



GESCHÄFTSBERICHT 2020

# SICHER UND BESTÄNDIG

Darauf können Sie sich verlassen



## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,  
Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610-5, Fax 0391 610-3999  
[www.wobau-magdeburg.de](http://www.wobau-magdeburg.de), [info@wobau-magdeburg.de](mailto:info@wobau-magdeburg.de)

### **Konzeption und Gestaltung**

perner&schmidt werbung und design gmbh  
[www.perner-und-schmidt.de](http://www.perner-und-schmidt.de)

### **Texte**

agentur pres(s)tige

### **Bildnachweis**

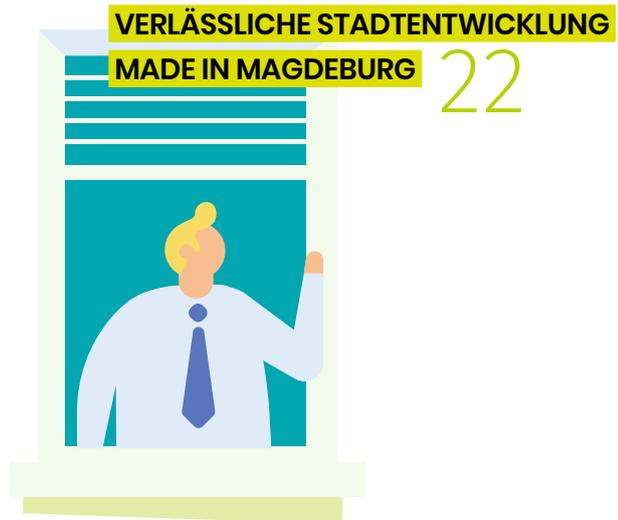
Norbert Perner, agentur pres(s)tige, Andreas Lander,  
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH Visualisierung (S. 24),  
© stock.adobe.com: Oksana, Heiko Küverling (S. 8),  
New Africa (S. 21), LIGHTFIELD STUDIOS (S. 36)



# Geschäftsbericht

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020





# SICHER UND BESTÄNDIG

**Darauf können Sie  
sich verlassen**

Geschäftsbericht 2020  
der Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH



# Vorwort



2020 geht als das Corona-Jahr in die Geschichte ein: Es steht für Lockdown, durchkreuzte Pläne, Leben auf Distanz. Auch die WOBAU musste sich innerhalb kürzester Zeit auf die neue Situation einstellen. Durch Homeoffice und veränderte Arbeitsbedingungen wurde trotzdem alles getan, um alle Mieter\*innen und Gewerbetreibende in Objekten der Wohnungsbaugesellschaft bestmöglich zu betreuen.

In enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt sagte die WOBAU frühzeitig konkrete Unterstützung für alle in Not Geratenen zu. Die Kernbotschaft lautete: Wir lassen niemanden mit der Krise und ihren wirtschaftlichen Folgen allein. Niemand, der durch die Krise in finanzielle Schwierigkeiten gerät, muss fürchten, seine Wohnung zu verlieren. Kein Unternehmen, dessen Geschäftsmodell vor der momentanen Krise erfolgreich war, soll verloren gehen. Damit hat sich die WOBAU in der Pandemie als starker, verlässlicher Partner erwiesen.

Gleichzeitig galt es, Großinvestitionen wie den Neubau des Magdeburger Domviertels sowohl auf der Kostenseite, als auch zeitlich trotz der Corona-Krise mit allen Einschränkungen im Rahmen zu halten. Auch das ist gelungen. Die Mitarbeiter\*innen haben einen hervorragenden Job gemacht. Sämtliche Bereiche der WOBAU haben sich frühzeitig auf die Pandemie eingestellt.

Der Jahresabschluss 2020 mit einem Überschuss von rund 4,7 Millionen Euro ist ebenso Ausdruck der Stärke und Verlässlichkeit unserer Wohnungsbaugesellschaft trotz schwieriger Zeiten. Das ist vor dem Hintergrund der Pandemie eine um so beachtlichere Leistung der Mitarbeiter\*innen und der Geschäftsleitung. Ihnen danke ich herzlich für die geleistete Arbeit und wünsche uns, dass wir gemeinsam – Stadt und WOBAU – auch die Zukunft so erfolgreich gestalten können.

Im vorliegenden Geschäftsbericht geben wir nun Ihnen, liebe Leser\*innen, einen Überblick über wichtige Vorhaben und Projekte der WOBAU, die im Corona-Jahr 2020 gemeistert wurden und die eindrucksvoll zeigen, dass sich Magdeburg auch in Zukunft auf die WOBAU als größtes Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalts verlassen kann. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre – und vor allem immer beste Gesundheit.



### **Klaus Zimmermann**

Bürgermeister und Beigeordneter  
für Finanzen und Vermögen der Landeshaupt-  
stadt Magdeburg, Aufsichtsratsvorsitzender der  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

# Vorwort

Noch immer können wir das ganze Ausmaß der Corona-Pandemie und ihre Folgen für die Wirtschaft, Kultur und unser aller Leben nicht vollständig erfassen. Klar ist, dass sich die Krise auch auf die Geschäftstätigkeit der WOBAU negativ ausgewirkt hat. Viele gewerbliche, aber auch private Mieter\*innen waren von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die Nachfrage nach Wohnungen für Studierende ging sprunghaft stark zurück, so dass wir zum Jahresende mit einem Anstieg des Leerstands und höheren Ertragsausfällen zu kämpfen hatten.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt haben wir jedoch in der Pandemie gezeigt, dass auf uns

Verlass ist und wir auch in der Krise auf unsere Stärke setzen können. Bei den großen Bauprojekten sind wir trotz der Krise gut im Plan geblieben. Neubauten und auch die Leerwohnungssanierung konnten wir erfolgreich realisieren. Viele Magdeburger Handwerksbetriebe standen uns dabei zur Seite, so dass wir auch in diesem Bereich in unserer Stadt enger zusammengerückt sind.

Die Krise hat uns als Unternehmen in manchen Bereichen zugleich effizienter gemacht. So ging bei der Digitalisierung plötzlich vieles schneller und einfacher voran, als es zuvor möglich erschien. Ich bin stolz auf das gesamte Team der WOBAU, dass sich auf die neuen Herausforderungen innerhalb kürzester Zeit eingestellt und mitgezogen hat.



Derweil investieren wir als WOBAU nicht nur in Beton, sondern engagieren uns als verlässlicher Partner für die Kultur und das soziale Leben in unserer Stadt. Die Kulturlandschaft musste stark unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie leiden. Den Re-Start haben wir deshalb nach Kräften unterstützt, zum Beispiel mit flankierender Werbung.

Dazu nutzten wir unsere WOBAU-Mieter-App, unsere Facebook- und Instagram-Kanäle sowie unsere eigenen Printmedien wie „hallo nachbar!“ oder „Meine Meile“. So wurden schnell Tausende Menschen in Magdeburg erreicht. Auch künftig wollen wir uns hier als starker, verlässlicher Partner beweisen und unsere Stärke nutzen.

Die folgenden Seiten lassen das Corona-Jahr und die Projekte der WOBAU noch einmal Revue passieren. Ich wünsche Ihnen dabei viel Spaß beim Lesen und versichere Ihnen: Auf uns können Sie auch in Zukunft zählen.



**Peter Lackner**

Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



# Verlässlicher Partner in der Pandemie

**SCHUTZ-PAKET**



100 von ca. 450 Gewerbemieter der WOBAU sind von der Corona-Krise akut betroffen, etwa 30 davon sind in ihrer Existenz gefährdet

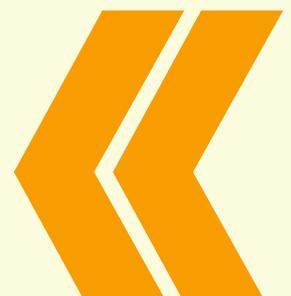
Magdeburg im Frühjahr 2020. Eine Stadt im Ausnahmezustand. Geschlossene Geschäfte, verriegelte Restaurants, menschenleere Straßen. Alle Schulen und Kitas dicht. Schuld ist das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2. Zuerst wurde es in China entdeckt und als Auslöser einer Lungenkrankheit ausgemacht. Nun breitet es sich rund um den Globus aus. Inzwischen hat es auch Magdeburg in den Würgegriff genommen. Das öffentliche Leben und weite Teile des Geschäftslebens sind zum Erliegen gekommen.

Wirtschaftlich wirkt das Virus schnell zerstörerisch. Für Geschäftsinhaber, Gastronomen, Kulturschaffende und ihre Beschäftigten bedeutet Corona auch: Angst vor dem finanziellen Kollaps.



Sonderausgabe „hallo nachbar!“

**»WIR LASSEN UNSERE  
MIETER MIT DER CORONA-  
KRISE UND DEN FOLGEN  
NICHT ALLEIN.**





# WIR BLEIBEN ZUHAUSE.



## Maßnahmen zum Schutz der Mieterschaft sowie von Handel und Gastronomie

Die WOBAU bringt umgehend ein eigenes Schutzpaket auf den Weg, um die finanziellen Folgen abzufedern. „Wir werden unsere Mieter\*innen mit der Krise und ihren wirtschaftlichen Folgen nicht allein lassen. Kein Unternehmen, dessen Geschäftsmodell vor der Krise erfolgreich war, soll verloren gehen“, erklären Bürgermeister und WOBAU-Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Zimmermann sowie WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner öffentlich.

Die WOBAU sagt umgehend konkrete Maßnahmen zum Schutz der Mieterschaft sowie von Handel und Gastronomie zu: Für Wohnungsmieter\*innen werden vorerst Mieterhöhungen und fristlose Kündigungen ausgesetzt sowie Stundungsvereinbarungen verlängert. Auch für Gewerbemieter\*innen, die ihre Geschäfte geschlossen halten und Umsatzeinbußen verkraften müssen, werden Stundungen ermöglicht und Kündigungen in Folge von coronabedingten Mietrückständen ausgeschlossen, um ihnen über die Durststrecke helfen zu können.

## VERMARKTUNG UND WERBUNG



Werbepostkarten

### Unterstützung durch Vermarktung und Werbung

Zum vorübergehenden Neustart im Sommer pusht die WOBABU den Neustart, indem sie bei der Vermarktung und Werbung unterstützt. Dafür nutzt sie unter anderem ihre Mieter-App, Facebook- und Instagram-Kanäle und eigenen Printmedien wie „hallo nachbar!“ oder „Meine Meile“. So werden schnell Tausende Menschen in Magdeburg erreicht.



**ONLINE**  
~~Hier bei uns~~  
**KAUFEN**

Bitte denken Sie an Ihren Mundschutz.

**Unterstützen Sie uns jetzt!**

Helfen Sie den lokalen Shops bitte kaufen Sie direkt vor Ort

... auch mit der WOBABU FanCard

**WOBABU**  
Tel.: 0391 610-4444  
www.wobau-magdeburg.de

Plakate für die Aktion „Hier bei uns kaufen“ im Sommer 2020

~~ONLINE~~  
**Hier bei uns**  
**KAUFEN**  
& gemeinsam gewinnen



**WOBABU**  
**WOBISpatz**

**FanCard**  
SPORT VERBINDET. EINE STADT HALT ZUSAMMEN.

www.wobau-magdeburg.de

**mitmachen & GUTSCHEIN sichern ...**

**WOBABU**



## SOCIAL MEDIA

Facebook und Instagram



Online-Unterstützung nach Lockdowns:  
Die WOBAU-Aktionen „Comeback“ und „Gastro-Spezial“

## WOBAU-APP



Mit der WOBAU-App können unsere Mieter\*innen in Restaurants, Bars und bei zahlreichen Freizeitangebern sparen



Die Serie von Facebook-Posts „Comeback“ über die Magdeburger Einzelhändler und die Postkarten „Gastro-Spezial“

# »DEN RE-START UNTERSTÜTZEN WIR NACH KRÄFTEN MIT FLANKIERENDER WERBUNG.«

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg

## PRINTMEDIEN



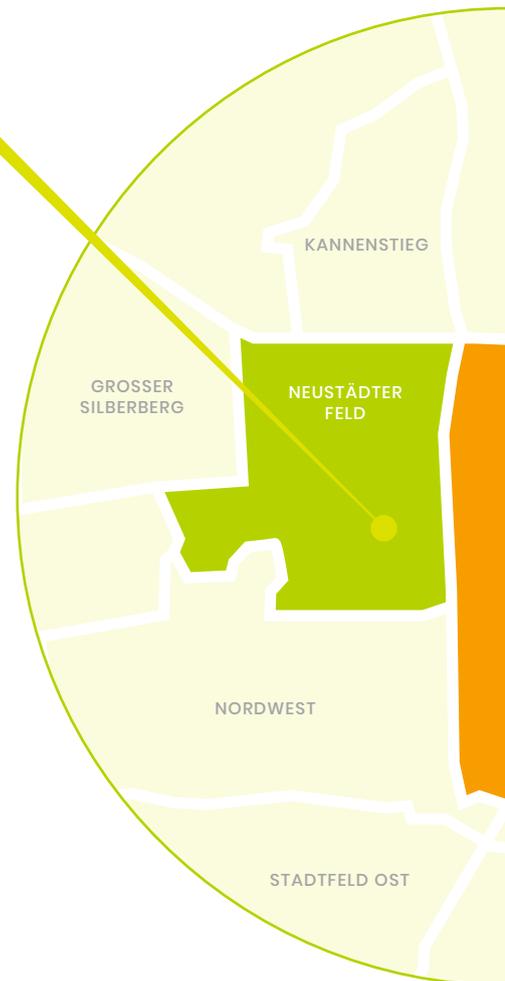
WOBAU-Printmedien: das Mietermagazin „hallo nachbar!“  
und die Zeitung „Meine Meile“

# Auf unsere Familien-freundlichkeit ist Verlass

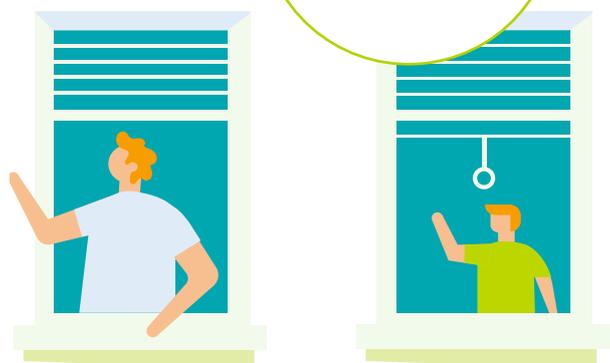


**RATHMANNSTRASSE 21**

Das neu gestaltete  
„Würfelhaus“



## XL-FORMAT



### Wohnungen in XL-Format

Verlässliches, sicheres und bezahlbares Wohnen für alle Familien in Magdeburg. Dafür versetzt die WOBAU sogar Wände.

Hintergrund: Wohnungen mit über 80 m<sup>2</sup> Fläche und vier oder gar fünf Räumen für Familien sind in der Landeshauptstadt weitgehend Mangelware und entsprechend stark gefragt. Die WOBAU hat den Ausbau großer Wohnungen in bestehenden Gebäuden deshalb zu einem Schwerpunkt ihrer Bautätigkeit gemacht. Wir schaffen mehr Platz durch Grundrissveränderungen und die Zusammenlegung ganzer Wohnungen.

Wenn es sich ergibt, dass zwei benachbarte kleinere Wohnungen auf einer Etage frei werden, prüft die WOBAU im Einzelfall, ob eine Zusammenlegung machbar ist. So entstehen nach und nach in verschiedenen Wohnquartieren mehr Wohnungen in XL oder gar XXL.



### REICHELSTRASSE 1-9

**CURIE SIEDLUNG**  
mein grünes Zuhause



Innenhof in der  
Reichelstraße 1-9



## »DIE NACHFRAGE FÜR WOHNUNGEN MIT VIER ODER MEHR RÄUMEN IST SEHR HOCH.«

Martina Bombach,  
WOBAU-Geschäftsstelle Nord



Frisch sanierte Wohnung in der Reichelstraße 6

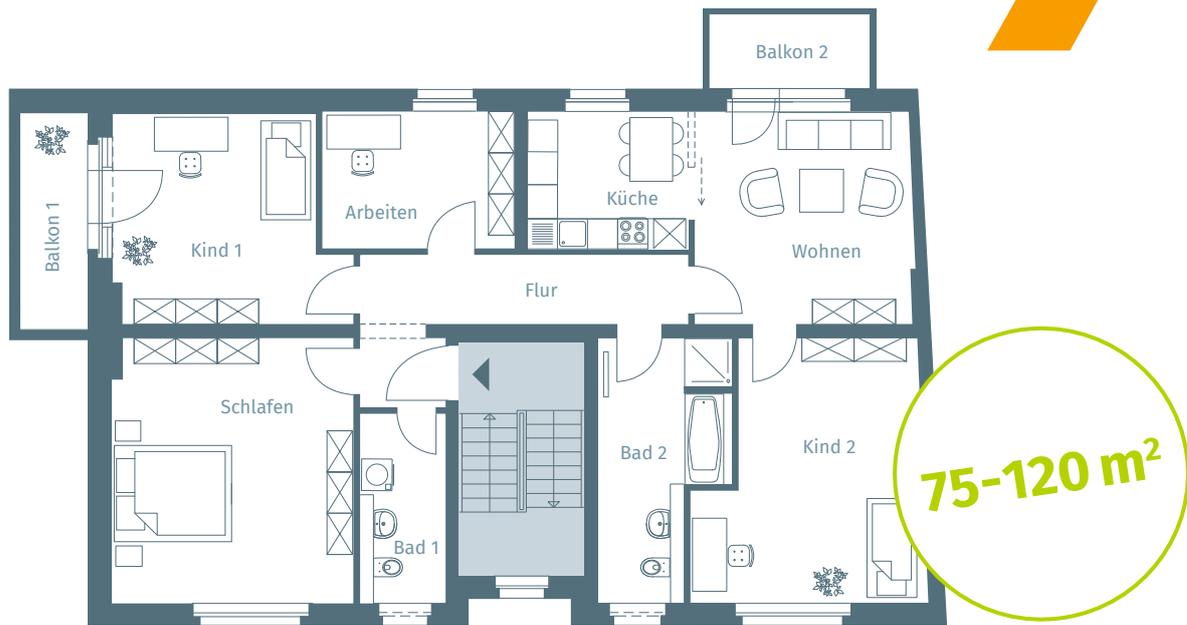
### Viel Platz im Grünen für Familien

Im großen Stil umgesetzt hat die WOBAU dieses Prinzip zum Beispiel in der Curiesiedlung (Magdeburg-Neue Neustadt). Dort wurde gleich ein komplettes Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen leergezogen und umgebaut. Gab es in dem denkmalgeschützten Gebäude aus den 1920er Jahren zuvor ausschließlich kleinere Zwei- und Dreiraumwohnungen, entstand mit Durchbrüchen und neu gesetzten Wänden ein Mix aus Drei- bis Fünfraumwohnungen mit Größen zwischen 75 und bis zu 120 m<sup>2</sup>. Alle insgesamt 18 neuen Wohnungen waren kurz nach der Fertigstellung Ende 2020 bereits vermietet.

### REICHELSTRASSE 1-9



Ein Zuhause im Grünen in der historischen Curiesiedlung



Wohnbeispiel: Reichelstraße 1,  
5-RWE, ca. 119 m<sup>2</sup>



## CURIESIEDLUNG

Zahlen und Fakten

- Die Curiesiedlung war ab 1929 gebaut worden. Bis 1939 entstanden in fünf Bauabschnitten insgesamt 1.800 Wohnungen. Die Häuser wurden größtenteils im Stil des Neuen Bauens errichtet.
- Die begrünten Innenhöfe zur Erholung stellten seinerzeit eine Innovation dar. Heller Fassadenputz sowie farbig gestaltete Fenster und Türen setzten zudem ästhetische Akzente. Der ruhige, grüne Charakter ist bis heute erhalten geblieben.



## NEUSTÄDTER FELD

Das Umfeld im Neustädter Feld befindet sich im Aufwind. Wie in kaum einem anderen Stadtteil Magdeburgs hat sich hier das Gesicht des Viertels durch den „Stadtumbau“ gewandelt. Der „Charme“ der DDR-Großsiedlung mit tristen Wohntürmen ist zugunsten einer kleinteiligeren Bebauung mit freundlichen, hellen Fassaden, neu gestalteten Plätzen, Wegen und Grünanlagen gewichen.

**»DURCH GRUNDRISS-  
ÄNDERUNGEN SCHAFFEN  
WIR HIER MODERNE  
DREIRAUMWOHNUNGEN  
MIT JEWEILS RUND 80 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE.**

Anja Mulkau, Leiterin der  
WOBAU-Geschäftsstelle Nord



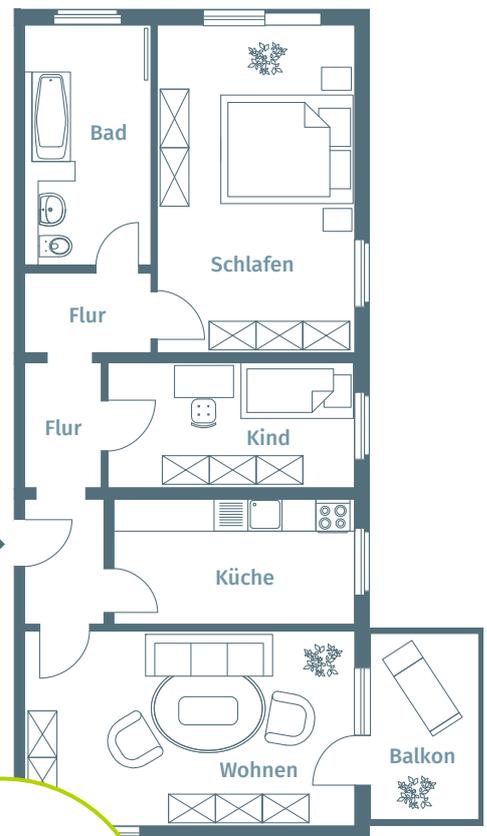


### „WOBAU-Würfel“ rundum erneuert

Wohnungszusammenlegungen werden auch in Olvenstedt oder im Neustädter Feld umgesetzt. In der Rathmannstraße wurde ein sogenanntes Würfelhaus umgebaut. Dort gab es zuvor lediglich kleinere Ein- und Zweiraumwohnungen. Die nun entstandenen Dreiraumwohnungen mit jeweils rund 80 m<sup>2</sup> waren ebenfalls kurz nach der Fertigstellung 2020 voll vermietet.



Blick in eines der bereits fertiggestellten Bäder in der Rathmannstraße 21. Diese sind in dem modernisierten Gebäude mit Wanne oder mit komfortabler Dusche verfügbar



**80 m<sup>2</sup>**

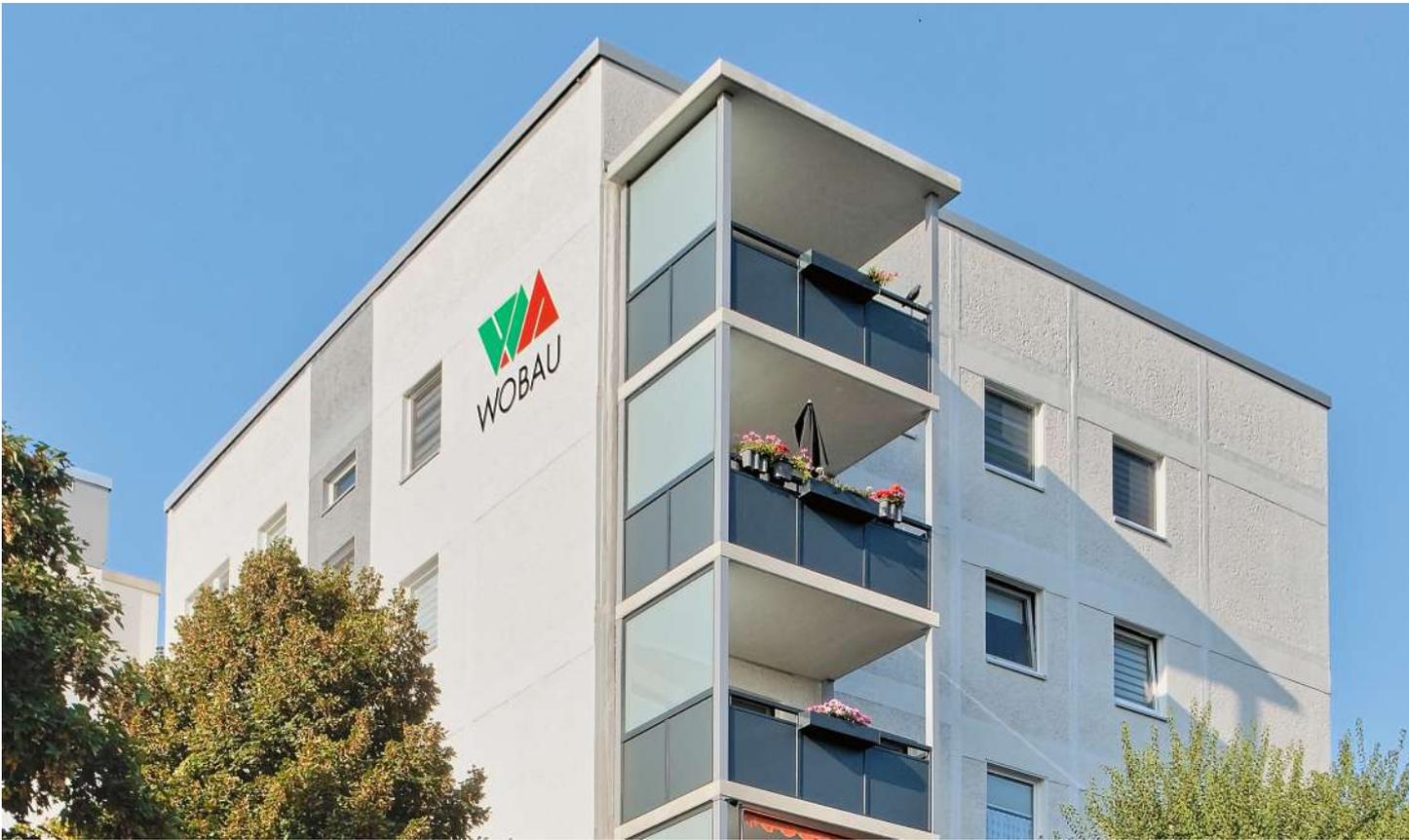
Wohnbeispiel:  
Rathmannstraße 21  
3-RWE, ca. 80 m<sup>2</sup>



Mehrfamilienhaus in der Rathmannstraße 21 erhält neue Grundrisse, ebenerdigen Aufzug und eine frische Fassadengestaltung



West und Süd Ansicht



Ruhige Lage mit viel Grün, trotzdem eine gute Infrastruktur, das zeichnet das Wohnen im Neustädter Feld aus



### **Zukunft für junge Familien**

In anderen Quartieren agiert die WOBABU punktuell, um Wohnungen zusammenzulegen. Auf diese Weise erfüllen wir nach und nach die Wohnträume insbesondere junger Familien. Sie können sich auch in Zukunft auf uns verlassen.



# Verlässliche Stadtentwicklung made in Magdeburg





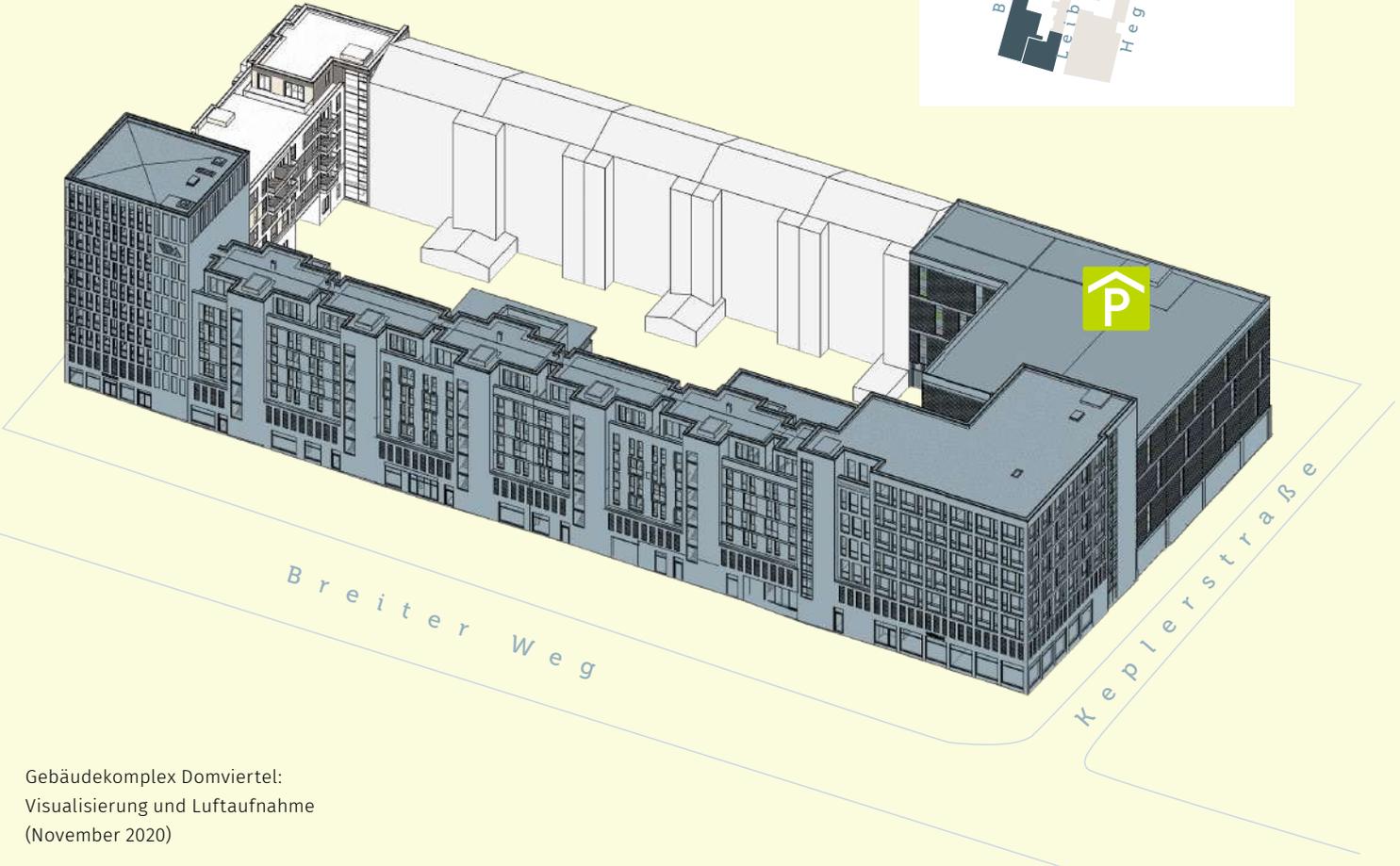
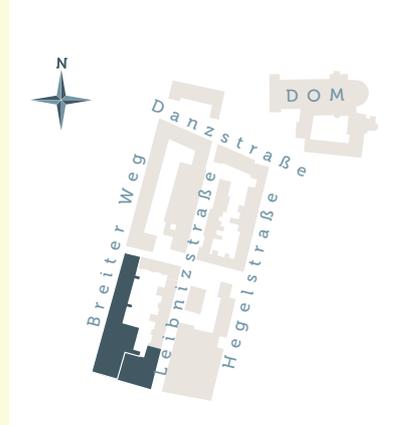
BREITER WEG 258-260

### Magdeburger Domviertel

Auf die WOBAU ist auch bei schwierigen städtebaulichen Entwicklungen in der Landeshauptstadt Verlass. Um das neue Magdeburger Domviertel zu entwickeln, brachte die WOBAU die größte Investition in ihrer Unternehmensgeschichte mit einem Investitionsvolumen von über 60 Millionen Euro auf den Weg und schuf mit zwei weiteren Unternehmen ein völlig neues Stadtviertel im Herzen Magdeburgs.

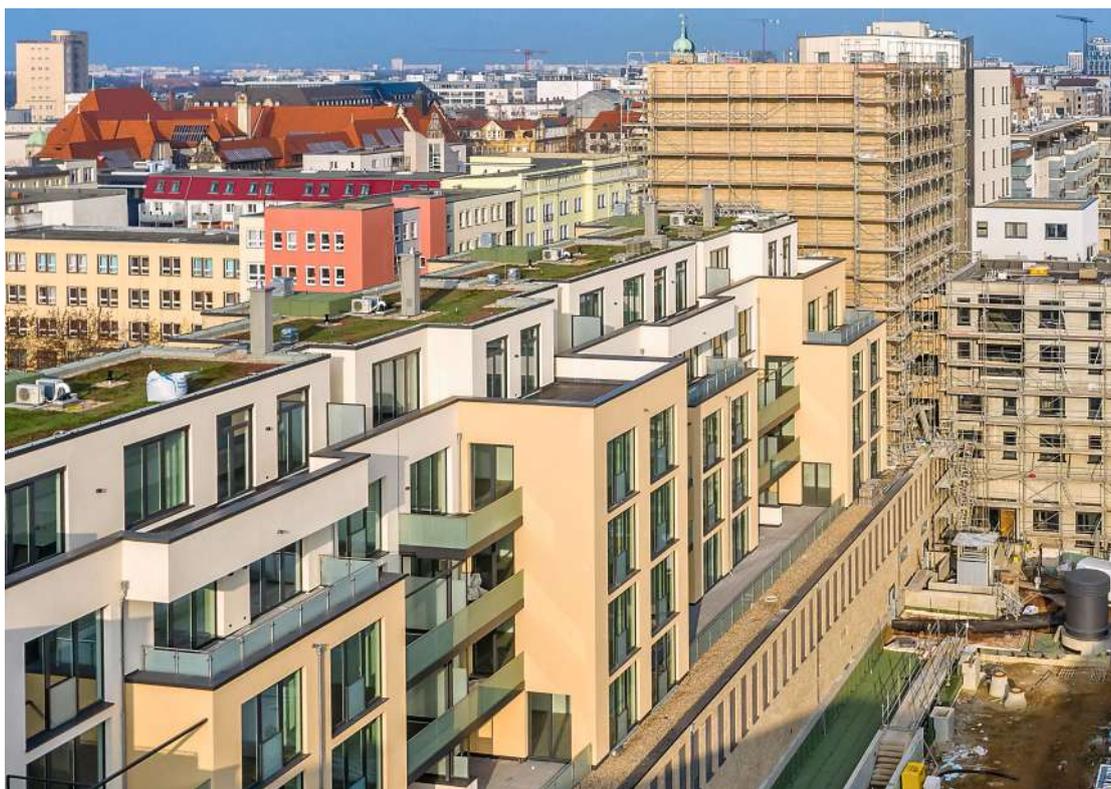
**»WIR GEBEN  
AUFTRÄGE RAUS  
UND BAUEN  
WEITER. DAS  
SICHERT ARBEIT  
UND SORGT FÜR  
WIRTSCHAFTLICHE  
STABILITÄT.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg



Gebäudekomplex Domviertel:  
Visualisierung und Luftaufnahme  
(November 2020)





Ende Dezember ziehen die ersten Wohnungsmieter\*innen in unseren Neubau auf dem Breiten Weg 258-260 ein



### Breiter Weg erwacht zu neuem Leben

In die neuen Wohn- und Geschäftshäuser der WOBÄU zog Ende 2020 nach und nach Leben ein. Wohnungsmieter\*innen erhielten ihre Schlüssler, Geschäfte und Einkaufsmärkte eröffneten für die Besucher\*innen. Auch ein Parkhaus, das komplett mit Solarstrom betrieben wird, entstand für das Domviertel unter Regie der Wohnungsbaugesellschaft.



Ausstattung der Musterwohnung auf dem Breiten Weg



Moderne Penthouse-Wohnungen mit sonnigen Panorama-Dachterrassen

## E-BIKES UND E-AUTOS

- Auch in Sachen Umweltschutz ist der Wandel beachtlich: So rollen die WOBAU-Hauswarte mit modernen Elektro-Lastenrädern durch die City. Sie fahren mit Solarstrom, den die WOBAU durch ihre Photovoltaikanlage auf dem Parkhaus im Domviertel gewinnt.
- Die WOBAU ist dabei, ihre gesamte Autoflotte auf Elektromobilität umzustellen. Das Netz an Ladestationen in Magdeburg wird immer weiter ausgebaut.



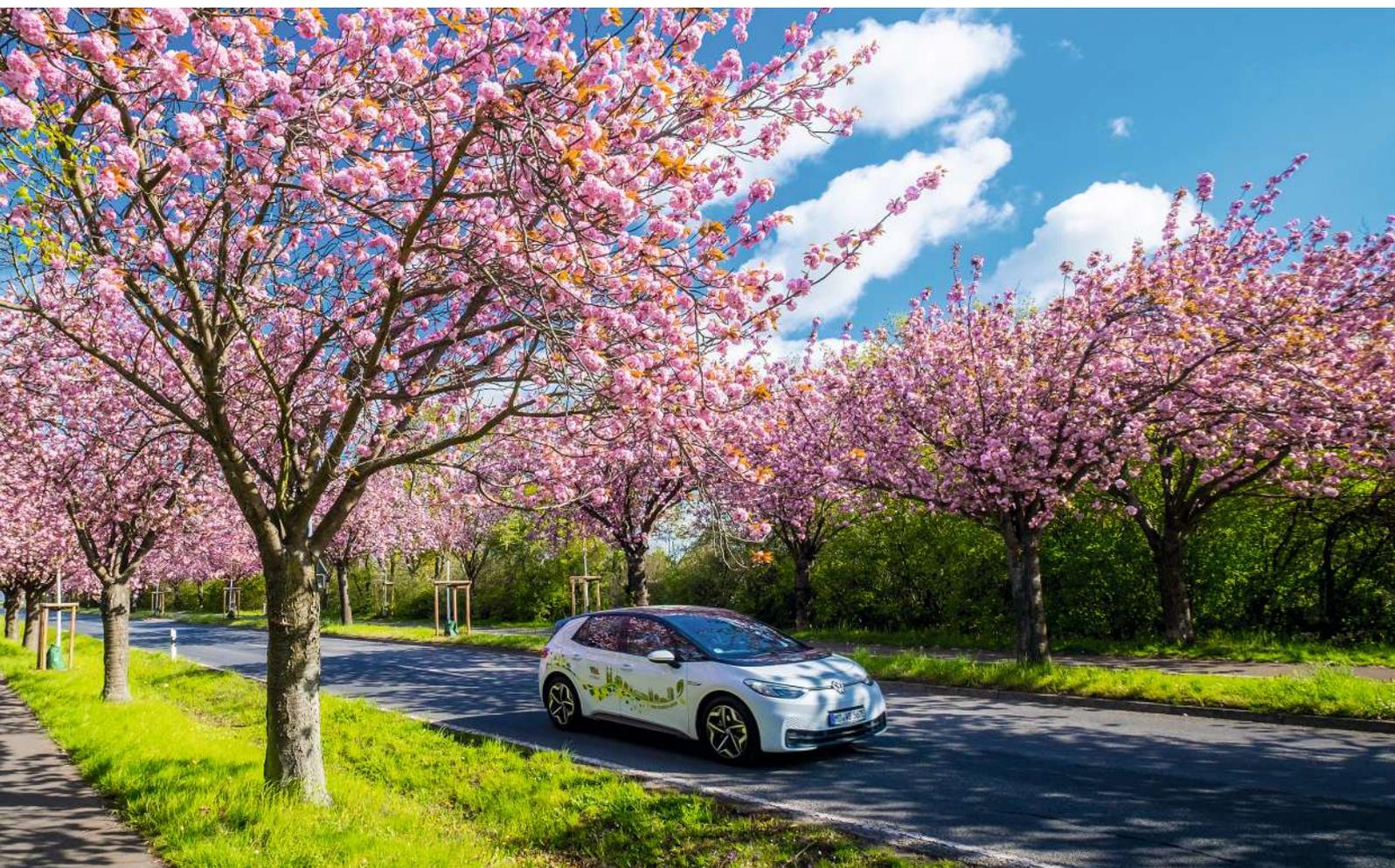
Fünf nagelneue E-Bikes wurden von Geschäftsführer Peter Lackner und Thomas Franzelius, Leiter Facility Management, symbolträchtig vor dem Magdeburger Dom an das Team übergeben

## Der Wandel

Der Wandel ist beeindruckend: Das Gebiet dort am südlichen Breiten Weg in Magdeburg war viele Jahre geprägt von einigen in die Jahre gekommenen Wohnblöcken aus DDR-Zeiten. Die Gebäude waren zurückgesetzt und ohne gewerbliche Unterlagerungen. Seitens der am Projekt beteiligten Wohnungsunternehmen, der Landeshauptstadt Magdeburg sowie dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr wurde ein Positionspapier unterzeichnet, um gemeinsam den städtebaulichen Missstand im südlichen Stadtzentrum zu beseitigen.

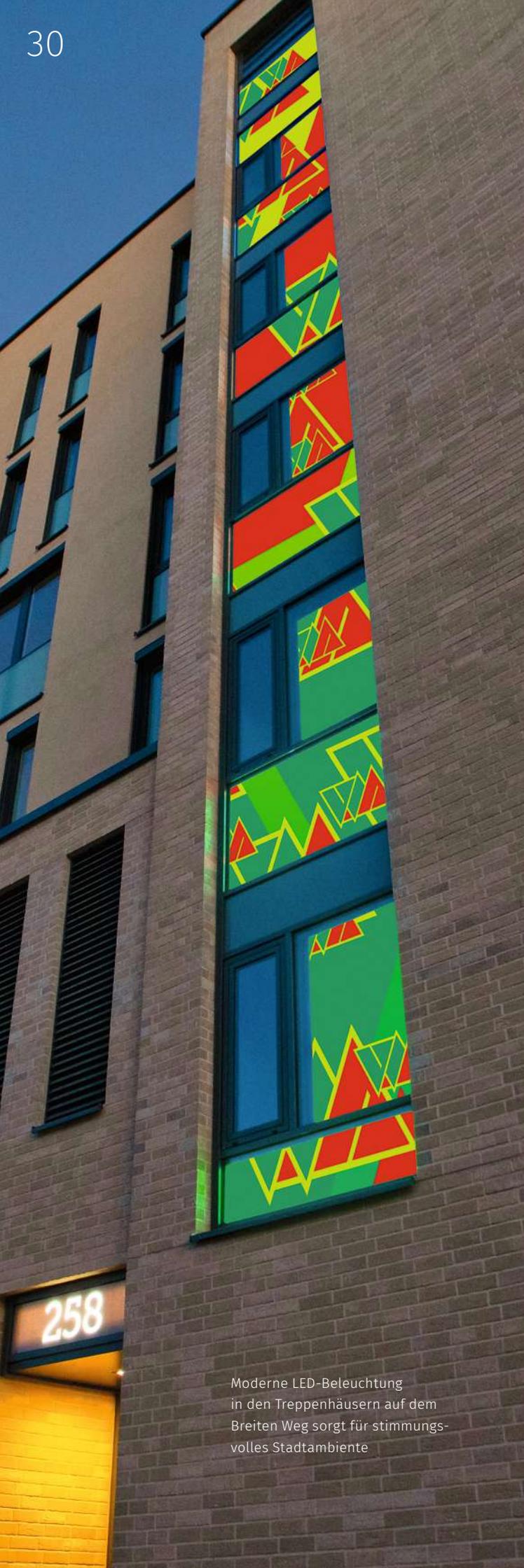


Einzigartige Wohn- und Geschäftshäuser  
im Südabschnitt des Breiten Weges









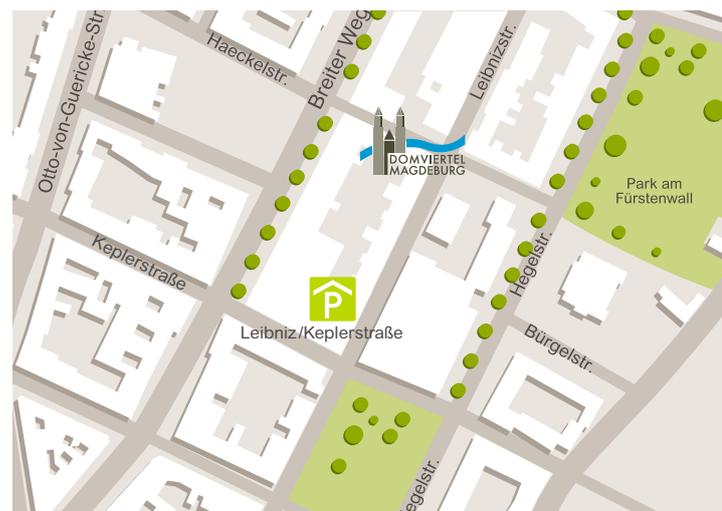
Moderne LED-Beleuchtung  
in den Treppenhäusern auf dem  
Breiten Weg sorgt für stimmungs-  
volles Stadtambiente



### Neue Qualität und Urbanität

Mit der Neubebauung des südlichen Breiten Weges wurde die gesamte Meile mit Gewerbeeinheiten unterlagert und die Parkraumsituation deutlich verbessert. Magdeburgs Innenstadt präsentiert sich künftig an dieser Stelle in ganz neuer Qualität und Urbanität. Eines der größten innerstädtischen Bauvorhaben der letzten Dekaden rückt Magdeburgs Wahrzeichen, den Dom, verstärkt ins Zentrum eines neuen Stadtkerns.

Der stolze Magdeburger Dom ist eine der verlässlichen Konstanten in der langen Geschichte der Elbestadt. Mit dem Domviertel stellt sich die WOBAU als Garant für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung von Magdeburger\*innen für Magdeburger\*innen in eine Reihe mit dem historischen Wahrzeichen.





Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Zimmermann und Geschäftsführer Peter Lackner besichtigen die große Photovoltaikanlage



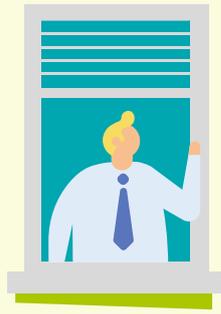
Parkhaus  
Ecke Keplerstraße/  
Leibnizstraße

**SOLAR-  
ENERGIE**

## **PARKHAUS**

- Rund 500 Parkplätze (Dauer- und Kurzzeitstellplätze) stehen im neuen Parkhaus mit Einfahrt in der Keplerstraße bereit. Zwei Stellplätze bieten kostenlose E-Ladesäulen für EDEKA-Kund\*innen.
- Das Parkhaus verfügt auf dem Dach über eine Solaranlage, die die gesamte Parkhaustechnik mit grünem Strom für Beleuchtung, Aufzüge, sowie Be- und Entlüftung versorgt.

**ZUHAUSE  
IST ES  
AM  
SCHÖN-  
STEN.**



Luftaufnahme mit Blick über  
den Dom Richtung Danzstraße  
(September 2020)



# Auch im Alter ist auf die WOBAU Verlass

## Konzepte für die Generation 65plus

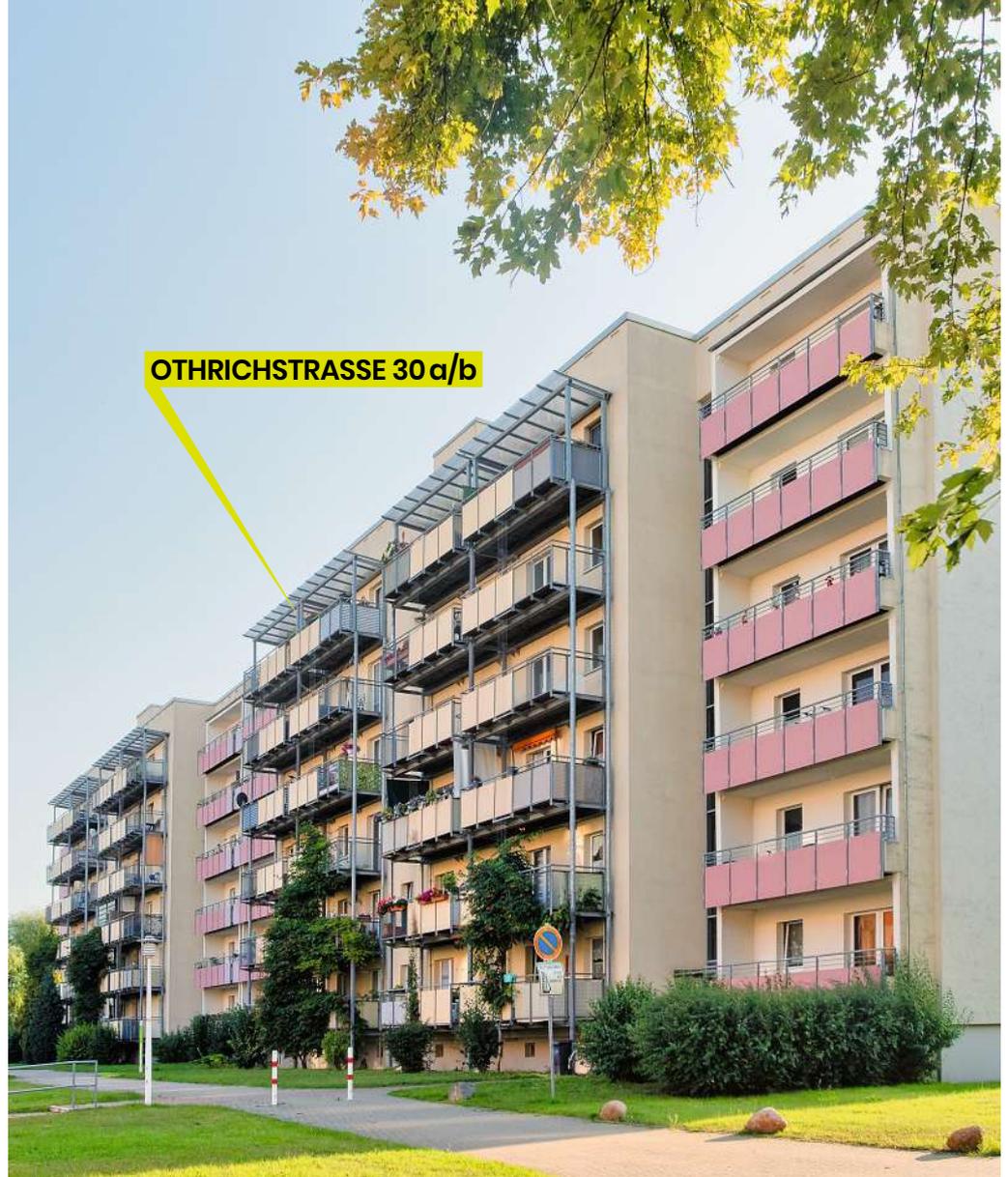
Sicher und zuverlässig in den eigenen vier Wänden wohnen – und das bis ins hohe Alter. Die WOBAU entwickelt dafür seit vielen Jahren erfolgreich Konzepte. Wir wollen unserer älter werdenden Mieterschaft gerecht werden und attraktive Wohnformen entwickeln sowie zwischenmenschliche Beziehungen in den Wohnquartieren fördern.

Im Norden Magdeburgs gibt es mit der Othrichstraße 30a/b (Neustädter Feld) sowie dem Bruno-Beye-Ring 1/3 (Olvenstedt) gleich zwei moderne Wohnanlagen unseres Unternehmens für die Generation 65plus. Dass das Wohnen mit steigendem Alter mitunter beschwerlicher wird und die Menschen Unterstützung benötigen, ist unumgänglich. Doch selbst Menschen, die ab einem bestimmten Zeitpunkt auf Pflege angewiesen sind, müssen nicht zwangsläufig in ein Pflegeheim umziehen.



**»ALLE WOHNUNGEN  
ERHALTEN EINEN  
MODERNEN WOHN-  
STANDARD UND  
SENIORENFREUND-  
LICHE EXTRAS.**

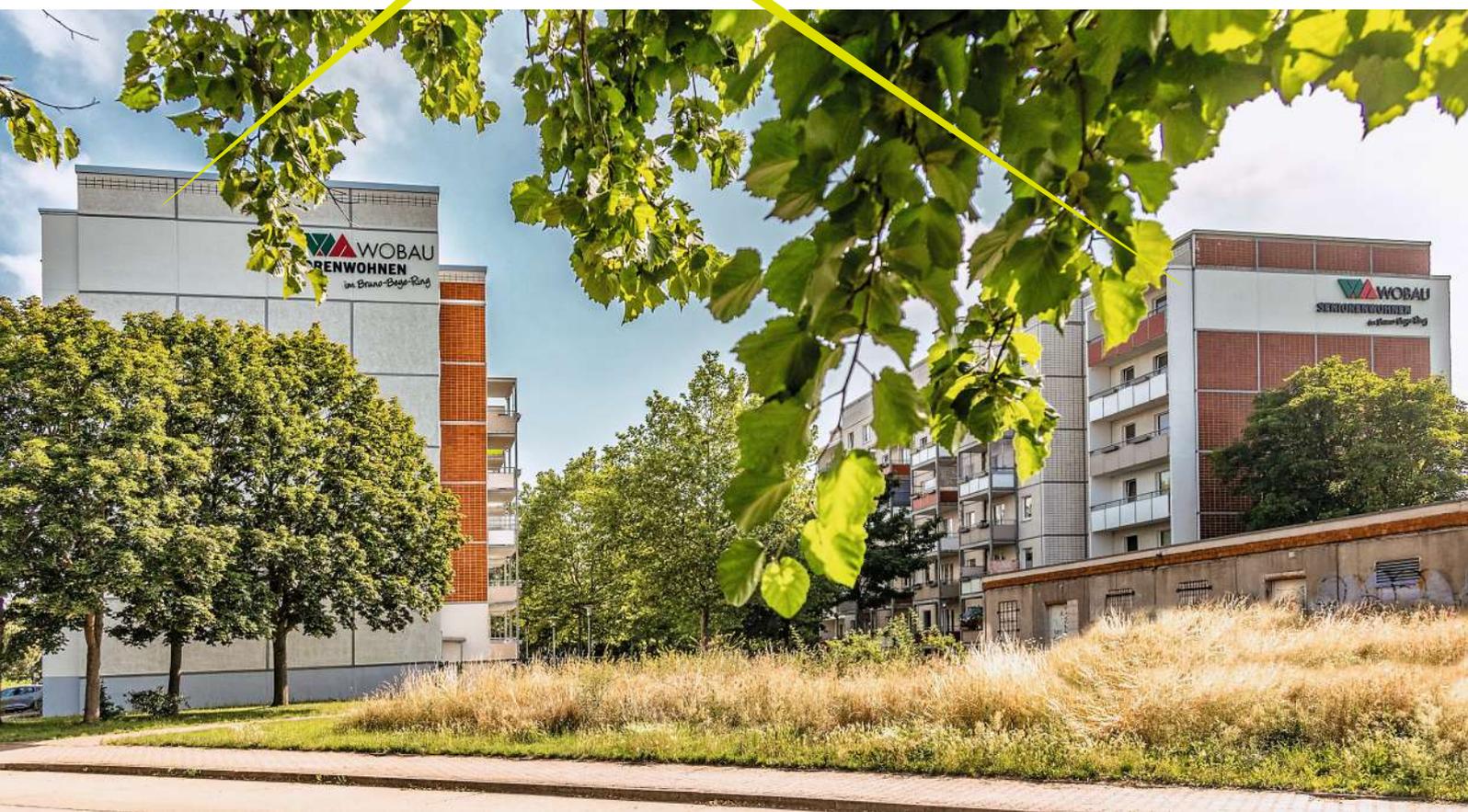
Nicole Koch, Kundenbetreuerin  
der WOBAU Magdeburg



**OTHRICHSTRASSE 30 a/b**

Othrichstraße 30 a/b und Bruno-Beye-Ring 1/3:  
zwei moderne Seniorenwohnanlagen

**BRUNO-BEYE-RING 1/3**



**WOB AU**  
**SENIORENWOHNEN**  
im Bruno-Beye-Ring

**WOB AU**  
**SENIORENWOHNEN**  
im Bruno-Beye-Ring



Seniorenfreundliche Ein- und Zweiraum-  
wohnungen im grünen und ruhigen Umfeld



**MIETER-  
TREFF**



**Malteser**

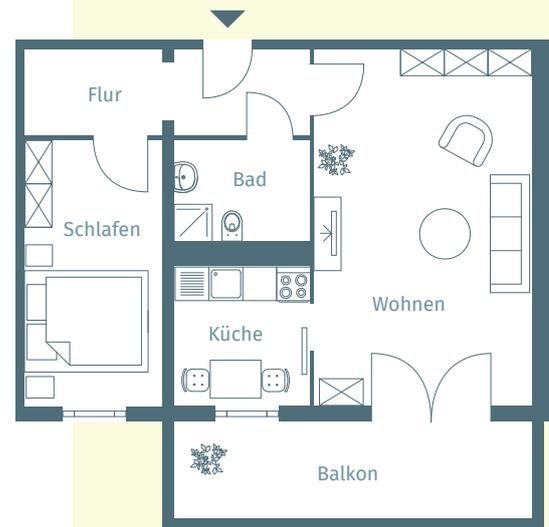
*...weil Nähe zählt.*

## Altersgerechtes Wohnen

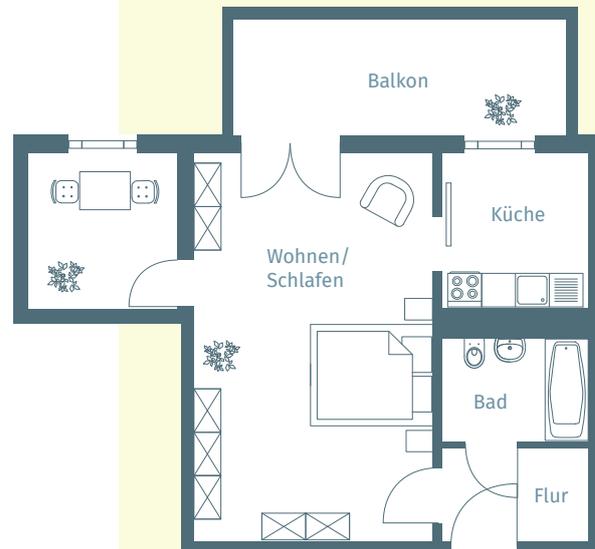
Beispiel Othrichstraße 30a und b: Dort gibt es im parkähnlichen Umfeld mit viel Ruhe und Grün eben nicht nur barrierearm ausgebaute Wohnungen für ältere Mieter\*innen mit entsprechenden Größen, sondern auch einen Mietertreff als zentralen Anlaufpunkt. In Zusammenarbeit mit den Maltesern betrieben, genießen die Bewohner\*innen in „ihrem“ Treff Geselligkeit, Kultur und Kontakte durch zahlreiche Veranstaltungen. Sie starten gemeinsame Freizeitaktivitäten oder finden einfach ein offenes Ohr bei alltäglichen Sorgen und Nöten. Praktische Hilfe vermittelt dabei auch das Sozialteam der WOBAU, das aktiv den Kontakt zu den Mieter\*innen sucht.



Ausblick vom Balkon in der Othrichstraße 30b



Wohnbeispiel: Othrichstraße 30a  
2-RWE, ca. 49 m<sup>2</sup>



Wohnbeispiel: Othrichstraße 30b  
1-RWE, ca. 41 m<sup>2</sup>



Grüner Innenhof mit Verweilmöglichkeiten

## ➤ DAS WOHNKONZEPT

- 24 Stunden Betreuung und Pflege durch einen ambulanten Pflege- und Betreuungsdienst.
- Eigene, abgeschlossene Apartments mit gemeinschaftlich nutzbarem Wohnbereich.



Beispielgrundriss Bruno-Beye-Ring 3



Im Bruno-Beye-Ring 1 und 3 sind vor allem ältere Mieter\*innen zu Hause, alles ist ebenerdig zu erreichen, die Wohnungen sind barrierefrei saniert

### Selbstständig wohnen und Gemeinschaft erleben

Beispiel Bruno-Beye-Ring 1 und 3: Dort sind im Rahmen eines Modellprojektes „Selbstbestimmtes Wohnen“ ein Alten- und Service-Zentrum sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften (mit Betreuung rund um die Uhr) in einer modernen Wohnanlage zu finden. Die Bewohner\*innen können bei eintretendem Pflege- und Betreuungsbedarf jederzeit Unterstützungsangebote in Anspruch nehmen.

**BARRIERE-  
FREI**



Blick in einer Musterwohnung im Bruno-Beye-Ring 3



### Das Alten- und Service-Zentrum

Das Alten- und Service-Zentrum (ASZ) der Volkssolidarität hat im selben Gebäude seine modern ausgestatteten Räume. Mit vielfältigen Angeboten an Begegnung, Beratung, Unterhaltung und Unterstützung im Alltag macht das ASZ besondere Angebote für die reifere Generation in diesem Quartier komplett. Auf sicheres Wohnen und Fürsorge je nach persönlicher Lebenssituation ist hier Verlass.



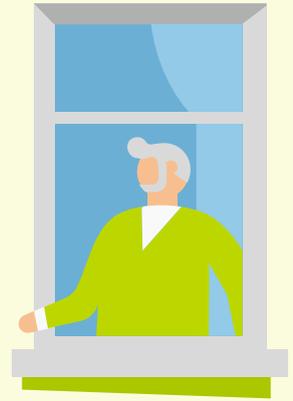
Seniorenwohnen im Bruno-Beye-Ring 3

### ANGEBOTE

Begegnung, Kultur und Bildung

Im Erdgeschoss befindet sich mit dem Alten- und Service-Zentrum (ASZ) Olvenstedt der Volkssolidarität die perfekte Voraussetzung für gemeinsame Aktivitäten. Hier gibt es die Möglichkeit, zusammen Mittag zu essen, Sport zu treiben oder etwas zu lernen.

**WO SICH  
DEIN  
HERZ  
WOHLFÜHLT  
IST DEIN  
ZUHAUSE.**



# Verlässlich für die Sportstadt Magdeburg am Ball

Die Kanu-Talente des SC Magdeburg wollen neue Erfolge für die Sportstadt Magdeburg einfahren und ihren Traum von einer Olympiateilnahme wahr werden lassen. Als verlässlicher Partner des Sports und der Kultur in der Landeshauptstadt steht die WOBAU seit vielen Jahren auch treu an ihrer Seite.

**KANU-TALENTE**

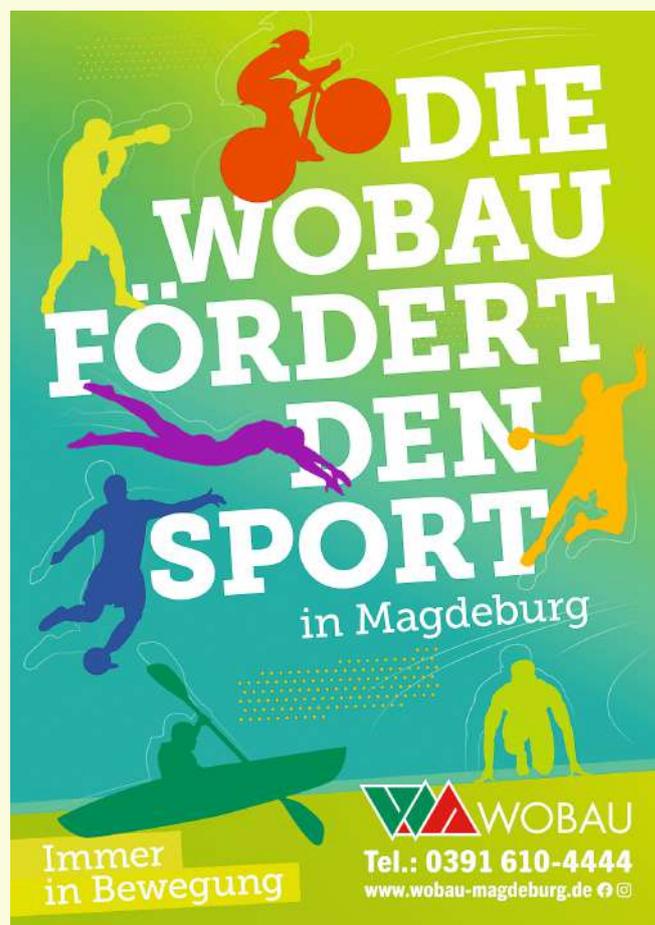
Felix Gebhardt (li.)  
und Moritz Florstedt –  
Magdeburger Nachwuchskader  
im Kanu-Rennsport



### Partner des Sports und der Kultur

Canadier-Hoffnung Felix Gebhardt und Kajak-Ass Moritz Florstedt unterzeichneten 2020 auf dem Trainingsgelände an der Alten Elbe ihre neuen Sponsorenverträge mit der WOBAU. Beide Kanurennsportler, die beim SCM trainieren, machten bereits mit nationalen und internationalen Top-Platzierungen im Juniorenbereich auf sich aufmerksam. Gemeinsam mit der WOBAU als starkem Partner an der Seite paddeln sie weiter zu den nächsten Medaillen und für ihr großes Ziel: die Teilnahme an olympischen Spielen. Zunächst galt es aber auch für sie, nach den Corona-Einschränkungen wieder bestmöglich zurück in ihren „normalen“ Trainingsalltag zu finden.

Ob Kanu, Rudern, Schwimmen oder Leichtathletik: Die WOBAU unterstützt Magdeburger Athleten auf dem Weg an die Weltspitze. Dazu zählen zum Beispiel auch Diskuswerfer Martin Wierig oder die Schwimmer Florian Wellbrock, Rob Muffels, Finnia Wunram und Franziska Hentke.



Anzeige „Die WOBAU fördert den Sport“



Aber auch Breitensportereignisse wie die Cycle Tour für Rad-sportbegeisterte vom Hobbyradler bis zum ambitionierten Radteam laufen in Magdeburg mit verlässlicher Unterstützung der WOBAU. Mit der WOBAU Kita-Ballschule des 1. FC Magdeburg entstand in den vergangenen Jahren zudem ein tolles Angebot zur Sport- und Bewegungsförderung für Magdeburger Kinder mit professionellen Trainern direkt in den Kindertagesstätten.

Magdeburgs Fußballer vom 1. FC Magdeburg und die Handballprofis des SC Magdeburg können sich ohnehin seit vielen Jahren auf die WOBAU als Partner verlassen. Die Sportstadt lebt – und wir sind immer für Magdeburg am Ball.

**»MAN  
LEBT  
SO, WIE  
MAN  
WOHNT.  
MAN  
WOHNT  
SO, WIE  
MAN  
LEBT.**

Adalbert Bauwens

- › **Lagebericht**
- › **Jahresabschluss**
- › **Anhang**

Geschäftsbericht 2020  
der Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH





**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg**

# Lagebericht



- 47 Grundlagen des Unternehmens
- 48 Wirtschaftsbericht
- 53 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 57 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

## 1

**GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS****1.1 Geschäftsmodell**

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

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

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten aller Art, insbesondere solcher,

die im Eigentum der Gesellschaft oder der Stadt Magdeburg stehen, sowie der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Soweit es zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks erforderlich ist, kann die WOBAU Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

**1.2 Unternehmensstrategien und -ziele**

Die strategischen Aufgaben und Ziele der WOBAU stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen in Magdeburg. Dabei steht die Sicherstellung einer dauerhaft bezahlbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung als Bestandshalter im Vordergrund.

Neben der Erfüllung dieser Aufgabe besteht die Zielsetzung in der Stärkung der eigenen Marktposition. Daher verfolgt das Unternehmen seit Jahren, unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Prämissen, eine stringente und nachfragegerechte Investitionspolitik zur Wertsteigerung und Optimierung des Bestandsportfolios. Dabei stehen die Mieter und deren Bedürfnisse im Mittelpunkt des Handelns. Insbesondere durch die fortlaufende Umsetzung von Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten ergänzt durch gezielte Neubauvorhaben wird kontinuierlich ein zeitgemäßer Wohn- und Gewerbebaum für unsere Mieter geschaffen.

## 2

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2020 war stark von der Corona-Pandemie gezeichnet. Die damit einhergehenden staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie beeinflussten das gesellschaftliche Leben sowie die globale, als auch die deutsche Wirtschaft im erheblichen Maße. Das wirtschaftliche Leben kam teilweise zum Erliegen, wodurch die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen einbrach. Die deutsche Volkswirtschaft erlebte eine der schwersten Rezessionen seit der Nachkriegsära. Der deutsche Staatshaushalt verzeichnete erstmals seit 2011 aufgrund fehlender Steuereinnahmen und höheren Staatsausgaben nach ersten Berechnungen ein finanzielles Haushaltsdefizit von rd. 158 Mrd. € in 2020, nachdem im Vorjahr noch ein Überschuss von rd. 53 Mrd. € erzielt wurde. Auf dem Arbeitsmarkt prägten Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit, nach 14 Jahren Wachstum bei den Erwerbstätigenzahlen, dessen Entwicklung und führten zu einer Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen zum Bilanzstichtag von 5,9 % (Vj. 4,9 %). Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % (Vj. +0,6 %) und damit etwas weniger stark als in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 mit – 5,7 %. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistete mit 11,1 % einen wesentlichen Anteil an der nominellen Bruttowertschöpfung (Vj. 10,6 %). Der Immobilienmarkt zeigte sich während der Corona-Pandemie noch stabil. Infolge der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken und der damit einhergehenden Entwicklung des Zinsniveaus stieg die Nachfrage nach Immobilien weiter spürbar an, so dass sich Wohnimmobilien im Durchschnitt in den ersten

drei Quartalen um 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verteuerten. Zudem führte der weiterhin anhaltende Wohnungsbautrend unter Berücksichtigung steigender Preise zu einem Wachstum der Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich innerhalb der Baubranche um 1,4 %.

Für Sachsen-Anhalt geht die Nord LB in ihrem Konjunkturausblick von einem Einbruch der Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr aus und rechnet für das Berichtsjahr mit einem realen BIP von -5,3 %. Der Landeshaushalt Sachsen-Anhalts hat in 2020 coronabedingt 777 Mio. € weniger eingenommen als geplant. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Erwerbstätigenzahl in allen Wirtschaftsbereichen ab. Dieser Sachverhalt spiegelt sich ebenfalls in der Arbeitslosenquote wieder, welche im Jahr 2020 durchschnittlich 7,7 % (Vj. 7,1 %) betrug. Bei der Bevölkerungsentwicklung geht das Statistische Landesamt weiter von einem Rückgang der Einwohnerzahl und einer zunehmenden Alterung aus. Nach ersten Schätzungen lebten Ende 2020 rd. 2,18 Mio. Personen in Sachsen-Anhalt und somit 12.782 Personen bzw. 0,6 % weniger als im Vorjahr. Als stabilisierender Faktor zeigten sich die Wohnungsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt, die auch während der Corona-Pandemie der Bevölkerung gutes und bezahlbares Wohnen ermöglichten. Zusätzlich wirkten politische Entscheidungen, wie das Kurzarbeitergeld, die Umsatzsteuersenkung und das Wohngeld positiv und gewährleisteten in dieser Ausnahmesituation Wohnsicherheit. Investitionen in zukunftsfähige Quartiere von schätzungsweise rd. 1,2 Mrd. Euro in 2020/2021 tragen zur Stabilisierung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Für die städtebauliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt stellen Bund und Land rd. 95 Mio. € (Vj. rd. 100 Mio. €) Fördermittel bereit. Im Wohn- und Nichtwohnbau wurden laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalts im Vergleich zum Vorjahresquartal (III. Quartal) 3.795 Baugenehmigungen erteilt (Vj. 3.502) und 1.647 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 190 Tsd. m<sup>2</sup> (Vj. 1.498 Wohnungen, 167 Tsd. m<sup>2</sup> Wohnfläche) bewilligt. Die Baukosten summierten sich auf rd. 485 Mio. € (Vj. 392 Mio. €). Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex (Indexstand Basis: 2015 = 100) für Wohngebäude 116,0 (Vj. 113,6). Der Preisindex für Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen lag bei 118,0 (Vj. 114,9) und mit Schönheitsreparaturen bei 123,7 (Vj. 119,1).

Auch die Entwicklung in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt Magdeburg war durch die Lockdown-Maßnahmen,

# DAHEIM IST DER HIMMEL BLAUER.



infolge der Corona-Pandemie, geprägt. Das öffentliche, als auch das wirtschaftliche Leben kam zum Erliegen. Gravierende finanzielle Auswirkungen für den Stadthaushalt durch fehlende Steuereinnahmen, Eintrittsgelder sowie notwendige Finanzmittel zur Krisenbekämpfung waren die Folge. Geplante Baumaßnahmen der Stadt konnten nicht vollumfänglich umgesetzt werden, so dass ein Überhang in 2021 entstanden ist. Zum Jahresende lebten in der Landeshauptstadt 239.408 Menschen (Vj. 240.947). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme bei den internationalen Studenten und einem Überschuss bei den Sterbenden gegenüber den Geborenen. Die Arbeitslosenquote konnte durch die Inanspruchnahme von Kurzarbeit während der Pandemie leicht gedämpft werden und lag im Dezember 2020 bei 8,4 % (Vj. 8,0 %) bzw. 10.543 Arbeitslosen über dem Vorjahresmonat mit 9.906 Arbeitslosen. Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und entwickelt sich durch Sanierungen, Neubauaktivitäten und auch Abriss weiter. Neben der florierenden städtebaulichen Entwicklung bietet der fortschreitende Ausbau der Infrastruktur weiteres Potenzial für eine positive Ausrichtung des Immobilienmarktes in der Landeshauptstadt. Der marktaktive Leerstand beträgt mehr als 5 % und betrifft vor allem Geschosswohnungen, welche sofort bzw. mittelfristig für den Wohnungsmarkt aktiviert werden können. Die Wohnungsmieten in Magdeburg lagen im Durchschnitt je nach Wohnungsgröße bei 6,63 €/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), 6,02 €/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und 6,59 €/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>).

Als größter Vermieter am Magdeburger Wohnungsmarkt bekam auch die WOBAU die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu spüren. Aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen kam es zu Störungen in der Leistungsdurchführung geplanter Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sowie im Vermietungs- und Veräußerungsprozess, verbunden mit Kostensteigerungen, Lieferengpässen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Für existenzbedrohte Gewerbetreibende und Privathaushalte hat die Gesellschaft, als Beitrag zur Sicherheit und eines finanziellen Spielraums, ein eigenes Maßnahmenpaket geschnürt. Dabei wurden Mieterhöhungen und fristlose Kündigungen temporär ausgesetzt sowie Stundungsvereinbarungen verlängert bzw. im gesetzlichen Rahmen eingeräumt. Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist nachfolgend dargestellt.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von 18.848 Wohnungen einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros (Vj. 19.017) sowie 453 Gewerbeeinheiten (Vj. 452) mit insgesamt rd. 1.184,1 Tsd. m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vj. 1.188,5 Tsd. m<sup>2</sup>) sowie 4.620 Garagen, Einstellplätze und Gärten (Vj. 4.500). Die Veränderung im Wohnungsbestand resultiert im Wesentlichen aus Abgängen durch den Abriss von fünf

leerstehenden Gebäuden mit 164 Wohnungen, dem Verkauf von zwei Reihenhäusern sowie der Stilllegung und Wohnungszusammenlegung von 44 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen. Dagegen steht der Zugang von 41 Wohnungen aus der Fertigstellung des zweiten und dritten Bauabschnittes unseres Neubauvorhabens Breiter Weg 258–260 a. Im gewerblichen Bereich sind durch die Fertigstellung des v. g. Neubauvorhabens Zugänge von fünf Einheiten zu verzeichnen und vier Abgänge durch Abriss. Bestandszugänge sind hauptsächlich bei den Stellplätzen aufgrund der Fertigstellung der Parkflächen im Bereich des Neubauvorhabens Breiter Weg 258–260 a zu verzeichnen.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vj. 25) und 69 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vj. 69). Des Weiteren übernahm die Gesellschaft durch Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab 01. Juni 2020 die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gewerbebezentrums (Handwerkerhof) Berliner Chaussee.

Aufgrund der Kontaktbeschränkungen konnte das Vermietungsgeschäft nicht vollumfänglich durchgeführt werden. Zusätzlich führte die Einschränkung der Reisefreiheit zu einem Fernbleiben der ausländischen Studenten, so dass hier ein Anstieg des Leerstandes im Bereich des studentischen Wohnens um 41 Einheiten zu verzeichnen war. Am Ende des Berichtsjahres standen insgesamt 1.835 (Vj. 1.811) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 9,88 %, Vj. 9,63 %), davon 1.042 (Vj. 1.237) wegen Abriss-, Verkaufs- und Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Folglich waren 793 (Vj. 574) vermietbare Wohnungen nicht vermietet (Leerstandsquote: 4,38 %, Vj. 3,07 %). Im Jahr 2020 erfolgten 1.929 Neuvermietungen (Vj. 2.238), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,88 €/m<sup>2</sup> (Vj. 5,84 €/m<sup>2</sup>). Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 2.182 (Vj. 2.208), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,44 €/m<sup>2</sup> (Vj. 5,30 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer Wiedervermietungsquote von 88,41 % (Vj. 101,36 %) und einer Fluktuationsquote im Gesamtbestand Wohnungen von 11,54 % (Vj. 11,55 %).

Im gewerblichen Bereich konnte trotz Pandemie durch die Inbetriebnahme der fertiggestellten Neubau- und Sanierungsprojekte ein positives Ergebnis erreicht werden. Die Wiedervermietungsquote beträgt 114,29 % (Vj. 132,26 %) bei einem Mieterwechsel von 40 Neuvermietungen (Vj. 41) und 35 Kündigungen (Vj. 31). Am Ende des Berichtsjahres standen noch 19 (Vj. 27) Einheiten leer (Leerstandsquote: 6,73 %, Vj. 7,62 %).

## 2.2.2 Mietentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten entwickelten sich im Berichtsjahr durch Erstvermietungen der Neubauten und Neuvermietungen nach Sanierungen im Bestand weiter positiv und betragen 78.883 T€ (Vj. 77.861 T€) bei einem Planwert von 79.195 T€. Von den Umsatzerlösen aus Sollmieten entfallen 69.381 T€ auf Wohnungen (Vj. 68.871 T€) und 8.051 T€ auf Gewerbe (Vj. 7.611 T€). Gegenüber dem Vorjahr konnten die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstand marginal gemindert werden. Insgesamt beliefen sich diese auf 6.949 T€ (Vj. 7.073 T€). Hiervon entfallen auf Wohnungen 6.551 T€ (Vj. 6.671 T€) und 289 T€ analog dem Vorjahr auf Gewerbe. Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstand i. H. v. 5.492 T€ wurden maßgeblich aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Einschränkungen infolge der Pandemie nicht erreicht.

## MIETENENTWICKLUNG

Im Jahresdurchschnitt (€/m<sup>2</sup> WFL/NFL/Monat) stellt sich die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderung
<b>Sollmieten €/m<sup>2</sup> WFL/NFL/Monat</b>			
Wohnungen	5,28	5,20	0,08
Gewerbe	7,58	7,37	0,21
<b>Erlösschmälerungen in %</b>			
Wohnungen	9,44	9,69	-0,25
Gewerbe	3,59	3,81	-0,22
<b>Istmiete €/m<sup>2</sup> WFL/NFL/Monat</b>			
Wohnungen	4,78	4,70	0,08
Gewerbe	7,31	7,09	0,22

Am Stichtag 31.12.2020 betrug die Sollmiete Wohnungen 5,33 €/m<sup>2</sup> (Vj. 5,25 €/m<sup>2</sup>) und die Istmiete 4,83 €/m<sup>2</sup> (Vj. 4,78 €/m<sup>2</sup>). Im gewerblichen Bereich betrug die Sollmiete zum Stichtag 7,60 €/m<sup>2</sup> (Vj. 7,61 €/m<sup>2</sup>) und die Istmiete 7,46 €/m<sup>2</sup> (Vj. 7,36 €/m<sup>2</sup>).

Die Forderungen aus Vermietung sind gestiegen und betragen zum Bilanzstichtag 3.033 T€ (Vj. 2.757 T€). Die Mieterückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,97 % der Jahressollmiete (Vj. 2,74 %). Nach Wertberichtigung wegen Uneinbringlichkeit belaufen sich die Mietforderungen auf 547 T€ (Vj. 548 T€).

### 2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Berichtsjahr beeinträchtigte die Corona-Pandemie die Umsetzung der geplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen der Gesellschaft erheblich. Für das Jahr geplante Bauinvestitionen verzögerten sich im Maßnahmenbeginn bzw. konnten nicht fertiggestellt werden, so dass ein Überhang i. H. v. 7.956 T€ in den Bauplan 2021 eingestellt wird. Insgesamt investierte die Gesellschaft in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung durch Neubau 52.140 T€. Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

wurden aus 30 kleinen Wohnungen 18 großzügig geschnittene moderne Drei-, Vier- und Fünfraumwohnungen für Familien mit Kindern geschaffen. Eine elektronische Schließanlage sorgt für die entsprechende Sicherheit. Im Dezember konnten die ersten Mieter einziehen. Die Stellplätze auf dem Hof werden im Jahr 2021 errichtet.

Im Quartier Beimssiedlung wurde mit der Sanierung der Gebäude in der Harbker Str. 5–10 und 17–20 das Wertaufholungsprogramm fortgeführt. Die denkmalgeschützten Häuser erhielten einen neuen Fassadenanstrich, kleine Drei-

## INVESTITIONEN/AUFWENDUNGEN FÜR BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG, -ERWEITERUNG

in T€	2020	2019	Veränderung
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	34.934	34.164	770
Freiflächen (aktiviert)	89	502	-413
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	17.117	17.584	-467
Abriss	972	602	370
<b>Gesamt</b>	<b>53.112</b>	<b>52.852</b>	<b>260</b>

Im Bereich Domviertel wurde das Baugeschehen weitergeführt. Die Arbeiten des zweiten und dritten Bauabschnittes am Wohn- und Geschäftshaus Breiter Weg 258–260 a wurden abgeschlossen. In diesen Bauabschnitten entstanden 41 Wohnungen, vier Büro-/Praxiseinheiten, ein moderner EDEKA-Markt und eine Rossmann-Filiale. Zusätzlich wurden am Standort 135 Stellplätze geschaffen, wovon 66 als Kurzzeitparkplätze genutzt werden können. Der vierte Bauabschnitt, welcher das Eckgebäude Breiter Weg 260 a umfasst, wird in Verbindung mit der Haeckelstr. voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 fertiggestellt. Das solarbetriebene Parkhaus im Bereich der Leibnizstraße mit 270 Dauerparkplätzen geht im März 2021 in Betrieb. Im Quartier Neustädter Feld wurde das Wohngebäude in der Rathmannstr. 21 komplett saniert. Das Gebäude erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, großzügige Balkonbauten, einen ebenerdigen Aufzug, eine elektronische Schließanlage und aus 24 kleinen Ein- und Zweiraumwohnungen entstanden 12 geräumige Dreiraumwohnungen. Zum 01.01.2021 ist das Gebäude vollvermietet.

Ebenfalls komplett saniert wurde im Quartier Curiesiedlung das Gebäude Reichelstr. 1–9. Neben Balkonbauten

raumwohnungen wurden in Zwei- und Vierraumwohnungen umgebaut, Bäder vergrößert und Abstellnischen/Hauswirtschaftsräume geschaffen. Die Elektro- und Heizungsanlage wurde erneuert und eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut. Ein neuer Fußbodenaufbau sorgt für eine bessere Schalldämmung. In den Außenanlagen wurden Fahrradunterstände und Mietergärten geschaffen. Die Maßnahme in der Harbker Str. 17–20 ist abgeschlossen und alle Wohnungen sind vermietet. Für das Gebäude in der Harbker Str. 5–10 sind noch Restleistungen zu erbringen. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2021 geplant.

Im Quartier Friedenshöhe entstehen in der Bundschuhstr. 51, 53 in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) zwei fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt 38 altengerechten und barrierefreien Zweiraumwohnungen, welche durch Aufzüge erschlossen werden. Insbesondere die sechs Erdgeschosswohnungen werden rollstuhlgerecht erbaut. Des Weiteren verfügen die Wohnungen über einen offenen Grundriss für Wohnen, Kochen und Essen, ein separates Schlafzimmer, Bad mit Dusche und einen Balkon. Der Kooperationspartner wird Mieter der Gebäude, übernimmt die Vermietung der

Wohnungen und ist Pflegedienstleiter für die Bewohner. Der Rohbau wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2021 geplant.

Der Einbau barrierefreier Aufzugsanlagen erfolgte für die Gebäude Albert-Schweitzer-Str. 2–10, Dr.-Grosz-Str. 8–10 und Hans-Grundig-Str. 5–11. Hierfür wurde das Fördermittelprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ der Investitionsbank Sachsen-Anhalt genutzt.

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms erfolgte im Berichtsjahr die marktgerechte Sanierung von insgesamt 216 Leerwohnungen, wovon 180 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wurden.

Maßnahmen der periodischen Instandhaltung beinhalteten u. a. die Instandhaltung von Fassaden, Balkonen, Grundleitungen, Gehwegen und Parkplätzen sowie die malermäßige Instandhaltung diverser Treppenhäuser einschl. der Fußbodenbeläge. Des Weiteren wurden im Quartier Reform in der Lunochodstraße 51–61 ung. die Steige- und Sanitärstränge sowie die Elektroanlagen erneuert, Heizungsstränge von einem Einrohr- zu einem Zweirohrsystem umgerüstet und Leer-Wohnungen saniert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Abriss der Gebäude Ferdinand-v.-Schill-Str. 2–10 ger., 26–34 ger., Astonstr. 45–57 ung. und Bruno-Taut-Ring 101–103 mit insgesamt 232 Wohnungen umgesetzt. Der für das Jahr geplante Abriss des Gebäudes Johannes-Göderitz-Str. 17–26 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr vollzogen.

#### 2.2.4 Personal

Zum 31.12.2020 beschäftigte die WOBAU einschließlich Geschäftsführer 234 Mitarbeiter/Innen (Vj. 236), darunter zehn Auszubildende zur Immobilienkauffrau/-kaufmann und drei Auszubildende zur Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement sowie sieben Mitarbeiter/Innen mit einem befristeten Arbeitsverhältnis. Insgesamt 52 Mitarbeiter/Innen befanden sich in Teilzeit (Vj. 57). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 225,13 (Vj. 226,82). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten lag analog dem Vorjahr bei 62 %. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten mit rd. 47 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit mit rd. 19 blieben gegenüber dem Vorjahr ebenfalls konstant.

Zur Umsetzung der Unternehmensstrategie wurde im Berichtsjahr eine neue Struktureinheit „Unternehmensentwicklung“ geschaffen. Dieser obliegt neben der Bestandsentwicklung und Effizienzsteigerung einzelner Unternehmensprozesse auch die Eruierung neuer Geschäftsfelder.

Die Personalarbeit war im zurückliegenden Jahr von den Herausforderungen der Corona-Pandemie gezeichnet. Zur Eindämmung der Pandemie im Unternehmen, dem Schutz der Mitarbeiter/Innen, deren Flexibilität und der Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse vereinbarten Geschäftsführung und Betriebsrat die notwendigen Regelungen und Maßnahmen, wie:

- Abstands-/Hygienemaßnahmen (Bereitstellen von Masken, Desinfektionsmittel, Schutzvorrichtungen)
- mobiles Arbeiten (Homeoffice)
- größere Flexibilität der Kernarbeitszeit
- bezahlte Freistellung für zehn Arbeitstage für Mitarbeiter/Innen mit Kindern unter 12 Jahren
- Kontakteinschränkungen durch Nutzung von Video- und Telefonkonferenzen
- Dienstreiseverbot.

Im Rahmen unseres Pandemiemanagements ergingen regelmäßig Informationen an alle Mitarbeiter/Innen.

Für die Bewältigung der wachsenden und verändernden Anforderungen bedarf es gut ausgebildeter und qualifizierter Mitarbeiter. Dem entsprechend ist das Unternehmen daran interessiert die eigenen Mitarbeiter weiterzuentwickeln. Im Jahr 2020 fanden 124 Fortbildungsveranstaltungen statt, an denen 112 Mitarbeiter/Innen teilnahmen. Ferner konnten sieben Mitarbeiter/Innen ihre Weiterbildungsmaßnahme (zwei Master Business Administration, zwei Brandschutzbeauftragte, zwei Fachkräfte für Arbeitssicherheit, ein Anlagenbuchhalter) erfolgreich beenden. Derzeit befinden sich fünf Mitarbeiter in einem berufsbegleitenden Studiengang (Master of Arts Wirtschaftspsychologie, Bachelor of Arts Real Estate, Immobilienfachwirt/In, Fachwirt für Gebäudemanagement).

# WIR WOHNEN, UM ZU LEBEN.



3

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### 3.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Das lang- und mittelfristige Vermögen ist durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel nahezu gedeckt.

#### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide und stellt sich wie folgt dar:

	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
<b>Aktiva</b>					
Lang- und mittelfristiges Vermögen	765.763	94,0	747.186	92,2	18.577
Kurzfristiges Vermögen	49.293	6,0	63.588	7,8	-14.295
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>815.056</b>	<b>100,0</b>	<b>810.774</b>	<b>100,0</b>	<b>4.282</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	299.822	36,8	299.605	36,9	217
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	459.171	56,4	462.017	57,0	-2.846
Kurzfristiges Fremdkapital	56.063	6,8	49.152	6,1	6.911
<b>Gesamtkapital</b>	<b>815.056</b>	<b>100,0</b>	<b>810.774</b>	<b>100,0</b>	<b>4.282</b>

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert fast ausschließlich aus Zugängen ins Anlagevermögen (35.851 T€) sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (1.856 T€). Demgegenüber mindern planmäßige Abschreibungen (18.482 T€), Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges (647 T€) das Anlagevermögen. Die Verminderung des kurzfristigen Vermögens ist hauptsächlich auf die Verringerung der flüssigen Mittel zurückzuführen. Die

Entwicklung der flüssigen Mittel ist in der Kapitalflussrechnung unter 3.2 ersichtlich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich leicht durch den erzielten Jahresüberschuss (4.792 T€) abzüglich der im Jahr 2020 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (4.000 T€) und die Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.846 T€ durch Auflösen einer Rückstellung i. H. v. 2.300 T€ für Entschädigungsleistungen nach dem DDR-Entschädigungserfüllungsgesetz. Des Weiteren wirken Darlehensneuaufnahmen i. H. v. 18.400 T€ und Tilgungsleistungen i. H. v. 19.448 T€. Die Tilgungsquote gesamt bezogen auf die Restschuld beträgt 4,29 % (Vj. 3,88 %). Der Tilgungsaufwand bezogen auf das aktuelle Nominalkapital beträgt 3,63 % (Vj. 3,39 %). Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2,70 % (Vj. 2,83 %). Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kre-

ditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,3 % (Vj. 53,4 %). Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist auf höhere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Darlehensumschuldungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Rückstellungen zurückzuführen.

### 3.2 Finanzlage

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

## FINANZLAGE

in T€	2020	2019
Jahresergebnis	4.792	4.464
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.626	16.905
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.296	-2.505
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-575	532
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-316	-2.432
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-414	253
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.711	1.424
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.026	13.548
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.295	313
+/- Ertragsteuererstattung/-zahlung	-1.039	-624
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>34.810</b>	<b>31.878</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	583	5.853
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-35.205	-40.941
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-61	-95
+ Erhaltene Zinsen	5	12
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-34.678</b>	<b>-35.171</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	21.013	13.243
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-18.225	-17.493
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.444	0
- Gezahlte Zinsen	-12.397	-12.991
- Auszahlungen an die Gesellschafterin	-4.000	-3.506
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-15.053</b>	<b>-20.747</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.921	-24.040
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.537	59.577
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>20.616</b>	<b>35.537</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 34.810 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Wertveränderungen des Anlagevermögens und die gemäß DRS 21 im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darzustellenden Zinsen. Gegenüber dem Vorjahr ist er um 2.932 T€ höher und reichte aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fällt mit 34.678 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 493 T€ geringer aus. Er beinhaltet um 5.768 T€ geringere Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen und um 5.270 T€ geringere Einzahlungen aus dem Verkauf.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 15.053 T€ ist um 5.694 T€ geringer als im Vorjahr. Den Mittelabflüssen für Investitionen von 35.266 T€ standen Mittelzuflüsse aus Darlehen von 21.013 T€ gegenüber, sodass zur Finanzierung der Bestand an Liquidität eingesetzt werden musste. Der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag verminderte sich daher um 14.921 T€ auf 20.616 T€.

### 3.3 Ertragslage

Die WOBAU beendete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 4.792 T€. Dieser liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 4.329 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen durch höhere Sollmieten (+1.022 T€) und geringere Erlösschmälerungen (+298 T€). Bei der Bestandsveränderung wirken hauptsächlich die höhere Bestandsminderung abgerechneter Betriebskosten aus 2019 und eine höhere Bestandserhöhung nicht abgerechneter Betriebskosten 2020. Der Rückgang bei den übrigen betrieblichen Erträgen resultiert vorwiegend aus geringeren Erträgen aus dem Fördermittelprogramm „IB Wohnraum herrichten“, Versicherungsentschädigungen, Wertberichtigungen und Sonstiges. Der Anstieg bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergibt sich aus höheren Aufwendungen maßgeblich für Betriebs- und Heizungskosten (+744 T€) sowie Versicherungsschäden (+174 T€).

## ERTRAGSLAGE

Die Entwicklung der Jahresergebnisse stellt sich in den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt dar:

in T€	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	101.796	100.509	1.287
Bestandsveränderungen	-278	-535	257
übrige betriebliche Erträge	3.339	3.686	-347
Zwischensumme betriebliche Erträge	104.857	103.660	1.197
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	51.766	51.365	401
Personalaufwand	14.726	14.382	344
planmäßige Abschreibungen auf das AV	18.482	18.112	370
übrige betriebliche Aufwendungen	6.009	6.006	3
Zinsaufwand Objektfinanzierung	11.958	13.527	-1.569
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	102.941	103.392	-451
Betriebsergebnis	1.916	268	1.648
neutrales Ergebnis	3.610	4.516	-906
Finanzergebnis	-58	-12	-46
Steuern	-676	-308	-368
Jahresüberschuss	4.792	4.464	328

Dagegen stehen geringere Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Leerwohnungssanierung (-467 T€). Zu einer Erhöhung des Personalaufwandes (+344 T€) führte vordergründig die Zahlung der Corona-Prämie an Mitarbeiter/Innen. Höhere planmäßige Abschreibungen resultieren aus Zugängen in das Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen haben sich leicht verändert (+3 T€) und beinhalten hauptsächlich sächlichen Verwaltungsaufwendungen, Weiterberechnungskosten an Dritte, Bearbeitungsgebühren, Beratungskosten etc. Das Betriebsergebnis konnte daher aufgrund höherer Erträge und geringerer Aufwendungen deutlich verbessert werden. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2020 ergibt sich eine Erhöhung um 718 T€.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet periodenfremde, außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen. Gegenüber dem Vorjahr führten geringere neutrale Erträge und höhere neutrale Aufwendungen zu einem Rückgang um 906 T€. Wesentliche Ursache dafür sind geringere Erträge aus Grundstücksverkäufen und höhere Aufwendungen für Abriss, Straßenausbau und Steuern Vorjahre.

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für Betriebssteuern.

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

	2020	2019	2018	2017
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	36,79 %	36,95 %	36,40 %	38,75 %
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	1,69 %	1,58 %	1,77 %	1,13 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	93,92 %	92,13 %	89,15 %	93,43 %
durchschnittlicher Gebäudewert Gebäudebuchwert/Fläche	486,86 €/m <sup>2</sup>	462,65 €/m <sup>2</sup>	449,25 €/m <sup>2</sup>	449,35 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	386,98 €/m <sup>2</sup>	384,50 €/m <sup>2</sup>	387,37 €/m <sup>2</sup>	344,95 €/m <sup>2</sup>
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	63,21 %	63,05 %	63,60 %	61,25 %
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Anlagevermögen)	34.720 T€	35.215 T€	42.152 T€	37.634 T€
EBITDA je m <sup>2</sup>	29,36 €/m <sup>2</sup>	29,66 €/m <sup>2</sup>	35,43 €/m <sup>2</sup>	31,63 €/m <sup>2</sup>
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)	1,16	1,13	1,26	1,07
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	16,81 %	19,37 %	22,57 %	22,85 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	42,13 %	44,52 %	48,16 %	51,08 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	2,06 %	2,22 %	2,53 %	2,64 %
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete/Umlagen)/Sollmiete	8,83 %	9,10 %	7,25 %	7,82 %
Fluktuationsrate WE/GE	11,45 %	11,45 %	11,48 %	11,28 %
durchschnittliche Leerstandsquote	9,90 %	10,34 %	8,71 %	9,75 %
Investitionen je m <sup>2</sup> (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	44,08 €/m <sup>2</sup>	44,01 €/m <sup>2</sup>	43,85 €/m <sup>2</sup>	36,76 €/m <sup>2</sup>

# ICH BLEIB ZUHAUSE.



## 4

### RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

#### 4.1 Risikobericht

Die Risikostrategie der WOBAU ist darauf ausgerichtet, den Bestand des Unternehmens langfristig zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Das im Unternehmen implementierte Risikomanagementsystem dient der Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken. Die Risikoberichterstattung durch den zentralen Risikomanager erfolgte quartalsweise an die Geschäftsleitung und einmal im Jahr an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates. Neben dem Risikomanagement verfügt die Gesellschaft über eine interne Revision. Als weitere Kontrollinstrumente dienen das Controlling, das monatliche Berichtswesen, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Vier-Augen-Prinzip. Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das bestehende interne Risikokontrollsystem stetig optimiert und ausgebaut. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft im Berichtsjahr die Einführung eines Compliance-Management-Systems (CMS) beschlossen, um Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken. Der Aufbau sowie die Ausgestaltung des CMS erfolgt hierbei in Kooperation mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und wird bis Ende 2021 abgeschlossen.

Die Risikolage der Gesellschaft wurde im Jahr 2020 maßgeblich von externen Entwicklungen bestimmt. Insgesamt 27 Einzelrisiken überwachten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche im Berichtsjahr. Die nachfolgenden Risiken sind strategische Risiken mit wesentlichem Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse der Gesellschaft.

#### Politische und regulatorische Risiken

Der Überwachung unterliegen hierbei Risiken aus externen Rahmenbedingungen, neuen Gesetzen, Verordnungen und deren Änderungen.

Seit Februar 2020 führt die Corona-Pandemie zu deutlichen Einschnitten im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Die Weltgesundheitsorganisation hat im März 2020 die Ausbreitung des Corona-Virus zur Pandemie erklärt. Staatlich angeordnete Restriktionsmaßnahmen zur Eindämmung der Pandemie hatten und haben auch weiterhin Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der WOBAU.

Neue Gesetze und veränderte rechtliche Rahmenbedingungen können Chancen und Risiken für unsere Geschäftsaktivitäten zur Folge haben. Derzeit nicht abschätzbar ist, inwieweit die WOBAU mit Verlusten von anteiligen Gewerbiemeteinnahmen im Rahmen der klarstellenden gesetzlichen Regelung zu § 313 BGB – Störung der Geschäftsgrundlage – infolge der Corona-Pandemie rechnen muss. Durch verschiedene Hilfsangebote und Individualvereinbarungen mit den betroffenen Mietparteien versucht die WOBAU diesem Risiko gegenzusteuern. Die seitens der Bundesregierung festgelegte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bis zum 31.03.2021 und Verkürzung der Restschuldbefreiung führt dazu, dass strukturell schwache Unternehmen künstlich am Leben erhalten werden. Dadurch erhöht sich das Risiko weiterer Mietausfälle für die Gesellschaft. Um ihre Klimaziele zu erreichen, hat die Bundesregierung zum 01.01.2021 die CO<sub>2</sub>-Abgabe eingeführt. Diese könnte ein weiteres Risiko für Vermieter darstellen, da gegenwärtig noch unklar ist, ob nur der Mieter oder auch der Vermieter die Mehrkosten tragen soll. Bei einem möglichen

differenzierten Modell würde sich die Kostenaufteilung an der Energieeffizienz von Gebäuden orientieren.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgabe des Finanzmanagements ist es, den Finanzbedarf im Unternehmen zu koordinieren, zu steuern und sicherzustellen. Dabei nehmen die Optimierung der Finanzierung und die Begrenzung der finanzwirtschaftlichen Risiken einen hohen Stellenwert ein. Der laufenden Überwachung im Risikomanagementsystem unterliegen daher gegebenenfalls bestehende Markt-, Preisänderungs-, Forderungsausfall-, Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken.

Die WOBAU verfügt zum 31.12.2020 analog dem Vorjahr über zwei derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswapgeschäften, die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart werden. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter, z. B. Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft auf prospektiver und retrospektiver Basis (Short-Cut-Methode) stimmten überein, so dass die Effektivität der Sicherungsbeziehungen gegeben ist und gegenwärtig kein Risiko besteht.

Zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und finanziellen Flexibilität halten wir auf der Basis einer mehrjährigen Finanzplanung und einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristige Kreditlinien und liquide Mittel vor. Eine offene Kontokorrentlinie dient Liquiditätsschwankungen. Die Gesellschaft verfügte im Jahr 2020 über Kontokorrentkreditlinien von 8.557 T€ (Vj. 10.000 T€) und Aval Aufträgen von 1.443 T€, welche mit Bürgschaften belegt sind. Mit Rückgabe der Bürgschaften sind Kontokorrentkreditlinien von 10.000 T€ wieder verfügbar. Eine Inanspruchnahme des Kontokorrents erfolgte bisher nicht. Weiterhin bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.

Im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements werden Finanzierungsmethoden und Ziele dokumentiert und fortgeschrieben. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert. Des Weiteren beinhaltet die Unternehmensplanung einen Risikoaufschlag im Zinsbereich.

Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen ein consequentes Forderungsmanagement, Bonitätsprüfungen

bei Vermietungen und die Vereinbarung von Kautionen. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

Die vorgenannten finanzwirtschaftlichen Risiken sind als gering zu bewerten. Die WOBAU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

### Immobilienrisiken

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

Im Bereich der Bautätigkeit und Instandhaltung kam es aufgrund Corona bedingter staatlicher Maßnahmen zu einer weiteren Verschärfung der vorhandenen Kapazitätsengpässe bei Baufirmen und Dienstleistern. Dies führte zu zeitlichen Verschiebungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen, verbunden mit Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Mieteinnahmen. Die anhaltend starke Preisentwicklung im Baugewerbe sowie gestiegene Anforderungen an Standards bezüglich Technik, Energie und Klimaschutz stellten eine weitere Herausforderung für die Einhaltung der geplanten Bau- und Instandhaltungsbudgets dar. Die Auswirkungen der Pandemie waren auch im Vermietungsbereich spürbar. Zahlreiche Gewerbemietler hatten aufgrund der Kontaktbeschränkungen und Schließungen Einnahmeausfälle und dadurch Mietzahlungsprobleme. Zur Minimierung des Ausfallrisikos hat die WOBAU durch den Abschluss von Stundungsvereinbarungen, den temporären Verzicht auf Mieterhöhungen und Kündigungen zielgerichtet gegengesteuert. Auch wurde vorerst von Räumungsklagen abgesehen. Im Bereich des studentischen Wohnens beeinträchtigten die staatlich angeordneten Reisebeschränkungen den Semesterbeginn an den Hoch- und Fachhochschulen und damit das Vermietungsergebnis negativ.

Durch die geringeren Ausgaben für Bautätigkeit und Instandhaltung konnte die Ertrags- und Liquiditätsentwicklung ausgeglichen werden.

Im Jahr 2020 erfolgte der Ankauf von drei Grundstücken zur Arrondierung in einem Umfang von 93 T€ zzgl. Nebenkosten. Verkäufe von Immobilien führten im Geschäftsjahr, hauptsächlich wegen fehlendem Baurecht, nicht zu den geplanten Verkaufserlösen (3.069 T€) und Verkaufserträgen (1.696 T€). Mit Vorliegen des Baurechtes werden diese Verkäufe umge-

setzt. Die Verkaufstätigkeit beinhaltete lediglich zwei Flächenverkäufe und den Verkauf von zwei Reihenhäusern mit einem Verkaufserlös von 923 T€ und Erträgen von 486 T€. An- und Verkäufe stellten im Jahr 2020 kein Risiko für die Gesellschaft dar. Auch sind wirtschaftliche Risiken aus Liegenschaftsangelegenheiten derzeit nicht erkennbar.

### **IT-Risiken**

Im Bereich der IT werden durch die Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung gegenwärtig keine Risiken gesehen. Risiken aus Bedrohungen und immer raffinierten Hackerangriffen werden durch Mitarbeiterschulungen, Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet. Zusätzlich überprüft das Team IT aller zwei Jahre (letztmalig 2019) mit externer Unterstützung die Sicherheit der IT-Infrastruktur durch Schwachstellenanalysen und ergreift notwendige Maßnahmen. Der im Jahr 2020 geplante interne Penetration Test, zur Erkennung potenzieller Angriffe aus dem internen Netz und ggf. Ergreifung von Gegenmaßnahmen konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden und ist für das Jahr 2021 geplant. Risiken, welche vermehrt durch den Einsatz mobiler Endgeräte bei den Mitarbeitern bestehen, sind begrenzt, da eine lokale Datenspeicherung auf den Geräten verschlüsselt erfolgt und diese zentral verwaltet wird.

Aufgrund der erhöhten Anforderungen der neuen DSGVO und der damit im Zusammenhang stehenden Konsequenzen im Schadensfall unterliegt auch dieses Risiko der permanenten Beobachtung. Gemeinsam mit dem Datenschutzbeauftragten stellen unsere IT Experten sicher, dass personenbezogene Daten ausschließlich gemäß den Regelungen der DSGVO verarbeitet werden. Des Weiteren belehrt, schult, sensibilisiert und informiert der Datenschutzbeauftragte im Rahmen des Datenschutzmanagements die Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen über sämtliche Belange rund um den Datenschutz.

### **Personalrisiken**

Risiken aus der Personalentwicklung sind aktuell nicht erkennbar. Das Personalentwicklungskonzept der Gesellschaft wird jährlich fortgeschrieben. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der altersbedingten Fluktuation qualifizierten Personals, um auf einen zunehmend angespannten Arbeitsmarkt zeitgerecht, quantitativ und qualitativ benötigtes Personal nachführen zu können.

Ein erhöhtes Risikopotential resultierte im Geschäftsjahr aus gesundheitsbedingten, temporären Ausfällen bzw. behördlich angeordneter Schutz- und Präventionsmaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie.

### **Risiken im Rechnungswesen**

Der Beobachtung unterliegen Risiken aus Steuer- und Betriebsprüfungen.

Das Finanzamt Magdeburg begann im Juli 2020 mit der Betriebsprüfung im Unternehmen für die Jahre 2014 bis 2017 in den Steuerarten Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer und Gewerbesteuer. Die Prüfung wird voraussichtlich im April 2021 beendet. Eine wertmäßige Einschätzung der finanziellen Auswirkungen erfolgte durch eine entsprechende Rückstellungsbildung im Rahmen der Jahresabschlusserstellung.

### **Rechtliche Risiken**

Zu den rechtlichen Risiken zählt das Unternehmen Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüche Dritter. Diese Risiken werden laufend überwacht, ausgewertet und im Rahmen der etablierten Risikomanagementprozesse an die Geschäftsleitung berichtet. Bei Forderungen bzw. Schadensersatzansprüchen Dritter wird sorgfältig geprüft, ob diese berechtigt sind. Für rechtliche Verfahren wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

## 4.2 Chancenbericht

Die Tätigkeiten der Gesellschaft werden entscheidend durch die Entwicklung der Nachfragesituation in der Landeshauptstadt Magdeburg und externe Rahmenbedingungen geprägt. Aus den zuvor genannten Risiken sieht die Gesellschaft nachfolgende Chancen der künftigen Entwicklung:

### Portfolio- und Investitionschancen

Zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsfähigkeit und im Einklang mit einer ganzheitlichen Stadt-/Stadtteilentwicklung erfolgt eine kontinuierliche Bewertung im Rahmen eines qualifizierten Portfoliomanagements. Dieses beinhaltet eine umfangreiche Analyse der Bestandsobjekte in den einzelnen Quartieren unter Beachtung technischer Standards, Energieeffizienz und Klimaschutz. Im Ergebnis werden Maßnahmen für eine nachhaltige Bestandserhaltung und –verbesserung definiert und in der strategischen Investitions- und Kostenplanung berücksichtigt. Ein weiterer Bestandteil des Portfoliomanagements ist die Analyse der wirtschaftlichen Verwertung der im Unternehmen vorhandenen Freiflächen, welche vordergründig aus Abrissen resultieren.

Die Gesellschaft verfügt über rd. 202 Tsd. m<sup>2</sup> Freiflächen, die Potenzial für eine eigene Entwicklung oder zum Verkauf haben. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Eigenheimen und den sich daraus ergebenden höheren Baulandpreisen bietet sich die Chance durch Verkäufe bebaubarer Grundstücke zusätzliche Gewinne und Liquidität zu generieren. Damit leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und sozialen Durchmischung in den Quartieren.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs, einer stagnierenden Bevölkerung und mit dieser Entwicklung einhergehender Überalterung der Menschen in Magdeburg wird die Gesellschaft ihr Bestandsportfolio weiterhin zielgerichtet durch Modernisierung, Umbau, Rückbau sowie Neubau optimieren und auch durch externe Betreuungs- und Pflegedienstleistungen ergänzen. Damit ist sichergestellt, dass Mieter bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden wohnen können. Besonderes Augenmerk liegt auf der bedarfsgerechten und bezahlbaren Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Eine aktive Kundenbetreuung mit extensiven Serviceleistungen dient der Mietergewinnung und –bindung. Daher wurden Kommunikationsmöglichkeiten erweitert und auf die Bedarfe der Mieter/Innen ausgerichtet. Zur Optimierung

des Vermietungsprozesses wurde im Berichtsjahr die Vermietungssoftware ImmoBlue pro implementiert.

Zur Begegnung des demografischen Wandels investiert die Landeshauptstadt Magdeburg auch weiterhin in die Stärkung des Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensstandortes, u. a. durch die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten, z. B. „Eulenberg“. Hierbei sieht die WOBAU eine Chance zukünftiger Vermietungspotenziale, da durch die Ansiedlung von Unternehmen neue Arbeitsplätze entstehen, die den lokalen Arbeitsmarkt positiv beeinflussen und zu Zuzügen führen.

### Finanzierungschancen

Die Finanzmärkte werden derzeit durch die EZB mit viel Liquidität gestützt, um die Folgen der Corona-Pandemie abzufedern. Im Rahmen ihrer Finanzierungstätigkeit kommt der WOBAU weiterhin das anhaltend günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt zu gute. Dementsprechend können Neu- und Umfinanzierungen genutzt werden, um eine Steigerung der Ertrags- und Finanzlage zu erzielen. Unsere langfristigen Investitionen finanzieren wir mit langfristigen Zinsbindungen. Auslaufende Zinsbindungen werden rechtzeitig abgesichert und das Zinsänderungsrisiko gleichmäßig über maximal 30 Geschäftsjahre verteilt.

### Digitalisierungschancen

Durch die Corona-Pandemie wurden viele Unternehmen mit der Herausforderung einer kurzfristigen Umsetzung digitaler Prozesse konfrontiert. Die WOBAU sieht hier eine Chance und einen notwendigen Prozess, nicht nur langfristig leistungs- und wettbewerbsfähig zu sein, sondern auch die eigene Marktposition auszubauen. Die Fortführung der bereits begonnenen Digitalisierung hat somit äußerste Priorität. Hierfür wird in den nächsten Jahren die notwendige Infrastruktur im Unternehmen weiter ausgebaut, aber auch die nötige Akzeptanz der Mitarbeiter geschaffen, so dass das Unternehmen zukünftig von den Potenzialen der Digitalisierung partizipiert.

### Personalchancen

Als große kommunale Gesellschaft gewährleistet die WOBAU sozialverträgliche Arbeitsbedingungen im Rahmen der Tarifbindung. Ein Angebot an verschiedenen betrieblichen Sozialleistungen trägt zur Mitarbeiterbindung bei. Um dem Fachkräftemangel im Unternehmen vorzubeugen und die Nachwuchs-/Nachfolgebesezung zu gewährleisten, werden

# NORD, OST, SÜD, WEST, ZU HAUS IST'S BEST.



zielgerichtete Personalentwicklungsperspektiven (fachspezifische Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebote, berufs begleitende Studiengänge) neben einer Vielzahl verschiedener Mitarbeiterqualifikationen fortgeführt. Gleichzeitig steht die Gesellschaft in engem Kontakt mit den ortsansässigen Hochschulen, zwecks Fachkräftegenerierung.

## Gesamteinschätzung

Aus heutiger Sicht liegen keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der WOBAU haben bzw. haben könnten, vor.

## 4.3 Prognosebericht

Die Corona-Pandemie beeinflusste im Berichtsjahr 2020 die Gesamtwirtschaft in erheblichem Maße. Die zukünftige Entwicklung der Pandemie, vor allem im Hinblick auf die Dauer sowie weiterer möglicher Maßnahmen der Politik zur Eindämmung des Corona-Virus, ist nach heutigem Stand ungewiss. Des Weiteren dämpfte das Bundeswirtschaftsministerium im Rahmen der Vorstellung des Jahreswirtschaftsberichts der Bundesregierung bereits die Erwartungen der wirtschaftlichen Entwicklung. Demnach werde sich der Konjunkturaufschwung in Deutschland in 2021 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,0 % weniger dynamisch darstellen als noch im Herbstbericht prognostiziert wurde. Das Niveau der Wirtschaftsleistung vor der Krise dürfte nach Einschätzung der Wirtschaftsinstitute erst Ende des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Im Hinblick auf Sachsen-Anhalt erwartet die Nord LB entsprechend ihres Konjunkturausblicks lediglich ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,8 %.

Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Krise die Wohnungs- und Immobilienbranche zukünftig belasten werden, da sinkende Realeinkommen, verbunden mit Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit zu einer reduzierten Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum führen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2021 war nicht vollumfänglich einschätzbar, inwieweit die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Geschäftstätigkeit der WOBAU in den Folgejahren beeinflussen werden.

Der demografische Wandel in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie energetische Vorgaben verlangen auch zukünftig nach einer kontinuierlichen Anpassung der eigenen Bestände. Die WOBAU wird in 2021 ihre Investitionsstrategie, unter Beachtung der pandemiebedingten Einschränkungen, fortsetzen, um den sich ändernden Ansprüchen gerecht zu werden und die Zufriedenheit der eigenen Mieter weiter zu steigern. Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios wurden in 2021 Investitionen von rd. 70.719 T€ geplant, davon 17.673 T€ für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung sowie 53.046 T€ (einschl. Überhänge aus dem Jahr 2020) für Neubau und Modernisierung. Zur Sicherstellung vorgenannter Investitionstätigkeiten ist eine ausreichende Finanzausstattung unerlässlich. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungsbereitschaftserklärungen bei den Objektfinanzierungen von 36.000 T€ vor.

Insgesamt wird sich der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Abriss und Stilllegung sowie Zugängen aus abgeschlossenen Neubaumaßnahmen auf rd. 19.155 Einheiten verändern und den Leerstand positiv beeinflussen. Durch die Investitionstätigkeit erhofft sich das Unternehmen eine nachhaltige Stärkung des Kerngeschäftes zur Sicherung der Ertragskraft und leistet zudem als stadteigene Gesellschaft einen entscheidenden Beitrag für die Stadtentwicklung Magdeburgs.

Inwieweit die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 104.456 T€ erreicht werden, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie ab. Dauern die Störungen in der Leistungsdurchführung geplanter Maßnahmen sowie im Vermietungs- und Veräußerungsprozess bei der WOBAU an, verzögern sich geplante Einnahmen bzw. erhöhen sich die Ausfälle. Im Gegenzug verringern sich die geplanten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung i. H. v. 52.011 T€ durch zeitliche Verschiebung von Baumaßnahmen im bewohn-

ten Zustand. Dennoch erwarten wir eine Verbesserung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Berichtsjahr durch höhere Mieten infolge Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung sowie Vergleichsmieten und einen Rückgang der Erlösschmälerungen.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i. H. v. rd. 4.199 T€ geplant.

Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen werden für 2021 i. H. v. 3.006 T€ erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen primär zur Arrondierung des Bestandsportfolios und wurden mit 500 T€ eingeplant.

Die Gesellschaft wird sich den vorgenannten Herausforderungen stellen und alles daran setzen, die geplanten Ziele zu erreichen, so dass aus heutiger Sicht keine wesentlichen Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOBAU zu erwarten sind.

Magdeburg, den 09. März 2021

**Peter Lackner**  
**Geschäftsführer**



# Jahresabschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020



64 Bilanz

66 Gewinn- und Verlustrechnung



## Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

### BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	155.988,53	156.516,14
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	679.709.638,13	653.659.990,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.814.291,01	48.944.501,22
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.998.768,97	10.596.327,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	409.199,63	435.599,63
5. Technische Anlagen und Maschinen	23.485,91	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	919.508,40	745.679,69
7. Anlagen im Bau	22.905.842,59	31.399.691,89
8. Bauvorbereitungskosten	1.573.527,54	994.452,60
	765.354.262,18	746.776.243,16
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>765.510.250,71</b>	<b>746.932.759,30</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	26.489.465,00	26.477.882,16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	547.020,35	547.527,32
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	250.378,49	280.954,86
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.277,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.465.872,21	840.445,37
	2.263.271,05	1.680.204,63
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	20.616.105,21	35.536.572,74
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>49.368.841,26</b>	<b>63.694.659,53</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>177.333,91</b>	<b>146.081,87</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>815.056.425,88</b>	<b>810.773.500,70</b>

PASSIVA	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.887.600,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	138.897.695,45	138.897.695,45
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
III. Gewinnvortrag	8.516.287,40	8.052.681,37
IV. Jahresüberschuss	4.791.535,92	4.463.606,03
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>283.141.765,44</b>	<b>282.350.229,52</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>16.679.962,39</b>	<b>17.254.954,45</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	970.820,95	671.281,01
2. Sonstige Rückstellungen	4.230.595,56	5.569.311,66
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>5.201.416,51</b>	<b>6.240.592,67</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	434.077.293,59	432.887.551,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563.939,34	23.563.926,57
3. Erhaltene Anzahlungen	35.380.832,75	35.274.081,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.707.828,05	1.678.155,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.505.513,22	4.391.294,33
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.739.838,55	4.919.595,31
davon aus Steuern EUR 2.307,44 (Vorjahr EUR 31.196,81)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 10.918,52 (Vorjahr EUR 11.351,67)		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>506.975.245,50</b>	<b>502.714.604,03</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.058.036,04</b>	<b>2.213.120,03</b>
	<b>815.056.425,88</b>	<b>810.773.500,70</b>

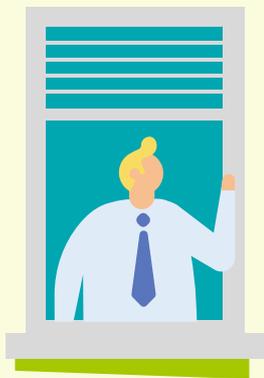
## Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	101.743.461,61	100.456.127,65
b) aus Betreuungstätigkeit	52.479,12	52.511,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.748,35	84.572,38
	101.843.689,08	100.593.211,95
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	11.582,84	-805.072,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	279.819,22	308.248,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.408.327,37	11.043.061,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.786.067,12	51.385.447,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	133.350,24	241.715,08
	51.919.417,36	51.627.162,20
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.343.482,19	12.001.107,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 53.627,22; Vorjahr EUR 58.939,52)	2.382.452,19	2.380.347,63
	14.725.934,38	14.381.454,86
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	18.482.375,61	19.345.401,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.280.653,39	7.440.747,80
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.911,25	11.768,46
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 9.990,00; Vorjahr EUR 8.786,00)	12.030.658,95	13.559.950,34
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.295.346,11	312.941,89
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.813.943,96</b>	<b>4.483.559,55</b>
13. Sonstige Steuern	22.408,04	19.953,52
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>4.791.535,92</b>	<b>4.463.606,03</b>

**ZUHAUSE  
IST  
KEIN  
ORT,  
SONDERN  
EIN  
GEFÜHL.**





**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg**

# Anhang

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

- 
- |    |  |
|----|--|
| 69 | Allgemeine Angaben   |
| 70 | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden                        |
| 72 | Angaben und Erläuterungen zur Bilanz                         |
| 74 | Finanzinstrumente  |
| 77 | Angaben und Erläuterungen zur<br>Gewinn- und Verlustrechnung |
| 78 | Sonstige Angaben   |
| 80 | Entwicklung des Anlagevermögens                              |
| 82 | Bestätigungsvermerk des unabhängigen<br>Abschlussprüfers     |

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 für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Die Gliederung der Bilanz wurde um den „Sonderposten für Investitionszulage“ und die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie um besondere Posten nach den Vorschriften des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) 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 Angaben zu den Restlaufzeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten, werden im Anhang aufgeführt; Postenbezeichnungen sind teilweise an deren tatsächlichen Inhalt angepasst worden.

## 2

**BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN****Anlagevermögen**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden auf der Grundlage der Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer. Diese beträgt drei Jahre für Software und 30 Jahre für Nutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen.

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 dauernde Wertminderung 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 betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie bei bis zu 80 Jahren. Neuzugänge bei rein gewerblich genutzten Gebäuden werden über 33 Jahre abgeschrieben, Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt 3 bis 15 Jahre, im Einzelfall auch 23 Jahre.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungswerten zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 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 angefallenen umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden diese um angemessene 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 ihren 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 notwendigen 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.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Erhaltene Anzahlungen sind zum Nennbetrag 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 2020 ermittelte aktive Überhang (EUR 8,3 Mio.) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der Körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt EUR 789,5 Mio. bzw. EUR 601,4 Mio.).

### 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.

Bei drei Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

**Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 26.489 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 2.600 vorgenommen.

Von den Forderungen aus Grundstücksverkäufen haben TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 241) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 3.033. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 2.486 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2020 TEUR 1.240.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 444 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 154) Liefer- und Leistungsforderungen an die Gesellschafterin. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt unter ein Jahr.

**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Die Gesellschafterversammlung hat am 15.07.2020 beschlossen, den Jahresüberschuss 2019 (EUR 4.463.606,03) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 4.000.000,00
- Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von EUR 463.606,03 auf neue Rechnung.

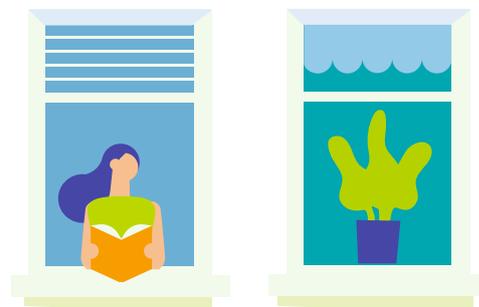
**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2020
Ausstehende Rechnungen	1.352
Unterlassene Instandhaltung	1.028
Allgemeine steuerliche Risiken	700
Personalbezogene Rückstellungen	295
Prozesskosten und Schadensersatz	233
Übrige sonstige Rückstellungen	623
	<b>4.231</b>

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB beinhaltet bereits ausgelöste Instandhaltungsaufträge, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

# WER DAHEIM BLEIBT,



## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

in T€	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr	Davon Restlaufzeit größer 5 Jahre
gegenüber Kreditinstituten	434.077 (432.888)	22.640 (21.166)	411.437 (411.722)	332.073 (345.059)
gegenüber anderen Kreditgebern	23.564 (23.564)	564 (564)	23.000 (23.000)	23.000 (23.000)
erhaltene Anzahlungen	35.381 (35.274)	35.381 (35.274)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.708 (1.678)	1.708 (1.678)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	7.505 (4.391)	7.505 (4.391)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	4.740 (4.920)	579 (562)	4.161 (4.358)	2.565 (2.679)
	506.975 (502.715)	68.377 (63.635)	438.598 (439.080)	357.638 (370.738)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2020 wie folgt gesichert:

	T€
Grundpfandrechte	377.143
Städtische Bürgschaften	5.727
	382.870

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 302.253 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 73.300 auf Altschulden, TEUR 47.000 auf Neubaukredite und TEUR 7.316 auf Ankaufkredite.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Neubaukredite (Namenschuldverschreibungen). Sicherheiten bestehen hierfür nicht.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.635 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) sowie Gestattungsentgelte über die Laufzeit bis 2031 aufgelöst. Im Übrigen sind hier vorausbezahlte Mieten enthalten.

# MUSS DEN HEIMWEG



## 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.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in T€	Betrag zum Bilanzstichtag in T€	Marktwert zum Bilanzstichtag in T€	Buchwert T€	Absicherung in der BE
Micro Hedge	133.325	105.514	-46.059	0	100 %

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 2020 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 105.514 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. Die Bewertungseinheit ist zu 100 % effektiv.

# NICHT SUCHEN.

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 ggfs. imparitatisch im Aufwand erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

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

## **Bilanzielle Behandlung des negativen Marktwerts der 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.

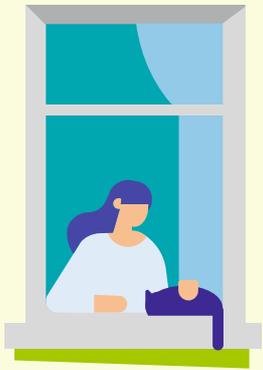
B) Andererseits wäre ein Vertragsabschluss auf der Basis von Marktkonditionen zum Zeitpunkt der Beendigung der ursprünglichen Bewertungseinheiten auf Basis von Forward-Payer-Swaps bis zum neuen Laufzeitende möglich gewesen.

Unter wirtschaftlicher Würdigung dieser Sachverhalte sind die bestehenden Bewertungseinheiten i. S. d. § 254 HGB beibehalten worden. Jedoch werden für den erhöhten Anteil der künftigen Festzinsszahlungen 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 2020 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 317. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2020 TEUR 465 aufgelöst worden.



**ZUHAUSE**



**IST,  
WO  
DAS**

**HERZ**

**EINE**

**HEIMAT**

**FINDET.**

## 5

## ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt und gliedern sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>
Mieteinnahmen	71.124
Umlagen für Betriebskosten	30.295
Sonstige	324
	<b>101.743</b>
<b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse WEG	52
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>T€</b>
Sonstige	48
<b>Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:</b>	<b>T€</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	2.760
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen	1.856
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 195	721
Sonstige periodenfremde Erträge	716
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	575
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	487
Fördermittel Herrichten von Wohnraum	243
Übrige Erträge	3.050
	<b>10.408</b>

Die sonstigen periodenfremden Erträge enthalten TEUR 501 aus Geldeingängen wertberechtigter Forderungen und TEUR 215 aus dem Sammelkonto weiterer periodenfremder Erträge.

**Abschreibungen**

Im Unternehmen wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen (im Vorjahr TEUR 1.233).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

	<b>T€</b>
Kosten für Straßenausbau	1.472
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.250
Abrisskosten	972
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	728
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	171
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	83
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.605
	<b>9.281</b>

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Auflösungen der Upfront-Payments aus den Jahren 1998 bis 2003 haben die Zinsen um TEUR 136 vermindert.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 1.295 entfallen TEUR 619 auf Vorjahre.

## 6

## SONSTIGE ANGABEN

**Anzahl der Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Geschäftsführer	1
Stabsstellen	22
Personal und Sozialwesen	4
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	35
Geschäftsbereich Technische Dienste	58
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	94
Geschäftsbereich Unternehmensentwicklung	9
	<b>223</b>
Auszubildende/Praktikanten	12
	<b>235</b>

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 214 (im Vorjahr 216) Mitarbeiter beschäftigt.

**Abschlussprüferhonorar**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 66 für Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 2 für sonstige Leistungen.

**Treuhandvermögen**

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2020 entwickelte sich wie folgt:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	1.624	2.272
Garantieeinbehalte	67	130
Mietkautionen	5.179	4.238
	<b>6.870</b>	<b>6.640</b>

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 8.094 bestanden aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen im Jahr 2020 (TEUR 7.956) sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 138.

**Nahestehende Personen**

Geschäfte zu nicht marktüblichen Konditionen mit nahestehenden Personen lagen nicht vor.

**Geschäftsführung**

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch:

**Peter Lackner**, Dipl. Bau-Ing. (FH), Dipl. Wirt.-Ing. (FH), 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 Lindner + Canehl Bau- und Kommunalbetreuungs GmbH
Stefanie Döring	Angestellte/Betriebsrätin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Jens Eckhardt	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Thomas Franzelius	Angestellter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Falko Grube	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Madeleine Linke	Wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Andreas Schumann	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Wigbert Schwenke	Angestellter der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG
Frank Pasemann	Mitglied des Bundestages

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 8.650,00.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 4.000.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Gewinn in Höhe von EUR 791.535,92 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 09. März 2021

Peter Lackner  
Geschäftsführer

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 €
	01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.721.423,59	61.474,95	0,00	0,00	2.782.898,54
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.107.855.199,49	20.476.382,09	20.391.659,71	4.729.558,12	1.143.993.683,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.085.110,45	1.212.011,85	0,00	20.014,02	66.277.108,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.544.246,53	0,00	803.785,20	288.330,42	18.059.701,31
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	24.586,85	0,00	0,00	24.586,85
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.458.996,88	624.963,75	0,00	70.607,31	4.013.353,32
7. Anlagen im Bau	31.399.691,89	12.355.564,09	-20.849.413,39	0,00	22.905.842,59
8. Bauvorbereitungskosten	994.452,60	1.095.760,41	-346.031,52	170.653,95	1.573.527,54
Summe Sachanlagen	1.226.997.697,45	35.789.269,04	0,00	5.279.163,82	1.257.507.802,67
<b>Gesamt</b>	<b>1.229.719.121,04</b>	<b>35.850.743,99</b>	<b>0,00</b>	<b>5.279.163,82</b>	<b>1.260.290.701,21</b>

01.01.2020	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen		Buchwerte
					31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€
2.564.907,45	62.002,56	0,00	0,00	0,00	2.626.910,01	155.988,53	156.516,14
454.195.208,86	16.622.787,08	1.856.152,99	-122.412,10	4.555.385,81	464.284.045,04	679.709.638,13	653.659.990,63
16.140.609,23	1.322.208,04	0,00	0,00	0,00	17.462.817,27	48.814.291,01	48.944.501,22
6.947.919,03	0,00	0,00	122.412,10	9.398,79	7.060.932,34	10.998.768,97	10.596.327,50
224.399,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	250.799,98	409.199,63	435.599,63
0,00	1.100,94	0,00	0,00	0,00	1.100,94	23.485,91	0,00
2.713.317,19	447.876,99	0,00	0,00	67.349,26	3.093.844,92	919.508,40	745.679,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.905.842,59	31.399.691,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.573.527,54	994.452,60
480.221.454,29	18.420.373,05	1.856.152,99	0,00	4.632.133,86	492.153.540,49	765.354.262,18	746.776.243,16
<b>482.786.361,74</b>	<b>18.482.375,61</b>	<b>1.856.152,99</b>	<b>0,00</b>	<b>4.632.133,86</b>	<b>494.780.450,50</b>	<b>765.510.250,71</b>	<b>746.932.759,30</b>

## 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 Jah-

resabschluss 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 9. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carl Erik Daum  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Salzer  
Wirtschaftsprüfer



**GESCHÄFTSSTELLEN  
DER WOBAU IN MAGDEBURG**

- **Wohnungsbörse/Vermietung**  
Breiter Weg 117a, 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610-4444
- **Geschäftsstelle Nord**  
Moritzstraße 1, 39124 Magdeburg
- **Geschäftsstelle Mitte**  
Universitätsplatz 13, 39106 Magdeburg
- **Geschäftsstelle Süd**  
Flechtlinger 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

