

GESCHÄFTSBERICHT 2015

WOBAU



BEIMSSIEDLUNG

NEUES DOMVIERTEL

KATHARINENTURM



**„Hollywood mag eine
Traumfabrik sein –
in Sachsen-Anhalt
schaffen wir Tatsachen.“**

Peter Lackner



**2015
WOBAU
STARS**

GESCHÄFTSBERICHT „UNSERE STARS 2015“

Vorwort Klaus Zimmermann **2**

Vorwort Peter Lackner **4**

Unser Fernsehstar –
Unsere „alte Dame“ wird zum
90. Geburtstag Fernsehstar **6**

Unsere Fußballstars ...
verhelfen Magdeburg zum Aufstieg **14**

Unser Citystar –
Unser Katharinenturm ist der Star
in der Innenstadt **16**

Unser Knuddelstar –
WOBI ist unser Knuddelstar
für Magdeburg **18**

Unser Shootingstar –
Unser neues Domviertel wird der nächste Star **20**



Vorwort

Vorbilder und Wegbereiter



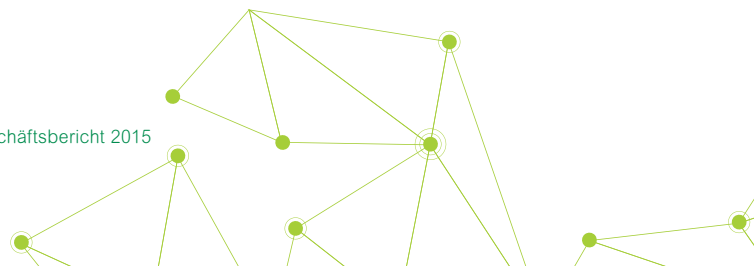
Klaus Zimmermann

Das Jahr 2015 wird für viele Magdeburger als das Aufstiegsjahr im Gedächtnis bleiben. Nachdem dem Club der Sprung in den Profifußball gelungen war, zeigten Tausende Anhänger auf dem Alten Markt, dass der 1. FC Magdeburg wie der Dom und die Elbe zu unserer Landeshauptstadt gehört. Neben unseren Handballern des SC Magdeburg tragen nun auch wieder die Fußballstars unserer Stadt dazu bei, Magdeburg bundesweit Aufmerksamkeit zu verschaffen.

Dabei kann sich unsere Ottostadt nicht nur sportlich sehen lassen. Dass Magdeburg seit vielen Jahren auch städtebaulich Schritt für Schritt immer weiter aufsteigt, das beweisen unzählige öffentliche und private Investitionen, die unser Stadtbild bereichern. Hier zählt die

WOBAU als größter Anbieter von Wohn- und Gewerberäumen in Magdeburg beständig zu den Hauptakteuren. Als wegweisend für die Entwicklung unserer Stadt ist der Katharinenturm in der City zu nennen. Der moderne Business-Tower gehört zu den „Stars“ auf dem hiesigen Immobilienmarkt und hat dem Stadtzentrum neuen Glanz verliehen.

Genauso stolz sind wir aber auch, dass wir mit der Beimssiedlung eines der größten Flächen Denkmale Europas und ein Beispiel für den Stil des „Neuen Bauens“ haben. Dieses Wohnquartier ist auch 90 Jahre nach seiner Entstehung ein beliebter Ort zum Wohnen. Pünktlich zu diesem Jubiläum konnte im Herbst 2015 der durch die Stadt neu gestaltete Beimsplatz eingeweiht werden. Die WOBAU hat in der Siedlung die meisten Gebäude in ihrem Bestand und möchte die Sanierung dieser Objekte fortführen. Hier und in vielen weiteren Wohnvierteln trägt unser städtisches Wohnungsunternehmen wesentlich und verlässlich zur positiven Stadtentwicklung bei.





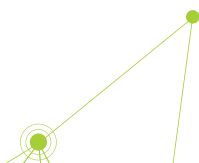
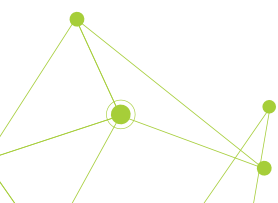
Für die nächsten städtebaulichen Highlights wurden im Jahr 2015 durch die WOBAU und ihre Partner bereits wichtige Weichen gestellt. Zu nennen ist hier zum einen die Alte Staatsbank. Diese wird künftig als Museum für die Präsentation verschiedener archäologischer Funde, unter anderem aus dem Magdeburger Dom, sowie als Unternehmenssitz der WOBAU genutzt werden. Zum anderen steht der Bau des neuen Domviertels auf der Agenda. Diese Projekte werden ebenfalls prägend für unsere Ottostadt sein und bieten einmalige Chancen.

Gemeinsam mit der WOBAU ist die Landeshauptstadt in der Lage, immer wieder städtebauliche und kommunalpolitische Herausforderungen erfolgreich zu meistern sowie bezahlbaren, attraktiven Wohnraum für jeden zu garantieren. Dabei befindet sich unsere Wohnungsbau-gesellschaft wirtschaftlich in ruhigem Fahrwasser und wird auch in Zukunft diesen Kurs zum Wohle aller Magdeburgerinnen und Magdeburger beibehalten.

Wenn nun in diesem Geschäftsbericht von Vorbildern und Wegbereitern die Rede ist, möchte ich nicht versäumen, die vorbildliche, engagierte Tätigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAU hervorzuheben. Dafür gilt ihnen ein herzliches Dankeschön. Ich bin mir daher absolut sicher, dass Magdeburg auch in Zukunft auf die WOBAU zählen kann und weiter aufsteigen wird.

Klaus Zimmermann

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



Vorwort

Traumfabriken und Tatsachen



Peter Lackner

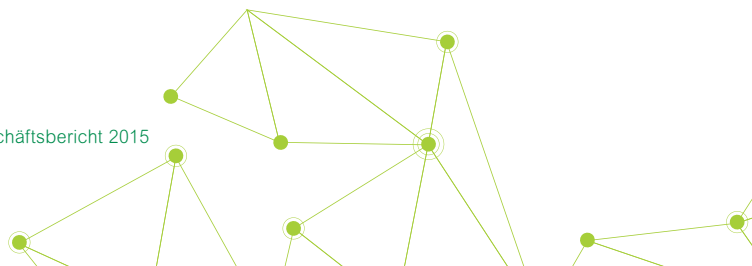
„Hollywood mag eine Traumfabrik sein – in Sachsen-Anhalt schaffen wir Tatsachen.“ So wirbt unser Bundesland für sich als facettenreiches Film- und Fernsehland Sachsen-Anhalt. Mit Erfolg. Unsere Region steht bei Filmemachern und Produzenten aus aller Welt hoch im Kurs und sorgte zum Beispiel jüngst erst als Drehort für „Monuments Men“ mit Superstar George Clooney für Schlagzeilen. Mehr als 150 Spiel-, Dokumentar- und Animationsfilme sind in den vergangenen Jahren hier gedreht und produziert worden.

Auch Magdeburg ist regelmäßig Drehort. Hier entstehen nicht zuletzt regelmäßig neue Folgen der Krimi-Reihe „Polizeiruf 110“, ebenfalls in Starbesetzung mit Claudia Michelsen und Matthias Matschke, die als Hauptkommissare

Doreen Brasch und Dirk Köhler in unserer schönen Elbestadt ermitteln. Wir als WObAU arbeiten bereits seit 2013 mit dem Team des Magdeburger „Polizeirufs“ zusammen. Auf der Suche nach interessanten Drehorten können wir als größter Anbieter von Wohn- und Gewerberäumen in Magdeburg in vielen Fällen etwas Passendes präsentieren. In einer Folge war zum Beispiel bereits unser hochmoderner Katharinenturm in der City zu sehen. Auch unter unseren Mietern ist die Freude natürlich groß, wenn sie im Film ihr Wohnviertel oder bekannte Magdeburger Gebäude erkennen. So geschehen 2015 in unserer Beimssiedlung.

Für uns als Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt gilt der eingangs zitierte Satz natürlich ganz besonders: Wir sind keine Traumfabrik, wir schaffen Tatsachen!

Fakt ist: Die WObAU ist und bleibt der größte Anbieter von Sozialwohnungen in Magdeburg und wird auch weiterhin Wohnungen für Transferleistungsempfänger und einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stellen. Wir schaffen auch ganz bewusst mehr und mehr barrierefreie und für jeden bezahlbare Angebote für die ältere Generation.





Zugleich haben wir aber auch mehrere Neubauprojekte in der Schublade. Damit werden wir an wegweisende Objekte anknüpfen, die in den vergangenen Jahren durch die WOBAU realisiert worden sind. Zu nennen sind hier der Katharinenturm sowie die in Architekturkreisen sehr viel beachtete „Welle“ mit der entsprechend gestalteten Fassade am Elbufer in der Innenstadt. Der Hotspot in der Zukunft ist sicher das geplante neue Domviertel. Es wird gewiss einmal eines der schönsten Viertel Magdeburgs werden.

All diesen Aufgaben stellen wir uns als Teil der kommunalen Familie stets im Dialog mit der Landeshauptstadt Magdeburg sowie den gewählten Stadträtinnen und Stadträten.

Während wir Magdeburg städtebaulich Schritt für Schritt weiterentwickeln, entstehen natürlich auch neue Schauplätze und weitere interessante Kulissen. Und das nicht nur für Filmemacher, sondern für alle Magdeburgerinnen und Magdeburger sowie für die Gäste unserer aufstrebenden Stadt!

Grund genug für uns, Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, einmal unsere Stars vorzustellen. Mit einem Augenzwinkern legen wir den Begriff des Prominenten dabei bewusst etwas großzügiger aus. Mit einer Ausnahme: Unser Maskottchen „WOBI“ erweist sich bei zahlreichen Veranstaltungen immer wieder als echter Star und Publikumsliebbling bei kleinen und großen Kindern! Ich wünsche Ihnen gute Unterhaltung mit unseren Stars und eine anregende Lektüre.

Peter Lackner

Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

UNSER FERNSEHSTAR

Dreh für neuen Polizeiruf 110
im Wobau-Quartier



Foto: MDR Christine Schroeder



Quelle: <http://www.cinemaxx.de/Programm/Film/Premiere-Polizeiruf-110/23532>

Unsere „alte Dame“ wird zum 90. Geburtstag Fernsehstar

JUBILÄUMSPOLIZEIRUF

Der Polizeiruf 110 ist nach dem Tatort die älteste deutsche Krimireihe. Die Erfolgsgeschichte begann im Jahr 1971.

BEIMSSIEDUNG ALS KULISSE

Die historische Siedlung in Westen Stadtfelds war Kulisse für den aktuellen Fall der Magdeburger TV-Ermittler.

AUSSTRAHLUNG

Der vom MDR produzierte Jubiläums-Polizeiruf „Endstation“ aus Magdeburg, wird am 29. Mai 2016 im Ersten ausgestrahlt.

Spot an in der Beimssiedlung. Die „alte Dame“ war unser „Star“ bei den Dreharbeiten für eine neue Folge der Reihe „Polizeiruf 110“ aus Magdeburg. So geschehen im Herbst 2015. Die Filmemacher um die Schauspielstars Claudia Michelsen und Matthias Matschke, die als TV-Kommissare in Magdeburg ermitteln, machten der Siedlung im Westen Magdeburgs ein angemessenes Geburtstagsgeschenk und wählten sie als Filmkulisse aus. Unsere beliebte Siedlung wird später bundesweit zur besten Sendezeit über die Bildschirme flimmern – und sicher noch ein bisschen berühmter werden.

Die Zusammenarbeit mit der WOBAU ist indes eine Konstante, die den Magdeburger Polizeiruf schon seit längerem begleitet: „Mit dem Filmteam arbeiten wir seit Mai 2013 zusammen. Die Crew war auf der Suche nach Drehorten auf uns zugekommen, und wir können in vielen Fällen etwas Passendes anbieten“, berichtet Marketingmitarbeiterin Kathrin Schubert, die bei der WOBAU als Ansprechpartnerin für die Filmproduktion fungiert. So war in einer früheren Folge bereits eine Explosion am Katharinenturm auf dem Breiten Weg aufgenommen worden.“



NEUES TEAM

Claudia Michelsen als Hauptkommissarin Doreen Brasch und Matthias Matschke als Hauptkommissar Dirk Köhler.

Drehort für den Magdeburger Polizeiruf „Endstation“ in der Beimssiedlung (v.l.): Produzentin Iris Kiefer, Claudia Michelsen, Regisseur Matthias Tiefenbacher, Matthias Matschke und Kameramann Hanno Lentz.



90 Jahre Beimssiedlung

Umsetzung eines neuartigen Sanierungskonzepts in der Völper Straße im Jubiläumsjahr

Immerhin feierte das Wohnquartier, das zu den größten Flächendenkmalen in Europa zählt, im Jahr 2015 auch sein 90-jähriges Bestehen. Wir als WOBAU richteten mit Unterstützung zahlreicher Magdeburgerinnen und Magdeburger anhand von alten Fotos, Dokumenten und mit Möbeln aus der damaligen Zeit sogar eine Museumswohnung ein. Hier konnten Besucher rund um den Tag des Denkmals im September 2015 hautnah erleben, wie sich die ersten Beimssiedler hier einst zuhause fühlten.

Die 90 Jahre alte Jubilarin zeigt sich aber auch fit für die Zukunft. Damit sich die Mieterinnen und Mieter auch weiterhin in der historischen Siedlung wohlfühlen können, investieren wir als WOBAU kontinuierlich in das Quartier. Wir haben immerhin die meisten Häuser der Siedlung in unserem Bestand und führen die Aufwertung der Gebäude Schritt für Schritt fort.

HERMANN BEIMS (1863-1931)
Maßgeblich gefördert wurde die Entstehung durch den damaligen Oberbürgermeister Hermann Beims. Ihm zu Ehren erhielt sie anlässlich seiner Verabschiedung 1931 den Namen Hermann-Beims-Siedlung.

Völper Straße im Bau, 1927



Foto: © Stadtarchiv Magdeburg



So begann 2015 die Sanierung von mehr als 100 Wohnungen im Leerstand in der Völper Straße. Durch Grundrissänderungen entsteht hier ein völlig neuer Wohnungstyp, teilweise auch mit neuen Balkonanlagen. Dabei konnten wir mit dem Denkmalschutz gute Kompromisse erzielen. Damit steht fest: Die Magdeburger Beimssiedlung wird auch in Zukunft ein Vorbild in Sachen Wohnen in der Landeshauptstadt sein.

Völper Straße, nach Sanierung, 2016







Farbe ist Lebensfreude

„Die vergangenen Jahrzehnte haben durch ihre rein technische und wissenschaftliche Betonung die optische Sinnenfreude getötet. Grau in graue Steinkästen traten an die Stelle farbiger und bemalter Häuser. [...] Wir bekennen uns zur farbigen Architektur. Wir wollen keine farblosen Häuser mehr bauen und erbaut sehen [...]. Farbe ist Lebensfreude, und weil sie mit geringen Mitteln zu geben ist, deshalb müssen wir gerade in der Zeit der heutigen Not bei allen Bauten, die nun einmal ausgeführt werden müssen, auf sie dringen [...].“

Bruno Taut, „Aufruf zum farbigen Bauen“, 1919

MUSEUMSWOHNUNG

Am Beimsplatz 5 befindet sich die Museumswohnung. Interessanter Aspekt: Jeder Wohnraum hatte nach den Vorstellungen von Architekt Bruno Taut damals eine andere Farbe.

Zur Farbgestaltung der Fassaden, der Türen und Fenster in der Hermann-Beims-Siedlung sind seit 1990 umfangreiche Untersuchungen vorgenommen worden, doch zur bauzeitlichen Farbgebung der Wohnungen war bisher nur wenig bekannt. Es ist aber undenkbar, dass die Verfechter des farbigen Bauens der Gestaltung der Wohnungswände kein Augenmerk schenkten. Diese Vermutung wurde auch durch Berichte älterer Bürger untermauert, die sich an bunte Wohnungswände aus der Anfangszeit der Siedlung erinnern können.

Auf Initiative der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wurden Restauratoren beauftragt, für die Wohnung am Beimsplatz 5 eine Untersuchung zur bauzeitlichen Farbgebung vorzunehmen. Wie vermutet konnten dabei farbenfrohe Erstanstriche der Wände ermittelt werden. Nach aufwendiger Rekonstruktion mit Unterstützung engagierter Handwerksbetriebe kann die WOBAU heute eine Museumswohnung präsentieren – eine Drei-Zimmer-Wohnung der Hermann-Beims-Siedlung, so wie sie den Erstmietern im Jahr 1926 übergeben wurde.



90 Jahre Jubiläum mit Bauhaus, Beims und Bank



Gleichzeitig wurden zur 90-Jahr-Feier auf dem frisch sanierten Beimsplatz auch so genannte Beimsbänke eingeweiht. Vom bekannten Magdeburger Industriedesigner Professor Ulrich Wohlger nach historischen Vorlagen geplant, wurden zwei der einst für die Siedlung typischen, schlichten Parkbänke aus Holz und Betonseitentteilen wieder aufgebaut. Das Geld dafür hatten engagierte Bewohner der Siedlung mit einer Spendenaktion eingeworben, die ebenso von unserem Unternehmen unterstützt wurde.

Ein ganz besonderes Viertel, beliebt bei ihren Bewohnerinnen und Bewohnern, war die Beimsiedlung schon immer. Entstanden ist sie in den Jahren 1925 bis 1929 im Stil des Neuen Bauens und im Rahmen eines Stadtentwicklungsplanes von Bruno Taut. Er war seinerzeit das, was man heute einen Stararchitekt nennt. Dabei gelang den Beteiligten mit dem Bau der Siedlung nicht nur eine architektonische, sondern auch eine sozialpolitische Meisterleistung: Hier entstand hochwertiger und zugleich preisgünstiger Wohnraum, der auch für Bewohner mit geringem Einkommen bezahlbar war.

Im Blickpunkt wird die Beimsiedlung als unser Star auch in den kommenden Jahren stehen, und das über Magdeburg hinaus. Zum Beispiel als Referenzstandort für das Jubiläum „100 Jahre Bauhaus“, das im Jahr 2019 in Deutschland begangen wird. Die filmreife Geschichte geht weiter.

BEIMSBÄNKE DAMALS

Zentraler Grünzug als Erholungsbereich mit Bäumen und Bänken (vor 1930)



EINWEIHUNG DER NEUEN BEIMSBÄNKE

Oberbürgermeister Lutz Trümper und Inge Beims (Enkelin von Hermann Beims) nahmen auf der Beimsbank Platz. (Bild links)

3D MODELL

CAD-Darstellung der kompletten Bankkonstruktion

Foto: © Thomas Wohlger



Foto: © Stadtarchiv Magdeburg



Beimsbänke gehören zum Bild des Viertels

Der bekannte Magdeburger Industriedesigner Professor Ulrich Wohlgemuth entwickelte mit seinem Team die neuen Beimsbänke, die nach historischem Vorbild mit Unterstützung der WOBAU und vieler weiterer Sponsoren auf dem Beimssplatz errichtet werden sollen.

„Ziel ist es nicht, diese Bank identisch nachzubauen, denn

das gelingt nicht, da ich keine absoluten Maße und Werte habe. Aber sie soll authentisch sein.“ Die Bank sei wie die Gebäude der Siedlung geschaffen: eine einfache Bauweise sollte mit wenig Mitteln maximalen Nutzwert bringen. „Diese Bank ist eigentlich ein banales Ding: zwei Betonseitenteile und dazwischen Holz“, so der Professor.

„Wir hatten zu Beginn in erster Linie ‚nur‘ den Beimssplatz im Blick mit dem Wunsch, dass dieser aufgewertet wird und einen zeitgemäßen Anblick bekommt. Er soll auch wieder als Treffpunkt der Beimssiedler ins Bewusstsein rücken.“ Stadtrat Oliver Müller, Mitglied der AG Beimssplatz.

PROF. ULRICH WOHLGEMUTH

zeigt auf einem historischen Foto, wie eine originale Beimssbank aussah, auf der Kinder der Siedlung Platz genommen hatten.

Wir unterstützten mit Spenden die Initiative des „Bürgerverein Beimssiedlung“ für den Bau der neuen Beimsbänke nach altem Vorbild in der Siedlung.





UNSERE FUSSBALLSTARS

Der Aufsteiger 1. FC Magdeburg schafft erstmals seit dem Mauerfall den Sprung in den deutschen Profifußball.

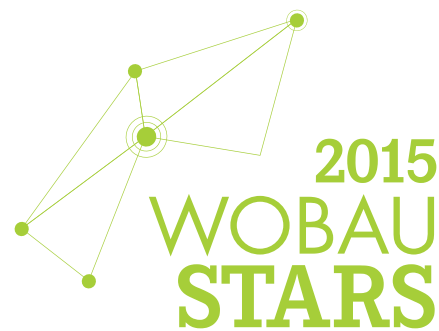


Foto: © sportfotos.MD

MDCC-ARENA

Die blau-weiße Einheitsfront des FCM-Fanblocks steht optisch und akustisch zu einhundert Prozent hinter ihrem Verein. Einstudierte Choreografien sind während der Spiele unverzichtbar.

... verhelfen Magdeburg zum Aufstieg

Eine Stadt feiert ihre Fußballstars: Der 1. FC Magdeburg schafft 2015 nach 25 Jahren endlich den lange ersehnten Sprung in den Profifußball. Unsere Stadt erscheint erstmals auf der bundesweiten Fußball-Landkarte. Die Ottostadt reitet auf einer gewaltigen Euphoriewelle in die erste Saison in der 3. Liga. Die Fans in der oft ausverkauften Magdeburger MDCC-Arena tragen ihren Club von Erfolg zu Erfolg.

Wir als WOBAU feiern mit. Bei Veranstaltungen wie unserer Wohnungsmesse „WOBAU live“ im September in der Innenstadt konnten wir auch einige FCM-Stars und zahlreiche Anhänger des Clubs zur Autogrammstunde begrüßen. Unsere langjährige Partnerschaft mit dem Club trägt mehr denn je Früchte.

Als offizieller Sponsor des 1. FCM möchten wir nun auch dazu beitragen, dass der mühsam errungene Profifußball in Magdeburg als überregionales Aushängeschild und Imagefaktor für die Landeshauptstadt gestärkt wird und dauerhaft erhalten bleibt. Denn der Magdeburger Aufstieg im Volkssport Nummer eins flankiert hervorragend die erfolgreiche Entwicklung unserer Ottostadt auf vielen Gebieten in den vergangenen Jahren.

Als Nummer eins auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt tragen wir als WOBAU natürlich in erster Linie zum Aufstieg der Ottostadt in puncto Stadtentwicklung und Städtebau bei. Seit vielen Jahren stellen wir uns dabei erfolgreich den Herausforderungen des „Stadtumbau Ost“ und geben ganzen Stadtvierteln ein neues Gesicht. Sei es durch den Abriss leerstehender Wohnungen, die Erschließung von Eigenheimgebieten anstelle nicht mehr nachgefragter Großwohnsiedlungen aus DDR-Zeiten oder die schrittweise Modernisierung unserer Wohnquartiere.

„WOBAU live“ auf dem Breiten Weg vor dem Café Flair. Marius Sowislo, Kapitän des 1. FC Magdeburg, und Torwart Lukas Cichos waren von Autogrammjägern dicht umlagert.



UNSER CITYSTAR

Der Katharinenturm ist das Wahrzeichen
des Breiten Weges in Magdeburg



Der Katharinenturm ist unser Star in der Innenstadt. Seine moderne Glasfassade ist mit 16.000 LED-Lichtern ausgestattet. Mit seiner wechselnden Beleuchtung in den verschiedensten Farben trägt das markante Gebäude dazu bei, das abendliche Stadttambiente in der Magdeburger City zu bereichern. Zu den verschiedensten Anlässen erstrahlt der Breite Weg dazu in den passenden Farben. Mit der LED-Fassade haben wir als WOBAU ein Konzept in die Tat umgesetzt, das bis dato deutschlandweit seinesgleichen sucht.

Auch ein genauer Blick auf und in den Business-Tower lohnt sich: Das Bauwerk unterteilt sich in eine vorgezogene Ladenzeile, einen Nahversorgungsmarkt und einen geschmackvollen Eingangsbereich mit Historienwand im Erdgeschoss. Sieben Etagen sind als maßgeschneiderte Gewerbeflächen vermietet. In der 9. und 10. Etage befinden sich je zwei modern ausgestattete Wohnungen.

Und unser Business-Tower im Herzen der Landeshauptstadt trägt ein weiteres Highlight mit Star-Appeal in sich: Die Konferenzetage im 11. Geschoss hat sich als außergewöhnliche und wohl modernste Veranstaltungsstätte für Geschäftsempfänge, Seminare und Tagungen bereits einen Namen gemacht. Hunderte Besucher haben in den ersten zwei Jahren seit der Eröffnung bereits „Höhenluft“ geschnuppert und „Highlights“ im wahrsten Sinne des Wortes erlebt.

Der Turm entpuppt sich dabei als wahres Multitalent. Besucher werden in lichtdurchfluteten Räumen von einem einmaligen 360-Grad-Panorama Magdeburgs empfangen. Zwei Loggien, die an warmen Tagen vollständig geöffnet werden können, laden zum Durchatmen und Entspannen im Sonnenlicht ein. Mit den mobilen Trennwänden werden die Räumlichkeiten entsprechend der Teilnehmerzahl und den individuellen Wünschen der Veranstalter passgenau zugeschnitten.





Vollklimatisiert und mit Verschattungsvorrichtungen versehen, genießen bis zu 85 Besucher auch an heißen Sommertagen eine konstante Wohlfühlmosphäre. Die Lounge lädt zu entspannten Gesprächen ein. Mobile Technik für jede Art von Vorträgen erlaubt maximale Flexibilität für Tagungen, Seminare oder Verkaufsveranstaltungen. Präsentationswände, Beamer und ein großer TV-Screen sorgen für die komfortable Basis zum kreativen Austausch. WLAN für schnelles Internet ist selbstverständlich auch vorhanden.

Der Clou: Unternehmen können ihr Event im Katharinenturm zum ‚Gesamtkunstwerk‘ machen, denn an der LED-Fassade können ab Einbruch der Dunkelheit zum Beispiel die Farben des Firmendesigns oder einer Aktion dargestellt werden und die Gäste schon von weitem auf das Ereignis einstimmen.

Der Business-Tower hat für die Stadtentwicklung Magdeburgs neue Maßstäbe gesetzt. Im Eventbereich gilt das mit der modernen Konferenzetage allemal. Mit Ihrer Veranstaltung im Katharinenturm sind Sie in jedem Fall der Star.



HELLE KONFERENZRÄUME

Panoramablick mit gehobener Ausstattung, klassischer Möblierung und modernster Audio- und Videotechnik

Gesamte Konferenzetage: ca. 240 m², Platz für ca. 75 Personen

Konferenzraum 1: ca. 100 m², Platz für ca. 50 Personen (großes Bild)

Konferenzraum 2: ca. 57 m², Platz für ca. 20 Personen

www.katharinenturm-magdeburg.de
 weist den Weg durch den City-Tower.
 Interessierte finden alle Informationen
 zu dem Wohn- und Geschäftshaus
 übersichtlich angeordnet.

UNSER KNUDDELSTAR

Der WOBI-Spatz avanciert zum Liebling der Kinder auf vielen Festen und Veranstaltungen



Unser Knuddelstar für Magdeburg zwitschert den Magdeburgern was. Wo er auch auftaucht, erobert WOBI, der Spatz als unser WOBAU-Maskottchen die Herzen der kleinen und großen Kinder im Sturm.

Gelegenheiten, unseren gefiederten WOBAU-Star zu treffen, gibt es immer wieder, zum Beispiel beim WOBAU-Ferienstpaß im Sommer im Magdeburger Elbauenpark. Dort verwandeln wir den Kleinen Cracauer Anger immer zum Start in die Sommerferien zu einem Paradies aus Hüpfburgen, Trampolinen, Kletterburgen und zahlreichen Spielattraktionen.

Aber auch beim jährlichen Familienrenntag der Wohnungswirtschaft auf der Galopprennbahn im sommerlichen Magdeburger Herrenkrug mischt sich WOBI unters Volk, überrascht die kleinsten Besucher mit Süßigkeiten und kleinen Geschenken und ist natürlich auch dabei, wenn nach einem packenden Rennen der Preis der WOBAU an den Jockey mit dem schnellsten Pferd feierlich überreicht wird.



Foto © Andreas Lander

WOBAU-POKAL

Preisübergabe im August auf der Galopprennbahn im Magdeburger Herrenkrug an den Jockey (links)

MITARBEITERBALL

WOBI-Spatz auf dem „roten Teppich“ mit Geschäftsführer Peter Lackner



WOBI-Spatz für Magdeburg

Nebenher unterstützt unser viel beschäftigter WOBI schon mal Spendenaktionen für den Wiederaufbau des Katharinenportals am gleichnamigen Turm und unterhält die Kids beim Frühlings- oder Herbstfest. Schon bald soll das Portal als Erinnerung an die einst von der DDR-Führung gesprengte Katharinenkirche wieder aufgestellt werden. Auch der freche Spatz hat seine Aktie daran.

FERIENSPASS

Zum Start der Sommerferien hat die WOBAU für Ihren großen Ferienspaß jede Menge Hüpfburgen, Wasserspielgeräte und andere Attraktionen im Elbauenpark aufgebaut. (Bild links)

Keine Feier ohne WOBI, könnte man meinen. Denn auch beim Simba-Cup, dem größten Kinder-Handballfest in der Region, steht unser Knuddelstar mit auf dem Feld. Und als im Herbst 2015 zum Willkommensfest an einer Flüchtlingsunterkunft in Magdeburg-Olvenstedt eingeladen wurde, um die neuen Bewohner in der Stadt begrüßen und den Kindern einen schönen Nachmittag zu bereiten, ließ sich einer natürlich nicht lange bitten: unser stadtbekannter WOBAU-Spatz.

Keine Frage: WOBI wird auch in den nächsten Jahren ein sympathischer Botschafter für die WOBAU und die Landeshauptstadt sein. Er wird die Entwicklung unserer Ottostadt stets mit einem freundlichen Lächeln und einer herzlichen Umarmung für seine Fans begleiten.



GLÜCKSRAD

Unseren WOBI-Spatz gibt es in groß und klein. Das Maskottchen-Kuscheltier ist der Hauptgewinn beim Glücksrad-Drehen auf vielen Veranstaltungen.



UNSER SHOOTINGSTAR

Das neue Domviertel am Breiten Weg wird ein
spektakuläres Bauprojekt

Wohnen im einstigen historischen Kern der Stadt mit viel Grün und modernsten IT-Produkten. Das ist das Credo für den Bau des neuen Magdeburger Domviertels. Dieses planen wir als WOBAU gemeinsam mit zwei weiteren großen Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt schon seit längerem und haben seit dem Abriss der dortigen Wohnblöcke aus der Zeit der DDR bereits wichtige Weichenstellungen dafür vorgenommen.

WOBAU-ENTWURF

Die Computeranimation zeigt das geplante neue Domviertel entlang des südlichen Breiten Weges. Blick aus Höhe des Bürgerbüros





PROJEKTSKIZZE

Zu sehen ist ein großes Parkhaus, das an der Ecke Keplerstraße/Breiter Weg entstehen soll.

Unser neues Domviertel wird der nächste Star


Allein durch uns als Wohnungsbaugesellschaft werden in den kommenden Jahren mit einem der wichtigsten städtebaulichen Projekte für die Ottostadt seit langem in unmittelbarer Nähe zum berühmten Magdeburger Dom rund 100 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten entstehen. Das ganze Viertel wird barrierefrei gestaltet. Das Carré soll dabei das Flair der historischen Bausubstanz im Südabschnitt des Breiten Weges aufnehmen. Zugleich wird das neue Domviertel mit Geschäften und Dienstleistungen eine Brücke zwischen dem Dom und dem Hasselbachplatz schlagen.

Die Wohnungen werden das Prädikat „Smart Home“ tragen. Es werden zum Beispiel Parkplätze für E-Bikes geschaffen, es wird Elektromobil-Tankstellen im Innenhof geben und wir werden die modernste Haustechnik einsetzen. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden per Smartphone ihr Zuhause steuern können.

Geschäftsführer Peter Lackner dazu: „Wir wollen mit diesem Konzept den künftigen Entwicklungen Rechnung tragen.“

Für uns als WOBAU ist das neue Domviertel ein Modellprojekt für kundenfreundliches Wohnen mit einfach anzuwendenden Techniken, die unsere Kunden nicht überfordern, sondern das Wohnen rundum angenehmer gestalten.

Wir sind uns sicher, das neue Domviertel wird zum städtebaulichen Vorreiter und zu einem der schönsten Viertel der Landeshauptstadt werden.

 Das Carré soll eine Brücke zwischen Dom und Hasselbachplatz schlagen. Es soll eine sachliche, moderne aber auch in Teilen aufsehenerregende Architektur gebaut werden.



Große Schritte beim Stadtumbau in Nachbarschaft zum Dom

„Den größten Brocken am neuen Domviertel hat die kommunale Wobau: Häuser an der Stelle des einstigen Blocks Breiter Weg 257 bis 260 gegenüber dem Friedensplatz, eine Neubebauung von Flächen an der Keplerstraße und an der Danzstraße, dort auch die Sanierung eines Altbaus sowie des Eckhauses Danzstraße/Hegelstraße. Die Bauarbeiter werden als Erstes auf der Ostseite der Danzstraße anrücken. Peter Lackner erläutert: „An dieser Stelle dürfte die Genehmigung am schnellsten voranschreiten.“ Auf der Ecke an der künftig zur Danzstraße hin geöffneten Leibnizstraße soll zunächst der Neubau gebaut werden. Die Arbeiten hier könnten noch 2016 beginnen. Im Anschluss können der benachbarte Altbau aus der Gründerzeit und der sich daran anschließende Plattenbau an der Ecke Danzstraße/Hegelstraße saniert werden.

Entlang des Breiten Weges folgt dann im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt und ein kleineres Gewerbe. Über den Gewerbeeinheiten sind eine Parketage und fünf Wohnetagen angeordnet. Da hinter dem Gebäude bis auf eine Zufahrt zum Nahversorger und zu den Altbauten an der Leibnizstraße kein Autoverkehr stattfinden soll, bestimmt das Grün auf der Rückseite das Bild. Im Hof sollen Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden, im Haus weitere Räume für Fahrräder und für E-Bikes. An der Haeckelstraße dann entsteht ein höheres Gebäude als Eckbetonung, das mit dem gegenüberliegenden Neubau der MWG als Marke im Stadtbild korrespondiert....“

(Quelle http://www.volksstimme.de/nachrichten/magdeburg/1504767_Der-neue-Breite-Weg.html 07.07.2015 „Der neue Breite Weg“)

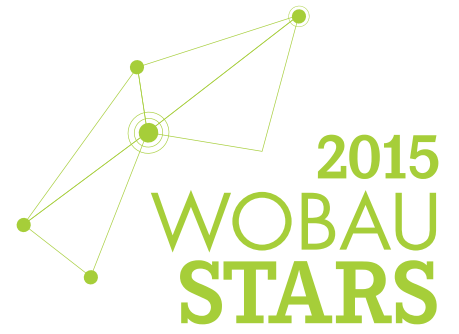
14.7.

Der Komplettabriss der beiden Plattenbauten schreitet voran. Der Blick zum Dom ist fast frei.



4.6.

Der Plattenbau über dem Durchgang zur Leibnizstraße im Osten der Danzstraße wurde komplett entkernt.



22.7.

Die Zangen der Abrissmaschinen haben das Gebäude fast vollständig in Platten zerlegt.





LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Grundlagen der Gesellschaft 26

Wirtschaftsbericht 27

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 40

Vorgänge von besonderer Bedeutung
nach Schluss des Geschäftsjahres 43

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht 44

Grundlagen der Gesellschaft

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (im Folgenden „Wobau“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“) ist die Stadt Magdeburg.

Der Gesellschaftsvertrag vom 26. Oktober 2010 sowie der Handlungsrahmen für Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bilden die Grundlage für das unternehmerische Handeln der Wobau.

Im Interesse der Stadt Magdeburg sichert die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH eine sozial verantwortbare Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt Magdeburg. Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten aller Art, insbesondere solcher, die im Eigentum der

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

Der im Geschäftsjahr amtierende Geschäftsführer Heinrich Paul Sonsalla hat nach zwei Dekaden am 31. Dezember 2015 das Unternehmen verlassen und ist in seinen Ruhestand gegangen.

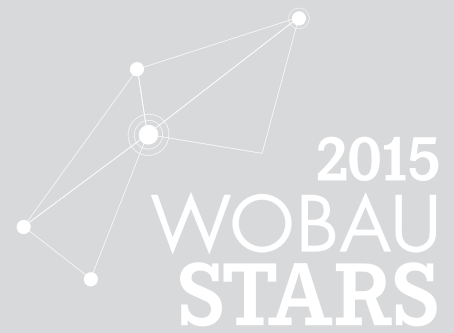
Zum neuen Geschäftsführer der Wobau wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 16. Dezember 2015, Herr Peter Lackner ab 1. Januar 2016 für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Neuer Geschäftsführer Peter Lackner

Der langjährige WOBABU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla übergab zum Jahreswechsel symbolisch das Steuerrad an Peter Lackner. Der neue „Kapitän“ übernimmt das Ruder zum Jahresbeginn 2016.



Wirtschaftsbericht



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2015 auf einem soliden Wachstumspfad. Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes von einem dynamischen privaten Verbrauch. Um 1,9 % waren die privaten Konsumausgaben und um 2,8 % die des Staates höher als im Vorjahr. Weitere Konjunkturimpulse kamen aus Investitionen in Ausrüstungen (+3,6 %), dem Export (+5,4 %) und dem Import (+5,7 %). Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe) als auch nahezu alle Dienstleistungsbereiche trugen entscheidend auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsproduktes zur positiven Entwicklung bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2015 um rd. 1,7 % zum Vorjahr zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,3 %.

Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden rd. 43,0 Mio. Erwerbstätige registriert (Vorjahr: rd. 42,7 Mio.). Negative demografische Effekte wurden durch eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 104.000 auf durchschnittlich rd. 2,8 Mio. Personen. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, 6,4 % (Vorjahr: 6,7 %). Die gestiegene Anzahl von Flüchtlingen und Zuwanderern in 2015 wird erst in 2016 ff. Einfluss auf den Arbeitsmarkt haben. Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes verzeichnete Deutschland in 2015 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf mindestens 81,9 Mio. Menschen (Vorjahr: ca. 81,2 Mio.).

Einen wesentlichen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung leistete im Berichtsjahr 2015 die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit 11,2 % (Vorjahr: 11,1 %), der Anteil des Baugewerbes liegt lediglich bei 4,7 % (Vorjahr: 4,6 %).

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist differenziert und befindet sich in einem Spannungsfeld von Wachstumsregionen mit Wohnungsknappheit und Schrumpfungsgebieten mit Leerstand.

Laut Informationen des GdW hat Deutschland, hauptsächlich durch die geringe Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, derzeit ein Wohnungsdefizit von mindestens 800.000 Wohnungen. Allein im Jahr 2015 wurden im Zeitraum Januar bis November nur für insgesamt 276.284 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (Vorjahreszeitraum: 259.849). Bis 2020 müssen daher jährlich rd. 400.000 Wohnungen und damit rd. 140.000 Mietwohnungen (80.000 Sozialwohnungen, 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment) mehr als im Jahr 2015 gebaut werden.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen. Die vom Bundeskabinett beschlossene befristete Sonderabschreibung soll hierbei ab 2016 den Neubau bezahlbarer Wohnungen in Gemeinden, deren Mietniveau auf mindestens 5 % über dem Bundesdurchschnitt liegt sowie in Gebieten mit Mietpreisbremse und Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze, ankurbeln.

Der Wohnungsmietenindex in Deutschland stieg laut dem Statistischen Bundesamt im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 % auf 106,7 (Vorjahr: 105,4). Der Index für Wohnungsnebenkosten entwickelte sich von 104,2 auf 105,4 im Jahr 2015.

Die Wohnungsmieten lagen somit in einer Spannweite, je nach Wohnungsgröße, von durchschnittlich EUR 9,41/m² (30 m²), EUR 6,56/m² (60 m²) und EUR 7,61/m² (100 m²). Die Betriebskosten liegen laut aktuellem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes durchschnittlich bei EUR 2,19/m²/ Monat (Vorjahr: EUR 2,20/m²/ Monat).

Mit Inkrafttreten des neuen Wohngelderhöhungsgesetzes ab Januar 2016 hebt der Staat die Förderung der Wohnkosten um durchschnittlich 39 % an, sodass Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten entlastet werden.

Sachsen-Anhalt

Die Konjunktur in Sachsen-Anhalt erwies sich, dank begünstigender Sonderfaktoren, in 2015 als robust. Günstige externe und interne Sondereffekte wie der Verfall des Ölpreises sowie die Abwertung des Euros zum Dollar wirkten positiv auf die Produktionskosten und Exportquoten. Das niedrige Zinsniveau, verbesserte Einkommensverhältnisse und eine stabile Beschäftigung belebten den Konsum. Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt berechnete eine Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2015 von +0,5 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 107,1 erreichte. Innerhalb der letzten 15 Jahre erhöhte sich das Preisniveau in Sachsen-Anhalt um knapp ein Viertel (23,7 %).

Laut statistischen Berechnungen des Landesamtes stieg der Baupreisindex für Wohngebäude analog dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um 1,5 %. Der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden lag bei durchschnittlich 1,7 % (Vorjahr: 2,0 %) ohne Schönheitsreparaturen bzw. bei 1,1 % (Vorjahr: 2,5 %) mit Schönheitsreparaturen. Im Zeitraum Januar bis Dezember 2015 wurden insgesamt für 7.739 Wohnungen (Vorjahreszeitraum: 7.107) Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Sachsen-Anhalt erteilt. In Sachsen-Anhalt ist die Zahl der Erwerbstätigen, entgegen dem Bundestrend, weiter gesunken. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt gab es analog dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt insgesamt 1,0 Mio. Erwerbstätige bzw. 7.400 Personen (0,7 %) weniger.

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt hat 2015 ihren tiefsten Stand seit 1991 erreicht und lag im Jahresdurchschnitt bei 10,2 % (Vorjahr: 10,7 %). Durchschnittlich waren 118.900 Menschen ohne Job, das sind ca 5 % weniger Menschen als im Vorjahr. Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt wurde durch die Zuwanderung von rd. 41.000 Flüchtlingen (etwa ein Drittel sind bereits weitergezogen) zwar gedämpft, der demografische Wandel in Hinblick auf die Veralterung der Bevölkerung ist dadurch jedoch nicht umkehrbar.

Der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt ist auch in 2015 gekennzeichnet von einem Überangebot an Wohnraum (ca. 120.000). Auf den

kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand entfallen rd. 40.000 leer stehende Einheiten. Für die städtebauliche Entwicklung und zur Begegnung des Überangebotes an Wohnraum standen den Kommunen und Wohnungsunternehmen im Programmjahr 2015 rd. Mio. EUR 84 Fördermittel zur Verfügung. Darüber hinaus investierte die Wohnungswirtschaft umfangreich in die Aufwertung und zukunftsfähige Gestaltung ihrer Quartiere. Dadurch wurden Arbeitsplätze geschaffen bzw. stabilisiert, soziale und wohnungsnaher Dienstleistungen erweitert, mehr altersgerechte Wohnungen hergestellt und bezahlbares Wohnen gesichert. Die Wohnungsmieten in Sachsen-Anhalt entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,18/m² (30 m²), EUR 5,16/m² (60 m²) und EUR 5,44/m² (100 m²).

Unter Beachtung der Zuwanderungsentwicklung muss die positive Stadtentwicklung durch gezielte Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen zwingend weitergeführt und gefördert werden. Die Wohnungswirtschaft ist bei der Erfüllung dieser Aufgaben ein aktiver und zuverlässiger Partner.

Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg, als einwohnerstärkste Stadt Sachsens, wurde im Jahr 2015 von einer deutlich sichtbaren Weiterentwicklung geprägt und hat erneut an Lebensqualität gewonnen. Eine Vielzahl von Investitionen trugen entscheidend dazu bei. Beispielsweise wurden Schulen und Kindertagesstätten saniert und konnten teilweise in 2015 ihren Betrieb aufnehmen. Als größtes Verkehrsvorhaben der Landeshauptstadt, seit der Wiedervereinigung, erfolgte im Juni 2015 der Baustart der Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee. Dieses Vorhaben wird, ähnlich den geplanten Arbeiten an der Strombrückenverlängerung, noch bis 2019 andauern. Des Weiteren wurde anlässlich des 90-jährigen Bestehens der Hermann-Beims-Siedlung, welche in den 20er Jahren als Musterbeispiel des sozialen Wohnungsbaus im Stil des „Neuen Bauens“ galt, im September 2015 der sanierte Beimsplatz feierlich übergeben.

Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und anderer Programme wurden einheimische

Abriss am Breiten Weg

*Gruben bestimmten das Bild im künftigen Domviertel.
Vor dem Baustart stehen eine Reihe von Arbeiten an.
Nach sehr strengen Umweltrichtlinien mussten sämtliche
Stoffe separiert und als Sondermüll entsorgt werden.*

Unternehmen bei der Sicherung zeitnah verfügbarer Finanzierungshilfen unterstützt. Insgesamt wurden dabei 26 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund Mio. EUR 20,0 begleitet und 445 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Von Bund und Land wurden ca. Mio. EUR 9,0 Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt“ für die städtebauliche Entwicklung in Magdeburg bereitgestellt.

Die Stadt Magdeburg konnte im Dezember 2015 einen Bevölkerungszuwachs von 3.354 Personen auf 238.212 Einwohner verzeichnen.

Rd. 2.740 Flüchtlinge hat Magdeburg in 2015 neu aufgenommen, davon bereits rd. 1.300 zum Jahresbeginn. Die zeitnahe Aufnahme dieser Vielzahl an Flüchtlingen in Magdeburg stellte die Stadt weiterhin vor große Herausforderungen. Dabei stand die Unterbringung der Menschen mit Bleiberecht einschließlich einer gemeinsam aktiv gestalteten Integration im Vordergrund. Die Wobau, als kommunales Unternehmen, stellte sich dieser Aufgabe und unterstützte die Stadt durch das Herrichten und kurzfristige Bereitstellen von Wohnraum. Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hat sich weiter stabilisiert. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 11,1 % (Vorjahr: 11,4 %). Insgesamt wurden im Jahresdurchschnitt 13.453 Arbeitslose (Vorjahr: 13.726) registriert.

Auf dem Wohnungsmarkt in Magdeburg zeichnet sich allmählich eine Trendwende ab. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus war eine rege Investitionstätigkeit in Neubau und Bestandsimmobilien festzustellen. Dennoch ist die Leerstandsquote im Jahr 2015 kleiner als 6,0 %, was hauptsächlich auf die umfangreichen Rückbauten/Abrisse von Wohnungsüberhängen in den letzten Jahren sowie den Bevölkerungszuwachs zurückzuführen ist.

Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,15/m² (30 m²), EUR 5,39/m² (60 m²) und EUR 5,94/m² (100 m²).



Foto: © Luftfotograf Steffen Lehmann

EUR 6,2 MIO.
 haben wir in die Sanierung der
 Völpker Straße 1-17 investiert.

Geschäftsverlauf

Bestandsentwicklung

Die Wobau, als größtes Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2015 einen eigenen Immobilienbestand von:

- 20.929** Wohnungs- und Gewerbeeinheiten
- 13** Gästewohnungen
- 5.651** Garagen, Einstellplätze und Gärten.

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Gesellschaft entsprechend der geänderten Nachfrage am Wohnungsmarkt ihren Wohnungs- und Gewerbebestand um 678 Einheiten durch Verkauf, Abriss und Stilllegung, Umbau bzw. Modernisierung sowie Umnützung angepasst. Die Gesellschaft hat am Ende des Berichtsjahres insgesamt 553 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mehr im Bestand als geplant.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:



Bestandsentwicklung

	2015		2014		Veränderung	
	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²
Wohnungseinheiten	20.463	1.178,5	21.120	1.216,8	-657	-38,3
davon Kernbestand marktfähig	17.807	1.027,0	18.180	1.051,0	-373	-24,0
Gewerbeeinheiten	466	81,0	470	80,3	-4	0,7
davon Kernbestand marktfähig	414	66,5	419	70,1	-5	-3,6
Gästewohnungen	13	0,7	30	1,7	-17	-1,0
Garagen, Einstellplätze, Gärten	5.651		5.950		-299	
Gesamt (ohne Garagen etc.)	20.942	1.260,2	21.620	1.298,8	-678	-38,6

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 52 Wohnungen (Vorjahr: 108), zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr: zwei) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 99). Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften, als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Der Rückgang des für Dritte verwalteten Bestandes beruht auf dem Auslaufen der Verträge.



Sanierung Völpker Str. 1-17

Zur aufwändigen Sanierung gehörten: die Vergrößerung der teilweise sehr kleinen Bäder, die Erneuerung der Elektroanlagen, Türen und Fußböden. Die Grundrisse wurden verändert, Fassaden saniert und Balkone angebaut.

Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Sollmieten im Geschäftsjahr 2015 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Sollmieten	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	77.198	77.977	-779
davon Sollmieten für Wohnungen	69.345	70.110	-765
davon Sollmieten für Gewerbe	6.545	6.596	-51
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.252	1.209	43
davon Sollmieten für Sonstiges	56	62	-6
Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m ² WFL/NFL/Monat	4,93	4,87	0,06

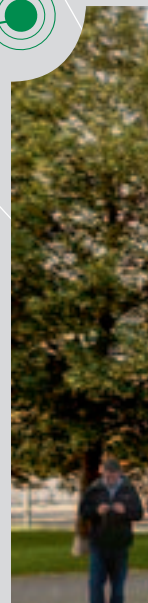
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen von EUR 4,75/m² auf EUR 4,82/m² erhöht und liegt somit über der geplanten durchschnittlichen Kaltmiete von EUR 4,79/m². Für den marktfähigen Wohnungsbestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 4,92/m² auf EUR 4,97/m². Die Verbesserung der durchschnittlichen Kaltmiete im marktfähigen Wohnungsbestand ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, infolge komplexer

Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung von 269 Leerwohnungen sowie insgesamt 1.460 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen.

Im Gesamtbestand Gewerbe verringerte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 6,66/m² auf EUR 6,59/m², aufgrund Ankauf des Grundstückes Lothar-Kreyssig-Str. 1 mit rd. 4.564 m² Leerfläche. Für den marktfähigen Gewerbebestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 7,39/m² auf EUR 7,66/m².

Umbau der alten Staatsbank

Wir als Eigentümer werden zwei Etagen als neuen Verwaltungssitz nutzen. In der unteren Etage und in einem der beiden Kellergeschosse soll das Magdeburger Dommuseum seinen Platz finden. Auf der Nordseite an der Ecke Domplatz/Lothar-Kreyssig-Straße wird ein neuer Eingang für das Dommuseum eingerichtet.



Leerstandsentwicklung

Am 31. Dezember 2015 waren von 20.463 Wohnungen und 466 Gewerbeeinheiten insgesamt 2.495 Wohnungen und 59 Gewerbeeinheiten nicht vermietet. Davon betreffen 704 Leerwohnungen und 21 Gewerbeeinheiten den Desinvestitionsbestand (Vorjahr: 1.416 WE/25 GE) und bei 622 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten handelt es sich um sanierungsbedingten Leerstand (Vorjahr: 309 WE/4 GE).

Der Leerstand entwickelte sich wie folgt:

Leerstandsentwicklung

	2015			2014		
	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %
Wohnungen	2.495	12,22	98,51	3.036	14,51	89,24
davon marktfähig	1.169	6,80	100,10	1.311	7,43	98,91
Gewerbeeinheiten	59	17,30	79,17	67	13,89	>100,0
davon marktfähig	31	6,47	73,91	37	7,58	>100,0

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2015 bemüht, durch zielgerichtete Maßnahmen in den Bestand, den Leerstand zu senken. Das Überangebot an Wohnraum und der zunehmende Wettbewerb am Magdeburger Wohnungsmarkt stellten den Vermietungsprozess auch weiterhin vor besondere Herausforderungen. Dennoch blieb die Nachfrage an Wohnraum bei der Wobau, im Vergleich zum Vorjahr, nahezu konstant. Die Anzahl der Neukundenkontakte lag in 2015 bei 7.925. Dies waren 60 Neukundenkontakte mehr als im Vorjahr. Insgesamt erfolgten 2.417 Wohnungskündigungen und 2.381 Neuvermietungen. Die Wiedervermietungsquote betrug somit 98,5 % (Vorjahr: 89,2 %).

Die Fluktuationsrate betrug im Gesamtbestand Wohnungen im Berichtsjahr 11,60 % (Vorjahr: 11,28 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 11,08 % (Vorjahr: 10,88 %).

Der Leerstand im Bereich Wohnungen ist im Jahr 2015 um 2,29 Prozentpunkte auf 12,22 % (Vorjahr: 14,51 %) gesunken. Die Leerstandssenkung wurde im Wesentlichen durch erfolgte Abriss- und Stilllegungsmaßnahmen, Verkäufe und Neuvermietungen nach Investitionsmaßnahmen erreicht. Des Weiteren wurde das zum Abriss vorgesehene Gebäude im Bruno-Taut-Ring 96-100 zur Flüchtlingsunterbringung hergerichtet und langfristig an die Stadt



Magdeburg vermietet. Im Bereich Gewerbe hat sich der Leerstand um 3,41 Prozentpunkte auf 17,30 % (Vorjahr: 13,89 %) durch den Ankauf des leer stehenden Objektes Lothar-Kreyssig-Str. 1 mit insgesamt rd. 4.564 m² Nutzfläche erhöht. Dieses Objekt wird als zentraler Firmensitz der Gesellschaft ausgebaut einschließlich der

Implementierung des Dommuseums. Dagegen konnte im marktaktiven Kernbestand Gewerbe durch Vermietung der Gewerbeeinheiten am Ulrichplatz und in der Leiterstraße eine Verbesserung um 1,11 Prozentpunkte erreicht werden.

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

Erlösschmälerung	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlösschmälerung	11.787	12.601	-814
davon Sollmiete wg. Leerstand	8.248	9.193	-945
(davon wg. Leerstand WE)	(7.741)	(8.513)	(-772)
Mietminderung	186	133	53
Umlagenabrechnung	3.058	2.907	151
Sonstiges	295	368	-73

Die Erlösschmälerungsquote Sollmiete wegen Leerstand im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 11,17 % (Vorjahr: 12,14 %).

EUR 11,3 MIO.
werden wir in die Sanierung der
ehemaligen Staatsbank investieren.

40

neue Parkplätze
in der Leiterstraße

Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Geschäftsjahr 2015 wendete die Gesellschaft insgesamt TEUR 33.048 für Bautätigkeit, Instandhaltung/Instandsetzung und Abriss auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

Aufwendungen	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Komplexmaßnahmen	13.277	8.420	4.857
Freiflächen	1.974	1.094	880
Aktivierungsfähige Investitionen	15.251	9.514	5.737
Abrisskosten	1.953	800	1.153
Instandhaltung/Instandsetzung	15.844	11.567	4.277
Bautätigkeit/Abriss gesamt	33.048	21.881	11.167

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen wurden in der Ernst-Toller-Straße 31-37 ung., Willi-Bredel-Straße 38-50 ger., Bernhard-Kellermann-Straße 4, 6-22 ger. und 24, Dequeder Straße 5-8 und 9-12 umfangreiche Strangsanierungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Maßnahmen erfolgte die Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer und die teilweise Stilllegung der oberen Etage. Gleichzeitig wurden die Bäder erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Leer stehende Wohnungen wurden dabei komplett saniert. Die Maßnahmen sind, mit Ausnahme der Willi-Bredel-Straße 38 und Bernhard-Kellermann-Straße 24 abgeschlossen.

In der Beimssiedlung wurde das Wertaufholungsprogramm fortgeführt und die Wohngebäude in der Völpker Straße 1-10 und 11-17 durch zeitgemäße Grundrissänderungen marktgerecht modernisiert. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der erstmalige Anbau von zusätzlichen Balkonanlagen genehmigt. Die

Maßnahmen sind bis auf die Modernisierung der Völpker Straße 1-3 abgeschlossen.

Die Erschließung des Neubaugebietes am Döppler Grund verlief planmäßig. Alle Baugrundstücke wurden erfolgreich vermarktet. Der Straßenendausbau wurde zum 31. Dezember 2015 fertiggestellt.

Durch den gestiegenen Bedarf der älter werdenden Mieterschaft nach Barrierefreiheit erfolgten in der Bertolt-Brecht-Straße 4c und im Bördebogen 2-3 Umbaumaßnahmen der Hauseingangs- und Fahrstuhlanschlüsse. Nunmehr können die Mieter barrierefrei in das Haus eintreten.

In der Leiterstraße 2 wurde eine Gewerbeeinheit mit rd. 961 m² umgebaut und an das Bau- und Liegenschaftsamt Sachsen-Anhalt vermietet. Eine Gewerbeeinheit (ehemaliges Eiscafe) mit 1.065 m² im Ulrichplatz 10 wurde, unter Beachtung der brandschutztechnischen Auflagen, ausgebaut und eine italienische Gastronomie etabliert.

Insgesamt wurden 524 Leerwohnungen saniert, teilweise aus- und umgebaut bzw. marktfähig hergestellt, davon 125 Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Abriss Fruchthof

Juli 2015: Wo vor und kurz nach der Wende Obst und Gemüse verkauft wurde, regierte die Abrissbirne. Der „Fruchthof“ wurde am 30. Juli 1989 eröffnet. Es war das letzte Neubauprojekt beim Umbau der alten Leiterstraße. Hier haben wir einen ebenerdigen Parkplatz mit Stellplätzen zur Vermietung angelegt.

2015 WOBAU STARS

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte der Abriss der Gebäude in der Hans-Grundig-Straße 15-16, Schrotebogen 21-22, Ferdinand-von-Schill-Straße 36-46, Astonstraße 75-85 und Breiter Weg 257-260. Insgesamt wurden somit 430 Wohnungen vom Markt genommen.

Des Weiteren wurde der ehemalige Fruchthof in der Krügerbrücke/Himmelreichstraße abgerissen. Auf der Abrissfläche in der Himmelreichstraße wurden 40 Parkplätze errichtet und erfolgreich bis 31. Dezember 2015 vermietet.

Aufgrund fehlender Fördermittelbewilligungen konnten nicht alle geplanten Abrissmaßnahmen realisiert werden. Zur dringenden

Unterbringung von Flüchtlingen wurde daher das Abrissgebäude im Bruno-Taut-Ring 96-100 hergerichtet und für zehn Jahre an die Stadt Magdeburg vermietet.

Im Rahmen der periodischen Instandhaltung erfolgten im Wesentlichen die Erneuerung der Steigestränge für Kalt- und Warmwasser, Dach- und Balkoninstandsetzungen, Fenster- und Treppenhausanstriche, Sanierung von Schornsteinköpfen und Bauwerkstroekenlegungen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang in Höhe von TEUR 2.597 zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2016 eingestellt wird.



Grundstücksverkehr

Die Gesellschaft veräußerte im Berichtsjahr 2015 aus dem Anlagevermögen

- 5 Wohngebäude (143 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten),
- 28 Reihenhäuser (vorwiegend an Mieter),
- 8 Garagengrundstücke (311 Garagen),
- 7 Freiflächen überwiegend aus Stadtumbau zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbebezwecke und
- 5 Splitter-/Arrondierungsflächen.

Daraus resultieren Buchgewinne in Höhe von TEUR 3.424.

Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr der notarielle Abschluss des Grundstückstauschvertrages mit der Landeshauptstadt Magdeburg über den Ankauf des Grundstücks Lothar-Kreyssig-Straße 1 (Eigentümer Stadt Magdeburg) und den Verkauf des Grundstückes Wilhelm-Höpfner-Ring 1 (Eigentümer Wobau) mit Wertausgleich zum 31. Dezember 2015 und Besitzübergang zum 1. Juli 2015.

Von den Städtischen Werken Magdeburg wurde durch unser Unternehmen das Grundstück Max-Otten-Straße 10 a erworben und zu

einer Gebetsstätte für die Islamische Gemeinde umgebaut. Mit notariellem Kauf- und Werkvertrag erfolgte im Berichtsjahr 2015 die Veräußerung an die Islamische Gemeinde. Auf den Kaufpreis wurde laut geschlossenem Kaufvertrag im Berichtsjahr eine Anzahlung in Höhe von rd. TEUR 230,5 geleistet. Der Restkaufpreis in Höhe von TEUR 375,0 zzgl. Verzinsung wird in monatlichen Raten entrichtet. Die Übergabe des Grundbesitzes an den Erwerber erfolgt mit Fertigstellung der Baumaßnahme im 1. Quartal 2016.

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits sieben Kaufverträge mit Besitzübergang in 2016 und Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 4.670 geschlossen. Veräußert wurden vier Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus (162 Wohnungen), eine Freifläche und ein Garagengrundstück (40 Garagen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 4.670 entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Buchwertverluste im Jahr 2016. Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2015 betrug TEUR 12.214, davon entfallen TEUR 4.160 auf Grundstücksverkäufe mit Besitzübergang in 2016 (Vorjahr: TEUR 7.102).

Neues Gemeindezentrum

Die Islamische Gemeinde findet endlich ein neues Zuhause. Das Gebäude an der Max-Otten-Straße war ein altes Heizhaus. Zum 31.12.2015 wurde der notarielle Kaufvertrag über das Gebäude mit der Gemeinde geschlossen. Nach dem Umbau wird der Gebetsraum an die Gemeinde übergeben und bietet ab Mai 2016 rund 500 Muslimen Platz für ihre Gebete.



N° 10

Das Hochhaus „Am Seeufer 10“
am Neustädter See wird abgerissen

2015
WOBAU
STARS



Finanzierung

Die Hauptschwerpunkte der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2015 bestanden neben der Steuerung der Unternehmensliquidität in der Sicherstellung der Refinanzierung der Investitionsvorhaben und der Fortsetzung der Optimierung der Beleihungs- und Finanzierungsstruktur.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs Kreditverträge mit ratierlicher Tilgung über ein Volumen von insgesamt TEUR 16.780 geschlossen und dabei das günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt genutzt. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2015 beläuft sich auf TEUR 9.260 und wird nach Baufortschritt im 1. Halbjahr 2016 abgerufen.

Aus gezeichneten Kreditverträgen 2014 kamen im Berichtsjahr 2015 TEUR 4.500 zur Auszahlung.

Als Beitrag zur Optimierung der Finanzierungs- und Beleihungsstruktur wurde das Portfolio bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt (diverse Baudarlehen) in Höhe von TEUR 4.693 durch Sondertilgung in Höhe von TEUR 1.749 und Umschuldung in Höhe von TEUR 2.944 abgelöst.

Der Verkauf des Grundstückes „Am Seeufer 10“ wurde aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umgesetzt. Das seit 2002 leer stehende und stark sanierungsbedürftige Gebäude ist aufgrund des vorliegenden Bewilligungsbescheides in 2016 zum Abriss vorgesehen. Die exponierte Lage des Grundstückes bietet eine Chance für eine Neuentwicklung an diesem Standort.

Im Berichtsjahr waren noch 14 Flurstücke mit rund 67 Tsd. m² mit Restitutionsansprüchen belastet. Durch intensive Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen konnten für zwei Flurstücke mit rund 10 Tsd. m² Ablehnungen der Restitutionsanträge erwirkt werden. Für drei Flurstücke mit rd. 15 Tsd. m² wurde der Nachweis gegenüber dem Landesamt für offene Vermögensfragen geführt. Der Bescheid hierzu liegt noch nicht vor. Derzeit laufen die Vorbereitungsarbeiten zum Nachweis des komplexen Wohnungsbaus für ein weiteres Grundstück. Im Altbaubereich wurde ein Grundstück mit Zustimmung der Antragsteller verkauft. Es befinden sich noch zwei Flurstücke mit rund 2,5 Tsd. m² in der Recherche.

Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr 2015 die Restrukturierung von acht Zinsderivaten und den dazugehörigen zehn Grundgeschäften mit einem Volumen in Höhe von TEUR 53.252 zu einem Payerswap und einem Darlehen. Durch die hierbei erfolgte Umstellung von annuitätischer Tilgung auf Ratentilgung, in Verbindung mit verbesserten Kapitalkosten, konnte der zukünftige Kapitaldienst verbessert und die Liquidität gestärkt werden. Damit verfügt die WOBAU über insgesamt sieben Zinsderivate (Vorjahr: 14) mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 122.716 (Vorjahr: TEUR 128.631).

Am Geldmarkt konnten in 2015 Prolongationen in Höhe von TEUR 13.936 realisiert werden, bei gleichzeitiger Umstellung der Darlehensstruktur von Annuität auf Ratentilgung. Als Referenzzinssatz diente der 3- bzw. 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von durchschnittlich 0,811 % p. a.

Zum Bilanzstichtag beträgt der Anteil der Ratentilgungsdarlehen an den Gesamtverbindlichkeiten rd. 47 % (Vorjahr: rd. 27 %).

Spannende Zukunft


2015 haben drei Azubis ihre Ausbildung in Magdeburgs größtem Wohnungsunternehmen begonnen. Die aktuellen Auszubildenden und Ausbildungsleiterin Cornelia Schütze (links) warben Anfang Oktober auf der „Perspektiven“ Bildungsmesse in Magdeburg erneut um Nachwuchskräfte und berieten Jugendliche zu Berufsmöglichkeiten und Karriere-chancen.



Personal

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

Personalbestand	2015	2014	Veränderung
Insgesamt Beschäftigte	224	229	-5
davon Kaufmännische Mitarbeiter	183	185	-2
davon Technische Mitarbeiter	14	15	-1
davon Hauswarte	18	21	-3
davon Auszubildende	9	8	1
Anzahl Männer in %	31,7	32,8	-1,1
Anzahl Frauen in %	68,3	67,2	1,1
Altersdurchschnitt in Jahren	47,7	47,6	0,1
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in Jahren	20,5	20,5	0,0



2015 WOBAU STARS

Die Wobau beschäftigte zum Bilanzstichtag 224 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 229), davon befinden sich 102 Mitarbeiter/Innen in der Teilzeit (Vorjahr: 107 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeitstellen belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 198,10 VZE. Für 16 Mitarbeiter/Innen bestehen Altersteilzeitverträge (Vorjahr: 17), davon befinden sich sechs Mitarbeiter/Innen in der Arbeitsphase und zehn Mitarbeiter/Innen in der Ruhephase. In einem befristeten Arbeitsverhältnis befanden sich vier Mitarbeiter/Innen.

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

Vor dem Hintergrund des auch in Magdeburg immer weiter fortschreitenden demografischen Wandels wurden die Auszubildenden im Unternehmen in 2015 mit dem wohnungswirtschaftlichen Projekt „Zielgruppenorientiertes Portfolio – Seniorenfreundliches Wohnen“ betraut. Schwerpunkt des Projektes waren zum einen die Ermittlung des Bedarfes in den Quartieren und die Analyse der Objekte auf Seniorenfreundlichkeit. Im Ergebnis der Projektarbeit wurden die Quartiere und Objekte mit Handlungsbedarf sowie Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Im Berichtsjahr 2015 erfolgte der Abschluss eines neuen Vergütungstarifvertrages der Wohnungswirtschaft mit einer Laufzeit von zwei Jahren, das heißt vom 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2017. Dieser beinhaltet eine Tarifierhöhung ab 1. Juli 2015 um 2,4 % und ab 1. Juli 2016 um 2,2 %.

Fortbildungsschwerpunkte im Berichtsjahr 2015 bildeten Fachseminare/Tagungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft sowie der Technik. Dabei wurden insgesamt 152 Mitarbeiter/Innen geschult.

Zur gezielten Personalentwicklung erfolgten Qualifizierungsmaßnahmen zum geprüften Techniker für Immobilienwirtschaft, Fachkraft für betriebliches Rechnungswesen und qualifizierte Personalfachkraft.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement in 2015 beinhaltete Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und -vorsorge.

Dazu gehörten ein Venencheck, Moving am Arbeitsplatz, Blutdruck- und Blutzuckermessung, Herz-Kreislauf-Diagnostik und Grippe-schutztag sowie ein Impfstatuscheck. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements konnten zwei Mitarbeiter/Innen nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

Mit der Arbeitnehmervertretung pflegte die Geschäftsleitung eine vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.



260

Bewerbungen erhielten wir für
unsere Ausbildungsplätze

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Wobau ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Rückgang der Bilanzsumme gekennzeichnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2015		2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	706.255	93,3	713.126	93,6	-6.871
Kurzfristig gebundenes Vermögen	50.727	6,7	48.646	6,4	2.081
Gesamtvermögen (Aktiva)	756.982	100,0	761.772	100,0	-4.790
Eigenkapital	290.489	38,4	287.536	37,7	2.953
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	415.341	54,9	427.267	56,1	-11.926
Kurzfristiges Fremdkapital	51.152	6,7	46.969	6,2	4.183
Gesamtkapital (Passiva)	756.982	100,0	761.772	100,0	-4.790

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen bildet mit 93,3 % die größte Bilanzposition. Der Rückgang auf der Aktivseite resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 16.094, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 893 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 8.427. Gegenläufig wirken Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.370. Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 17.190 statt.

Auf der Passivseite erhöhte sich im Geschäftsjahr das Eigenkapital (ohne Sonderposten) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.527 auf TEUR 270.918 durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe TEUR 3.523 sowie durch Zuführung in die Sonderrücklage § 27 DMBilG in Höhe TEUR 4 infolge Vergleichsregelung zum Verkauf eines restituitionsbehafteten Grundstückes.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich von TEUR 474.236 im Jahr 2014 auf TEUR 466.493 im Jahr 2015. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 18.860 sowie die außerplanmäßigen Tilgungen und Umschuldungen diverser Baudarlehen in Höhe von TEUR 4.693. Dagegen wirken Kreditaufnahmen für Investitionsmaßnahmen und Umschuldungen in Höhe TEUR 12.020. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 54,4 % (Vorjahr: 55,0 %).

Die Verschuldung je m² beträgt im Jahr 2015 EUR 326,87 (Vorjahr: EUR 326,13). Einem Rückgang der Verbindlichkeiten steht ein Flächenabgang von rd. 38 Tsd. m² gegenüber.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

Finanzlage	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.194	39.687	-493
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.032	-2.393	-4.639
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-29.632	-30.163	531
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.530	7.131	-4.601
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.246	9.115	7.131
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.776	16.246	2.530

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert aus dem Jahresergebnis, bereinigt um die Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen, die Zinsaufwendungen/Zinserträge und die zahlungsunwirksamen sowie zahlungswirksamen Erträge/Aufwendungen aus Sondereinflüssen. Gegenüber dem Vorjahr hat er sich um TEUR 493 verringert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit weist gegenüber dem Vorjahr einen höheren Mittelabfluss von TEUR 4.639 aus, hauptsächlich aufgrund der durchgeführten Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen in Höhe von TEUR 17.190 (Vorjahr: TEUR 9.751), trotz hoher Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 9.948 (Vorjahr: TEUR 7.102) und Zinserträgen in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 256).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist gegenüber dem Vorjahr einen geringeren Mittelabfluss von TEUR 531 aus. Hier wirken planmäßige Tilgungen gegenüber Kreditinstituten von TEUR 18.959 (Vorjahr: TEUR 18.065) und Sondertilgungen für diverse Baudarlehen von TEUR 4.693 (Vorjahr: TEUR 849) sowie Zinsaufwendungen von TEUR 18.000 (Vorjahr: TEUR 19.539), aber auch höhere

Kreditaufnahmen von TEUR 12.020 (Vorjahr: TEUR 8.290). Die Kreditaufnahmen dienen der Finanzierung der Investitionen in den Immobilienbestand (TEUR 9.048) und der Umschuldung diverser Baudarlehen (TEUR 2.972).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2015 aus, um den Kapitaleinsatz zu bedienen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2015 erhöht sich stichtagsbedingt um TEUR 2.530 auf TEUR 18.776. Diese Mittel sind zur Finanzierung der künftigen Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2015 über offene Kontokorrentkreditlinien von TEUR 10.000, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestehen Reserven aus dinglichen Sicherheiten um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

Die Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit zu jeder Zeit gegeben.

2.740

Asylbewerber wurden 2015 in der Landeshauptstadt aufgenommen*. Wir haben dafür Gebäude wieder instandgesetzt und Wohnungen bereitgestellt.

Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage der Wobau zeigt die nachfolgende Übersicht:

Ertragslage	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	480	3.496	-3.016
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-231	-330	99
Ergebnis aus Restitution	-32	-56	24
Betriebsergebnis	217	3.110	-2.893
Finanzergebnis	196	255	-59
Neutrales Ergebnis	4.093	-5.973	10.066
Ertragsteuern	-983	0	-983
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.523	-2.608	6.131

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.016 verringert. Beeinträchtigt wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis durch höhere Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung (TEUR 4.277) aufgrund des zusätzlichen Bedarfes an Wohnraum zur gemeinschaftlichen und dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen sowie der erhöhten Nachfrage nach marktgerechten und sozialverträglichen Wohnungen. Hinzu kommen ein Rückgang der Sollmiete (TEUR 780), infolge Bestandsabgang, höhere planmäßige Abschreibungen (TEUR 238) und Betriebskostenaufwendungen (TEUR 846). Positiv dagegen wirken geringere Erlöschmälerungen (TEUR 965), Verwaltungsaufwendungen (TEUR 596) und Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierung (TEUR 1.552).

Das Finanzergebnis hat sich trotz höherem Bestand an flüssigen Mitteln aufgrund der schlechten Anlagemöglichkeiten verringert.

Das neutrale Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.066 deutlich verbessert. Positive Ergebnisbeiträge beruhen hauptsächlich auf höheren Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 1.977), geringeren Buchverlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 637) und geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen von Grundstücken mit Bauten (TEUR 8.019). Demgegenüber stehen im Wesentlichen höhere Abrisskosten (TEUR 1.153).

Damit verzeichnet die Gesellschaft am 31. Dezember 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.523, der das geplante Jahresergebnis um TEUR 183 unterschreitet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

* Quelle: www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Leben-in-Magdeburg/Flüchtlinge

Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Leistungsindikatoren

Kennzahlen	2015	2014
Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	38,37 %	37,75 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	93,30 %	93,61 %
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	422,25 EUR/m ²	415,80 EUR/m ²
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	326,87 EUR/m ²	326,37 EUR/m ²
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	61,63 %	62,25 %
EBITDA	37.939 TEUR	39.745 TEUR
EBITDA je m ²	30,12 EUR/m ²	30,64 EUR/m ²
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)	1,01	1,04
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	26,27 %	28,62 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	53,82 %	56,21 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	2,85 %	2,23 %
Erlösschmälerungsquote (Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	11,16 %	12,14 %
Investitionen je m ² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	24,69 EUR/m ²	16,25 EUR/m ²

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

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

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Das im Unternehmen implementierte Risikomanagementsystem analysiert regelmäßig die Risikofelder, Schadenssummen und Eintrittswahrscheinlichkeiten. Die Auswertungen werden durch den zentralen Risikoverantwortlichen mit den Risikobeauftragten der Bereiche erörtert und die Ergebnisse in einem Risikobericht der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements ist die Wirtschafts- und Finanzplanung. Monatlich erfolgen Analysen zu Plan-Ist-Abweichungen und quartalsweise Prognoserechnungen. Damit sind etwaige Chancen und Risiken rechtzeitig erkennbar und die Gesellschaft kann steuernd auf das Jahresergebnis einwirken.

Der ständigen Beobachtung unterliegen 29 Einzelrisiken in den Beobachtungsbereichen Immobilienwirtschaft, Informationstechnologie, Personal, Rechnungswesen, Recht und Finanzierung.

Zur Minimierung der gesamtwirtschaftlichen Risiken wird die wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt, vor allem aber in Magdeburg, laufend beobachtet. Derzeitige Risiken sehen wir in der demografischen Entwicklung. Durch die zunehmend älter und ärmer werdende Bevölkerung in Magdeburg wird der Bedarf an seniorengerechten und preiswerten Wohnungen weiter zunehmen. Die Anforderungen an die Mieterberatung und das Forderungs- und Mahnwesen werden sich erhöhen.

Des Weiteren ist ein zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbarer Anstieg der Flüchtlinge und Zuwanderer unterschiedlicher Herkunft und Religion zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2015 stellt sich die Wobau verstärkt diesem Thema. Hier sehen wir einerseits die Chance dem Leerstand zu begegnen, andererseits sind die Wirkungen der Zuwanderung auf Nachbarschaft, Sozialverhalten, Vertragstreue, Fluktuation etc. gegenwärtig nicht abschätzbar.

Die Wobau investiert im Geschäftsjahr 2016 ff. umfangreich in innerstädtische Bau-/Neubauvorhaben, mit dem Ziel der Bestandserweiterung und Ertragssteigerung. Weiterhin erfolgen im Rahmen der

Modernisierung/Wertaufholung Investitionen in den Kernbestand, damit das Portfolio nachhaltig verbessert und am Markt gehalten werden kann. Risiken aus möglichen Baukostensteigerungen wurden beim Planungsansatz in Form der Baukostenindexierung berücksichtigt. Ein grundsätzliches Risiko ist beim Bau/Neubau nicht auszuschließen. Ferner bestehen Risiken bei Investitionen in Bestandsobjekte aufgrund von Fluktuation und gezielter Umlenkung. Ein kontinuierliches Investitions- und Baukostencontrolling während der Investitionstätigkeit ermöglicht eine zeitnahe Feststellung und Gegensteuerung.

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

Das Finanzmanagement nimmt im Rahmen des Risikomanagements einen hohen Stellenwert ein. Änderungen der Zins- und Finanzierungsbedingungen unterliegen der ständigen Beobachtung. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert.

Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Die Kontrolle und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau.

Forderungsausfallrisiken resultieren maßgeblich aus dem Vermietungsgeschäft. Das Forderungsmanagement im Unternehmen sichert eine Reduzierung der Forderungen durch eine aktive, zeitnahe Mahnung. Bei Bedarf werden Wertberichtigungen gebildet.

Ein Risiko sieht die Gesellschaft in der qualitativen und quantitativen Belastung der Mitarbeiter/Innen und der Altersstruktur, die mit 47,7 Jahren einen hohen Durchschnittswert ausweist. In den nächsten zehn Jahren werden ca. 33 % der Mitarbeiter/Innen in die Altersrente oder auch eher in die Rente 63 plus-x gehen. Zur Erfüllung der strategischen und operativen Ziele ist die Wobau auf qualifizierte



Prognosebericht

Kernaufgabe der Wobau bleibt unverändert die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Magdeburg. Im abgelaufenen Berichtsjahr konnten die gesteckten Ziele teilweise erreicht bzw. übererfüllt werden.

Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand Wohnen von EUR 4,79/m² wurde um EUR 0,03/m² verbessert. Im gewerblichen Bereich verbesserte sich die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,52/m² um EUR 0,07/m².

Die prognostizierte Erlösschmälerungsquote für Wohnungen und Gewerbe von 9,0 % wurde mit 1,87 Prozentpunkten nicht erreicht, hauptsächlich durch einen erhöhten Anstieg des Leerstandes in den Investitionsobjekten.

Die geplanten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 418.346 konnten trotz Darlehensneuaufnahme durch Tilgung, Umschuldung und Revaluierung auf TEUR 411.681 verringert werden.

Einweihung Basedow-Denkmal

Am 9. Mai 2015 wurde das wiedererrichtete Denkmal des berühmten Pädagogen Johann Bernhard Basedow feierlich eingeweiht. Seinen neuen Platz findet es direkt neben der Treppe am IBA-Shop. Die Initiative war von der Magdeburgischen Gesellschaft ausgegangen. Diese hatte 40.000 Euro Spenden gesammelt. Wir haben maßgeblich zur Finanzierung beigetragen.

Fach- und Führungskräfte angewiesen. Um den Fachkräfteabgang im Unternehmen auszugleichen, werden junge Menschen ausgebildet und auf dann frei werdende Stellen gesetzt bzw. bereits qualifiziertes Personal extern eingestellt. Darüber hinaus werden laufend Geschäftsprozesse untersucht und optimiert sowie die Personalstrategie entsprechend angepasst.

IT-Risiken sind aufgrund der Auslagerung der relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung und der im Unternehmen bereits getroffenen Sicherungsmaßnahmen und -systeme als gering einzustufen.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Risiken, die den Fortbestand der Wobau im Geschäftsjahr gefährdet haben bzw. gefährden könnten.

Das erwartete Jahresergebnis von TEUR 3.706 wurde aufgrund der außerplanmäßigen Herrichtung des, ursprünglich zum Abriss vorgesehenen, Objektes Bruno-Taut-Ring 96-100 zur Flüchtlingsunterbringung um TEUR 183 unterschritten.

Die Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Magdeburg sind unverändert. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt und es herrscht ein Überangebot an Wohnungen. Die Nachfrage nach marktgerechten Wohnqualitäten (Preis/Leistung), seniorenfreundlichen und barrierefreien Wohnungen, Wohnungen für junge Familien und Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten nimmt zu. Darüber hinaus besteht ein dringender Bedarf zur Versorgung der Flüchtlinge mit und ohne Bleiberecht.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung wurde entsprechend den internen und externen Entwicklungen angepasst. Im Vordergrund steht die weitere Stärkung des Kerngeschäftes und die Erhöhung der Ertragskraft der Gesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 8.167.

Die im Jahr 2015 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2016 fortgeführt bzw. beendet (Wertumfang: TEUR 2.667). Das Investitionsprogramm wurde deutlich erhöht und beinhaltet ein Volumen von TEUR 34.070 für im Wesentlichen folgende Vorhaben:

-
- // Beginn der Neubauvorhaben im Quartier Danzstr./Breiter Weg,
 - // Ausbau des neuen zentralen Firmensitzes der Wobau, einschließlich der Implementierung des Dommuseums, Lothar-Kreyssig-Straße 1 und Sanierung eines Verwaltungsgebäudes,
 - // Komplettsanierungen von Gebäuden, zum Teil mit Balkonanbauten,
 - // Strang- und Innensanierungen, teilweise Stilllegung oberer Etagen,
 - // Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen sowie
 - // Errichtung von Stell-/Parkflächen.
-

Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung sind im Jahr 2016 in Höhe von TEUR 14.494 berücksichtigt. Darin enthalten ist die Instandsetzung eines zum Abriss vorgesehenen Objektes im Quartier Olvenstedt zur Unterbringung von Flüchtlingen und die Sanierung leer stehender Wohnungen.

Die Finanzierung der im Geschäftsjahr 2016 vorgesehenen Investitionen ist mit Darlehensmitteln sowie öffentlichen Zuschüssen geplant. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen in Höhe von TEUR 14.260 vor.

Auf dem Immobilienmarkt ist aufgrund der vorherrschenden Niedrigzinsphase das Kaufinteresse nach Immobilien weiterhin ungemindert. Für die im Jahr 2016 geplanten Grundstücksverkäufe zur Portfoliobereinigung erwarten wir Verkaufserlöse von rd. Mio. EUR 10,0. Der Wohnungs- und Gewerbebestand wird sich durch Stilllegung und Verkauf auf ca. 20.260 Einheiten reduzieren.

Für das Jahr 2016 geht die Wobau von einer positiven Miet- und Leerstandsentwicklung aus. Die zu erwartende Steigerung der durchschnittlichen Sollmiete von EUR 4,93/m² auf EUR 5,09/m² wird hauptsächlich auf Mieterhöhungen wegen Modernisierung (Bestandsmieter), Neuvermietungen nach Sanierung sowie Erstvermietungen in Neubauobjekten begründet.

Die Erlösschmälerungsquote wird sich im Gesamtbestand Wohnen und Gewerbe von 10,87 % auf voraussichtlich 8,54 % verbessern.

Die bisherige Entwicklung zeigt, dass die personellen Aufwendungen u. a. für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden unterschiedlicher Nationalitäten, Ethnien und Religionen signifikant höher sind. Daher ist ein Personalbestand in der derzeitigen Größenordnung auch in Zukunft für eine service- und qualitätsgerechte Betreuung unseres Bestandsportfolios erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2016 gehen wir von 215 aktiven Mitarbeitern (einschließlich Auszubildenden) aus.

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

Magdeburg, den 3. März 2016



Peter Lackner
Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



BILANZ

Bilanz zum 31. Dezember 2015 48

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 50

ANHANG

Allgemeine Angaben 51

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 51

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz 53

Finanzinstrumente 56

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 57

Sonstige Angaben 58

ANLAGENSPIEGEL

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 60

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 62

Bilanz

zum 31. Dezember 2015

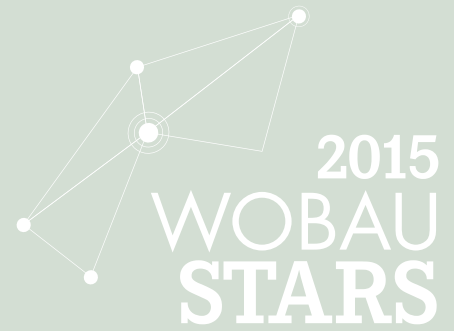
Aktiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	58.929,97	137
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	659.651.235,37	666.629
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.865.328,72	29.217
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.448.555,07	13.450
4. Bauten auf fremden Grundstücken	541.199,63	568
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.003,25	299
6. Anlagen im Bau	368.561,59	1.726
7. Bauvorbereitungskosten	4.003.779,58	1.067
	706.179.663,21	712.956
Summe Anlagevermögen	706.238.593,18	713.093
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	29.759.166,38	29.679
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	414.629,45	531
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	4
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.743.813,50	2.193
	2.158.442,95	2.728
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.775.938,62	16.246
Summe Umlaufvermögen	50.693.547,95	48.653
C. Rechnungsabgrenzungsposten	50.345,24	26
Summe Aktiva	756.982.486,37	761.772

Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.888
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	137.781.485,61	140.385
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48
	137.830.132,28	140.433
III. Verlustvortrag	1.322.296,77	1.322
IV. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	3.522.778,62	-2.608
Summe Eigenkapital	270.918.214,13	267.391
B. Sonderposten für Investitionszulage	19.571.460,35	20.145
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	970.710,50	19
2. Sonstige Rückstellungen	7.453.600,78	7.883
Summe Rückstellungen	8.424.311,28	7.902
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	411.681.476,71	418.620
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	4.693
3. Erhaltene Anzahlungen	38.648.055,68	36.665
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.429.792,46	1.425
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.469.300,27	1.980
6. Sonstige Verbindlichkeiten	380.042,37	350
davon aus Steuern: EUR 105.931,38 (Vorjahr: TEUR 141)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 22.985,66 (Vorjahr: TEUR 20)		
Summe Verbindlichkeiten	455.608.667,49	463.733
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.459.833,12	2.601
Summe Passiva	756.982.486,37	761.772

Gewinn- & Verlustrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2015

Gewinn- und Verlustrechnung	2015	2014
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	98.950.029,15	100.465
c) aus Betreuungstätigkeit	56.308,43	70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.374,59	81
	99.045.712,17	100.616
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	80.697,25	-1.614
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	105.239,83	79
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.428.163,27	8.887
davon aus Zuschreibungen EUR 1.369.759,22 (Vorjahr: TEUR 2.260)		
	109.659.812,52	107.968
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	50.792.990,03	46.058
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	161.547,79	173
	50.954.537,82	46.231
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.057.143,67	10.113
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.905.865,67	1.908
davon für Altersversorgung: EUR 54.380,19 (Vorjahr: TEUR 46)		
	11.963.009,34	12.021
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	16.986.472,36	24.922
davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 892.838,03 (Vorjahr: TEUR 8.912)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.433.842,65	8.071
	22.321.950,35	16.723
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	210.455,03	256
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.024.209,11	19.585
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 24.212,42 (Vorjahr: TEUR 46)		
	-17.813.754,08	-19.329
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.508.196,27	-2.606
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	982.874,65	0
13. Sonstige Steuern	2.543,00	2
14. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	3.522.778,62	-2.608

Anhang



Allgemeine Angaben

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH („Wobau“) ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Die Bilanz wurde um den „Sonderposten für Investitionszulage“ und die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie um besondere Posten nach den Vorschriften des D-Markbilanzgesetzes erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Posten „sonstige Steuern“ enthält die Kfz-Steuern.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine Abwertung geben. Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie auch darüber.

Neuzugänge bei den Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art, Alter und Höhe der Ansprüche differenziert Rechnung getragen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betragen TEUR 6,5 (Vorjahr: TEUR 21,6).

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio, das über zehn Jahre aufwandswirksam aufgelöst wird, sowie andere Rechnungsabgrenzungsposten.

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.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht. Entsprechend der verbleibenden Laufzeit bis zum Ende der Altersteilzeit wird der jeweilige Zinssatz je Arbeitnehmer berücksichtigt. Für Anwärter auf Altersteilzeit wird unterstellt, dass diese die Regelung in Anspruch nehmen werden.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zins-Swap-Geschäfte (2007 bis 2031) aufgelöst.

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 zusammen rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2015 ermittelte aktive Überhang (Mio. EUR 11,3) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt rd. Mio. EUR 809,0 bzw. rd. Mio. EUR 632,3), die aufgrund der Ausnutzung des Ansatzwahlrechts nicht als aktive latente Steuern zum Ansatz gekommen sind.

Aufwendungen und Erträge

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

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr 2015 sind bei einem Grundstück mit Wohnbauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden. 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.

Bei 15 Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 29.759 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 3.140 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 3.722. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 3.308 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr TEUR 1.262.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von TEUR 121 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen an die Gesellschafterin in Höhe von insgesamt TEUR 980 (Vorjahr: TEUR 233) aus Grundstückstauschen, Gewerbesteuern und Betriebskostenvorauszahlungen enthalten.

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzsicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von TEUR 387. Dieses Deckungsvermögen wurde mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 6. Juli 2015 beschlossen, den Jahresfehlbetrag zum 31. Dezember 2014 (EUR 2.607.618,94) durch Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG auszugleichen.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG hat sich wie folgt entwickelt:

Sonderrücklage	2015
	TEUR
Stand 1. Januar 2015	140.385
Entnahme	2.608
Zuführung	4
Stand 31. Dezember 2015	137.781

Die Veränderungen bei der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG ergeben sich aus Bilanzberichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG sowie des Ausgleichs des Jahresfehlbetrags zum 31. Dezember 2014. Die Bilanzberichtigungen betreffen vermögensrechtliche Ansprüche.

Rückstellungen

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2015
	TEUR
Entschädigungen Restitution	2.300
Unterlassene Instandhaltung	1.576
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	1.124
Personalbezogene Rückstellungen	696
Prozesskosten und Schadenersatz	494
Straßenausbaubeiträge	433
Übrige sonstige Rückstellungen	831
	7.454

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

Gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst worden.

In den personalbezogenen Rückstellungen ist die Rückstellung für Altersteilzeit enthalten. Die Werte für den Erfüllungsrückstand werden aus der Wertguthabenkontenführung entnommen. Es wird eine Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die erwarteten Lohnsteigerungen betragen 2,2 %. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde das insolvenzgeschützte Altersteilzeitguthaben mit den Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit verrechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde über die Restlaufzeit der Altersteilzeit je Mitarbeiter mit einem Zinssatz zwischen 2,08 % und 2,22 % abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 741. Diese wurden mit dem Deckungsvermögen (TEUR 387) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Das Deckungsvermögen wurde als verpfändetes Bankguthaben klassifiziert.

Die Aufwendungen in Form von Zinszuführungen betragen TEUR 24 und sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB wurde in Höhe von TEUR 1.576 gebildet und beinhaltet bereits ausgelöste Instandhaltungsaufträge die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von TEUR 433 gebildet. Die Rückstellung weist 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenbaumaßnahmen aus sowie Vorankündigungen mit den voraussichtlichen Straßenausbaubeiträgen. In dieser Höhe werden tatsächliche Aufwendungen erwartet.

Für folgende langfristige Rückstellungen wurde von dem Wahlrecht des Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebene Überdeckung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellung Entschädigungsleistungen	EUR
Langfristiger Anteil zum 31.12.2015	2.300.000
Überdeckung der Rückstellung zum 31.12.2015	96.231

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2015 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten	411.681 (418.620)	21.905 (20.479)	92.583 (82.368)	297.193 (315.773)
gegenüber anderen Kreditgebern	0 (4.693)	0 (1.004)	0 (858)	0 (2.831)
erhaltene Anzahlungen	38.648 (36.665)	38.648 (36.665)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.430 (1.425)	1.430 (1.425)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	3.469 (1.980)	3.469 (1.980)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	380 (350)	380 (350)	0 (0)	0 (0)
	455.608 (463.733)	65.832 (61.903)	92.583 (83.226)	297.193 (318.604)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2015 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen)	399.932
Städtische Bürgschaften	9.616
Mietzessionen	767

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 300.183 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 98.926 auf Altschulden und TEUR 11.206 auf Ankaufkredite.

Finanzinstrumente

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zum Ausgleich gegenläufiger Wertänderungen oder Zahlungsströme aus Zinsrisiken wurden Schulden und mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Transaktionen 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.

Zur Absicherung von Grundgeschäften werden derivative Finanzinstrumente 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 2015 über acht Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 150.805 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 122.716 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von sieben Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam. Bei einem Sicherungsinstrument („Bewertungseinheit 8“) endet die Laufzeit am Bilanzstichtag.

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

Es wurden folgende Bewertungseinheiten („BE“) gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag	Betrag zum Bilanzstichtag	Marktwert zum Bilanzstichtag	Buchwert	Absicherung in der BE
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%
Micro Hedges	150.805	129.923	-35.266	0	100

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

Ein Micro Hedge ist bis zum Jahr 2016 vertraglich abgesichert. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 liegt des Weiteren ein antizipativer Hedge vor, für welchen die Transaktion hoch wahrscheinlich ist.

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

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	TEUR
Mieteinnahmen	68.468
Umlagen für Betriebskosten	30.108
Sonstige	374
	98.950

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	TEUR
Umsatzerlöse WEG	56

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	TEUR
Sonstige	39

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	TEUR
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	3.424
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.244
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	1.370
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 591	959
Sonstige periodenfremde Erträge	631
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Übrige Erträge	2.226
	10.428

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR
Abrisskosten	1.953
Abschreibungen auf Miet- und sonstigen Forderungen	1.312
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	557
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	138
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	109
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	3.365
	7.434

In den übrigen Aufwendungen ist das Gesamthonorar des Abschlussprüfers wie folgt enthalten

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	49
Sonstige Leistungen	46
	95

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB für ein Grundstück in Höhe von TEUR 893 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt TEUR 8.912).

Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 215 Arbeitnehmer inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 221) beschäftigt.

Mitarbeiter	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	20
Personal und Sozialwesen	7
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	34
Geschäftsbereich Technische Dienste	54
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	99
	215
Auszubildende	8
	223

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 195 (im Vorjahr 199) Mitarbeiter beschäftigt.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2015 entwickelte sich wie folgt:

Treuhandvermögen	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.067	2.272
Garantieeinbehalte	70	124
Mietkautionen	1.425	1.163
	3.562	3.559

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 2.596,5 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen.

Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr geführt durch: **Heinrich Paul Sonsalla**, Hohendodeleben.
Bezüglich der Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Regelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Klaus Zimmermann	Vorsitzender , Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltes	Stellvertretender Vorsitzender , Staatsrat a. D.
Jürgen Canehl	Dipl.-Sozialwirt, Stadtplaner, Geschäftsführer
Horst Eckert	Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Magdeburg
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Falko Grube	Pressesprecher SPD-Landtagsfraktion von Sachsen-Anhalt
Andrea Hofmann	Politologin
Hans-Joachim Mewes	Dipl.-Lehrer
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Gert Pflüger	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Hubert Salzborn	Ruheständler, Magdeburg
Wigbert Schwenke	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 12.950,00.

Magdeburg, den 3. März 2016



Peter Lackner
Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2015	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge Rückführung	Abgänge Sonstige	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	2.416.207,60	45.902,87	0,00	0,00	0,00	2.462.110,47
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.087.793.496,94	11.464.421,08	-235.736,72	0,00	18.860.100,71	1.080.162.080,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.764.082,29	2.084.004,35	2.370,15	0,00	3.784.848,47	41.065.608,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.359.516,12	0,00	378.693,91	155.838,69	3.425.901,16	25.156.470,18
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.344.969,63	156.181,20	0,00	0,00	173.063,91	3.328.086,92
6. Anlagen im Bau	1.725.466,14	343.303,79	10.946,35	0,00	1.711.154,69	368.561,59
7. Bauvorbereitungskosten	1.067.327,33	3.096.128,69	-156.273,69	0,00	3.402,75	4.003.779,58
Summe Sachanlagen	1.165.714.858,06	17.144.039,11	-0,00	155.838,69	27.958.471,69	1.154.744.586,79
Gesamt	1.168.131.065,66	17.189.941,98	-0,00	155.838,69	27.958.471,69	1.157.206.697,26

Kumulierte Abschreibungen							Buchwert		
01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Außerplanmäßige Abschreibungen	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge Rückführung	Abgänge Sonstige	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.278.936,85	124.243,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.403.180,50	58.929,97	137.270,75
421.164.586,12	15.119.519,23	892.838,03	1.369.759,22	-176.660,09	0,00	15.119.678,85	420.510.845,22	659.651.235,37	666.628.910,82
13.547.131,39	669.388,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2.016.240,35	12.200.279,60	28.865.328,72	29.216.950,90
14.910.007,43	0,00	0,00	0,00	176.660,09	143.088,69	2.235.663,72	12.707.915,11	12.448.555,07	13.449.508,69
92.399,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.799,98	541.199,63	567.599,63
3.045.290,87	154.082,89	0,00	0,00	0,00	0,00	172.290,09	3.027.083,67	301.003,25	299.678,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.561,59	1.725.466,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.003.779,58	1.067.327,33
452.759.415,79	15.969.390,68	892.838,03	1.369.759,22	0,00	143.088,69	19.543.873,01	448.564.923,58	706.179.663,21	712.955.442,27
455.038.352,64	16.093.634,33	892.838,03	1.369.759,22	0,00	143.088,69	19.543.873,01	450.968.104,08	706.238.593,18	713.092.713,02

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft

sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 3. März 2016

Deloitte & Touche GmbH

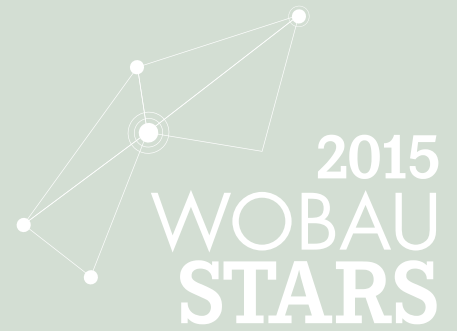
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Thiermann)

Wirtschaftsprüfer

(gez. Gneuß)

Wirtschaftsprüfer



Geschäftsstellen der WOBAU

Kundencenter Nord	Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg Leiterin: Sabine Ziepel Tel. 0391 610 41 70 – Fax 0391 610 42 15
Kundencenter Mitte und Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg Leiterin: Michaela Schimmitat Tel. 0391 610 44 24 – Fax 0391 610 44 05
Kundencenter Süd	Flechtinger Straße 22a – 39110 Magdeburg Leiterin: Kerstin Willenius Tel. 0391 610 46 40 – Fax 0391 610 46 66
Gewerbemanagement	Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg Leiter: René Weimann Tel. 0391 610 44 16 – Fax 0391 610 43 03
Wohnungsbörse	Krügerbrücke 2 – 39104 Magdeburg Tel. 0391 610 42 00 – Fax 0391 610 42 09
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale Bereiche	Wilhelm-Höpfner-Ring 1 – 39116 Magdeburg Tel. 0391 610 5 – Fax 0391 610 39 99



Führungswechsel- Danke, Herr Geschäftsführer!

Zwei Dekaden lang hat Heinrich Sonsalla die Geschicke der WOBAU als Geschäftsführer geleitet. Nun steht an der Spitze ein Führungswechsel an. Zum 31. Dezember verlässt der 65-Jährige das Unternehmen und geht in den Ruhestand. Mit einem Festakt im Gesellschaftshaus wurde der langjährige WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla im Dezember in den Ruhestand verabschiedet. Ihren Dank überbrachten u. a. Sachsen-Anhalts früherer Bauminister Karl-Heinz Daehre (5), Oberbürgermeister Lutz Trümper (7), der ehemalige Bürgermeister Willi Polte (8), der Beigeordnete für Finanzen und Vermögen und WOBAU-Aufsichtsratsvorsitzende Klaus Zimmermann (2), Stadtmarketing Geschäftsführer Georg Bandarau (6) sowie Sonsallas Nachfolger Peter Lackner (1). Kabarettist Frank Hengstmann (4) gratulierte auf seine Weise.





IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Wilhelm-Höpfner-Ring 1, 39116 Magdeburg
Tel. 0391 6105, Fax 0391 6103999,
www.wobau-magdeburg.de, info@wobau-magdeburg.de

Konzeption und Gestaltung

perner&schmidt werbung und design gmbh
www.perner-und-schmidt.de

Texte

agentur pres(s)tige

Bildnachweis

Norbert Perner, Michael Schmidt, agentur pres(s)tige,
Luftfotograf Steffen Lehmann

Alle Rechte liegen bei der
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)

www.wobau-magdeburg.de