

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

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

Die Gesellschaft hat ihren Hauptsitz im Zentrum von Magdeburg, Breiter Weg 1. Daneben unterhält sie im Stadtgebiet drei Geschäftsstellen, drei Servicebüros, eine Wohnungsbörse und ein Büro Gewerbemanagement.

1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

Die Unternehmensstrategie der WOBAU ist unverändert auf eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Magdeburg ausgerichtet. Die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunftsfähiger Wohnungsbestände stehen, neben der Generierung stabiler Erträge, im Mittelpunkt.

Ihre Investitionsstrategie richtet die Gesellschaft auf eine nachhaltige Sanierung der Bestandsobjekte in den Quartieren aus und ergänzt diese durch den Neubau an prädestinierten Standorten. Dabei stehen die Vorgaben für Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Zur Stärkung der eigenen Marktposition

und im Einklang mit einer ganzheitlichen Stadt-/Stadtteilentwicklung erfolgt ein ausgewogenes Portfoliomanagement, welches den Immobilienbestand in 19 Quartieren mit unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten für diverse Zielgruppen umfasst. Ergänzt wird unser Immobilienangebot durch vielfältige Service- und Sozialdienstleistungen.

Zur Verbesserung der Unternehmensprozesse und Steigerung der Effizienz wird die begonnene Digitalisierung fortgesetzt und ausgebaut. Beispiele hierfür sind bereits umgesetzte Digitalisierungsprojekte, wie die elektronische Mieterakte, die mobile Wohnungsabnahme und -übergabe sowie die digitale Erfassung der technischen Gebäudezustände.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich trotz globaler Handelskonflikte und einer insgesamt gedämpften Konjunktur weiterhin auf Wachstumskurs. Einer abgenommenen Produktionstätigkeit und schwächelnden Exporten stand eine dynamische Binnenwirtschaft gegenüber. Positive Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt mit 45,3 Millionen erwerbstätigen Menschen (Vorjahr: 44,8 Mio.), höhere Löhne, Steuer- und Abgabentlastungen führten zu steigenden Einkommen und mehr Konsum. Vornehmlich im Dienstleistungssektor und der Bauwirtschaft setzte sich das binnenwirtschaftlich getriebene Wachstum fort. Die Zuwanderung und eine stärkere Erwerbsbeteiligung konnten demografische Effekte einer alternden Gesellschaft ausgleichen. Damit stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % (Vorjahr: 1,5 %).

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft blieb auf einem hohen Niveau. Mit einer Beteiligung von 10,6 % an der nominellen Bruttowertschöpfung gilt sie als eine der größten und wichtigsten Branchen und ist somit von besonderer Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft.

Für Sachsen-Anhalt prognostiziert die NordLB in ihrem Konjunkturausblick ein geringeres Wachstum gegenüber dem Vorjahr und geht für das Berichtsjahr von einem Wachstum des realen BIP von 0,4 % aus. Die Baubranche hingegen wuchs kräftig. Bei der Erwerbstätigkeit vollzog sich gemäß Information des Statistischen Landesamtes ein leichter Rückgang, so dass im Jahresdurchschnitt 1.004,9 Tsd. Personen erwerbstätig waren. Die Arbeitslosenquote betrug durchschnittlich 7,1 % (Vorjahr: 7,7 %). Laut Statistischem Landesamt lebten zum Jahresende rd. 2.196,0 Tsd. Personen in Sachsen-Anhalt (Vorjahr: 2.197,4 Tsd. Personen).

Die Wohnungsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt investierten allein im Berichtsjahr rd. 500 Mio. € (Vorjahr: rd. 460 Mio. €) in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände sowie dem Neubau an zukunftsfähigen Standorten. Damit sind rd. 95 % des gesamten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen voll- bzw. teilsaniert. Die Wohnungsmieten lagen analog dem Vorjahr mit 5,00 €/m² im bundesdeutschen Vergleich in einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Der Wohnungsleerstand in 2019 wurde auf rd. 32.000 Wohnungen geschätzt. Davon entfielen auf die Großstädte Halle

und Magdeburg rd. 6 % und auf die ländlichen Regionen rd. 13 %. Für die Stadtentwicklung der Kommunen in Sachsen-Anhalt stellten Bund und Land analog dem Vorjahr rd. 100 Mio. € aus sechs Förderprogrammen bereit. Magdeburg erhielt Fördermittel in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr: 13,5 Mio. €).

Im Wohn- und Nichtwohnbau vollzog sich laut Berechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts im Vergleich zum Vorjahresquartal (III. Quartal) ein Anstieg um 7,4 %, so dass 1.241 Bauvorhaben mit insgesamt 1.498 Wohnungen bewilligt wurden. Die Mehrzahl der Genehmigungen wurde für Neubauten erteilt. Dabei stieg das Niveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser hingegen sank. Bei den Baupreisen zeichnete sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes erneut ein deutlicher Preisanstieg ab. Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex (Indexstand Basis: 2015 = 100) für Wohngebäude 113,6 (Vorjahr: 108,3). Der Preisindex für Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen lag bei 114,9 (Vorjahr: 109,0) und mit Schönheitsreparaturen bei 119,1 (Vorjahr: 111,1).

Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt Magdeburg entwickelte sich auch in 2019 weiter zu einer modernen, zukunftsfähigen Stadt. Neben der erfolgreichen Bewerbung der Landeshauptstadt Magdeburg zur Kulturhauptstadt Europas 2025 unter dem Motto „Out of the Void“- „Raus aus der Leere“ prägten und veränderten auch weiterhin eine Vielzahl von Baumaßnahmen das Stadtbild (Fortführung Tunnelbau, Neubau von Straßenbahntrassen, Ausbau/Instandsetzung von Straßen, Geh-/Radwegen, Sanierung/Neubau von Schulen, Kindergärten, Entwicklung Domviertel, Blauer Bock, Luisencarré u. v. m.). Darüber hinaus zählt Magdeburg, laut einer Studie des Instituts empirica, neben Leipzig zu den sogenannten Schwarmstädten und ist besonders für Studienanfänger und Berufseinsteiger interessant.

Zum Jahresende lebten in der Landeshauptstadt 240.947 Menschen (Vorjahr: 242.170). Ein leichter Rückgang bei den Studenten und nach wie vor ein Überschuss der Sterbenden gegenüber den Geburten trug im Wesentlichen zu dieser Entwicklung bei. Dabei blieb die Anzahl der Flüchtlinge gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant und lag bei etwa 221 Personen (Vorjahr: 215). Die Arbeitslosenquote in Magdeburg, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 8,3 % (Vorjahr: 8,7 %), mit insgesamt 10.275 Arbeitslosen (Vorjahr: 10.821).

Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist nach wie vor von einem Überangebot gekennzeichnet. Durch zahlreiche Neubauaktivitäten wird diese Situation noch verstärkt, so dass der Wettbewerb weiter zunimmt und die Mietkonditionen entsprechend beeinflusst. Die Wohnungsmieten in Magdeburg lagen im Durchschnitt je nach Wohnungsgröße bei 6,83 €/m² (30 m²), 6,05 €/m² (60 m²) und 7,17 €/m² (100 m²).

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsentwicklung

Die WOBAU bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2019 einen eigenen Bestand von 19.469 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschl. Hauswartbüros) mit einer Gesamtfläche von rd. 1.188,5 Tsd. m² sowie

4.500 Garagen, Einstellplätze und Gärten. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vorjahr: 25) und 69 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70).

Die Bestandsentwicklung des eigenen Bestandes stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	Anzahl	Fläche (Tsd. m ²)	Anzahl	Fläche (Tsd. m ²)	Anzahl	Fläche (Tsd. m ²)
Wohnungseinheiten	18.986	1.098,7	19.147	1.104,5	-161	-5,8
Gewerbeeinheiten	452	88,4	447	85,1	5	3,3
Gästewohnungen	8	0,4	7	0,4	1	0
Hauswartbüros	23	1,0	23	1,0	0	0
Garagen, Stellplätze, Gärten	4.500	-	4.739	-	-239	-

Der Rückgang im Wohnungsbestand resultiert durch den Abriss von zwei leerstehenden Gebäuden mit 147 Wohnungen, der Stilllegung von fünf Wohnungen, dem Verkauf von zwei Wohn- und Gewerbegrundstücken mit 14 Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen von 32 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der Umnutzung von drei Wohnungen als Gästewohnung bzw. als Gewerbe. Dagegen stehen Zugänge aus dem Neubau von 40 Wohnungen.

Im gewerblichen Bereich wurden zur Ergänzung des Portfolios zwei Einheiten angekauft und durch Neubau sowie Umnutzung sechs Einheiten geschaffen. Drei Gewerbeeinheiten wurden verkauft.

Bei Garagen, Stellplätzen und Gärten führten hauptsächlich Verkäufe zu einem Bestandsabgang.

Der bestehende Wettbewerb am Magdeburger Wohnungsmarkt, ausstehende bzw. verspätete Fördermittelbescheide für geplante Abrisse und Leerwohnungssanierungen sowie Baugenehmigungen beeinträchtigen weiterhin die Leerstandsituation der Gesellschaft. Hinzu kommen die Rücknahme von 144 Leerwohnungen einer ehemaligen Flüchtlingsunterkunft sowie Leerzüge aufgrund von Abriss- und komplexen Sanierungsmaßnahmen. Somit standen am Ende des Berichtsjahres 1.811 (Vorjahr: 1.644) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 9,63 %, Vorjahr: 8,60 %), davon 1.237 (Vorjahr: 1.124) wegen Abriss-, Verkaufs- und Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Insgesamt waren 574 (Vorjahr: 482) Wohnungen vermietbar (Leerstandsquote: 3,07 %, Vorjahr: 2,52 %).

Im gewerblichen Bereich standen zum Stichtag 27 (Vorjahr: 26) Einheiten leer (Leerstandsquote: 7,62 %, Vorjahr: 10,54 %). Die Verbesserung der Leerstandsquote ist auf die Vermietung der neu gebauten Gewerbeeinheiten und den Ankauf eines Gewerbeobjektes zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote im Gesamtbestand Wohnungen blieb mit 11,55 % (Vorjahr: 11,56 %) nahezu konstant. Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 2.208 (Vorjahr: 2.214), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,30 €/m² (Vorjahr: 4,59 €/m²). Demgegenüber standen 2.238 Neuvermietungen (Vorjahr: 2.166), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,84 €/m² (Vorjahr: 5,62 €/m²). Die Wiedervermietungsquote beträgt 101,36 % (Vorjahr: 97,83 %).

Im Gewerbe verzeichnen wir 31 Kündigungen (Vorjahr: 36) und 41 Neuvermietungen (Vorjahr: 34). Die Wiedervermietungsquote beträgt 132,26 % (Vorjahr: 94,44 %).

2.2.2 Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr wurden Sollmieten von 77.861 T€ erzielt (Vorjahr: 76.310 T€). Dies entspricht einer Steigerungsrate von 2,0 %. Die Veränderung der Sollmieten im Berichtsjahr resultiert aus Erstvermietungen der Neubauten, Modernisierungsumlage, Neuvermietungen nach Sanierungen sowie Mieterhöhungen nach Vergleichsmieten im Bestand. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstands betragen im Berichtsjahr 7.073 T€ (Vorjahr: 5.544 T€). Die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten (Durchschnittswerte) stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018	Veränderung
Sollmieten €/m ² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	5,20	5,11	0,09
Gewerbe	7,37	7,08	0,29
Erlösschmälerungen in %			
Wohnungen	9,69	7,76	1,93
Gewerbe	3,81	2,50	1,31
Istmiete €/m ² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	4,70	4,71	-0,01
Gewerbe	7,09	6,90	0,19

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,09 €/m² verbessert. Die geplante durchschnittliche Sollmiete von 5,17 €/m² wurde um 0,03 €/m² übertroffen. Dagegen führten höhere Erlösschmälerungen wegen Leerstand zu einer geringeren durchschnittlichen Istmiete. Zum Stichtag am 31.12.2019 betrug die Sollmiete 5,25 €/m² (Vorjahr: 5,14 €/m²) und die Istmiete analog dem Vorjahr 4,78 €/m².

Im gewerblichen Bereich konnte die durchschnittliche Sollmiete im Vergleich zum Vorjahr um 0,29 €/m² gesteigert werden. Die geplante durchschnittliche Sollmiete von 7,31 €/m² wurde um 0,06 €/m² übertroffen. Die Istmiete hat sich zum Vorjahr, trotz höherer Erlösschmälerungen wegen Leerstand verbessert. Zum Stichtag am 31.12.2019 betrug die Sollmiete 7,61 €/m² (Vorjahr: 7,09 €/m²) und die Istmiete 7,36 €/m² (Vorjahr 6,92 €/m²).

Die Erlösschmälerungsquote wegen Leerstand Wohnungen und Gewerbe hat sich entgegen unserer Prognose von 7,64 % um 1,46 Prozentpunkte verschlechtert.

Die Forderungen aus Vermietung sind rückläufig. Zum Bilanzstichtag betragen sie 2.757 T€ (Vorjahr: 3.282 T€). Nach Wertberichtigung belaufen sich die Mietforderungen auf 548 T€ (Vorjahr: 576 T€).

2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Eine dynamische Baupreientwicklung, zunehmende Kapazitätsengpässe der Fachfirmen und diverse Genehmigungsverfahren beeinflussten im Berichtsjahr die Investitions- und Abrisstätigkeit der Gesellschaft erheblich. Für das Berichtsjahr 2019 geplante Bauinvestitionen verzögerten sich daher im Maßnahmenbeginn bzw. konnten nicht fertiggestellt werden, so dass ein Überhang i. H. v. 9.819 T€ in den Bauplan 2020 eingestellt wird. Insgesamt investierte die Gesellschaft in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung durch Neubau 52.250 T€. Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	34.164	37.062	-2.898
Freiflächen (aktiviert)	502	194	308
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	17.584	14.909	2.675
Gesamt	52.250	52.165	85

Die Baumaßnahmen der Gebäude in der Danzstraße 10/Leibnizstraße 1 und Danzstraße 11 fanden ihren Abschluss. Hier wurde mit dem Neubau durch zwei Eckbebauungen eine Inszenierung der neuen Öffnung zur Leibnizstraße hin erreicht. Eine besondere Betonung erhalten die jeweiligen Ecken durch die zusätzliche Errichtung eines Staffelgeschosses, das umlaufend zurückspringt. Im Erdgeschoss der Gebäude Danzstraße 10 und 11 sind Gewerbe (4 Einheiten) etabliert und in den Obergeschossen einschließlich der Leibnizstraße eine Wohnnutzung (40 Einheiten). Alle Wohnungen sind barrierefrei über den Aufzug zu erreichen. Die Staffelgeschosswohnung bietet einen besonders attraktiven Wohnraum aufgrund des uneingeschränkten Rundumblicks.

Im bisher größten Neubauvorhaben der WOBAU „Breiter Weg/Haeckelstraße/Keplerstraße/Leibnizstraße“ wurden die Rohbauarbeiten der Wohn- und Geschäftshäuser abgeschlossen. Der erste Gebäudeteil in der Keplerstraße 16 ist komplett fertiggestellt und seit November an einen gewerblichen Nutzer vermietet. In den Gebäudeteilen Breiter Weg wurde mit den Ausbau- und Fassadenarbeiten begonnen, welche sukzessive in 2020 abgeschlossen werden. Ebenfalls beendet in 2020 werden die Arbeiten am Parkhaus Ecke Keplerstraße/Leibnizstraße. Im ersten Halbjahr 2021 erfolgt mit der Fertigstellung des Gebäudeteiles in der Haeckelstraße der Abschluss des gesamten Neubauvorhabens. Insgesamt entstehen in diesem Gebäudekomplex auf rd. 6.893 m² Wohnfläche 74 barrierefreie Wohnungen sowie auf rd. 8.488 m² Büro- und Einzelhandelsfläche neun Gewerbeeinheiten. Zusätzlich werden 400 Parkplätze im Parkhaus Keplerstraße/Ecke Leibnizstraße und Parkebene Breiter Weg geschaffen.

Im Quartier Olvenstedt wurde die Komplettsanierung der Würfelhäuser im Bruno-Beye-Ring 30 und 32 im dritten Quartal beendet. Neben dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, neuen Balkonen, ebenerdigen Aufzugsanlagen erfolgten Grundrissänderungen und das Herstellen der Barrierefreiheit in den Wohnungen.

Im Quartier Beimssiedlung wurde das umfangreiche Sanierungsprogramm in der Harbker Straße fortgeführt. Um die denkmalgeschützten Häuser in moderne Wohngebäude umzuwandeln, ist ein kompletter Leerzug notwendig. Im ersten Bauabschnitt wurde die Harbker Straße 1 – 4 saniert. Unter Beachtung des Denkmalschutzes erhielt die Fassade einen neuen Anstrich, kleine 3-Raum-Wohnungen wurden in 2- und 4-Raum-Wohnungen umgebaut, Bäder vergrößert und Abstellnischen/Hauswirtschaftsräume geschaffen. Die Elektro- und Heizungsanlage wurde erneuert und eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut. Ein neuer Fußbodenaufbau sorgt für eine bessere Schalldämpfung. Ende 2019 konnten die ersten Mieter ihre Wohnung beziehen. Im nächsten Bauabschnitt erfolgt die Sanierung der Harbker Straße 17 – 20, welche im zweiten Quartal 2020 fertiggestellt wird.

Darüber hinaus erfolgte für die Gebäude Bördebogen 1 – 3, Max-Otten-Straße 4 und 5, Apollostraße 5 und 7 sowie Bertolt-Brecht-Straße 8, a – c, 14, a - c der Einbau barrierefreier Aufzugsanlagen. Hierfür wurde das Fördermittelprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ der Investitionsbank genutzt.

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms erfolgte im Berichtsjahr die marktgerechte Sanierung von insgesamt 220 Leerwohnungen, wovon 81 Wohnungen mit Fördermitteln finanziert wurden. Zum Bilanzstichtag waren 152 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Wesentliche Maßnahmen der periodischen Instandhaltung waren Fassadenreinigungen, Instandsetzung der Treppenhäuser, Balkone, Außentüren, Gehwege und Grundleitungen. Im Quartier Reform erfolgte in der Lunochodstraße 63 – 81 ung. die Erneuerung der Steige- und Sanitärstränge sowie der Elektroanlagen. Ferner wurde die Umrüstung der Heizungsstränge von einem Einrohr- zu einem Zweirohrsystem vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der planmäßige Abriss der Gebäude Bruno-Taut-Ring 96 – 100 und Quittenweg 9 – 29 ung. mit insgesamt 169 Wohnungen umgesetzt. Der für das Jahr geplante Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 101 – 103 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr vollzogen.

2.2.4 Personal

Die WOBAU beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres einschließlich Geschäftsführer 236 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 232), darunter acht Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann und drei Auszubildende für das Berufsbild Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement. In Teilzeit befanden sich 57 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 51 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 226,82 VZE (Vorjahr: 223,06 VZE). Das Durchschnittsalter der Beschäftigten beträgt 47,53 Jahre (Vorjahr: 47,68 Jahren) und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 19,6 Jahre (Vorjahr: 19,8 Jahre). Der Frauenanteil unter den Mitarbeitern lag analog dem Vorjahr bei 62 %.

Im Jahr 2019 fanden 89 externe und interne Fortbildungsveranstaltungen statt, an denen insgesamt 236 Mitarbeiter/Innen teilnahmen. Insgesamt acht Mitarbeiter/Innen (zwei Fachwirte für Gebäudemanagement, drei geprüfte Immobilientechniker, ein zertifizierter Sachverständiger für Elektro Schadensbewertung, ein

Social Media Manager, ein Immobilienfachwirt) konnten ihre Weiterbildung erfolgreich beenden. Zwei Mitarbeiter (Master Business Administration, Bachelor of Arts Real Estate) befinden sich in einem berufsbegleitenden Studiengang.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,0 % verringert. Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide und stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	%	2018 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
Lang- und mittelfristiges Vermögen	747.186	92,2	730.344	89,2	16.842
Kurzfristiges Vermögen	63.588	7,8	88.545	10,8	-24.957
Gesamtvermögen	810.774	100,0	818.889	100,0	-8.115
Passiva					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	299.605	36,9	298.106	36,4	1.499
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	462.017	57,0	466.443	57,0	-4.426
Kurzfristiges Fremdkapital	49.152	6,1	54.340	6,6	-5.188
Gesamtkapital	810.774	100,0	818.889	100,0	-8.115

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert fast ausschließlich aus Zugängen ins Anlagevermögen (37.011 T€) sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (2.440 T€). Demgegenüber mindern planmäßige Abschreibungen (18.112 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (1.233 T€), Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges (3.254 T€) das Anlagevermögen.

Die Verminderung des kurzfristigen Vermögens ist hauptsächlich auf die Verringerung der flüssigen Mittel zurückzuführen. Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist in der Kapitalflussrechnung unter 3.2 ersichtlich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich durch Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG beim Sachanlagevermögen und infolge der Negativrestitution diverser Grundstücke (Alteigentümeransprüche negativ beschieden) bei den Rückstellungen um einen Betrag von 1.116 T€, welcher der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG zugeführt wurde. Weitere Veränderungen resultierten aus dem erzielten Jahresüberschuss (4.464 T€) abzüglich der im Jahr 2019 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (3.506 T€) und der Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.426 T€ maßgeblich durch Darlehensaufnahmen (13.243 T€) abzüglich geleisteter Tilgungen (17.642 T€). Die Tilgungsquote gesamt bezogen auf die Restschuld beträgt 3,88 % (Vorjahr: 4,47 %). Die Tilgungsrate bezogen auf das aktuelle Nominalkapital beträgt 3,39 % (Vorjahr: 4,00 %). Das Darlehensportfolio besteht zu 91 % aus

Ratentilgungsdarlehen. Diese Struktur wirkt auf den zukünftigen Tilgungsverlauf positiv und stärkt die Innenfinanzierungskraft. Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2,83 % (Vorjahr: 3,31 %). Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,4 % (Vorjahr: 53,5 %).

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals ist vordergründig auf geringere Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr war ausgeglichen, die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Die Herkunft der liquiden Mittel und deren Verwendung macht die nachfolgende Kapitalflussrechnung transparent:

	2019 T€	2018 T€
Jahresergebnis	4.464	4.963
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.905	20.371
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.505	-1.524
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	532	-575
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-2.432	-986
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	253	-358
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.424	101
Zinsaufwendungen/Zinserträge	13.548	15.753
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	313	1.078
Ertragsteuererstattung/-zahlung (-)	-624	-922
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.878	37.901
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	5.853	1.255
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-40.941	-34.343
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-95	-19
Erhaltene Zinsen	12	10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-35.171	-33.097
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.243	70.000
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-17.493	-17.481
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-2.662
Gezahlte Zinsen	-12.991	-13.805
Auszahlungen an die Gesellschafterin	-3.506	-2.091
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.747	33.961
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-24.040	38.765
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	59.577	20.812
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	35.537	59.577

Der Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 31.878 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Wertveränderungen des Anlage-

vermögens und die gemäß DRS 21 im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darzustellenden Zinsen. Gegenüber dem Vorjahr ist er um 6.023 T€ geringer, reichte jedoch aus, um den Kapitaldienst zu bedienen. Der Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit fällt mit 35.171 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 2.074 T€ höher aus. Er beinhaltet um 6.598 T€ höhere Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen und um 4.598 T€ höhere Einnahmen aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen.

Der Cashflow (Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit ist mit 20.747 T€ um 54.708 T€ geringer als im Vorjahr. Den Mittelabflüssen für Investitionen von 41.036 T€ standen Mittelzuflüsse aus Darlehen von nur 13.243 T€ gegenüber, sodass zur Finanzierung der Bestand an Liquidität eingesetzt werden musste.

Der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (entspricht dem Bilanzposten flüssige Mittel) verminderte sich daher um 24.040 T€ auf 35.537 T€. Im Jahr 2020 wird planmäßig ein Liquiditätsabfluss i. H. v. 14.374 T€ erfolgen. Dieser beinhaltet eine Gewinnabführung an die Gesellschafterin von 3.600 T€. Tatsächlich ist eine Ausschüttung von 4.000 T€ vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2019 über Kontokorrentkreditlinien von 10.000 T€, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.

3.3 Ertragslage

Die WOB AU beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 4.464 T€. Dieser liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 3.660 T€, im Wesentlichen durch zusätzliche Erträge aus Sondereffekten. Die Entwicklung der Jahresergebnisse stellt sich in den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.509	99.426	1.083
Bestandsveränderungen	-535	197	-732
übrige betriebliche Erträge	3.686	3.767	-81
Zwischensumme betriebliche Erträge	103.660	103.390	270
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	51.365	48.051	3.314
Personalaufwand	14.382	13.669	713
planmäßige Abschreibungen auf das AV	18.112	17.668	444
übrige betriebliche Aufwendungen	6.006	7.047	-1.041
Zinsaufwand Objektfinanzierung	13.527	15.737	-2.210
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	103.392	102.172	1.220
Betriebsergebnis	268	1.218	-950
neutrales Ergebnis	4.516	4.541	-25
Finanzergebnis	-12	-6	-6
Steuern	-308	-790	482
Jahresüberschuss	4.464	4.963	-499

Im Berichtsjahr konnte ein positives Betriebsergebnis von 268 T€ erzielt werden. Das positive Betriebsergebnis ist einerseits auf höhere betriebliche Erträge andererseits jedoch auf noch stärker angewachsene betriebliche Aufwendungen zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr fällt es um 950 T€ geringer aus. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2019 ergibt sich eine Unterschreitung von 447 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen durch höhere Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten (+865 T€) und geringere Erlöschmälerungen wegen Mietminderung (+99 T€). Bei der Bestandsveränderung wirken hauptsächlich die höhere Bestandsminderung abgerechneter Betriebskosten aus 2018 und eine geringere Bestandserhöhung nicht abgerechneter Betriebskosten aus 2019. Die übrigen betrieblichen Erträge fallen um 81 T€ zum Vorjahr geringer aus. Sie beinhalten höhere Fördermittelausreichungen aus dem Fördermittelprogramm „IB Wohnraum herrichten“. Dagegen stehen geringere Erträge aus Versicherungsentschädigungen, Wertberichtigungen und Sonstige.

Der Anstieg bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 3.314 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Leerwohnungssanierung. Bedarfsgerechte Einstellungen von Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss und Tarifsteigerungen führten zu einer Erhöhung des Personalaufwandes um 713 T€. Höhere planmäßige Abschreibungen von 444 T€ resultieren aus Zugängen in das Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit sowie Ankauf. Die um 1.040 T€ rückläufigen übrigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich aus geringeren sächlichen Verwaltungsaufwendungen, an Dritte weiterberechenbare Kosten, Bearbeitungsgebühren, Beratungskosten etc.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Positiv wirken Erträge aus Grundstücksverkäufen (2.577 T€), Fördermittel Stadtumbau (180 T€), Zuschüsse für öffentlichen Straßenausbau (194 T€), Tilgungszuschuss KfW (83 T€), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (2.440 T€), Inkassoeinzahlungen (484 T€), Rückstellungsaufösungen (1.504 T€) und Erträge aus früheren Jahren/Schadensersatz/Sonstiges (288 T€). Dagegen stehen Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten (1.233 T€), Straßenausbaubeiträge (601 T€), Abrisskosten Stadtumbau (602 T€), Buchwertverluste/Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen (205 T€), Rückstellungszuführungen (152 T€), Wertberichtigungen (270 T€) und Aufwendungen früherer Jahre (146 T€).

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für Betriebssteuern.

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

		2019	2018	2017	2016
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote					
Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	36,95	36,40	38,75	38,73
Eigenkapitalrentabilität					
Jahresergebnis/Eigenkapital	%	1,58	1,77	1,13	3,11
Anlagenintensität					
Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	92,13	89,15	93,43	92,29
durchschnittlicher Gebäudebuchwert					
Gebäudebuchwert/Fläche	€/m ²	462,65	449,25	449,35	431,93
durchschnittliche Verschuldung					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	€/m ²	384,50	387,37	344,95	331,82
Fremdkapitalquote					
(Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	63,05	63,60	61,25	61,27
EBITDA					
(Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)	T€	35.215	42.152	37.634	40.306
EBITDA je m ²	€/m ²	29,66	35,43	31,63	32,77
Schuldendienstdeckungsgrad					
(EBITDA/Kapitaldienst)		1,16	1,26	1,07	1,14
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	18,32	22,57	22,85	23,20
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete					
(Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	43,47	48,16	51,08	51,08
Gesamtkapitalrentabilität					
(Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,22	2,53	2,64	3,22
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE					
(Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	%	9,10	7,25	7,82	8,82
Fluktuationsrate WE/GE	%	11,45	11,48	11,28	11,54
durchschnittliche Leerstandsquote	%	10,34	8,71	9,75	10,91
Investitionen je m ²					
(Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	€/m ²	44,01	43,85	36,76	29,01

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der WOBAU entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es ist Bestandteil des internen Kontrollsystems und dient der Risikoeerkennung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung. Durch rechtzeitiges Erkennen von Fehlentwicklungen sowie Gefahrenpotenzialen, ermöglicht es das Einleiten adäquater Steuerungs- bzw. Schadenminderungsmaßnahmen und trägt damit zur Erfüllung der geplanten Ziele und Ergebnisse bei.

Die Risikoberichterstattung erfolgte durch den zentralen Risikomanager quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal im Jahr an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates.

Die im Jahr 2018 begonnene Risikoinventur wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Im Ergebnis erfolgten Anpassungen einzelner Risiken und die Aufnahme neuer Risiken, wie „Umfeld- und Marktrisiken“, „Objekt- und Portfoliorisiken“, „Datenschutzrisiken“ sowie „politische und regulatorische Risiken“.

Im Berichtsjahr 2019 überwachten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der WOBAU insgesamt 32 Einzelrisiken. Die nachfolgenden Risiken sind strategische Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die laufende Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

➤ Finanzwirtschaftliche Risiken

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken beobachten wir regelmäßig 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. Die WOBAU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2019 bestehen zwei derivative Finanzinstrumente, die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart und nach § 254 HGB bilanziert werden. Die Swap-Geschäfte einschließlich bestehender Bewertungseinheiten und die Entwicklung der Marktwerte der Sicherungsgeschäfte unterliegen der ständigen Beobachtung. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter, z. B. Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft auf prospektiver und retrospektiver Basis (Short-Cut-Methode) stimmten überein, so dass die Effektivität der Sicherungsbeziehungen gegeben ist und gegenwärtig kein Risiko besteht.

Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Risikomanagementsystem überwacht. Finanzierungsmethoden und Ziele werden im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben.

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 10.000 T€.

➤ **Forderungsausfallrisiken**

Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen ein konsequentes Forderungsmanagement, Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und die Vereinbarung von Kauttionen. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt. Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,74 % der Jahressollmiete (Vorjahr: 3,30 %).

➤ **Immobilienrisiken**

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

Risiken aus altersbedingten baulichen Mängeln begegnet die Gesellschaft mit einem fortlaufenden Portfoliomanagement, so dass diese im Rahmen der Instandhaltungs-/Instandsetzungsplanung angemessen berücksichtigt werden. Die anhaltend starke Preisentwicklung im Baugewerbe, wachsende Anforderungen an Standards bezüglich Technik, Energie und Klimaschutz führen zu erhöhten Budgetanforderungen bei Bestandserhaltungen und Bauinvestitionen. Hinzu kommen Kapazitätsengpässe ausführender Firmen aufgrund der hohen Baukonjunktur. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Der zusätzliche Finanzbedarf wird weitestgehend durch höhere Fremdmittel und Mieten gedeckt. Ein aktives Termin- und Investitionscontrolling sowie jährliche Investitionsnachschaun. tragen zur Risikominimierung laufender und zukünftiger Bauprojekte bei.

Die Erreichung der geplanten Erlöse aus dem Vermietungsprozess ist ein ständiger Schwerpunkt der Risikobetrachtung und -bewertung. Die Unterschreitung der geplanten Erlöse für Wohnungen um mehr als den im Risikomanagement festgelegten Schwellenwert von 300 T€ war Gegenstand einer Ad-hoc-Meldung an die Geschäftsführung im Berichtsjahr. Gegenmaßnahmen in Form von zielgerichteten Vermarktungsaktivitäten, Sonderaktionen und Vermarktungsprozessoptimierungen wurden umgehend eingeleitet.

An- und Verkäufe stellten im Jahr 2019 kein Risiko dar. Ebenfalls sind wirtschaftliche Risiken aus Liegenschaftsangelegenheiten derzeit nicht erkennbar.

➤ **IT-Risiken**

Im Bereich der IT werden aufgrund der Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung aktuell keine Risiken gesehen. Risiken aus Bedrohungen und immer raffinierteren Hackerangriffen werden durch Mitarbeiterschulungen, Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet. Zusätzlich wurde im Jahr 2019 durch das Bechtle IT-Systemhaus ein Sicherheits-Test vorhandener Systeme mit Schwachstellenanalyse, Risikobewertung, Maßnahmenempfehlungen und Priorisierung durchgeführt, um deren Sicherheitsniveau zu überprüfen. Im Er-

gebnis wurden keine Schwachstellen der Gesamtsysteme mit Risiken festgestellt. Im Jahr 2020 ist die Durchführung eines internen Penetration Tests geplant, um auch potenzielle Angriffe aus dem internen Netz zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Risiken, welche vermehrt durch den Einsatz mobiler Endgeräte bei den Mitarbeitern bestehen, sind begrenzt, da eine lokale Datenspeicherung auf den Geräten verschlüsselt erfolgt und diese zentral verwaltet wird.

➤ **Personalrisiken**

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf das zu erwartende Jahresergebnis sind aus der aktuellen Personalentwicklung nicht erkennbar. Dem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch Übernahme der Ausbilder nach erfolgreichem Abschluss und zielgerichteter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter.

➤ **Risiken im Rechnungswesen**

Der Beobachtung unterlagen Risiken aus Steuer- und Betriebsprüfung, um zeitnah gezielt Gegensteuerungsmaßnahmen vornehmen zu können.

➤ **Rechtliche Risiken**

Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüche Dritter, Vertragsrisiken sowie Risiken im Bereich der Wohngebäude-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung werden laufend überwacht. Für rechtliche Verfahren wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Aufgrund der erhöhten Anforderungen der neuen DSGVO und der damit im Zusammenhang stehenden Konsequenzen im Schadensfall unterliegt auch dieses Risiko der permanenten Beobachtung. Der im Unternehmen agierende Datenschutzbeauftragte belehrt, schult, sensibilisiert und informiert im Rahmen des Datenschutzmanagements die Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen über sämtliche Belange rund um den Datenschutz.

Gesamteinschätzung

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

4.2 Chancenbericht

Zu den größten Herausforderungen der WOBAU gehört weiterhin die Bereitstellung von modernem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten, unter Beachtung einer fortschreitenden Dynamik bei der Preisentwicklung und den Vorgaben für technische Standards, Energieeffizienz und Klimaschutz.

Die Gesellschaft wird alle Möglichkeiten nutzen, um die Ertragskraft des Bestandsportfolios zu verbessern und damit gleichzeitig Wettbewerbsvorteile generieren. Dabei ist die Qualität des Bestandes ein entschei-

dender Erfolgsfaktor, so dass alle Gebäude einem ständigen Monitoring-Prozess unterliegen und auf bestandsverbessernde sowie –erhaltende Maßnahmen untersucht werden. Gleichzeitig werden durch ein aktives Portfoliomanagement Maßnahmen der Bestandsinstandsetzung/-erhaltung, Modernisierung, Neubau sowie Ankauf, aber auch Verkauf und Abriss gezielt an die perspektivische Entwicklung der Quartiere ausgerichtet.

Zur Kundengewinnung und Mieterbindung ist ein aktives Betreuungsmanagement mit verbesserten und erweiterten Serviceleistungen unumgänglich. Beispielsweise wird eine bessere Erreichbarkeit über das BackOffice, offene Haus und smarte Services gewährleistet. Spezielle Angebote (WOBAU-Card, Aktionen), Mieterfeste sowie soziale Engagements ergänzen das Spektrum.

Das weiterhin günstige Zinsniveau ermöglicht, neben öffentlichen Subventionen, Handlungsoptionen für Neufinanzierungen und Prolongationen, die zur Steigerung der Ertrags- und Finanzlage genutzt werden können.

Durch die Fortführung der Digitalisierung werden Unternehmensprozesse, Berufsbilder und Arbeitsplätze verändert, so dass zusätzliche Ressourcen erschlossen und genutzt werden, um das Service- und Dienstleistungsangebot zu erweitern und zu verbessern.

Durch sozialverträgliche Arbeitsbedingungen, Tarifbindung, gezielte Personalentwicklungsperspektiven (fachspezifische Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebote, berufsbegleitende Studiengänge) sowie verschiedene Mitarbeitergratifikationen und Aktionen/Maßnahmen im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements/Eingliederungsmanagements bindet das Unternehmen seine Mitarbeiter/Innen und fördert die Nachwuchs-/Nachfolgebesezung von Fachpersonal.

4.3 Prognosebericht

Den Prognosen zufolge wird die deutsche Wirtschaft in 2020 ihre aktuelle Schwächephase überwinden und weiter wachsen. Die Bundesregierung rechnet für 2020 mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,1 %.

Sachsen-Anhalt weist eine stabile Konjunktur auf niedrigem Niveau aus. Dem Konjunkturausblick für 2020 ist zu entnehmen, dass ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,7 % erwartet wird. Die Wohnungsunternehmen (VdW/VdWg Mitgliedsunternehmen) erwarten für 2020 ein Investitionsniveau analog dem Vorjahr von rd. 500 Mio. € zur Erhaltung/Modernisierung des Wohnungsbestandes und dem Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Die Entwicklung Magdeburgs wird auch in 2020 von einem weiteren wirtschaftlichen Aufschwung geprägt sein. Mit einem Volumen von rd. 135,0 Mio. € beabsichtigt die Stadt Investitionen in einer Größenordnung wie seit zehn Jahren nicht, primär in die Bereiche Kitas, Schulen und Kultur.

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die WOBAU eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe besteht auch weiterhin darin, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der

Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. In unserer langfristigen Unternehmensstrategie gehen wir weiterhin von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. Die Gesellschaft wird die eingeschlagene Modernisierungsstrategie und die strategische Bestandsentwicklung stringent fortsetzen. Dabei ist unser unternehmerisches Handeln auf eine weitere Stärkung des Kerngeschäftes und damit der Erhöhung der Ertragskraft ausgerichtet. Für das Jahr 2020 sehen wir folgende Entwicklungen:

Der Bestand wird sich auf rd. 19.130 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten entwickeln. Der Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe wird weiterhin abnehmen, so dass sich die Erlösschmälerungsquote lt. bestätigter Planung auf 6,90 % entwickeln wird.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich durch Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung und Vergleichsmieten auf rd. 103.330 T€ entwickeln. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe wird ca. 5,51 €/m² betragen.

Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios führt die WOBAU ihr anspruchsvollen Investitionsprogramm im Jahr 2020 fort und investiert 60.570 T€. Davon fließen in die Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung Mittel von insgesamt 17.963 T€. Für Neubau, Modernisierung und Ankauf werden Investitionen von 42.607 T€ getätigt, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- Fortführung der Neubaumaßnahmen im Bereich Breiter Weg/Haeckelstraße/Leibnizstraße
- Neubau im Bereich Leipziger Straße und Bundschuhstraße
- Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen in diversen Gebäuden
- Fortführung Sanierungsmaßnahmen im Quartier Beimssiedlung (Harbker Straße)
- Komplettsanierungsmaßnahmen (Rathmannstraße, Reichelstraße).

Zur Sicherstellung der genannten Aufgaben ist eine ausreichende Finanzausstattung unumgänglich. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungsbereitschaftserklärungen bei den Objektfinanzierungen von 11.000 T€ vor.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis i. H. v. 4.329 T€ nach Ertragsteuern.

Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen werden für 2020 i. H. v. 3.069 T€ erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen primär zur Arrondierung des Bestandsportfolios und wurden mit 500 T€ eingeplant.

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

Neben den geänderten und verschärften Rahmenbedingungen beinhaltet die aktuelle Entwicklungsprognose für 2020 eine Vielzahl an Herausforderungen. Die Gesellschaft fühlt sich diesen Aufgaben gewachsen und wird sich ihnen zur Zufriedenheit der Stadt Magdeburg und ihrer Bürger stellen.

Magdeburg, den 03. März 2020

Peter Lackner
Geschäftsführer