investitionstätigkeit werden wir im Jahr 2018 fortsetzen. Insgesamt sind Aufwendungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rd. TEUR 35.273 geplant, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- Fortführung der Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße/ Breiter Weg 257 - 260 nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße
- Fertigstellung der Maßnahme am Standort, Breiter Weg 1 (Außenanlage und Dommuseum)
- Beginn der Neubaumaßnahme in der Bundschuhstraße im Quartier Friedenshöhe
- Komplettsanierungsmaßnahmen einschließlich Wärmedämmverbundsystem und Aufzugsanbauten im Quartier Neu Olvenstedt (Olvenstedter Scheid 39, 41, B.-Beye-Ring 30, 32)
- Komplettsanierungsmaßnahmen im Quartier Beimssiedlung (Marienborner Str., Harbker Str.)
- Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen (B.-Brecht-Str. 14 – 14c, Hans-Grundig-Str. 1, 2)

Aus geschlossenen Verträgen 2017 über ein unbesichertes Schuldscheindarlehen bzw. Namensschuldverschreibung i. H. v. TEUR 70.000 für die Finanzierung der Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße/ Breiter Weg 257 - 260 nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße erfolgte der Mittelzufluss des v. g. Betrages am 04.01.2018. Alle weiteren Maßnahmen werden mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln finanziert. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen bei den Objektfinanzierungen i. H. v. TEUR 2.727 sowie Finanzierungsabsichtserklärungen i. H. v. TEUR 4.200 vor.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich 2018 auf TEUR 103.148 erhöhen, was hauptsächlich auf die Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung und Vergleichsmieten abzielt. Damit wird sich die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe von EUR 5,11/m² auf EUR 5,23/m² entwickeln.

Die Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand, die Neubautätigkeit und die Bestandsabgänge werden positive Auswirkungen sowohl auf die Ertragslage als auch auf die Leerstandsentwicklung haben. Die Erlösschmälerungsquote wird sich im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe von 7,82 % künftig weiter verbessern.

Das anhaltend anspruchsvolle Investitionsprogramm zur Aufwertung des Bestandsportfolios, der komplexe Umgang mit der steigenden Baupreisentwicklung, die fortwährende Integration und Betreuung von Flüchtlingen/Asylsuchenden sowie die Konzentration auf unsere Kernkompetenzen der Vermietung und Verwaltung stellt die Gesellschaft jetzt und in den nächsten Jahren vor enorme Herausforderungen, denen wir uns aber durchaus gewachsen fühlen.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i. H. v. rd. TEUR 3.505.

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

Magdeburg, den 6. März 2018

Peter Lackner
Geschäftsführer