

25 JAHRE BAUEN FÜR MAGDEBURG

GESCHÄFTSBERICHT 2017





»» 25 JAHRE BAUEN
FÜR MAGDEBURG

GESCHÄFTSBERICHT 2017



Mein Dank
gebührt daher
den Mitarbeiter-
innen und
Mitarbeitern
der WOBAU für
ihren großen
Einsatz im Jahr
2017!«

Vorwort

25 Jahre WOBAU, 25 Jahre für Magdeburg –

dieses Jubiläum konnten wir im Jahr 2017 feiern. Und gleichzeitig die Fertigstellung sowie Einweihung der neuen WOBAU-Unternehmenszentrale in der ehemaligen Staatsbank am Breiten Weg, in direkter Nachbarschaft zum Magdeburger Dom. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dom-museums Ottonianum Magdeburg, das ebenfalls in diesem geschichtsträchtigen Gebäude im Herzen Magdeburgs ausgebaut und 2018 eröffnet werden wird, ist das ein wichtiger Meilenstein für unsere Stadt und ihre Entwicklung.

Umso mehr freut es mich, dass gerade in diesem Jahr die Bautätigkeit unserer WOBAU insgesamt in neue Dimensionen vorgestoßen ist: In unmittelbarer Nähe zum Dom wurde der Bau des modernen Magdeburger Domviertels gestartet. Die WOBAU ist daran maßgeblich beteiligt.

Aber auch außerhalb der City wurden in zahlreichen Stadtteilen mit Hochdruck Hunderte Wohnungen modernisiert. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Sanierungstätigkeit in der Hermann-Beims-Siedlung, einem Flächendenkmal aus der Zeit des „Neuen Bauens“ in den 1920er Jahren. Die hervorragende Modernisierung dieses historischen Ensembles wurde bereits im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises von Fachleuten aus Politik, Wohnungswirtschaft und Architektur aus ganz Deutschland gewürdigt sowie mit dem 2. Preis ausgezeichnet.

Doch die WOBAU hat als Teil der kommunalen Familie in Magdeburg auch andere Bereiche der Stadtentwicklung im Blick. So unterstützt sie die Landeshauptstadt unter



anderem dabei, zusätzliche Kita-Plätze zu schaffen. Diese werden dringend benötigt: Seit Jahren steigen wieder die Geburtenzahlen in unserer Stadt, was sehr erfreulich ist. Durch das Engagement der WOBAU wurden im Rekordtempo Betreuungsplätze in einer neuen Kita im Stadtteil Olvenstedt auf beispielhafte Weise bereitgestellt.

Als einer der größten Investoren in der Landeshauptstadt Magdeburg prägt die WOBAU maßgeblich das Gesicht Magdeburgs mit und garantiert bezahlbares, sicheres Wohnen für jeden und setzt sich mit verschiedenen Projekten für das Miteinander und den Zusammenhalt unserer Gesellschaft ein. Denn die WOBAU hat auch das soziale Herz am richtigen Fleck! So unterstützt sie als Sponsor gemeinnützige Projekte sowie Sport und Kultur in Magdeburg.

Was vor allem baulich in diesem Jahr von der WOBAU bewegt und realisiert wurde, zeigt der vorliegende Geschäftsbericht eindrucksvoll. Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

Klaus Zimmermann

Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt Magdeburg,
Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbau-
gesellschaft Magdeburg

Großbaustelle Neues Domviertel
Dem Abriss folgt mit guten Ideen
und viel Zeitgeist der Neubau und
damit der Lückenschluss in Rich-
tung Dom. (Foto Stand: Mai 2018)





Im 25. Jahr ihres Bestehens ist die WOBAU ein sehr stabiles Unternehmen, ein moderner Dienstleister und leistungsfähiger Partner für die Landeshauptstadt Magdeburg.«

Vorwort

Unser aktuelles Bauprogramm lief 2017 auf Hochtouren.

Die spektakulärste Baustelle war dabei natürlich der Beginn für die Neubebauung des Magdeburger Domviertels zur Wiederbelebung des südlichen Breiten Weges mit Wohnen und Gewerbe.

Doch nicht nur in der Innenstadt, sondern auch in den Stadtteilen waren wir sehr aktiv. In Hunderten Wohnungen wurden Strangsanierungen realisiert, um hochwertiges Wohnen zu bezahlbaren Mieten für alle zu ermöglichen.

In der Beimssiedlung machen wir Stück für Stück in historischen Gebäuden modernes, zeitgemäßes Wohnen möglich und sind auch 2017 wieder ein gutes Stück vorangekommen. Gebaut wurde parallel ebenso in der Curiesiedlung im Norden Magdeburgs, die gleichfalls aus dieser Epoche stammt und nun fit für die Zukunft gemacht wird.

Festzuhalten bleibt: Im 25. Jahr ihres Bestehens ist die WOBAU ein sehr stabiles Unternehmen, ein moderner Dienstleister und ein leistungsfähiger Partner für die Landeshauptstadt Magdeburg. Als solcher stellen wir uns auch schwierigen Herausforderungen. Dazu zählen zum Beispiel die Erschließung von Bauland, die Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften oder die denkmalgerechte Sanierung von historischer Bausubstanz. Aber auch die Errichtung von Kindertagesstätten oder der Bau eines Demenzzentrums standen im Jahr 2017 auf der Agenda.

Der „Motor der Stadtentwicklung“, der wir in den zurückliegenden 25 Jahren waren, wollen wir auch in Zukunft sein und Magdeburg



weiter voranbringen. Für die Herausforderungen von morgen müssen wir dazu heute die passenden Lösungen finden und in die Stadtentwicklung einfließen lassen: Unsere Kunden erwarten eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten. Einige weitere Stichworte sind Familienfreundlichkeit, Barrierefreiheit, aber auch Elektromobilität.

Ich kann Ihnen versichern: Wir arbeiten bereits an spannenden Projekten für Magdeburg und werden Antworten liefern! Das alles unter der Maßgabe, als kommunales Wohnungsunternehmen Magdeburg städtebaulich weiterzuentwickeln und dabei bezahlbaren Wohnraum für jeden Geldbeutel bereitzustellen.

Peter Lackner

Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

1996 25 JAHRE WOBABU

2000 25 JAHRE WOBABU

2003 25 JAHRE WOBABU

2008 25 JAHRE WOBABU

2013 25 JAHRE WOBABU

2017 25 JAHRE WOBABU

2019 25 JAHRE WOBABU

Ein
Riese
wandelt
sich

1 der
latte
zum
ihen-
haus

ton-
kur
ave
aus



25 JAHRE WOBABU





25 jahre bauen für magdeburg



In dem historischen Gebäude Breiter Weg 1 am Domplatz hat die WOBAU die Räume der neuen Zentrale bezogen. Zeitgleich mit der Eröffnung wurde das 25-jährige Bestehen der WOBAU gefeiert.

»Seit 25 Jahren ist die WOBAU viel mehr als nur ein Vermieter. Das Unternehmen ist Arbeitgeber und Ausbilder, Auftraggeber für die hiesige Wirtschaft und Partner für Handel, Dienstleistung und Gewerbe.«

Dr. Lutz Trümper



Festakt in der ehemaligen Staatsbank
Unter den Gratulanten: Sachsen-Anhalts Minister für Landesentwicklung und Verkehr, Thomas Webel. „Die WOBAU ist für das Land und die Landeshauptstadt zu einem verlässlichen Motor in der Stadtentwicklung geworden“, sagte er. Webel erinnerte an viel beachtete Vorhaben wie die so genannte „Welle“ an der Elbe in der Regierungsstraße, den Ausbau des Katharinenturms, die schrittweise Erneuerung der denkmalgeschützten Beimssiedlung sowie das aktuelle Neubauvorhaben „Magdeburger Domviertel“.



Garant für sicheres und bezahlbares Wohnen

Heute ist die WOBAU „ein leistungsstarker Partner der Landeshauptstadt und stellt sich auch schwierigen Herausforderungen“.

Peter Lackner

Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper hob ebenfalls die Rolle der WOBAU bei der städtebaulichen Entwicklung Magdeburgs hervor, aber auch weit darüber hinaus. Dafür steht nach Aussage Trümpers nicht nur die Summe von mehr als 1,5 Milliarden Euro, die in den 25 Jahren in den Wohnungsbestand investiert wurden. „Seit 25 Jahren ist die WOBAU viel mehr als nur ein Vermieter. Das Unternehmen ist Arbeitgeber und Ausbilder, Auftraggeber für die hiesige Wirtschaft und Partner für Handel, Dienstleistung und Gewerbe.“

Darüber hinaus ist es auch ein wichtiger Akteur im gesellschaftlichen und kulturellen Leben unserer Stadt“, so der Oberbürgermeister. Die WOBAU stehe „für modernes, sicheres und bezahlbares Wohnen für alle Magdeburger“.





Rundgang durch die alte Staatsbank,
u. a. mit Oberbürgermeister Dr. Lutz
Trümper (2. v. l.), Minister Thomas
Webel (3. v. l.) und Alt-Oberbürgermeister
Willi Polte (r.).



Dankbarkeit

Oda Kückelhaus vom Magdeburger Verein schwerstkranker Kinder und ihrer Eltern e.V. und Klaus Zimmermann.

Klaus Zimmermann, Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt sowie Aufsichtsratsvorsitzender der WOBAU, betonte in seiner Rede: „Die WOBAU hat auch das soziale Herz am richtigen Fleck!“. Er verwies auf die zahlreichen sozialen und kulturellen Projekte, die von der WOBAU unterstützt werden. Passend dazu wurden im Rahmen der Feierlichkeiten in der neuen Unternehmenszentrale auch Spenden für den Magdeburger Verein schwerstkranker Kinder und ihrer Eltern e.V. gesammelt. 10.250,00 Euro kamen zusammen!

25 Jahre WOBAU

und die Einweihung der neuen Zentrale im Gebäude der früheren Staatsbank am Breiten Weg wurden am 29. November gefeiert. Der Festakt fand in der ehemaligen Schalterhalle der Staatsbank statt. Hier wird nun bis zum Herbst 2018 die Ausstellung des künftigen Dom-museums Ottonianum Magdeburg eingerichtet. WOBAU und Museum teilen sich das historische Gebäude.



Im Gespräch mit Moderatorin Susi Brandt
gab WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner auch Einblick in Visionen für zukünftige Bauprojekte in verschiedenen Stadtteilen.



»Die WOBAU hat auch das soziale Herz am richtigen Fleck.«

Klaus Zimmermann

Richtfest im Neuen Domviertel
die erste große Etappe beim Bau zweier
Wohn- und Geschäftshäuser ist mit der
Rohbau-fertigstellung der Danzstraße 11
am 27. März 2018 geschafft.



fakten

Bauprojekt: Neubau Danzstraße 10 und 11

Bauzeit: März 2017 bis Mai 2019

Gesamtfläche: 4810 m²

Danzstraße 10

Gewerbefläche: 650 m²

Wohnfläche: 2800 m²

Anzahl Wohnungen: 30

Investitionsvolumen: 9,2 Mio. €

Danzstraße 11

Gewerbefläche: 210 m²

Wohnfläche: 150 m²

Anzahl Wohnungen: 11

Investitionsvolumen: 4,6 Mio. €



neubau danzstraße 10 und 11



Die Gebäude zwischen dem Domplatz und dem Hasselbachplatz wurden 2014 abgerissen, um die Baufreiheit für die Neubebauung zu schaffen. An dieser Stelle wird bis 2020 das neue Domviertel entstehen.

Startschuss für das neue Magdeburger Domviertel



Der erste Spatenstich ist gesetzt. Zu Füßen des Magdeburger Doms wird ein neuer Stadtkern wachsen. Die WObAU ist dabei Hauptakteur, neben zwei Magdeburger Wohnungsgenossenschaften.

Symbolischer Spatenstich

Am 21. April 2017 wurde der offizielle Baustart gefeiert. Das Areal am Dom entlang einer der wichtigsten Hauptstraßen der Elbestadt wird nun nach gut zehn Jahren Planungszeit mit einer Kombination aus Wohn- und Geschäftshäusern aufgewertet und wiederbelebt. Eines der größten innerstädtischen Bauvorhaben der letzten Dekaden wird damit angepackt. Sachsens Bauminister Thomas Webel und Magdeburgs Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper setzten den symbolischen ersten Spatenstich. „Damit wird die letzte große Lücke im Zentrum der Landeshauptstadt geschlossen“, sagte Minister Webel. Die moderne Architektur werde dem südlichen Abschnitt des Breiten Weges ein ganz neues Gesicht geben.



„Damit wird die letzte große Lücke im
Zentrum der Landeshauptstadt geschlossen.“

Bauminister Thomas Webel



Blick aus Domrichtung
Panorama mit neuer Zentrale und den
beiden Neubauten in der Danzstraße.
(August 2018)

Breiter Weg 257-260
Visualisierung für die Neubebauung
im Domviertel zwischen Haeckel-
und Keplerstraße. Abb: Obermeyer
Planen+Beraten GmbH



Logenplatz am Fuß des
Doms: Schlichte Eleganz
und Zurückhaltung
zeichnen die Vorschläge
der Architekten für die
Fassade aus, die hinter
dem Dom in der
unmittelbaren Nachbar-
schaft zurücktritt.

Danzstraße 11
Stand der Bauar-
beiten im August
2018: die Bauge-
rüste der Fassade
wurden abgebaut.
Der Innenausbau
ist in vollem Gange



Ein besonderer Tag für Magdeburg



Symbolische Grundsteinlegung
Dr. Lutz Trümper (v. l.) Thomas Webel,
Peter Lackner und Klaus Zimmermann
schließen den Grundstein mit der Zeitkapsel.

Neue Bauphase gestartet

Nach alter Tradition wurde am 10. August 2017 der symbolische Grundstein für die beiden Wohn- und Geschäftshäuser in der Danzstraße Nr. 10 und 11 gelegt. Zusammen mit Minister Thomas Webel und Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper haben Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Zimmermann und WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner die Zeitkapseln in die Grundsteine versenkt. Es beginnt der Bau von 43 Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten mit modernster Ausstattung. Gemeinsam mit den Architekten von arc-architekturconcept, die bereits die mit einem Preis ausgezeichnete Wellenfassade in der Regierungsstraße entstehen ließen, entstand der Entwurf.

Große Investition der WOBAU

Der erste Bauabschnitt umfasst die künftige Danzstraße 11 mit einem Investitionsvolumen von 4,6 Millionen Euro. Hier ist die Fertigstellung für Ende 2018 vorgesehen. Parallel wird die Danzstraße 10 mit einem Investitionsvolumen von rund 9,2 Millionen Euro planmäßig bis April 2019 gebaut.





**Danzstraße 13,
Ecke Hegelstraße**
hier wird voraussichtlich zum
Ende des zweiten Quartals 2018
ein modernes Brauhaus eröffnen.

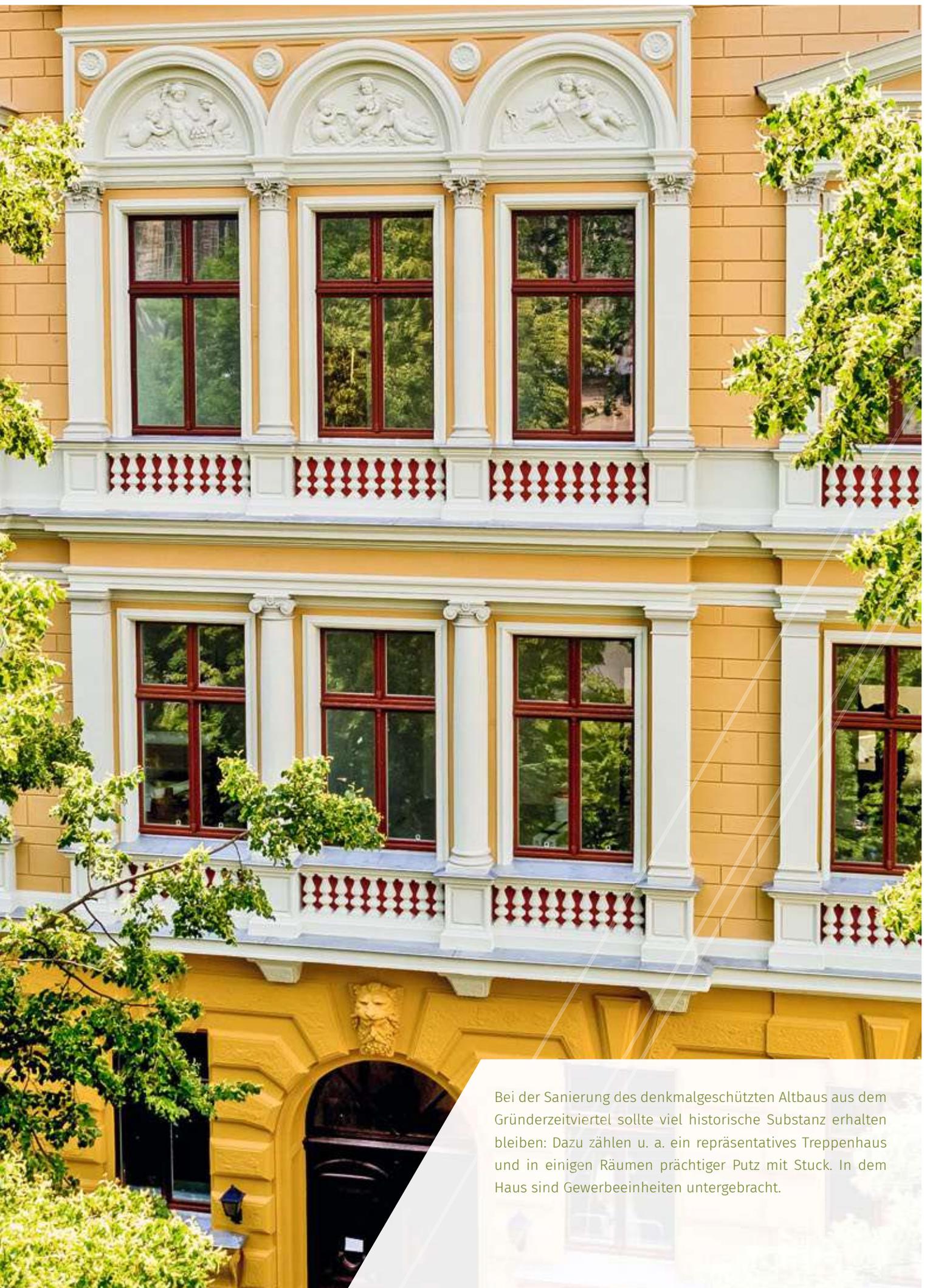
„Das neue Domviertel
ist ein wichtiges
Zeichen für die
weitere Entwicklung
der Magdeburger
Innenstadt.“

Lutz Trümper,
Oberbürgermeister der Stadt Magdeburg

Stadtquartier der Gründerzeit

Die Sanierung eines benachbarten Gründerzeithauses in der Danzstraße 12 sowie die Modernisierung eines zu DDR-Zeiten entstandenen Gebäudes in der Danzstraße 13, im teilbewohnten Zustand erfolgten ebenfalls parallel mit Fertigstellung zum Ende 2017. Das Gründerzeithaus steht ab Anfang 2018 bereits zur Vermietung zur Verfügung. Kanzleien, Praxen und Büros wurden als Gewerbemietler für dieses attraktive Objekt in unmittelbarer Nähe zum Dom gewonnen.





Bei der Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus aus dem Gründerzeitviertel sollte viel historische Substanz erhalten bleiben: Dazu zählen u. a. ein repräsentatives Treppenhaus und in einigen Räumen prächtiger Putz mit Stuck. In dem Haus sind Gewerbeeinheiten untergebracht.



Alles neu

Die Inneneinrichtung wurde farbenfroh und kindgerecht gewählt.

fakten

Bauprojekt: Johanniter-Kindertagesstätte „Valentin“, Bruno-Beye-Ring 8-10

Bauzeit: Vier Monate,

Juni bis September 2017

Fläche: 460 m²

Investitionsvolumen: 450.000 €

Für die 75 Mädchen und Jungen in drei Gruppen stehen in der Kita insgesamt 460 m² Quadratmeter Fläche zur Verfügung. Die WOBAU stellte dafür die Räume ihrer ehemaligen Außenstelle im Bruno-Beye-Ring zur Verfügung und investierte rund 450.000 Euro in den Ausbau.



Neue Kita-Plätze geschaffen

In Rekordzeit hat die WOBAU 2017 im Stadtteil Olvenstedt neue, dringend benötigte Kinderbetreuungsplätze geschaffen: Nach nur vier Monaten Bauzeit wurde die Kita „Valentin“ am 20. Oktober 2017 durch Simone Borris, Beigeordnete für Soziales, Jugend und Gesundheit der Landeshauptstadt und WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner an die Kinder und die Johanniter als Träger der neuen Einrichtung übergeben. „Ich danke allen beteiligten Mitarbeitern der WOBAU sowie den Architekten und Handwerkern, die hier in kürzester Zeit hervorragende Arbeit abgeliefert haben“, sagte Peter Lackner zur Eröffnung.

Positives Zeichen für Eltern

„Seit 2012 arbeitet die Stadtverwaltung kontinuierlich daran, neue Betreuungsplätze zu schaffen. Mit der Eröffnung der Kita ‚Valentin‘ setzt die WOBAU mit uns gemeinsam ein weiteres Zeichen für alle Eltern, die auf Betreuungsplätze für ihre Kinder warten. Wir zeigen, dass wir weiterhin intensiv an diesem Thema arbeiten“, so Beigeordnete Simone Borris in ihrer Eröffnungsrede.

Hallo, Valentin!

Das Band zur Eröffnung zerschnitten
Dr. Martina von Witten (Johanniter)(v. l.),
Beigeordnete Simone Borris, Kita-Leitprin
Jana Oerlicke und WOBÄU-Chef Peter Lackner.



kita valentin
bruno-beye-ring 8-10



Schöne Aussicht

Vervollkommen wird das sanierte Wohngebäude durch ein neu gestaltetes Umfeld: Gehwege, Parklätze, Grünanlagen, Beleuchtung – alles auf der Höhe der Zeit.

fakten

Bauprojekt: Annastraße 3-5

Bauzeit: Mai 2016 bis August 2017

Gesamtfläche: 1350 m²

Anzahl Wohnungen: 20

Investitionsvolumen: 2,8 Mio. €



sanierung annastraße 3-5



Flexi-Wohnungen für alle Lebenslagen – das war das Ziel beim Umbau des Wohngebäudes in der Annastraße 3-5 in Stadtfeld. Speziell für Rollstuhlfahrer sind nun im Erdgeschoss sechs Wohnungen über eine Außenrampe problemlos erreichbar.

Flexi-Wohnen

Hinter der top-sanierten Fassade (Straßenseite) hat der Architekt viele technische Besonderheiten umgesetzt.



Clevere Lösungen



Unser
Ansatz
war, die
universelle
Wohnung
für alle
zu bauen.«

Architekt Peter Otto

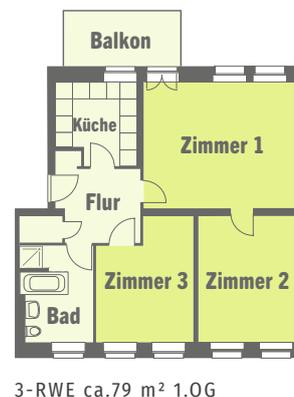
Highlights des Umbaus

- » Neue Fußböden, kleine Abstellkammern, Bad und Küche mit Fenster
- » großzügiger Balkon (2 x 4,20 Meter und größer)
- » Gesunde Baustoffe: Wand- und Deckenfarben lösemittel- und weichmacherfrei, geruchsneutral und hoch diffusionsfähig, Fassadendämmung mit Mineralwolle – kein Polystyrol (Styropor)
- » jede Wohnung mit Stellplatz hinter dem Haus
- » Carsharing-Station vor dem Haus
- » Begrünung des Innenhofs mit Kleinkinderspielfeld und Sitzbereich
- » Abschließbare Fahrradgarage im abgeschlossenen Hofbereich



In der Annastraße beginnt die Zukunft

Im Erdgeschoss der 2017 fertiggestellten Anlage wurden sechs komplett barrierefreie Wohnungen ausgebaut. Zuvor waren auch die Wohnungen im Parterre ausschließlich über eine Treppe im Eingangsbereich zu erreichen. Deshalb wurden die Hauseingänge etwas nach oben gesetzt und parallel zum Gebäude eine Außenrampe gebaut, über die das Erdgeschoss nun jederzeit ohne eine einzige Stufe erreichbar ist.



Barrierefrei auf den Balkon

Doch auch in den beiden Obergeschossen sind, abgesehen vom Treppenhaus, Barrieren weitgehend beseitigt worden. 80 Zentimeter breite Türen überall, geeignete WC-Möblierung für Rollator oder Rollstuhl unter Berücksichtigung der entsprechenden Kurvenradien und zum Teil bodengleiche Duschen gehören nun zum Standard. Das gilt auch für den schwellenlosen Zugang zu den großzügigen neuen Balkonen.



Barrierefrei auf den Balkon
Auch in den beiden Obergeschossen sind alle Barrieren beseitigt worden.

ausbau der alten staatsbank breiter weg 1



fakten

Bauprojekt: Ausbau der ehemaligen Staatsbank

WOBAU-Zentrale

Bauzeit: März 2016 bis November 2017

Fläche: 2.220 m²

Investitionsvolumen: 11,7 Mio. €

Dommuseum

Bauzeit: März 2016 bis November 2018

Fläche: 1840 m²



Der Magdeburger Dom hat neue Nachbarn bekommen: Nach gut zwei Jahren Bauzeit hat die WOBAU in der ehemaligen Staatsbank zu Füßen der Kathedrale die Räume ihrer neuen Unternehmenszentrale in Besitz genommen.

Einweihung am 29. November

„Wir freuen uns sehr, dass es nach der intensiven und sehr spannenden Bauzeit los geht und wir am neuen Standort in unmittelbarer Nähe zum Dom die Arbeit aufnehmen können“, so WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner nach dem abgeschlossenen Umzug vom bisherigen Unternehmenssitz im Wilhelm-Höpfner-Ring 1. Die neue Adresse der WOBAU lautet: Breiter Weg 1. Die Einweihung des neuen Gebäudes wurde am 29. November zusammen mit dem 25-jährigen Bestehen der WOBAU in der alten Staatsbank gefeiert.

»Wir freuen uns sehr, dass (...) wir am neuen Standort in unmittelbarer Nähe zum Dom die Arbeit aufnehmen können«

WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner





Magdeburger Schwergewichte ziehen in die ehemalige Staatsbank

Unter einem Dach

Parallel läuft unter Regie der WOBAU als Gebäudeeigentümerin der Ausbau der Räume für das künftige Dommuseum Otto- nianum Magdeburg, das ebenfalls unter dem Dach der ehemaligen Staatsbank beheimatet sein wird und im November 2018 eröffnen soll.

Erstes Exponat ist eine Grablege

Das erste, größte und schwerste Ausstellungsstück steht schon. Es wurde bereits 2017 am Rosenmontag per Kran und in Maßarbeit in einer mehrstündigen Aktion in die ehemalige Staatsbank am Breiten Weg gehievt. Es handelt sich um eine 2010 auf dem Domplatz ausgegrabene herrschaftliche Grabstätte aus der Zeit Kaiser Ottos des Großen († 973).

Es könnte die Ruhestätte eines treuen Grafen namens Christian sein. Genau wissen es die Experten (bisher) aber nicht. „Ein für die Zeit so aufwendiges Grab an derart prominenter Stelle lässt jedenfalls den Schluss

zu, dass der Bestattete eine herausragende Persönlichkeit aus dem Umfeld Ottos des Großen war“, so Dr. Ulrike Theisen vom Kulturhistorischen Museum Magdeburg am Rande der Umzugsaktion für den Koloss.

Amtlich ist: Das Objekt mit Mauerwerk ist ca. 3,5 Tonnen schwer, 2,90 Meter lang, 1,50 Meter breit sowie 75 Zentimeter hoch und stand bislang im Kulturhistorischen Museum. Es musste bereits so früh umziehen. Später würde kein ausreichend großer Eingang mehr vorhanden sein. Die Grabstätte wird künftig eines der zentralen Ausstellungsobjekte im neuen Museum der Landeshauptstadt sein.

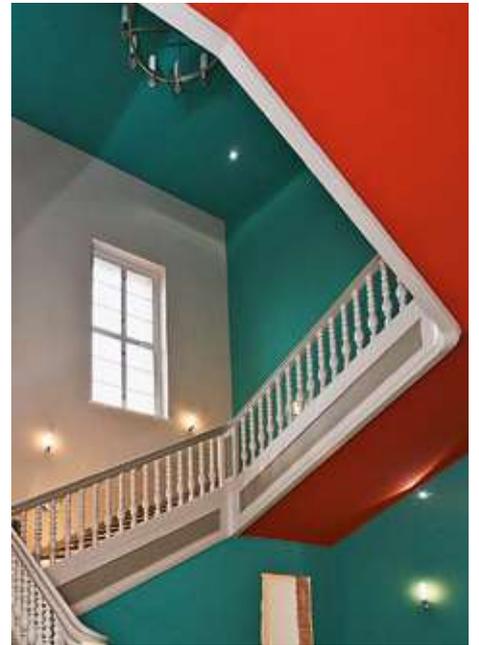
Neuer Nachbar

Blick auf die neue WObAU-Zentrale aus Richtung Dom.



Salon Domblick

Durch eine große Panoramafenster im großen Konferenzraum haben die Besucher eine gute Aussicht auf das Westportal des Magdeburger Doms und auf den Domplatz.



Rundgang
Büro in der Verwaltung.



Rundgang
Gang durch die Verwaltung der WObAU.



Eingangsportal
Die Adlerfigur über dem von dorischen Säulen getragenen Portal.



sanierung hermann-beims- siedlung

fakten

Bauprojekt: Sanierung Marienborner Straße 1-13 (ung.) 15-19 2-14 (ger.)

Bauzeit: März 2017 bis Dezember 2018

Gesamtfläche: 2710 m²/2260 m²/2690 m²

Anzahl Wohnungen: 42/30/42

Investitionsvolumen: 10,3 Mio. €





Neues Leben in alten Siedlungen

Nach abgeschlossener Gebäudesanierung in der Völpker Straße stand 2017 die Marienborner Straße im Fokus. Auch hier wurde hochwertiger Wohnraum nach modernem Standard geschaffen.



»Wir bringen diese Häuser auf den Stand der Zeit, damit wir unseren Mietern hier künftig eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität bieten können.«

Peter Lackner



Alte Magdeburger Siedlungen erwachen zu neuem Leben. Daran arbeitet die WOBAU auch in der Hermann-Beimssiedlung, die in den 1920er Jahren in der Zeit des Neuen Bauens entstand. 2017 stand dabei die Marienborner Straße im Fokus, in den Folgejahren soll die gesamte Siedlung auf ein neues Level gehoben werden.

Preisgekrönte Sanierung in der Beimssiedlung

Das Gesamtvorhaben würdigte bereits auch die Jury des Deutschen Bauherrenpreises, die die Bautätigkeit der WOBAU in der Beimssiedlung unter die Lupe nahm und mit dem 2. Preis prämierte: „Neue Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine bessere Durchmischung des Wohnungsangebotes. Balkone und zusätzliche Stellplätze wurden sensibel angeordnet und erhöhen die Wohnqualität, ohne das Ensemble zu beeinträchtigen. Eine Zentrallüftung mit Wärmerückgewinnung bewirkt eine hohe Energieeffizienz.“ Die Jury hob in ihrem Fazit „die hohe Qualität, in der denkmalgerechte Sanierung mit zeitgemäßem Wohnstandard verbunden wurde“, hervor.

Straßenverschwenkung

Ein Problem war über Jahre allerdings die Parkplatzsituation in der historischen Siedlung, denn diese war beim Bau nicht für den heutigen Fahrzeugbestand ausgelegt worden. „Wildes Parken“ auf den Gehwegen und verstopfte Straßen gehörten und gehören teilweise immer noch zum Bild der Siedlung. „Für dieses Problem haben wir in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt und dem Tiefbauamt der Stadt Magdeburg beispielgebend Abhilfe geschaffen“, erklärt WOBAU-Geschäftsführer Lackner. Dazu werden ganze Straßenzüge neu konzipiert und „verschwenkt“.

Konkret heißt das: Um zusätzliche Stellplätze zu schaffen, gibt die WOBAU einen Teil der Vorgartenflächen an die Stadt ab. Das Tiefbauamt ist dadurch in der Lage, beim Ausbau der Siedlungsstraßen beidseitig Parktaschen anzulegen, die ursprünglich bei der Planung des Wohngebiets nicht vorgesehen waren. In mehreren Straßen wurde dieses Konzept bereits umgesetzt. Ein wichtiger Schritt, um die Lebensqualität in der Beimssiedlung weiter zu steigern.



Neuer Schwenk

Durch sogenannte „Straßenverschwenkungen“, wie hier in der Völpker Straße zu sehen, wurde Platz für Parktaschen geschaffen. Dafür wird von den Vorgärten ein Streifen zur Verfügung gestellt.

fakten

Bauprojekt: Leiterstraße 1, altes „rund“

Bauzeit: April 2017 bis Januar 2018

Fläche: 1.130 m²

Investitionsvolumen: 1,8 Mio. €

ver.di Büros in der Leiterstraße
Nach mehrmonatigen Renovierungsarbeiten wurde das neue Objekt der ver.di Bezirksverwaltung Sachsen-Anhalt-Nord in der Magdeburger Leiterstraße 1 am 23.02.2018 feierlich eröffnet.



umbau leiterstraße 1



Feierlich eröffnet

Ulrich Schneider (WOBAU, L.), Annett Kannenberg-Bode (ver.di) und Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper zerschnitten das symbolische Band.

In der Leiterstraße 1 läuft es wieder „rund“



Viel Raum, wenig Licht, jahrelanger Leerstand. Die brachliegende Gewerbefläche in der Leiterstraße 1 war lange Zeit ein Problemkind. Mehr als 1000 Quadratmeter in bester Lage ungenutzt – eine ungeliebte Hinterlassenschaft aus der Zeit der Neubauung der Leiterstraße kurz vor dem Ende der DDR. Mancher Magdeburger erinnerte sich aber noch an ganz andere Zeiten, als hier im Obergeschoss der Leiterstraße 1 kurzzeitig die Diskothek „rund“ ihre Pforten geöffnet hatte, ehe sie im Wende-Wirrwarr unterging.

So oder so: Eine Lösung für die Räumlichkeiten mitten in der Innenstadt sollte her, um eine neue Nutzung zu ermöglichen. Gerade als erste Überlegungen bei der WOBAU dazu angestrengt wurden, kam die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di auf die Wohnungsbaugesellschaft zu. Sie war auf der Suche nach einem neuen Sitz in der City. Da kam die geplante Wiederbelebung des alten „rund“ wie gelegen.

»Wir als WOBAU sind froh, dass wir verdi als Mieter gewinnen und in relativ kurzer Zeit den Umbau realisieren konnten. Das war sportlich.«

Ulrich Schneider, Technischer Leiter WOBAU



Einfach geniale Lichtlösung

Anfang 2017 fiel der Startschuss. „Die größte Herausforderung dabei war es, die Räume mit Licht zu fluten, obwohl ursprünglich nur anderthalb Seiten Fensterfront zur Verfügung standen“, erklärt Ulrich Schneider, Technischer Leiter der WOBAU: „Architektin Anja Schulze entwickelte zusammen mit dem Architekturbüro Brezinski. Ruschak eine Lösung der Marke ‚Einfach genial‘: Durch den Bau dreier Lichthöfe, an die jeweils Büroräume angedockt wurden, fällt nun Licht von oben in die Räume. Fast wie bei einem Aquarium“, fügt er scherzhaft hinzu. Durch den Einsatz von Glaswänden wird nicht nur für Helligkeit gesorgt, sondern auch eine offene Atmosphäre erzeugt.

Die Lichthöfe bieten den Mitarbeitern zudem Gelegenheit, zwischendurch einmal frische Luft zu schnappen.

ver.di im Herzen der Stadt

Die Mission „Wiederbelebung“ ist in der Leiterstraße 1 gelungen. Schon Anfang 2018 kann die Bezirksverwaltung von ver.di hier offiziell eingeweiht werden. Im alten „rund“, im Herzen der Landeshauptstadt, werden auch die insgesamt rund 25.000 Gewerkschaftsmitglieder, die im ver.di-Bezirk Sachsen-Anhalt organisiert sind, eine neue Anlaufstelle haben.



Licht von oben
Drei neu geschaffene Lichthöfe sorgen für Tageslicht in den angedockten Büros. (li.)

„rund“
Die am 13.10.1988 eröffnete DDR-Jugendtanzgaststätte. (u.)



Neuer Anlaufpunkt
Diese Räumlichkeiten hier sind auch Anlaufpunkt für 25.000 Gewerkschaftsmitglieder, die im ver.di-Bezirk Sachsen-Anhalt Nord organisiert sind.

Das Geschäftsjahr 2017 » Lagebericht » Bilanz » Gewinn- und Verlustrechnung
» Entwicklung des Anlagevermögens » Anhang

Unternehmensprofil



Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist eine 100%ige Tochter der Stadt Magdeburg und ist, Stand 2018, Eigentümerin von 19.191 Wohnungen, 447 Gewerbeeinheiten und 4.912 Garagen, Einstellplätzen und Gärten mit einem Buchwert von ca. 713 Millionen Euro. Im Besitz der WOBAU befinden sich neben Plattenbauten auch bekannte, stadtbildprägende oder denkmalgeschützte Quartiere wie beispielsweise das Neubauprojekt Domviertel oder die zwischen 1924 und 1932 erbaute Hermann-Beims-Siedlung, ein architektonisches Flächendenkmal.

knapp **20.000** Wohnungen im Bestand

69 Mio
Euro Mieteinnahmen

44 Mio
Euro für Modernisierung und
Instandsetzung

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1- Geschäftsmodell	42
2- Wirtschaftsbericht	44
3- Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	59
4- Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	64

1. Geschäftsmodell

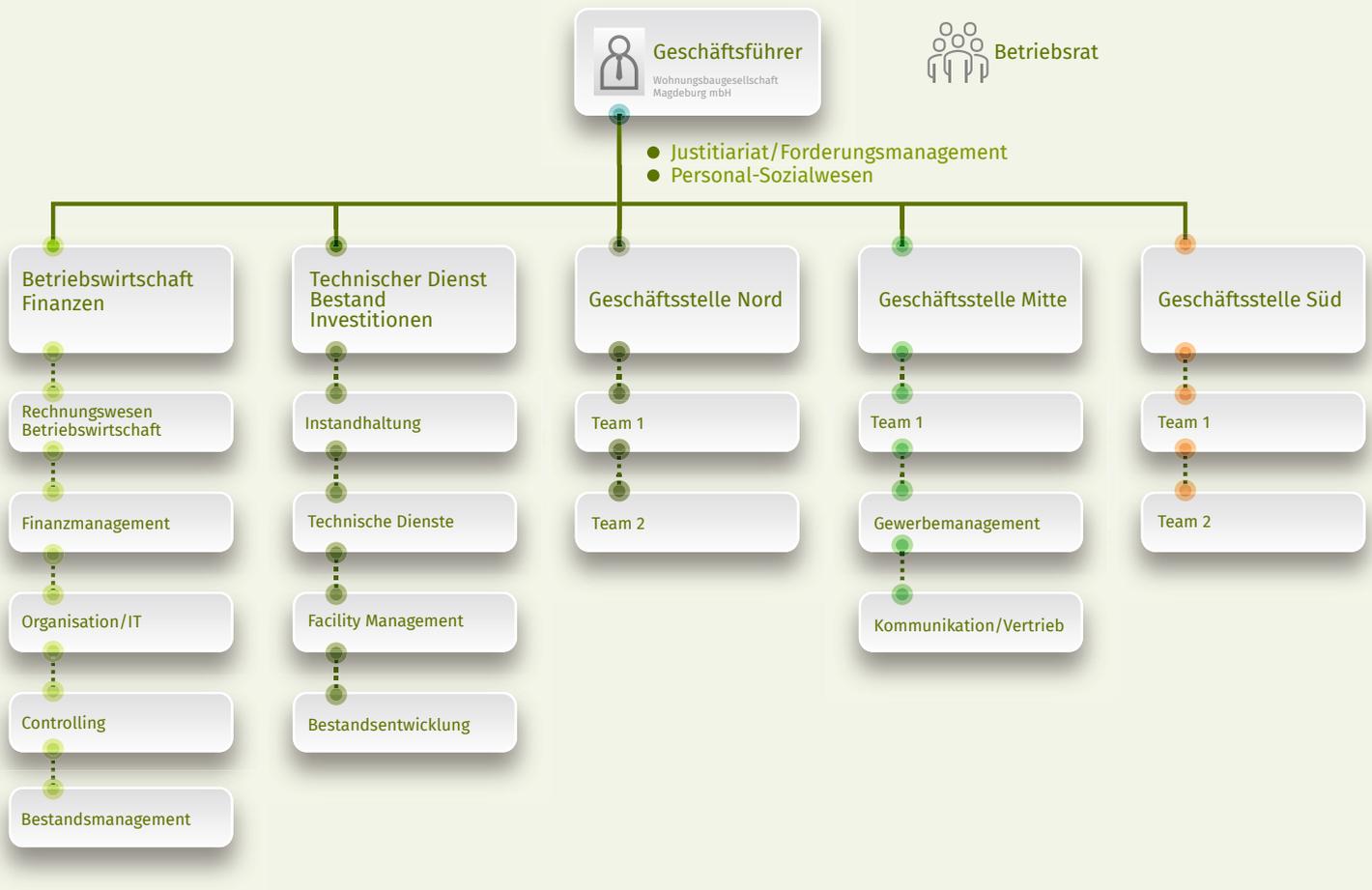
Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (im Folgenden „WOBAU“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“) ist das größte Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg.

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.

Aktuelle Unternehmensorganisation der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



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.

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 Bevölkerungszahl 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 Marktconstellationen 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 durchschnittlich 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 sozialversicherungspflichtig 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 Sachsens-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 zukunftsfähigen 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 Spannweite 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

30 m²
EUR 6,47/m²

60 m²
EUR 5,29/m²

100 m²
EUR 6,03/m²

Sachsen-Anhalt

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 Quar-

tiersvereinbarungen „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, Städtische 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 Bleibereichtsperspektive 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 Alternativenanlagen 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 Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,37/m² (30 m²), EUR 5,74/m² (60 m²) und EUR 6,93/m² (100 m²).

30 m²
EUR 6,37/m²

60 m²
EUR 5,74/m²

100 m²
EUR 6,93/m²

Landeshauptstadt Magdeburg

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:

Bestandsentwicklung	2017		2016		Veränderung	
	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²
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:

Sollmieten	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	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 /m ² 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 Bestandszuges durch Ankauf leerstehender Grundstücke (Logengebäude in der Weitlingstraße, Grundstück Stresemannstraße) und Reaktivierung stillgelegter 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:

Leerstandsentwicklung	2017			2016		
	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %
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:

Erlösschmälerung	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlösschmälerung	9.264	10.223	-959
davon Sollmiete wg. Leerstand	5.936	6.754	-818
(davon wg. 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 zu einer geringeren Erlösschmälerung 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).

8,31 %

durchschnittliche Erlösschmälerungsquote
Sollmiete im Bereich Wohnungen

2,69 %

durchschnittliche Erlösschmälerungsquote
Sollmiete im Bereich Gewerbe

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:

Aufwendungen	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	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 und Tucholskystr. 39–45. 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 Leerwohnungsanierungsprogramm 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 und 2 Gewerbeeinheiten, 5 Garagen)
8	Reihenhäuser
1	Einfamilienhaus
5	Garagengrundstücke (Miet- und Pachtgaragen)
11	Freiflächen überwiegend aus Stadtumbau zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbe Zwecke
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 Anspruchsteller 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 7 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.

2016

TEUR 1.550

zahlungswirksamer Zinsaufwand

TEUR 19.232

Tilgungsleistungen

5,02 %

Tilgungsquote

2017

TEUR 14.583

zahlungswirksamer Zinsaufwand

TEUR 20.635

Tilgungsleistungen

5,05 %

Tilgungsquote

2.2.7 Personal

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

Personalbestand	2017	2016	Veränderung
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
Anzahl Männer in %	37	35	+2
Anzahl Frauen in %	63	65	-2
Altersdurchschnitt in Jahren	47,2	47,6	-0,4
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in Jahren	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 Vollzeiteneinheiten 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-Auffrischkurse. Mit dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zum 01.01.2018 besiegelte die WOBAU ihre langjährige Zusammenarbeit 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 Leistungsbe-
reichen wie folgt erwirtschaftet:

Ertragslage	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis 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 Leerwohnungssanierung (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 Rückstellungsaufösungen (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.

Positive Ergebnisbeiträge

2017

TEUR 942

Grundstücksverkäufen

TEUR 278

Fördermittel Stadtumbau

TEUR 1.365

außerplanmäßige Abschreibungen

TEUR 145

Rückstellungsaufösungen

3.2 Finanzlage

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

Finanzlage	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	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:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2017		2016		Veränderung
	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 Abschreibungen 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

Kennzahlen	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	449,35 EUR/m ²	431,93 EUR/m ²
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	344,95 EUR/m ²	331,82 EUR/m ²
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	61,25 %	61,27 %
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)	37.634 TEUR	40.308 TEUR
EBITDA je m ²	31,63 EUR/m ²	32,77 EUR/m ²
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 m ² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	36,76 EUR/m ²	29,01 EUR/m ²

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 einschließlich Plan/Ist-Vergleiche,
- // Vier-Augen-Prinzip,
- // 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 wurden 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 Maßnahmenweiterungen 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 Logistikzentrum 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 Reihen-

häuser am „Albert-Uffenheimer-Platz“ sowie diversen Freiflächen und Garagengrundstücken 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.-Beyer-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

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	125.262,12	68.003,54
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	650.129.404,07	657.351.305,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.175.346,68	28.453.325,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.449.868,69	12.260.698,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	488.399,63	514.799,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	706.628,79	443.140,24
6. Anlagen im Bau	10.148.764,28	6.243.828,50
7. Bauvorbereitungskosten	937.567,05	3.856.644,33
	713.035.979,19	709.123.743,21
Summe Anlagevermögen	713.161.241,31	709.191.746,75
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	27.256.493,78	30.062.542,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	507.000,31	514.833,91
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	323.010,45	349.450,63
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.904,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.160.355,14	1.186.776,79
	1.990.365,90	2.055.966,23
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	20.812.479,74	27.081.287,47
Summe Umlaufvermögen	50.059.339,42	59.199.796,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	90.653,48	54.709,38
Summe Aktiva	763.311.234,21	768.446.252,28

Passiva	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.887.600,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	137.781.485,61	137.781.485,61
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
III. Gewinnvortrag	5.537.957,88	1.200.481,85
IV. Jahresüberschuss	3.148.253,12	8.674.952,06
Summe Eigenkapital	277.403.943,28	278.593.166,19
B. Sonderposten für Investitionszulage	18.404.938,57	18.997.740,43
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.178.196,15	2.042.786,94
2. Sonstige Rückstellungen	8.325.889,28	6.550.554,41
Summe Rückstellungen	9.504.085,43	8.593.341,35
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.378.597,97	408.173.883,30
2. Erhaltene Anzahlungen	35.547.687,65	45.283.445,03
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.598.865,83	1.520.736,56
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.306.570,14	4.407.272,65
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.761.067,13	331.850,83
davon aus Steuern EUR 42.080,76 (Vorjahr EUR 22.135,78)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 10.295,00 (Vorjahr EUR 17.496,97)		
Summe Verbindlichkeiten	455.592.788,72	459.717.188,37
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.405.478,21	2.544.815,94
Summe Passiva	763.311.234,21	768.446.252,28

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung	2017	2016
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.355.238,19	100.253.559,76
b) aus Betreuungstätigkeit	52.479,12	52.479,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.821,66	32.988,00
	100.439.538,97	100.339.026,88
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	-2.806.048,67	303.376,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	224.898,94	162.432,23
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.957.263,36	12.068.193,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.999.966,64	49.768.777,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	177.408,85	153.849,91
	48.177.375,49	49.922.627,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.153.946,93	10.317.608,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 56.591,12; Vorjahr EUR 53.007,01)	2.169.198,06	1.965.358,23
	13.323.144,99	12.282.966,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	17.701.905,33	18.040.534,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.198.052,45	6.693.551,61
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.599,67	324.577,23
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 16.511,09; Vorjahr EUR 23.496,22)	17.008.567,53	16.036.447,56
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	258.027,00	1.541.361,94
12. Ergebnis nach Steuern	3.165.179,48	8.680.116,15
13. Sonstige Steuern	16.926,36	5.164,09
14. Jahresüberschuss	3.148.253,12	8.674.952,06



Perspektiven:
Die Baustelle vom Neuen
Domviertel von oben

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1- Allgemeine Angaben	74
2- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	75
3- Angaben und Erläuterungen zur Bilanz	78
4- Finanzinstrumente	81
5- Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
6- Sonstige Angaben	84

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH („Wobau“) mit Sitz in Magdeburg ist im Handelsregister B Nr. 103304 beim Amtsgericht Stendal eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin der Wobau ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Bilanz wurde um den „Sonderposten für Investitionszu-

lage“ und die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie um besondere Posten nach den Vorschriften des D-Markbilanzgesetzes erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ enthält die Grundsteuern.

Vermerke, die wahlweise in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sowie die Angabe von Restlaufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten, wurden im Anhang aufgeführt; Postenbezeichnungen wurden teilweise an deren tatsächlichen Inhalt angepasst.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden auf der Grundlage der Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Für die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten sowie die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten gelten die zum 1. Juli 1990 vorgenommenen Bewertungen der D-Mark-Eröffnungsbilanz als Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten direkt abgesetzt, Investitionszulagen dagegen in einen Sonderposten auf der Passivseite erfolgsneutral eingestellt. Die nachträglichen Herstellungskosten sind zu Einzelkosten zuzüglich angemessener Fertigungsgemeinkosten bewertet. In den nachträglichen Herstellungskosten enthaltene eigene Ingenieurleistungen sind nach der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure bewertet. Eigene Ingenieurleistungen für die Projektsteuerung werden objektkonkret berücksichtigt.

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes (ermittelt nach der ImmoWertV) bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine Abwertung geben. Die Zinssätze zur Bodenverzinsung und verwendeten Liegenschaftszinsen liegen zwischen 5 % und 6 %. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer

dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet.

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Die Wohnbauten des Abrissbestandes sind auf je EUR 1,00 abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögensgegenstände beträgt drei Jahre. Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie auch darüber. Neuzugänge bei den Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt drei bis 15 Jahre.

Die sonstigen abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Anschaffungswert über EUR 410,00 werden unter Anwendung der linearen Abschreibung bei Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungswerten zwischen EUR 151,00 und EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

» Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Als unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, die mit den anfallenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden diese um Abschläge vermindert.

» Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art, Alter und Höhe der Ansprüche differenziert, Rechnung getragen.

» Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

» Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

» Sonderposten für Investitionszulage

Die dem Posten zugeführten Beträge werden linear mit 2 % jährlich der Ursprungsbeträge erfolgswirksam zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

» Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des not-

wendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst worden. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Sie sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Entsprechend der verbleibenden Laufzeit bis zum Ende der Altersteilzeit wird der jeweilige Zinssatz je Arbeitnehmer berücksichtigt. Bei der Berechnung kamen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zur Anwendung. Für Anwärter auf Altersteilzeit wird unterstellt, dass diese die Regelung in Anspruch nehmen werden.

Für mit Restitutionsansprüchen belastete Grundstücke bestehen Rückstellungen in Höhe der Restbuchwerte.

» Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten auch Verpflichtungen aus einem zukünftig erhöhten Festzinsaufwand der Bewertungseinheiten (siehe Abschnitt 4. Finanzinstrumente). Diese Verpflichtung wird zum Barwert unter Verwendung der restlaufzeitenadäquaten Zinssätze der Deutsche Bundesbank angesetzt.

» Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

» Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2017 ermittelte aktive Überhang (Mio. EUR 11,5) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt rd. Mio. EUR 799,6 bzw. rd. Mio. EUR 619,3).

» Aufwendungen und Erträge

Aufwandszuschüsse sowie Erträge aus Fördermitteln werden im Jahr der Zahlung erfolgswirksam erfasst.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen.

Im Geschäftsjahr 2017 sind bei drei Grundstücken mit Wohnbauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden.

Bei einem Grundstück mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 27.257 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 2.450 vorgenommen.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben TEUR 301,3 (Vorjahr: TEUR 326,5) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 3.621. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 3.114 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2017 TEUR 1.159.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 270 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 569) Forderungen an die Gesellschafterin.

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von TEUR 53. Dieses Deckungsvermögen ist mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet worden.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 26.06.2017 beschlossen, den Jahresüberschuss 2016 (EUR 8.674.952,06) wie folgt zu verwenden:

// Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von EUR 4.337.476,03

// Vortrag des verbleibenden Gewinns in Höhe von EUR 5.537.957,88 auf neue Rechnung.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Rückstellungen

Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche hat sich der Wertansatz der vorgetragenen sonstigen Rückstellungen zum Vorjahr gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG nicht verändert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2017
	TEUR
Entschädigungen Restitution	2.300
Unterlassene Instandhaltung	2.190
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	1.106
Straßenausbaubeiträge	725
Prozesskosten und Schadenersatz	393
Personalbezogene Rückstellungen	341
Übrige sonstige Rückstellungen	1.271
	8.326

Bei der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde von der pauschalierten Methode Gebrauch gemacht.

In den personalbezogenen Rückstellungen ist die Rückstellung für Altersteilzeit enthalten. Es wird eine Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die erwarteten Lohnsteigerungen betragen 2,2 %. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde das insolvenzgeschützte Altersteilzeitguthaben mit den Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit verrechnet. Die Restlaufzeit der Rückstellung für Altersteilzeit je Mitarbeiter beträgt bis zu einem Jahr.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 144. Diese werden mit dem Deckungsvermögen (TEUR 53) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet.

Als Deckungsvermögen werden zum Nominalwert bewertete, verpfändete Bankguthaben, klassifiziert.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB ist in Höhe von TEUR 2.190 gebildet worden und beinhaltet bereits ausgelöste Instandhaltungsaufträge, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von TEUR 725 gebildet worden. Die Rückstellung umfasst 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenbaumaßnahmen sowie bei Vorankündigungen die voraussichtlichen Straßenausbaubeiträge. In dieser Höhe werden tatsächliche Aufwendungen erwartet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2017 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr	Davon größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten	410.379 (408.174)	19.398 (20.947)	390.981 (387.227)	319.925 (301.083)
erhaltene Anzahlungen	35.548 (45.283)	35.548 (45.283)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.599 (1.521)	1.599 (1.521)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	5.306 (4.407)	5.306 (4.407)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	2.761 (332)	376 (332)	2.385 (0)	1.192 (0)
	455.593 (459.717)	62.227 (72.490)	393.366 (387.227)	321.117 (301.083)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2017 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	400.242
Städtische Bürgschaften	8.648
Mietzessionen	2.813

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 311.868 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 86.602 auf Altschulden und TEUR 10.420 auf Ankaufkredite.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 2.532 auf die Verpflichtung zur Zahlung eines erhöhten Festzinssatzes nach Laufzeitende der ursprünglichen Bewertungseinheiten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zinsswap-Geschäfte (2007 bis 2031) aufgelöst. Im Übrigen sind hier vorausbezahlte Mieten enthalten.

4. Finanzinstrumente

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zum Ausgleich gegenläufiger Zahlungsströme aus Zinsrisiken werden Schulden mit Finanzinstrumenten zusammengefasst (Bewertungseinheiten). Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

Bewertungseinheiten im Detail

Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Deren Absicherung erfolgt im Wesentlichen durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente. Es handelt sich meist um außerhalb der Börse gehandelte (sogenannte OTC-) Zinsswaps. Ihr Einsatz erfolgt nach einheitlichen Richtlinien, unterliegt strengen internen Kontrollen und bleibt mit wertmäßig geringen Ausnahmen auf die Absicherung des operativen Geschäfts der Gesellschaft sowie der damit verbundenen Finanzierungsvorgänge beschränkt. Ziel des Einsatzes von derivativen

Finanzinstrumenten ist, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Fluktuationen zu reduzieren, die auf Veränderungen von Zinssätzen zurückgehen.

Die Finanzinstrumente werden regelmäßig zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei Darlehen mit variabler Verzinsung eingesetzt. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, werden Bewertungseinheiten i. S. d. § 254 HGB gebildet. Die Wobau verfügt zum 31. Dezember 2017 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 113.360 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von zwei Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam.

Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag prospektiv und retrospektiv anhand der Short-Cut-Methode festgestellt.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag	Betrag zum Bilanzstichtag	Marktwert zum Bilanzstichtag	Buchwert	Absicherung in der BE
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%
Micro Hedges	133.325	113.360	-33.247	0	100

Grundlage für die Ermittlung der Wirksamkeit (Effektivität) der Bewertungseinheiten ist die Übereinstimmung der bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft. Die Wirksamkeit wird prospektiv festgestellt. Verlustspitzen werden imparitätlich im Aufwand erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

Ein Micro Hedge ist bis zum Jahr 2021 vertraglich abgesichert. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 liegt des Weiteren ein antizipativer Hedge vor, für welchen die Transaktion hoch wahrscheinlich ist.

Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchstwahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

Bilanzielle Behandlung des negativen Marktwerts des Zinsswaps

Die Gesellschaft hat in den Jahren 2015 und 2017 ihre Sicherungsinstrumente restrukturiert. Im Jahr 2015 betrug der Restrukturierungsumfang TEUR 53.252, im Jahr 2017 TEUR 62.553.

Eine Ausgleichszahlung in Höhe der negativen Marktwerte der Derivate erfolgte dabei nicht. An deren Stelle trat jeweils die barwertige Einpreisung des negativen Marktwertes in die synthetische Kondition (Festzins und Marge im variablen Zins) des Restrukturierungsderivats.

A) Die dadurch ermittelte gewichtete Kondition aus Marktzins zzgl. barwertigen negativen Marktwert führte zu einer

verbesserten Gesamtkondition im Rahmen der bestehenden Restlaufzeiten.

B) Andererseits wäre ein Vertragsabschluss auf der Basis von Marktkonditionen zum Zeitpunkt der Beendigung der ursprünglichen Bewertungseinheiten auf Basis von Forward-Payer-Swaps bis zum neuen Laufzeitende möglich gewesen.

Unter wirtschaftlicher Würdigung dieser Sachverhalte sind die bestehenden Bewertungseinheiten i.S.d. § 254 HGB beibehalten worden. Jedoch werden für den erhöhten Anteil der künftigen Festzinszahlungen Zinsabgrenzungen für die Perioden 2016 bis 2023 (Zinsswap TEUR 53.252) bzw. die Perioden 2017 bis 2031 (Zinsswap TEUR 62.553) aufwandswirksam gebildet. Diese Perioden bilden jeweils die Restlaufzeit der ursprünglichen Bewertungseinheiten ab. Die ertragswirksame Auflösung der angesammelten Verbindlichkeit erfolgt im Zeitraum 2017 bis 2030 bzw. 2019 bis 2047. Diese Perioden bilden wirtschaftlich betrachtet die neue vertragliche Laufzeit der ursprünglichen Bewertungseinheiten ab.

Im Geschäftsjahr 2017 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 2.570, davon sind TEUR 1.246 periodenfremd, da diese Bilanzierung erst im Geschäftsjahr 2017 implementiert wurde. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2017 TEUR 38 aufgelöst worden.

5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	TEUR
Mieteinnahmen	68.804
Umlagen für Betriebskosten	31.231
Sonstige	320
gesamt	100.355

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	TEUR
Umsatzerlöse WEG	52

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	TEUR
Sonstige	32

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	TEUR
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	5.411
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 505	785
Sonstige periodenfremde Erträge	716
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	593
Fördermittel Herrichten von Wohnraum	544
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	454
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	274
Übrige Erträge	2.180
gesamt	10.957

Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 250 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt TEUR 1.615).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.225
Abrisskosten	1.275
Kosten für Straßenausbau	1.150
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	398
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	275
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	106
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.769
gesamt	9.198

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind TEUR 1.246 periodenfremd. Die Auflösungen der Upfront-Payments aus den Jahren 1998 bis 2003 haben die Zinsen um TEUR 136 vermindert.

6. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 225 Arbeitnehmer inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 215) beschäftigt.

Mitarbeiter	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	19
Personal und Sozialwesen	7
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	43
Geschäftsbereich Technische Dienste	63
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	92
	225
Auszubildende	9
gesamt	234

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 211 (im Vorjahr 197) Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 56 für Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 53 für sonstige Leistungen.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2017 entwickelte sich wie folgt:

Treuhandvermögen	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.257	2.193
Garantieeinbehalte	126	91
Mietkautionen	2.177	1.724
gesamt	4.560	3.981

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 7.253 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 65 jährlich.

Weiterhin bürgt die Gesellschaft in Höhe von TEUR 7 zur Sicherung von Mängelansprüchen aus Baumaßnahmen. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

225

Mitarbeiter inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende

Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch: **Peter Lackner**, Magdeburg.

Bezüglich der Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Regelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Klaus Zimmermann	Vorsitzender, Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltes	Stellvertretender Vorsitzender, Staatsrat a. D.
Jürgen Canehl	Dipl.-Sozialwirt, Stadtplaner, Geschäftsführer
Horst Eckert	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg (bis 31.12.2017)
Jens Eckhardt	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg (ab 1.1.2018)
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Falko Grube	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Andrea Hofmann	Politologin
Elke Linke	Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Hans-Joachim Mewes	Dipl.-Lehrer
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Gert Pflüger	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (bis 21.01.2016)
Hubert Salzborn	Ruheständler, Magdeburg
Wigbert Schwenke	Angestellter der Städtischen Werke Magdeburg

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 10.850,00.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 2.090.700,72 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Gewinn in Höhe von EUR 6.595.510,28 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Nachtragsbericht

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

Magdeburg, den 6. März 2018

Peter Lackner
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	2.510.791,58	96.093,46	0,00	0,00	2.606.885,04
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.085.839.207,58	15.246.050,22	2.389.418,87	26.526.959,05	1.076.947.717,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.710.261,78	8.720.951,03	3.970.049,55	21,00	53.401.241,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.130.536,54	0,00	290.986,51	5.436.386,22	17.985.136,83
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.450.727,99	613.214,54	0,00	183.689,54	3.880.252,99
6. Anlagen im Bau	6.243.828,50	7.081.699,48	-3.091.054,01	85.709,69	10.148.764,28
7. Bauvorbereitungskosten	3.856.644,33	640.323,64	-3.559.400,92	0,00	937.567,05
Summe Sachanlagen	1.163.891.206,33	32.302.238,91	0,00	32.232.765,50	1.163.960.679,74
Gesamt	1.166.401.997,91	32.398.332,37	0,00	32.232.765,50	1.166.567.564,78

Abschreibungen					Buchwerte		
01.01.2017	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.442.788,04	38.834,88	0,00	0,00	0,00	2.481.622,92	125.262,12	68.003,54
428.487.901,86	16.322.265,95	453.718,65	-46.121,14	17.492.014,47	426.818.313,55	650.129.404,07	657.351.305,72
12.256.935,90	968.958,78	0,00	0,00	0,00	13.225.894,68	40.175.346,68	28.453.325,88
10.869.837,63	0,00	0,00	46.121,14	3.380.690,63	7.535.268,14	10.449.868,69	12.260.698,91
145.199,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	171.599,98	488.399,63	514.799,63
3.007.587,75	345.445,72	0,00	0,00	179.409,27	3.173.624,20	706.628,79	443.140,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.148.764,28	6.243.828,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	937.567,05	3.856.644,33
454.767.463,12	17.663.070,45	453.718,65	0,00	21.052.114,37	450.924.700,55	713.035.979,19	709.123.743,21
457.210.251,16	17.701.905,33	453.718,65	0,00	21.052.114,37	453.406.323,47	713.161.241,31	709.191.746,75

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

// entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und

// vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die

Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

// identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

// gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

// beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

// ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

// beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

// beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

// führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 13. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Peter Nuretinoff
Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Salzer
Wirtschaftsprüfer

Geschäftsstellen der WOBAU in Magdeburg

Wohnungsbörse / Vermietung

Breiter Weg 117a, 39104 Magdeburg

Tel. 0391 610 44 44

Geschäftsstelle Nord

Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg

Geschäftsstelle Mitte

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

Geschäftsstelle Süd

Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg

WOBAU Team Gewerbemanagement

Leiterstraße 4 – 39104 Magdeburg

WOBAU Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale WOBAU Verkauf/Liegenschaften

Breiter Weg 1 – 39104 Magdeburg

Tel. 0391 610 5

Impressum

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,

Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 610-5, Telefax 0391 6103999

www.wobau-magdeburg.de

info@wobau-magdeburg.de

Konzeption und Gestaltung

perner&schmidt werbung und design gmbh

www.perner-und-schmidt.de

Texte

agentur pres(s)tige

www.presstige-magdeburg.de

Bildnachweis

Norbert Perner, Michael Schmidt,

agentur pres(s)tige, Andreas Lander, Rayk Weber,

© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH Visualisierung

(Seite 15), © Adobe Stock mark f (Seite 43)

Alle Rechte liegen bei der

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)



www.wobau-magdeburg.de