



# WEICHCHENSTELLEN

GESCHÄFTSBERICHT 2016





# Weichen stellen Geschäftsbericht 2016

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



„Die WOBAU (...) hat die Aufgabe, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für jeden Geldbeutel sicherzustellen.“

Klaus Zimmermann

## Die Weichen richtig gestellt

Unsere Wohnungsbaugesellschaft hat ein sehr arbeits- und erfolgreiches Jahr 2016 hinter sich. Als äußerst positives Ergebnis für die Landeshauptstadt Magdeburg als alleinige Gesellschafterin der WOBAU ist der Jahresüberschuss von rund 8,7 Millionen Euro zu nennen. Eine kräftige Steigerung um ca. fünf Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Damit einher geht eine Ausschüttung von 4,3 Millionen Euro an die Stadtkasse.

Die WOBAU, die mit knapp 20.000 Wohnungen und 50.000 Mietern sowie rund 500 Gewerbeeinheiten der größte Mitspieler auf dem Magdeburger Immobilienmarkt ist, arbeitet damit wirtschaftlich so erfolgreich wie nie zuvor in ihrer nunmehr 24-jährigen Geschichte. Das zeigt, dass entscheidende Weichen in den vergangenen Jahren richtig gestellt wurden.

Ein paar weitere Zahlen und Fakten untermauern den positiven Trend. So wurden im Jahr 2016 im Zuge des aktuellen Bauprogramms der WOBAU insgesamt 758 Wohnungen, zum größten Teil im bewohnten Zustand, modernisiert. Parallel konnten sehr gute Vermietungsergebnisse erzielt werden. Der Wohnungsleerstand im Bestand der WOBAU ist zum Jahresende erstmalig seit vielen Jahren unter zehn Prozent gesunken.

Eines darf bei all dem aber auf keinen Fall vergessen werden: Die WOBAU ist in Magdeburg neben ihren Aufgaben bei der städtebaulichen Entwicklung auch ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge und hat die Aufgabe, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für jeden Geldbeutel sicherzustellen. So ist die WOBAU auch der größte Anbieter von Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt. Die Weichen für die Zukunft werden entsprechend gestellt.

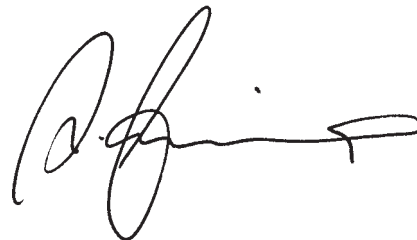
So schafft die WOBAU ganz bewusst mehr Angebote für die ältere Generation, barrierefrei und für jeden bezahlbar, auch mit kleiner Rente. Ziel ist es, den Menschen so lange es geht, das eigenständige, selbstbestimmte Wohnen zu ermöglichen. Begleitend hat die WOBAU einen eigenen Bereich für die Sozialarbeit. Dieser unterstützt die Mieterinnen und Mieter im Alltag und trägt zu funktionierenden Nachbarschaften bei.

Das gilt ebenso für die Unterstützung von Flüchtlingen, für die ebenfalls in größerem Umfang von der WOBAU Wohnraum zur Verfügung gestellt wurde und weiterhin bereitgestellt wird. Die WOBAU bietet für jeden in Magdeburg ein Zuhause.

Ich möchte mich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOBAU für ihre engagierte Arbeit sowie allen Mieterinnen und Mietern für ihre Treue und die konstruktive Begleitung der Entwicklung unserer Landeshauptstadt bedanken.

Der vorliegende Geschäftsbericht lässt im ersten Teil wichtige Weichenstellungen für die Zukunft Magdeburgs, die 2016 durch die WOBAU bewerkstelligt wurden, noch einmal Revue passieren. Er gibt damit zugleich einen spannenden Ausblick auf die künftige Entwicklung unserer schönen Elbestadt. Im zweiten Teil lesen Sie den Lagebericht der Geschäftsführung und finden alle Geschäftszahlen der WOBAU im Überblick.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen dieser interessanten Lektüre.



#### **Klaus Zimmermann**

Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen der Landeshauptstadt Magdeburg, Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg



„Wir wollen als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt neue Impulse geben und haben hierzu bereits intensive Entwicklungsarbeit geleistet.“

Peter Lackner

## Wir nehmen die Entwicklung Magdeburgs in die Hand

Mit dem Aufkommen des Eisenbahnwesens im 19. Jahrhundert hielt die „Weiche“ Einzug in die Umgangssprache. Jemand, der die Weichen stellt, bestimmt im übertragenen Sinn die Fahrtrichtung beziehungsweise die Entwicklung eines Sachverhalts. 2016 war für die WOBAU und für Magdeburg ein Jahr wichtiger Weichenstellungen.

Mit unserem umfangreichen Bauprogramm, das 2015 beschlossen und nun 2016 bereits an vielen Ecken in Magdeburg in Form von Modernisierungsarbeiten an unseren Wohngebäuden sichtbar wurde, bestimmen wir die Richtung. Um die Innenstadt geht es dabei ebenso wie um die Zukunft unserer Wohnquartiere in den Stadtteilen. Als größtes Magdeburger Wohnungsunternehmen nehmen wir die Entwicklung unserer Elbestadt maßgeblich in die Hand und investieren in die Zukunft.

Da ist der viel beachtete und für unsere Stadt herausragende Ausbau der Alten Staatsbank. Direkt am Dom werden das Dommuseum Ottonianum Magdeburg sowie die neue Unternehmenszentrale der WOBAU einziehen. Der Startschuss fiel im abgeschlossenen Geschäftsjahr. Daneben hat sich noch viel mehr getan. Hunderte Wohnungen wurden modernisiert und aufgewertet, um sicheres,

bezahlbares Wohnen mit Komfort für jeden Geldbeutel zu garantieren. Wohnen in Vielfalt ist ein weiteres Stichwort. Beispiele hierzu finden Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Mit der bevorstehenden Neubebauung des Domviertels im Bereich Danzstraße/Breiter Weg – im unmittelbaren Umfeld des Doms –, die im Jahr 2017 gestartet wird, werden weitere ganz wesentliche Weichenstellungen für Magdeburg und seine Mitte in Angriff genommen.

Im Hintergrund gehen unsere Überlegungen längst weiter. Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus? Welche Rolle spielt Mobilität in der Stadt? Wie können wir mehr zum Klimaschutz beitragen? Wie schaffen wir mehr Wohnraum für Familien mit Kindern angesichts von Geburtenzahlen in Magdeburg, die erfreulicherweise seit einigen Jahren wieder steigen? Schließlich werden zusätzliche Kinderzimmer und Vierraumwohnungen dringend benötigt. Wie berücksichtigen wir die steigende Anzahl älterer Mieterinnen und Mieter, die gern bis ins hohe Alter, so lange wie möglich, selbstbestimmt und unabhängig in den eigenen vier Wänden wohnen möchten?

All das sind Fragen und Herausforderungen, denen wir uns stellen und für die wir Lösungen liefern werden.

Wir wollen als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt neue Impulse geben und haben hierzu bereits intensive Entwicklungsarbeit geleistet. Diese soll sich in den nächsten Jahren neben zahlreichen Umbauprojekten auch in Form von innovativen Ergänzungsneubauten in unseren Wohnquartieren widerspiegeln. Die anhaltende Niedrigzinsphase bietet uns dazu eine historische Chance, die wir bestmöglich für unsere Mieterinnen und Mieter und die Weiterentwicklung unserer Stadt nutzen möchten.

Interessante Projekte kündigen sich an. Sie dürfen gespannt sein! Zunächst aber wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres vorliegenden Geschäftsberichtes für 2016, der Ihnen einen Überblick über bisherige wichtige Weichenstellungen für Magdeburg durch die WOBAU geben wird.



**Peter Lackner**

Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

„Wir setzen darauf, dass das Dommuseum mehr Gäste als bisher anlockt, die auch den Einzelhandel stärken.“

Peter Lackner



Auf der Nordseite an der Ecke Domplatz/Lothar-Kreyssig-Straße ist der Museumseingang des „Ottonianum“ vorgesehen.

## Weichen für Magdeburgs Innenstadt stehen auf Zukunft



Architektenzeichnung der West- und Ostansicht der Alten Staatsbank.

### Vom Grau zum Wow

Magdeburgs Innenstadt steht vor gewaltigen Veränderungen und wird sich in den nächsten Jahren stark weiterentwickeln. Die Weichen für die Zukunft sind gestellt – und die WOBAU, als einer der größten Investoren in der Landeshauptstadt, ist maßgeblich daran beteiligt.

Ein Meilenstein auf dem Weg zu Magdeburgs neuer Mitte ist der Ausbau der Alten Staatsbank direkt am Magdeburger Dom. Sie wird künftig das Dommuseum Ottonianum Magdeburg sowie die Unternehmenszentrale der WOBAU unter einem Dach beherbergen. Damit wird das jahrelang leerstehende Prestigeobjekt im Herzen Magdeburgs auf besondere Weise wiederbelebt.

Nach dem Erwerb des Objekts durch unser Unternehmen wurde im Frühjahr 2016 das Projekt offiziell mit der Erteilung der Baugenehmigung gestartet. „Wir sehen hier einen wichtigen Ankerpunkt für die weitere Entwicklung der Innenstadt. Das Stadtzentrum wird sich in ein paar Jahren in einer ganz neuen Qualität und Urbanität zeigen“, sagte Prof. Dr. Matthias Puhle, Beigeordneter für Kultur und Sport der Landeshauptstadt, anlässlich des Baubeginns.





Gaben Anfang April 2016 bei einem Pressetermin den Startschuss für den Ausbau zum Dommuseum und zur WOBAU-Zentrale in der Alten Staatsbank (v. l. n. r.): Dr. Christian Philipsen (Stiftung Dome und Schlösser), Peter Lackner (Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft), Dr. Gabriele Köster (Magdeburger Museen), Kulturbeigeordneter Prof. Dr. Matthias Puhle und Prof. Dr. Harald Meller (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie).

## Otto der Große lässt grüßen

Während wir als WOBAU planmäßig bis Ende 2017 die Räume der neuen Firmenzentrale beziehen werden, ist die Eröffnung des Dommuseums im Jahr darauf, für den Spätherbst 2018, vorgesehen. Die Betreiber des Ottonianums benötigen diese Zeit, um nach der Übergabe der Räumlichkeiten durch die WOBAU – Herzstück ist die ehemalige Schaltherhalle der Bank – diese für die geplante hochkarätige Ausstellung mit überregionaler Ausstrahlung weiter auszugestalten. Den entsprechenden Mietvertrag für das Museum unterzeichneten Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper, Kulturbeigeordneter Prof. Dr. Matthias Puhle und WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner bereits im Sommer 2016. Eine weitere wichtige Weichenstellung für das einmalige Projekt.

„Als größter Gewerbevermieter der Landeshauptstadt sind wir natürlich auch sehr daran interessiert, dass viele Besucher nach Magdeburg kommen. Wir setzen darauf, dass das Dommuseum noch mehr Gäste als bisher anlockt, die auch den Einzelhandel in der City stärken“, hob WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner die Bedeutung der neuen Kultureinrichtung in unmittelbarer Nähe zum Magdeburger Dom als künftigen Touristenmagnet hervor. Es soll in Zukunft erster Anlaufpunkt für Besucher auf dem Domplatz sein und von den jährlich rund 300.000 Gästen im Dom etwa ein Fünftel anlocken, so die Kalkulation der Betreiber.

Das Dommuseum Ottonianum Magdeburg wird Grabungsfunde, zum Beispiel aus dem Magdeburger Dom und seinem Umfeld präsentieren. Darunter befindet sich auch der Bleisarg mit den Gebeinen von Königin Editha (910-946), der ersten Gemahlin von König Otto dem Großen. Der Sarg war bei Ausgrabungen im Jahr 2008 entdeckt worden. Zu den Kooperationspartnern für das Museum gehören neben der WOBAU als Bauherrin das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, die Stiftung Dome und Schlösser in Sachsen-Anhalt sowie die Magdeburger Museen.

Haupteingang der WOBAU-Zentrale auf der Westseite des Gebäudes





© Andreas Lander

Oben: Das Foto zeigt die Baugrube in der Danzstraße. Dort werden bis 2019 die Wohn- und Geschäftshäuser Danzstraße Nr. 10 und Nr. 11 gebaut.

Unten: Öffnung der Durchfahrt Leibnizstraße zwischen Danzstraße Nr. 10 und 11 in Richtung Domplatz.

Durch die WOBAU entstehen bis 2019 im Breiten Weg sowie in der Danzstraße 43 Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten mit modernster Ausstattung.

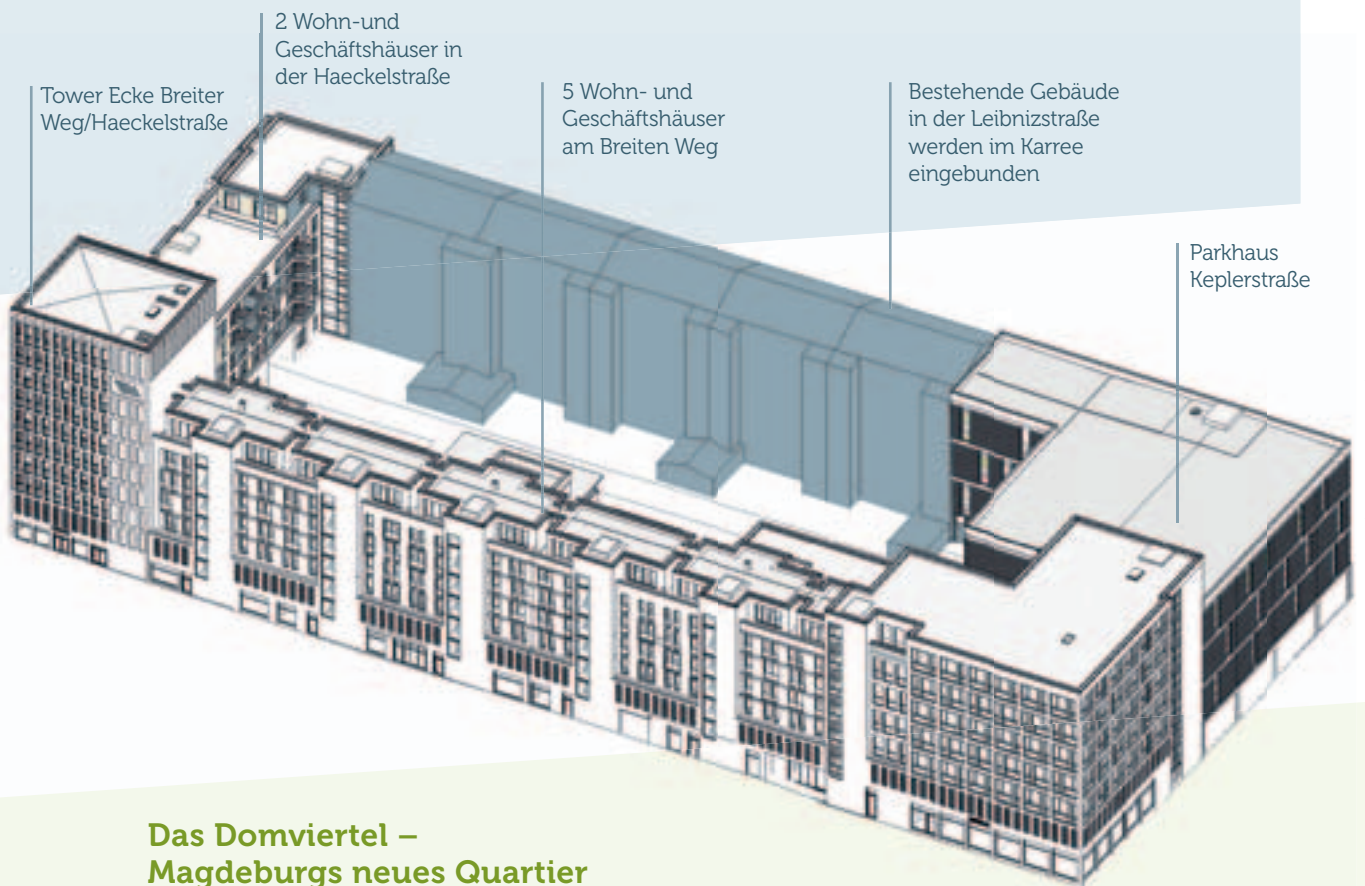
## Der nächste große Schub für die Innenstadt

„Neben der Alten Staatsbank werden wir als WOBAU gemeinsam mit weiteren Wohnungsunternehmen das gesamte südliche Stadtzentrum mit unseren Bauprojekten in der Danzstraße gegenüber dem Dommuseum sowie entlang des südlichen Breiten Weges entwickeln. Hier wird sich eine ganz neue Zentrumssituation ergeben“, so Peter Lackner weiter. Der Baustart für das neue Domviertel erfolgt im Jahr 2017. Nach gut zehn Jahren Planungszeit wurden 2016 die letzten Weichen dafür gestellt. Die letzte große Lücke in der Innenstadt zwischen dem Hasselbachplatz und Magdeburger Dom soll geschlossen und das Areal mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe in moderner Architektur wiederbelebt werden.

„Wir als WOBAU werden von dem gesamten Areal des Domviertels fast 60 Prozent entwickeln und im Bereich Danzstraße/Breiter Weg/Haackelstraße rund 70 Millionen Euro investieren. Damit werden wir Hauptakteur bei der Neugestaltung sein“, blickt der WOBAU-Geschäftsführer voraus: „Das Domviertel wird dazu beitragen, dass sich Magdeburg im Zentrum sehr stark weiterentwickelt.“



© architekturkonzept GmbH



## Das Domviertel – Magdeburgs neues Quartier im Südabschnitt vom Breiten Weg

### Kurze Chronologie der Planungen

**2009** wird eine Studie zur Erschließung des Südabschnitts des Breiten Weges erstellt.

**2010** werden erste Projekte erarbeitet, und die Wohnungsbauunternehmen treten in Verhandlungen mit der Stadt ein.

**2011** nehmen die Stadt und die Bauherren Fördermittel-Gespräche mit dem Land auf.

**2012** wird ein Architektur-Ideenwettbewerb ausgelobt.

**2013** werden die alten Plattenbauten leergezogen.

**2014** beginnt der Abriss der alten Wohnblocks.

**2016** beschließt die Stadt den Bebauungsplan „Domviertel“.



Der Tower an der Ecke Breiter Weg/Haeckelstraße verfügt über 16 Wohnungen im 2. bis 9. Obergeschoss auf insgesamt 1.472 m<sup>2</sup> Wohnfläche.





## Groß angelegtes Bauprogramm stellt die Weichen für unsere Wohnquartiere



Im Jahr 2015 beschlossen, lief das aktuelle Bauprogramm der WOBAU an. Es ist das größte seit der Gründung unseres Unternehmens 1992. „Als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg ist es unsere Aufgabe, Magdeburg städtebaulich weiterzuentwickeln und dabei bezahlbaren Wohnraum für jeden Geldbeutel bereitzustellen. Dem kommen wir mit unserem aktuellen Bauprogramm nach“, so WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

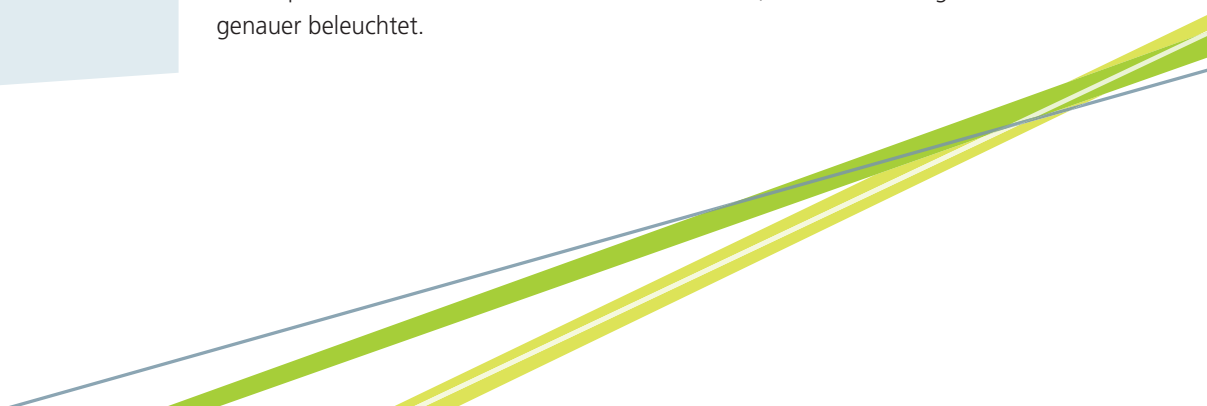
Insgesamt wurden in 2016 über 750 Wohnungen im Bestand der WOBAU in den verschiedenen Wohnquartieren im Rahmen einer Strangsanierung nachhaltig modernisiert. Preiswerte Wohnungen mit modernen Bädern entstanden in der Neuen Neustadt, in Friedenshöhe sowie in der Schilfbreite. In der Annastraße 3–5 in Stadtfeld-Ost sowie in der Curiesiedlung wurde begonnen, in die Jahre gekommene Wohngebäude deutlich aufzuwerten und einen modernen Wohnstandard einziehen zu lassen. Eine erfolgreiche Zwischenbilanz konnte unterdessen in der Hermann-Beims-Siedlung gezogen werden. Die Sanierung von über 100 Wohnungen wurde hier Mitte 2016 in der Völpker Straße abgeschlossen. Dieses innovative Projekt steht für den Auftakt eines umfassenden Wertaufholungsprogramms.

Ein großes Thema bei unserer Bautätigkeit ist Barrierefreiheit. Dazu rüstet die WOBAU unter anderem Stück für Stück Aufzugsanlagen in ihren Hochhäusern um, so dass diese künftig ohne Treppensteigen erreichbar sind. Das bringt Mietern mit körperlichen Einschränkungen ebenso Erleichterungen wie Eltern mit Kinderwagen.

Sechs Beispiele, die zeigen, wie wir mit unserem Bauprogramm in den einzelnen Wohnquartieren die Weichen für die Zukunft stellen, werden nachfolgend etwas genauer beleuchtet.

### Die Curiesiedlung.

Grünes Zuhause mit Zukunft: Das einstige Vorzeigevierviertel der „Magdeburger Moderne“ soll auch für künftige Generationen attraktiv bleiben.





„Unser Ansatz ist, die universelle Wohnung für alle zu bauen.“

Peter Otto, Architekt

Sanierung im November 2016

## BEISPIEL 1

# Flexi-Wohnen in der Annastraße

Für ein unscheinbares Wohngebäude aus den 1950er Jahren beginnt die Zukunft. In der Annastraße 3–5 hält mit der 2016 gestarteten Modernisierung das Flexi-Wohnen Einzug. Das Konzept stammt vom Magdeburger Architekturbüro Peter Otto. Die Grundidee: „Das Haus wird nicht altengerecht, sondern altersgerecht gebaut, also für jedes Alter anpassbar und für jeden Lebenslauf geeignet. Unser Ansatz ist, die universelle Wohnung für alle zu bauen“, erklärt Peter Otto.



Stadtfeld-Ost, Annastraße 3–5 vor der Sanierung. Das dreigeschossige Gebäude wurde in den 1950er Jahren erbaut. Mit der Sanierung wurde im Juni 2016 begonnen.





Beispiel-Grundriss einer 2-RWE mit Balkon im 2.OG

#### Fakten der Sanierung:

- EG: barrierearme 2-RWE
- OG: 2- und 3-Raumwohnungen
- Wohnungsgrößen von 53–84 m<sup>2</sup>
- Balkonnachrüstung
- neue Heizungs- und Sanitäranlagen
- neue Wand- und Bodenbeläge
- Parkplätze auf dem Grundstück
- Kinderspielplatz
- Erholungsfläche

Um auch bei Wohnungsgrundrissen flexibel zu sein, werden viele nichttragende Wände sowie die alten Schornsteine aus Zeiten der Ofenheizung abgetragen. Mithilfe von Trockenbauwänden entstehen 20 Wohnungen mit zwei bis drei Räumen mit Wohnflächen bis 84 Quadratmeter, inklusive kleinen Abstellkammern, Garderobennischen im Flur sowie Bädern und Küchen mit Fenstern.

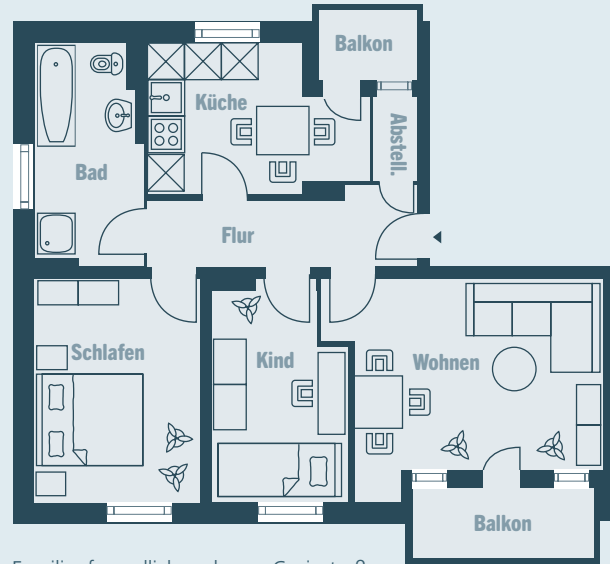
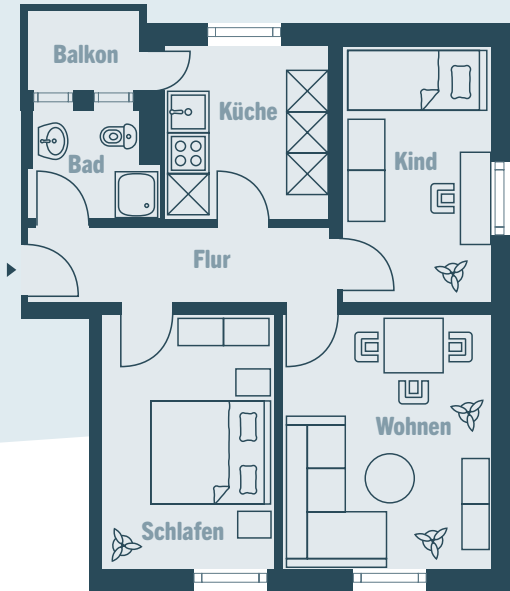
Um barrierearme Wohnungen zu schaffen, werden im Zuge der Sanierung alle sechs Erdgeschosswohnungen rollstuhlfreundlich ausgebaut. Bisher waren die Wohnungen auch im Erdgeschoss nur über eine Treppe im Eingangsbereich zu erreichen. „Die Hauseingänge werden um 35 Zentimeter hochgesetzt und parallel zum Gebäude eine Außenrampe gebaut, über die das Erdgeschoss nun jederzeit ohne eine einzige Stufe erreichbar ist“, so Peter Otto.

Auch in den beiden Obergeschossen werden, abgesehen vom Treppenhaus, alle Barrieren beseitigt. 80 Zentimeter breite Türen überall, geeignete WC-Möblierung für Rollator- oder Rollstuhl unter Berücksichtigung der entsprechenden Kurvenradien und zum Teil bodengleiche Duschen werden künftig zum Standard gehören. „Das gilt auch für den schwellenlosen Zugang zu den großzügigen neuen Balkonen. Hier haben wir durch Nachforschen eine praktikable und gute Alternative zu den sonst obligatorischen Schwellen unten im Rahmen der Balkontüren gefunden, die dennoch sicherstellt, dass die Tür dicht schließt“, erläutert Architekt Otto.

Clevere Einbauten werden zum modernen Wohnkomfort beitragen: „In Wohn- und Schlafräumen werden Zuluftanlagen installiert, so dass trotz geschlossener Fenster zur Annastraße die Frischluftzufuhr sichergestellt ist – schalldämmend und selbstregelnd“, sagt Peter Otto. Ein anderes Detail: Auf jedem Balkon wird ein 275-Liter-Regenwasserbehälter stehen, verbunden mit den Regenrinnen. „Die Regenwasserrückhaltung dient zum einen dem Hochwasserschutz, zum anderen steht den Bewohnern dadurch kostenfreies Nutzwasser zur Verfügung“, hebt der Architekt hervor. Die Fertigstellung folgt 2017.



Beispiel-Grundriss einer 3-Raumwohnung mit Balkon im 1.OG



Familienfreundlich wohnen: Curiestraße 58-58b Grundrisse von 3-Raumwohnungen mit ca. 67 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>

## BEISPIEL 2

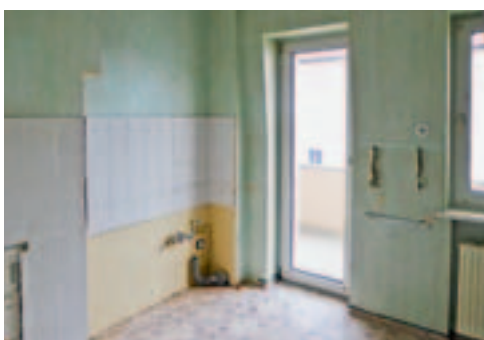
# Neue Grundrisse in der Curiestraße



Um die einstige Vorzeigesiedlung der „Magdeburger Moderne“ auch für künftige Generationen attraktiv zu machen, gestaltet die WOBAU das Innere der historischen Gebäude zielgerichtet um. Beispielhaft ist das in der Curiestraße 58-58b zu sehen. Hier begann 2016 der Umbau, der bis 2017 andauert. Hier werden nach der Entkernung zahlreiche Wände versetzt, Schornsteine abgetragen und die Wohnungsgrundrisse komplett verändert. Sie entsprechen künftig den modernen Anforderungen. Aus zuvor 21 Wohnungen werden 16 geräumige, helle Zwei- und Dreiraumwohnungen.



Curiestraße 58 bis 58b vor der Sanierung. Die Grundrisse der Wohnungen werden nach modernen Anforderungen saniert: aus 21 Wohnungen werden 16.







# CURIE SIEDLUNG

mein grünes Zuhause



#### Fakten der Sanierung:

- EG: barrierearme 2-RWE
- OG: 2- und 3-Raumwohnungen
- Wohnungsgrößen von 60–109 m<sup>2</sup>
- Balkonnachrüstung an der Ostseite
- moderne Wohnraumgestaltung
- Erholungsfläche
- Kinderspielfläche in 2017

Alle Wohnungen haben moderne Grundrisse und Ausstattungen erhalten. Im Zuge dessen wurden auch die Treppenhäuser nach denkmalrechtlichen Vorgaben umgestaltet. Die Farbgestaltung der Fassaden wurde auf die historischen Vorgaben abgestimmt. Die ab 1929 entstandene Curie Siedlung war von den Architekten Carl Krayl und Paul Wahlmann im klaren und sachlichen Stil des Neuen Bauens geplant worden. Vorgärten, begrünte Innenhöfe und heller Fassadenputz setzten Akzente und neue Maßstäbe.

800 Wohnungen in der Curie Siedlung befinden sich heute im Bestand der WOBAU. Diese werden Stück für Stück saniert.

Es entstehen geräumige, helle Zwei-, Drei- und auch Vierraumwohnungen, die künftig unsere Mieter zum Wohlfühlen einladen.





### BEISPIEL 3

## Modernes Wohnen in der historischen Beimssiedlung

Inmitten der historischen Hermann-Beims-Siedlung wurden Mitte 2016 umfangreiche Sanierungsarbeiten in der Völpker Straße abgeschlossen. In einer Bauzeit von gut einem Jahr wurden in drei Bauabschnitten insgesamt 108 Wohnungen umfassend saniert. Ausgerichtet an den heutigen Ansprüchen des modernen Wohnens wurden Grundrissveränderungen und Balkonanbauten vorgenommen, die komplette Haustechnik modernisiert und in der Innenausstattung hochwertige Materialien eingesetzt.

Sämtliche Sanitär- und Elektroleitungen, Fliesen sowie die Sanitärausstattung sind erneuert worden. Wand- und Bodenbeläge und auch Zimmertüren wurden in Anpassung an den Altbau ebenfalls erneuert. Unter Berücksichtigung der Denkmalpflege haben Treppenhäuser, Fassaden und Außenanlagen eine Auffrischung erhalten. Auch bislang noch freie Mietergärten haben nach dem Einzug der Mieter neue Nutzer gefunden.

Aufgrund der großen Nachfrage nach modernen Wohnungen im historischen, grünen und besonders familienfreundlichen Umfeld in der Beimssiedlung wurde die nächste Sanierungsetappe unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung in der Völpker Straße gestartet: Sogleich wurde begonnen, auch in der Marienborner Straße in mehreren Abschnitten Gebäude aus den 1920er Jahren zu modernisieren. Fertiggestellte Wohnungen werden ebenfalls Schritt für Schritt bis ins Jahr 2018 hinein an Mietinteressenten vergeben.

Die Beimssiedlung in Stadtfeld-West zählt zu den größten architektonischen Flächendenkmalen Europas und wurde in den 1920er Jahren im Stil des Neuen Bauens errichtet. „Damit sich die Bewohner hier auch in Zukunft wohlfühlen können, investieren wir kontinuierlich in das Quartier“, betont WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

Die Sanierung von mehr als 100 Wohnungen in der Völpker Straße ist abgeschlossen. Weitere Objekte in der historischen Beimssiedlung folgten im Sommer 2016.

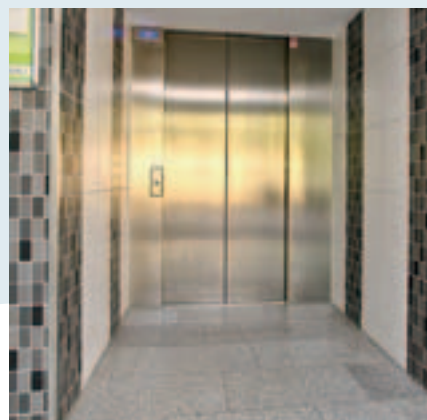
# DENK MAL! MODERNES WOHNEN IM DENKMAL!



## Denkmalgerecht saniert:

- Erneuerung aller Sanitär- und Elektroleitungen
- Neue Fliesen und Sanitärausstattung
- Neue Wand- und Bodenbeläge, Zimmertüren
- Renovierung der Treppenhäuser, Fassaden und Neugestaltung der Außenanlagen
- Energetische Sanierung „Lüftung mit Wärmerückgewinnung“

In der Marienborner Straße 13 wurde eine Musterwohnung eingerichtet, in der Interessenten einen ersten Eindruck erhalten. Es handelt sich um eine 3-RWE mit ca. 75 m<sup>2</sup>, die mit weiteren Wohnungen in der Beimssiedlung vergleichbar ist.



#### BEISPIEL 4

## Barrierefrei in der Bertolt-Brecht-Straße

Mit dem Abschluss des Aufzugumbaus in der Bertolt-Brecht-Straße 4c können von nun an gehbehinderte Menschen mit Rollatoren, Rollstühlen oder anderen Hilfsmitteln oder auch Eltern mit Kinderwagen problemlos einsteigen. Mussten zuvor mehrere Stufen bis zum Aufzug erklommen werden, gibt es nun einen neuen Haltepunkt direkt im Erdgeschoss. Der Eingangsbereich wurde durch den Anbau einer Rampe ebenfalls barrierefrei umgestaltet. Die Haustür kann per Schüsselschalter automatisch geöffnet werden. Damit gelangen alle Bewohner nun stufenlos bis in ihre Wohnung.

Das Projekt wurde zu einem Zeitpunkt umgesetzt, als die Durchführung notwendiger Wartungs- und Reparaturarbeiten erforderlich wurde. Das war für die WOBAU eine günstige Gelegenheit, das Objekt zugleich gehbehinderten

Menschen leichter zugänglich zu machen. Die Aufzüge bieten nun für ältere Mieter und vor allem für die mobilitätsbeeinträchtigten Bewohner eine bessere Wohnqualität.

Weitere Aufzugumbauten im Quartier Schilfbreite sollen folgen. Diese barrierefreien Umbauten bieten sich gerade hier an, denn die Infrastruktur im Viertel ist prädestiniert für Menschen mit Einschränkungen. Praktisch direkt vor der Haustür befindet sich eine barrierefreie Haltestelle, eine integrative Kindertageseinrichtung, das Universitätsklinikum und ein Sanitätshaus.

Der barrierefreie Eingangsbereich mit Aufzug in der Bertolt-Brecht-Straße 4c. Wir investieren weiter in die Barrierefreiheit von Wohngebäuden, damit unsere Mieter mit Rollatoren oder Rollstühlen, aber auch Eltern mit Kinderwagen, nun problemlos ihre Wohnungen erreichen können.

„Ein großes Thema bei unserer Bautätigkeit ist Barrierefreiheit.“

Peter Lackner



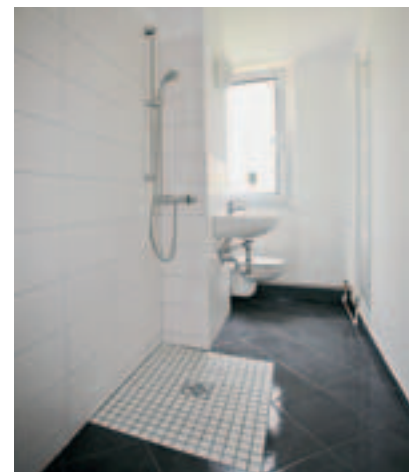
In der Dequeder Straße im Stadtteil Neue Neustadt wurden in diesem Jahr 176 Wohnungen saniert.

## BEISPIEL 5

# Gasthermen haben in der Dequeder Straße ausgedient

Wichtige Weichenstellungen Richtung Zukunft auch in der Dequeder Straße und Bebertaler Straße. Hier, im Stadtteil Neue Neustadt, wurden 2016 insgesamt 136 Wohnungen saniert. „Wir haben das gesamte Quartier auf einen modernen Stand gebracht, nicht zuletzt in Sachen Brandschutz“, hält WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner fest. Die alten Gasthermen wurden gegen moderne elektrische Durchlauferhitzer getauscht.

Im Erdgeschoss wurden Wohnungen, unter anderem mit ebenerdigen Duschen geschaffen. Die Wohnungen wurden dem heutigen Standard entsprechend saniert. Das bestätigte auch unsere Mieterin Barbara Gerst: „Ich bin wirklich sehr zufrieden. Meine Wohnung ist schön geworden. Besonders gut gefällt mir mein schönes neues Bad.“



„Wir bringen das ganze Quartier auf einen modernen Stand, vor allem beim Brandschutz.“

Peter Lackner





## BEISPIEL 6

# Pakt für Friedenshöhe mit Leben erfüllt

Auch das Wohnquartier Friedenshöhe am Rande des Stadtteils Sudenburg hat durch das Bauprogramm der WOBAU sein Gesicht weiter verändert, denn auch hier wurde kräftig in die Zukunft investiert.

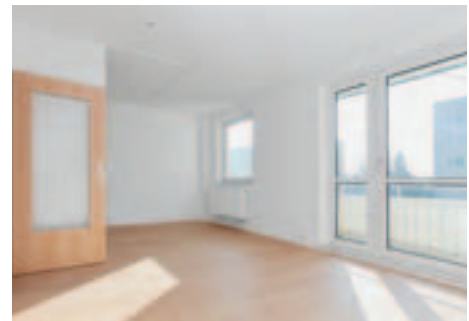
Kleiner, aber feiner, lautete hier die Devise, unter der wir als WOBAU den Wandel der einstigen Großsiedlung zum modernen, kleinteiligen Wohnquartier im Grünen weiter vorangetrieben haben. 142 Wohnungen wurden im Jahr 2016 in Friedenshöhe durch die WOBAU saniert. Dabei wurde keine reine Kosmetik betrieben. Stattdessen wurde auch technisch weiter aufgerüstet, um die zeitgemäßen Standards zu erfüllen. Die Gasversorgung wurde gegen eine moderne zentrale Warmwasserversorgung und die alten Gasherde wurden gegen Elektroherdanschlüsse getauscht. Bei den Sanierungen wurden jeweils auch Bad und Küche mit neuen Fliesen sowie neuen Sanitäröbekten ausgestattet. Gleichfalls wurden die Elektroanlagen erneuert.

Im Zuge der Bauarbeiten wurden außerdem auch hier die nicht mehr nachgefragten fünften Etagen in den Sanierungsöbekten stillgelegt und von den Versorgungsleitungen getrennt. Der Nebeneffekt: Es entstanden in den modernisierten Hauseingängen kleinere Hausgemeinschaften.

Aber auch der Abriss von Wohnungen ging mit dem weiteren Wandel des Wohnquartiers einher. So wurden

„Wir werden 2016 insgesamt 142 Wohnungen sanieren.“

Kerstin Willenius, Leiterin Geschäftsstelle Süd



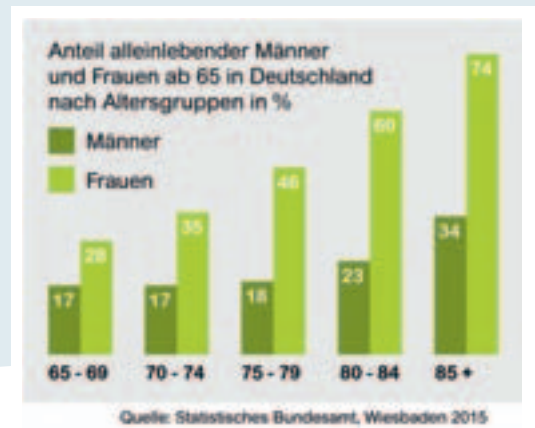
auch 40 Wohnungen aus dem Bestand der WOBAU vom Markt genommen, wie in der Quartiersvereinbarung für Friedenshöhe zwischen Stadtverwaltung, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen festgeschrieben. Ziel der Vereinbarung ist es, Friedenshöhe dauerhaft zu einem hochwertigen und nachgefragten Wohnquartier der Landeshauptstadt zu entwickeln.

Während das Viertel schon immer mit Spielplätzen, Kita und Grundschule punktete, standen bei der Weiterentwicklung insbesondere die Bedürfnisse für ältere Mieter auf der Agenda. Denn selbst viele hochbetagte Mieter möchten nicht auf ihr gewohntes und lieb gewonnenes Umfeld in Friedenshöhe verzichten. Deshalb haben wir als WOBAU auch unsere Kooperation mit dem ASB, der in Friedenshöhe eine Sozialstation betreibt, intensiviert. Ziel ist es, unseren Mietern durch einen kompetenten Partner vor Ort Alltags-hilfen wie Essen auf Rädern, Hauswirtschaftshilfe oder Fahrdienst anzubieten. Für die Vermittlung dieser Unterstützungsmöglichkeiten stehen die Kundenbetreuer und Sozialarbeiter der WOBAU den Mietern gern zur Verfügung.



### Friedenshöhe im Wandel

Friedenshöhe zeigt sich zum Teil bereits im modernen Gewand und mit viel Grün. Weitere Wohnungen werden saniert.



## Wichtige Weichenstellungen für das Wohnen im Alter

Unter Studenten ist die Wohngemeinschaft, kurz WG, schon lange die beliebteste Wohnform. Doch auch die ältere Generation interessiert sich mehr und mehr für gemeinschaftliche und alternative Wohnprojekte. Wir als WOBAU haben deshalb 2016 das Projekt „Wohnen Plus“ gestartet, um auch in diesem Bereich Weichen für die Zukunft zu stellen.

„Wir möchten unserer älter werdenden Mieterschaft gerecht werden und akzeptable Wohnformen sowie integrative Modelle erproben, um damit zwischenmenschliche Beziehungen in den Wohnquartieren zu fördern. Denn Gemeinschaftswohnprojekte können für so manchen Magdeburger eine Alternative sein, um auch im Alter selbstbestimmt und eigenverantwortlich zu leben“, so Beate Wübbenhorst, die Initiatorin und Projektleiterin des Projekts der WOBAU. „Eine WG kann Vereinsamung vorbeugen und für sozialen Anschluss sorgen. Für so manchen älteren Menschen ist das bisher in der eigenen Wohnung eben nicht selbstverständlich“, ergänzt sie. Nicht zuletzt müssen Wege gefunden werden, entsprechende Projekte zu finanzieren, womöglich auch über weitere Partner, um entsprechende Angebote zu sozialverträglichen Mieten unterbreiten zu können.

„Wir möchten zwischenmenschliche Beziehungen in den Wohnquartieren fördern.“

Beate Wübbenhorst, Projektverantwortliche  
„Wohnen Plus“ bei der WOBAU

### Raus aus der Einsamkeit

Neben dem demografischen Wandel spielt auch eine Rolle, dass es gerade die Generation 60plus auch wieder aus dem Umland zurück in die Stadt zieht, weil sie die Nähe zu sozialen Einrichtungen, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten sowie den öffentlichen Nahverkehr schätzt.

Angelika Zander, Vorsitzende der Magdeburger Seniorenvertretung sowie der Landesseniorenvertretung Sachsen-Anhalt, lobte auf einem öffentlichen Forum zu diesem Thema im August 2016 im Katharinenturm die Initiative der WOBAU: „Unser Anliegen ist, dass die Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen können. Dass das im zunehmenden Alter schwieriger wird und die Menschen Unterstützung brauchen, ist uns allen klar. Vor allem sind Wege aus der Vereinsamung gefragt. Dagegen müssen wir etwas tun“, so Angelika Zander.

Neue Wohnformen können hierbei helfen. Grund genug für uns als WOBAU, das Thema „Neues Wohnen der Generation 50plus“ auf die Agenda zu setzen. „Dazu möchten wir zum Beispiel genauer erfassen, was die Magdeburgerinnen und Magdeburger sowie potenzielle Zuzügler von alternativen Wohnformen halten, wo, wie und mit wem sie wohnen möchten und unter welchen weiteren Bedingungen sie in Wohnpartnerschaften einsteigen würden“, erklärt Beate Wübbenhorst.



Gemeinsam statt einsam –  
Das Projekt „Wohnen Plus“  
für die ältere Generation

**WOHNEN** plus



PiA-Geschäftsführerin Yvonne Jahn (l.) PiA-Beratungsstelle mit Musterausstellung in der Leiterstraße 4

### So lange wie möglich in den eigenen vier Wänden – WOBBAU und PiA-Beratungsstelle machen sich dafür stark

Fakt ist: Die Ansprüche an eine Wohnung werden mit den Beeinträchtigungen im Alter immer höher. Dennoch ist es für viele Menschen das höchste Ziel, so lange wie möglich unabhängig in den eigenen vier Wänden zu leben. Genau dafür stellen wir als WOBBAU die Weichen und arbeiten dabei eng mit der Beratungsstelle PiA (Prävention im Alter) zusammen. Wenn es darum geht, die Wohnung alterssicher zu machen, ist PiA seit vielen Jahren ein kompetenter Ansprechpartner und Partner unseres Unternehmens. 2016 wurde diese Zusammenarbeit auf neue Füße gestellt. Die Beratungsstelle zog in neue Räume in der Leiterstraße 4, zur Verfügung gestellt von der WOBBAU. „Wir haben hier nun alles zusammen, sowohl die Möglichkeit der Beratung als auch eine Musterausstellung“, freute

sich PiA-Geschäftsführerin Yvonne Jahn zur Eröffnung der neuen Anlaufstelle. Willkommen ist in der Einrichtung jeder, der sich über die Möglichkeiten der „Sonderausstattung“ seiner Wohnung oder andere Hilfsmittel zur Erleichterung des Lebens im Alter informieren möchte.

Das Interesse ist groß: Pro Jahr finden rund 200 Beratungen statt, Tendenz steigend.

„Wir pflegen seit fast zehn Jahren eine enge Zusammenarbeit mit PiA. So kann unseren Mietern schnell geholfen werden“, erklärte Monique Wagner vom Zentralen Sozialmanagement der WOBBAU. Regelmäßig kommen ältere Menschen oder Angehörige auf sie und ihre Kolleginnen zu und schildern ihre Sorgen mit ihrem Wohnumfeld. Für die Probleme gibt es mitunter einfache Lösungen.

Gemeinsam mit der PiA-Beratungsstelle wird das Zuhause analysiert: Gibt es Stolperfallen und vermeidbare Barrieren? Was kann verändert werden? Viele Hilfsmittel können zu einem hohen Anteil über die Pflegekasse bezuschusst werden, andere Leistungen zahlt die Krankenkasse. Rund um die Finanzierung und die Beantragung von Leistungen ist PiA ebenfalls kompetenter Ansprechpartner.

#### PiA-Beratung eröffnet

Am 2. November 2016 wurden die neuen Geschäftsräume des PiA e. V. „Leben und Wohnen ohne Barrieren“ in der Leiterstraße 4 feierlich eröffnet. Das Beratungszentrum bietet mitten in Magdeburg eine Musterausstellung zu Einrichtungen und Ausstattungen, Umbau- und Anpassungsmöglichkeiten sowie technischen Hilfsmitteln für die häusliche Pflege und Alltagskommunikation beim Wohnen zur Miete oder im Eigentum.



Malteser Stübchen Nord, „Am Seeufer 9“: Hier nahm im September 2016 der ehrenamtliche Dienst der Integrationslotsen für das Stadtgebiet Neustädter See seine Arbeit auf.

## Weichen für Integration gestellt



© pres(s)ttige

Andreas-Joachim Schmidt betreut das Integrationslotsen-Projekt im Malteser Stübchen am Neustädter See.

Wo unterschiedliche Kulturen sich begegnen, kann es zu Unsicherheiten kommen. Was denkt der andere, wie fühlt er? Dagegen gibt es ein einfaches Mittel: sich kennenlernen. Denn dann sind solche Fragen schnell geklärt und meist stellt sich heraus: Der andere denkt und fühlt genau wie ich. Um für das Zusammenleben mit Flüchtlingen aus fernen Ländern die Weichen in die richtige Richtung zu stellen, unterstützen wir als WObAU das Projekt „Integrationslotsen“.

Ein Ort zum Kennenlernen ist schon seit vielen Jahren der Nachbarschaftstreff „Malteser Stübchen“ am Neustädter See. Nun zeigt die Begegnungsstätte ihre Weltoffenheit. Auch die „neuen Nachbarn“ – im Stadtteil lebende Flüchtlinge – sind zu Begegnungsnachmittagen mit Integrationslotsen eingeladen. „Wir möchten den Menschen, die aus Krisengebieten zu uns kommen, den Start hier bei uns erleichtern“, erläutert Andreas-Joachim Schmidt von den Maltesern, der das Ehrenamtsprojekt „Integrationslotsen“ betreut.

Mit Vertretern der Stadt, aus Politik und Wirtschaft, sowie zahlreichen lokalen Akteuren, eröffnete der Diözesangeschäftsführer Martin Schelenz am 12.09.2016 den neuen ehrenamtlichen Dienst der Integrationslotsen im Stadtgebiet Neustädter See. In den Räumlichkeiten des „Malteser Stübchens“ werden mit Hilfe ehrenamtlicher Unterstützung Maßnahmen und Aktivitäten angeboten, die das Miteinander von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund kreativ gestalten. Ob Näh-Café, Foto-Club, Spieleabende oder Theaterprojekte – Vielfältigkeit ist das Ziel!



© Foto: Malteser



„WOBI-Spatz“ begrüßt die Kinder der Flüchtlingsunterkunft in Olvenstedt.

## Ganz konkrete Nachbarschaftshilfe

Integrationslotsen sind jene Freiwilligen, die regelmäßig im „Malteser Stübchen“ am See die Treffen mit den Flüchtlingen gestalten. „Die meisten dieser Menschen möchten gern die deutsche Sprache besser lernen. Doch das geht nur, wenn man sie auch mal sprechen kann. Oder sie benötigen Hilfe bei Behördengängen, möchten wissen, wie man ein Busticket kauft oder wo man am besten einkauft. Andere interessiert sehr, was in der deutschen Zeitung steht“, erläutert Andreas-Joachim Schmidt: „Dabei helfen unsere Lotsen.“ Mehrmals pro Woche stehen die Helfer für die ausländischen Gäste bereit. Die Aktivitäten sind vielfältig und reichen vom Nähzirkel über Nachhilfe bis hin zum Elterncafé. Willkommen ist jeder, der offen und neugierig auf den Sprach- und Kulturaustausch ist.

Im Quartier Neustädter See wohnen zahlreiche Flüchtlinge, eine große Anzahl ist bei der WOBAU eingezogen. „Als einer der Hauptvermieter sind wir über dieses Angebot der Malteser mehr als dankbar“, sagt Monique Wagner vom Zentralen Sozialmanagement der WOBAU: „Hier geschieht ganz konkrete Nachbarschaftshilfe, Barrieren werden abgebaut und die gesellschaftliche Teilhabe gefördert.“ Das „Malteser Stübchen“ wird von der WOBAU deshalb grundmietenfrei bereitgestellt und somit unterstützt.

Als kommunaler Vermieter nehmen wir auch auf diese Weise unsere Verantwortung wahr, einen Beitrag zur Förderung von Integration zu leisten. Die Angebote im „Malteser Stübchen“ sind ein wichtiger Baustein für ein gutes Miteinander im Wohnquartier.



WOBAU-Sozialteam (v. l.) Teamleiterin Monique Wagner, Kerstin Minschke, Gerlinde Wengert, Ines Appel, Manuela Timmreck, Ilona Schlosser

## Das WOBAU-Sozialteam

Sie besuchen, helfen, begleiten. Seit 2015 auch verstärkt Migranten. „Die WOBAU gibt vielen Flüchtlingen ein Zuhause“, sagt Wagner. „Aber dazu gehört mehr, als nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“ Das Team vermittelt zwischen den Mietern, die Menschen aus anderen Kulturen skeptisch gegenüber stehen und jenen, denen hier alles fremd ist. Darum liegt den fünf Mitarbeiterinnen der Sozialen Betreuung auch die Unterstützung der „Nachbarschaftstreffs“ besonders am Herzen. Am Neustädter See, im Neustädter Feld und ab 2017 auch in der Willi-Bredel-Straße, wo besonders viele Migranten leben, gibt es solche Treffs, wo gemeinsam mit dem Malteser-Hilfsdienst Menschen zusammengeführt werden, wo das soziale Miteinander gepflegt wird.



## Lagebericht

1- Grundlagen der Gesellschaft	29
2- Wirtschaftsbericht	30
3- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	44
4- Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	51
5- Prognosebericht	54





# 1

## 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.

## 2

## WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche  
und branchenbezogene  
Rahmenbedingungen

## Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich auch im Jahr 2016, trotz Unsicherheiten über die zukünftige US-amerikanische Außenpolitik, den Folgen des Brexit-Votums, der Ankündigung Großbritanniens den europäischen Binnenmarkt zu verlassen sowie den Auswirkungen des Verfassungsreferendums in Italien, auf einem stetigen und soliden Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nahm nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um rd. 1,9 % zum Vorjahr zu und lag damit einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,4 %. Den größten Beitrag leisteten die Dienstleistungsbereiche mit 68,9 % im Jahr 2016. Hierbei zählen die privaten und staatlichen Konsumausgaben aber auch der Wohnungsbau zu den soliden Stützen. Die gute Verfassung am Arbeitsmarkt führte zu höheren verfügbaren Einkommen von +2,8 %, welche u.a. neben der niedrigen Inflation verstärkt den privaten Konsum um +2,0 % erhöhten. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen um 4,2 %, u. a. durch die Aufwendungen für die Integration von Flüchtlingen und Schutzsuchenden. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen konnte sich um 0,8 % und das Baugewerbe sogar um 2,8 % verbessern. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen stiegen um 2,5 % und die Importe um 3,4 %.

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes verzeichnete Deutschland in 2016 einen Bevölkerungsanstieg auf 82,5 Mio. Menschen (Vorjahr: 81,7 Mio.). Auf dem Arbeitsmarkt gab es einen regelrechten Boom und die Erwerbstätigkeit erreichte den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Laut Berechnungen des Statistischen





Bundesamtes gingen rd. 43,5 Mio. Erwerbstätige einer Beschäftigung nach (Vorjahr: rd. 43,0 Mio.). Sowohl die inländische Bevölkerung als auch die ausländisch zugewanderten Arbeitskräfte bewirkten, dass negative demografische Effekte ausgeglichen werden konnten. Die Zahl der Arbeitslosen sank auf den tiefsten Wert seit 25 Jahren und betrug durchschnittlich rd. 2,7 Mio. Personen. Damit waren 104.000 Arbeitslose weniger als 2015 zu verzeichnen. Im Jahresdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote 6,1 %, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen und damit -0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.

Der Wohnungsmarkt wurde auch in 2016 von Wachstumsregionen, überwiegend in Ballungszentren mit zunehmender Wohnungsknappheit und Schrumpfungregionen abseits der Ballungsräume mit weiterhin geringer Nachfrage, wo die demografischen Entwicklungen bereits signifikante Auswirkungen auf den Leerstand haben, bestimmt.

Gemäß Information des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) besteht weiterhin ein Wohnungsdefizit in Deutschland. Rund 400.000 Wohnungen müssen pro Jahr bis 2020 neu geschaffen werden. Um den Herausforderungen einer wachsenden Gesellschaft mit begrenzt finanziellen Mitteln gerecht zu werden, muss der Anteil der neu geschaffenen Wohnungen mindestens bei 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 preiswerten Wohneinheiten liegen. Der Wohnungsneubau konnte mit dem angewachsenen Zuzug nach Deutschland noch nicht mithalten. Gebremst wird die Neubautwicklung für bezahlbaren Mietwohnungsbau insbesondere durch die schleppende Grundstücksmobilisierung, fehlende Genehmigungskapazitäten, hohe

Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen im Zusammenhang mit zu geringer Investitionsförderung. Zur Realisierung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes und mehr bezahlbarem Wohnraum appelliert der GdW an die Politik. Im Jahr 2016 wurden im Zeitraum Januar bis November für insgesamt 340.009 Wohnungen Baugenehmigungen im Hochbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt und damit rd. 23,0 % mehr als im Vorjahr (Vorjahreszeitraum: 276.391 Wohnungen). Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg der Wohnungsmietenindex in Deutschland auf 108,0 (Vorjahr: 106,7). Der Index für Wohnungsnebenkosten stieg von 105,4 auf 106,5 im Jahr 2016.

Die Wohnungsmieten lagen in einer Spannweite, je nach Wohnungsgröße, von durchschnittlich EUR 11,59/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 7,34/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 8,41/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>). Die Betriebskosten liegen laut aktuellem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes durchschnittlich bei EUR 2,17/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 2,19/m<sup>2</sup>/Monat). In den westlichen Bundesländern wurden durchschnittlich EUR 2,14/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 2,17/m<sup>2</sup>/Monat) und in den östlichen Bundesländern durchschnittlich EUR 2,27/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 2,28/m<sup>2</sup>/Monat) gezahlt.



### Mietvertrag unterzeichnet

Die Stadt Magdeburg und die WObAU haben am 7. Juli 2017 den Mietvertrag für das künftige Dommuseum in der ehemaligen Staatsbank unterschrieben. Bis 2042 mietet sich die Stadt Magdeburg bei ihrer eigenen Tochtergesellschaft, der Wobau, in der alten Staatsbank ein. „Mit dem Umbau der ehemaligen Staatsbank schafft sich die Wobau nicht nur eine neue Unternehmenszentrale, sondern Magdeburg erhält auch ein passendes Domizil für das schon lange geplante Dommuseum“, sagte Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper bei der Unterzeichnung des Mietvertrages gemeinsam mit dem Wobau-Geschäftsführer Peter Lackner und Kulturbeigeordneten Dr. Matthias Puhle.

## Sachsen-Anhalt

Das Land konnte auch in 2016 seine stabile Wirtschaftsentwicklung fortsetzen. Insbesondere die Binnennachfrage und das Baugewerbe haben die Konjunktur in Sachsen-Anhalt positiv beeinflusst. Für das Berichtsjahr wird ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Sachsen-Anhalt real von 1,2 % prognostiziert. Darüber hinaus wurde ein Haushaltsüberschuss von rd. Mio. EUR 350,0 erzielt und das Land konnte seinen Konsolidierungskurs fortführen.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ermittelte für 2016 einen durchschnittlichen Anstieg der Verbraucherpreise von +0,6 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 107,7 erreichte. Am stärksten stiegen die Preise bei den Genussmitteln (+3,0 %). Dagegen sank das Jahresmittelniveau im Bereich Wohnen, Wasser, Strom, Gas und anderen Brennstoffen (-0,3 %). Der Preissenkung für Brennstoffe wirkten Verteuerungen bei der Müllabfuhr, den Dienstleistungen für Reparaturen der Wohnungen und den Wohnungsmieten entgegen. Der Baupreisindex für Wohngebäude erreichte einen Wert von durchschnittlich 1,6 % (Vorjahr: 1,5 %). Hierbei betrug der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen 1,9 % (Vorjahr: 1,7 %) bzw. mit Schönheitsreparaturen 4,0 % (Vorjahr: 1,1 %).

Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes waren es im Jahresdurchschnitt 1,005 Mio. Erwerbstätige bzw. 0,1 % mehr als zum Vorjahr. Gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit gab es bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahr 2016 in Sachsen-Anhalt durchschnittlich 110.263 Arbeitslose und die Arbeitslosenquote ging unter die 10-Prozentmarke auf 9,6 % zurück (Vorjahr: 10,2 %). Der Wegzug flaute weiter ab, dennoch verlor Sachsen-Anhalt 5.400 Bewohner an andere Bundesländer.

Den Kommunen und Wohnungsunternehmen standen im Programmjahr 2016 für die städtebauliche Entwicklung –

beispielsweise für den Stadtumbau-Ost, den Städtebaulichen Denkmalschutz, der Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne sowie für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – rd. Mio. EUR 78,5 Fördermittel zur Verfügung.

Der Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem Überangebot an Wohnraum gezeichnet. Rund 37.000 Wohnungen stehen nach Angaben des Verbandes der Wohnungswirtschaft derzeit noch leer. Das sind 34.000 Einheiten weniger als vor zehn Jahren. Fast 93 % des gesamten Bestandes (rund 338.000 Wohnungen) der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften im Land befinden sich in einem guten Zustand und sind modernisiert. Hierbei wurden für die Sanierung und/oder dem altersgerechten Umbau der Wohnungen knapp Mrd. EUR 0,5 investiert. Für weitere Umbaumaßnahmen, wie dem Einbau von Aufzügen, wurden staatliche Fördermittel seitens der Wohnungsverbände gefordert, um den Bedürfnissen der immer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden und die Unternehmen zu entlasten.

Die Wohnungsmieten in Sachsen-Anhalt am freien Wohnungsmarkt bewegen sich in einer Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,37/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 5,25/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 5,67/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>). Bei den kommunalen Anbietern sind die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr um maximal 1 % gestiegen und lagen durchschnittlich bei EUR 4,80/m<sup>2</sup>. Der Bedarf an preiswertem Wohnraum in Sachsen-Anhalt ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Daher müssten nach Angaben des Bauindustrieverbandes bis zum Jahr 2020 ca. 27.000 Sozialwohnungen für rd. Mio. EUR 500,0 gebaut werden.

Etwa 5.000 Wohnungen haben die kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch die Genossenschaften, im Jahr 2016 zur Unterbringung von 15.000 Flüchtlingen und Asylbewerbern zur Verfügung gestellt. Zur Begegnung der vorherrschenden Wanderungsbewegungen und zur Verbesserung der Integrationschancen soll eine Wohnsitzauflage, welche Mitte Januar 2017 in Kraft getreten ist, den Wohnsitz für Flüchtlinge für einen Zeitraum von drei Jahren vorschreiben. Dadurch wird auch für die Kommunen und Wohnungsunternehmen Planungs- und Investitionssicherheit erreicht.

## Landeshauptstadt Magdeburg

Das Jahr 2016 war für Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt wieder ein erfolgreiches Jahr. Magdeburg hat sich zusehends zu einer modernen wachsenden Großstadt weiterentwickelt. Ausgehend von einer Bevölkerung von 238.212 Personen im Dezember 2015 konnte die Stadt einen Zuwachs um 2.922 Personen infolge Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden, Zuzug aus dem Umland und Anstieg der Geburtenrate (+201 Kinder) verzeichnen. Damit hatte Magdeburg im Dezember 2016 insgesamt 241.134 Einwohner.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, erfolgten eine Vielzahl von Investitionsmaßnahmen. Beispielsweise wurden fünf Kindertagesstätten neu errichtet und konnten ihren Betrieb aufnehmen. Weitere fünf Kindertagesstätten befinden sich in der Sanierung. Aufgrund fehlender Fördermittelzusagen ist der geplante Ausbau der letzten vier unsanierten Schulen in Magdeburg offen. Weitere Investitionen in das Stadtbild und den Wirtschaftsstandort der Ottostadt wurden durch Abrisse des „Blauen Bocks“ und im „Domquartier“ deutlich. Diese innerstädtischen Standorte werden sich durch die zukünftigen Neubauten nachhaltig entwickeln. Auch wurden eine Vielzahl an Investitionen in Straßenaus- und Brückenbau, Spielplätze, städtische Einrichtungen und dem Hochwasserschutz getätigt.

Von Bund und Land wurden rd. Mio. EUR 11,0 Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt“ für die städtebauliche Entwicklung in Magdeburg bereitgestellt. Hiervon fließen allein mehr als Mio. EUR 5,0 in die weitere Entwicklung der Magdeburger Altstadt, entlang des Breiten Weges.

Bestehende Unternehmen wurden mit verfügbaren öffentlichen Finanzierungshilfen unterstützt. So begleitete das Wirtschaftsdezernat 51 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rd. Mio. EUR 79,0. Damit konnten 451 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden.

Die Landeshauptstadt konnte erfolgreich neue Gewerbetreibende akquirieren, welche am Standort Magdeburg investieren und sich ansiedeln. So entstand in der Markgrafenstraße auf einer brachliegenden Fläche das Gebäude des neuen „Café del Sol“, welches im September 2016 öffnete. Ca. 60 Arbeitsplätze wurden neu geschaffen. Weiterhin errichtet der schwedische Möbelkonzern IKEA auf dem Gelände des ehemaligen Milchhofes im Norden Magdeburgs ein Einrichtungshaus, welches im Sommer 2017 eröffnet und für 150 Menschen einen Arbeitsplatz schafft.

Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hielt an seinem Aufwärtstrend fest und die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 10,5 % (Vorjahr: 11,1 %). Insgesamt wurden zum Jahresende 11.780 Arbeitslose registriert, somit 1.338 weniger als im Vorjahr.

Im Jahresverlauf 2016 ist aufgrund der Schließung der Balkanroute ein Rückgang der Zugangszahlen an Asylberechtigten Personen zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt 3.871 Plätze wurden durch die Landeshauptstadt Magdeburg zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt. Diese wurden aufgrund der rückläufigen Zuzüge teilweise zurückgebaut bzw. aufgekündigt, um die Kapazitätsauslastung der Bestandsobjekte zu steigern und Leerstandskosten zu minimieren. Gegenwärtig hält Magdeburg 3.443 Unterbringungsplätze vor, welche zu 50 % ausgelastet sind.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Magdeburg war für Investoren auch 2016 aufgrund seiner Entwicklungspotenziale zunehmend attraktiv. Trotz steigender Immobilienpreise herrschte keine Wohnungsknappheit. In den Neubau und in Bestandsimmobilien wurde weiterhin rege investiert. Die Leerstandsquote im Jahr 2016 lag unter 6,0 %. Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannweite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 6,08/m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup>), EUR 5,45/m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup>) und EUR 6,28/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>).

## 2.2 Geschäftsverlauf

### Bestandsentwicklung

Der durch die Wobau bewirtschaftete eigene Bestand verteilt sich über fast alle Stadtgebiete Magdeburgs. Im Berichtszeitraum wurde der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Verkauf, Abriss und Stilllegung sowie durch Umbau bzw. Modernisierungsmaßnahmen nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert um 519 Einheiten angepasst.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Bestandsentwicklung	2016		2015		Veränderung	
	Anzahl	Fläche in Tsd.m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in Tsd.m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in Tsd.m <sup>2</sup>
Wohnungseinheiten	19.966	1.150,3	20.463	1.178,5	-497	-28,2
davon Kernbestand marktfähig	17.604	1.015,6	17.807	1.027,0	-203	-11,4
Gewerbeeinheiten	450	79,8	466	81,0	-16	-1,2
davon Kernbestand marktfähig	401	65,8	414	66,5	-13	-0,7
Gästewohnungen	7	0,3	13	0,7	-6	-0,4
Garagen, Einstellplätze, Gärten	5.537		5.651		-114	
<b>Gesamt (ohne Garagen etc.)</b>	<b>20.423</b>	<b>1.230,4</b>	<b>20.942</b>	<b>1.260,2</b>	<b>-519</b>	<b>-29,8</b>

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 44 Wohnungen (Vorjahr: 52), 2 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70). Die Verwaltung umfasste eine Wohnungseigentümergeinschaft und 3 treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

## Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Sollmieten im Geschäftsjahr 2016 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

<b>Sollmieten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	76.179	77.198	-1.019
davon Sollmieten für Wohnungen	68.429	69.345	-916
davon Sollmieten für Gewerbe	6.440	6.545	-105
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.255	1.252	3
davon Sollmieten für Sonstiges	55	56	-1
<b>Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m<sup>2</sup> WFL/NFL/Monat</b>	<b>5,04</b>	<b>4,93</b>	<b>0,11</b>

Der Rückgang der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen Folge des Bestandsabganges durch Verkauf, Abriss und Stilllegung. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche konnte jedoch durch vielfältige Maßnahmen im Kernbestand zum Vorjahr um EUR 0,11/m<sup>2</sup> verbessert werden.

Im Bereich Wohnen ist eine Steigerung der durchschnittlichen Sollmiete von EUR 4,82/m<sup>2</sup> auf EUR 4,93/m<sup>2</sup> zu verzeichnen und die geplante durchschnittliche Sollmiete wurde um EUR 0,03/m<sup>2</sup> übererfüllt. Die Steigerung der Miete ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, nach komplexen Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung und Instandsetzung von 303 Leerwohnungen sowie insgesamt 988 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen. Zusätzlich wirken Bestandsabgänge durch Abriss, Stilllegung und Verkauf positiv auf die durchschnittliche Mietenentwicklung.

Im Bereich Gewerbe konnte durch Neuvermietung nach Umbau und Sanierung leerstehender Gewerbeeinheiten im Stadtzentrum die durchschnittliche Sollmiete von EUR 6,59/m<sup>2</sup> auf EUR 6,69/m<sup>2</sup> gesteigert werden. Durch Änderung der Verkaufsentscheidung zum Standort Gareisstraße ist die geplante durchschnittliche Sollmiete von EUR 6,84/m<sup>2</sup> nicht erreicht.

## Leerstandsentwicklung

Im Geschäftsjahr konnte der Leerstand im Bereich Wohnungen um 625 Einheiten und im Bereich Gewerbe um 18 Einheiten weiter gesenkt werden. Die Leerstandsquote Wohnungen verbesserte sich um 2,7 Prozentpunkte und im Gewerbe um 3,73 Prozentpunkte deutlich.

Der Leerstand am Ende des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich zu 2015 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Leerstandsentwicklung	2016			2015		
	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %
Wohnungen	1.870	9,52	111,46	2.495	12,22	98,51
davon marktfähig	1.169	6,81	106,93	1.169	6,80	100,10
Gewerbeeinheiten	41	13,57	142,50	59	17,30	79,17
davon marktfähig	24	4,76	138,46	31	6,47	73,91

Der Leerstandsabbau wurde hauptsächlich durch Neuvermietungen nach Sanierung, Abriss- und Stilllegungsmaßnahmen sowie Verkäufe erreicht. Positiv auf die Entwicklung wirkten die Folgen der Flüchtlingskrise und die geschlossene Rahmenvereinbarung mit der Landeshauptstadt Magdeburg zur Unterbringung der Flüchtlinge.

Im Berichtsjahr stehen 2.329 Wohnungskündigungen 2.596 Neuvermietungen gegenüber. Die Wiedervermietungsquote betrug somit 111,5 % (Vorjahr: 98,5 %). Im gewerblichen Bereich konnten 57 Neuvermietungen 40 Kündigungen überwiegen. Die Wiedervermietungsquote lag bei 142,5 % (Vorjahr: 79,2 %).

Die Fluktuationsrate lag im Gesamtbestand Wohnungen im Berichtsjahr bei 11,45 % (Vorjahr: 11,60 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 10,48 % (Vorjahr: 11,08 %).



### Eröffnung ULI 4

Am 17. August eröffnete am Ulrichplatz 4 das „Uli 4“-hier gibt es nun „Altmärker“ Fleischwaren und Wurstspezialitäten sowie Kaffee, Kuchen und vieles mehr von der Bäckerei & Konditorei „Sprung“. In diesem Ambiente wird es zukünftig auch Kochshows, Grillabende und Gourmet-Seminare geben.

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

<b>Erlösschmälerung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlösschmälerung	10.223	11.787	-1.564
davon Sollmiete wg. Leerstand	6.754	8.248	-1.494
(davon wg. Leerstand WE)	(6.364)	(7.741)	(-1.377)
Mietminderung	206	186	20
Umlagenabrechnung	3.012	3.058	-46
Sonstiges	251	295	-44

Die Erlösschmälerungen im Wohnungs- und Gewerbebereich stehen wesentlich im Zusammenhang mit den auch weiterhin erforderlichen umfangreichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Leerständen sowie Mietminderungsansprüchen. Die Erlösschmälerungsquote Sollmiete wegen Leerstand im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 9,30 % (Vorjahr: 11,17 %). Im Bereich Gewerbe beträgt die Erlösschmälerungsquote 3,68 % (Vorjahr: 5,32 %).

Für Wohnungen und Gewerbe gesamt liegt die Erlösschmälerungsquote bei 8,82 % und mit 0,28 Prozentpunkten marginal über der geplanten Quote.







## Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Geschäftsjahr 2016 bildeten neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Bestandes die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wendete die Gesellschaft hierfür TEUR 36.190 auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

Aufwendungen	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Komplexmaßnahmen	20.510	13.277	7.233
Freiflächen	487	1.974	-1.487
Aktivierungsfähige Investitionen	20.997	15.251	5.746
Abrisskosten	473	1.953	-1.480
Instandhaltung/Instandsetzung	14.720	15.888	-1.168
<b>Gesamt</b>	<b>36.190</b>	<b>33.092</b>	<b>3.098</b>

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen erfolgten auch im Jahr 2016 umfangreiche Strangsanierungen einschl. Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer, zeitgemäßer Erneuerung der Bäder und Stilllegung von 160 Wohnungen der oberen Etagen. Die Maßnahmen wurden schwerpunktmäßig im Quartier Friedenshöhe und Neue Neustadt durchgeführt. Insgesamt konnten rd. 500 Leerwohnungen dem Wohnungsmarkt mit Beendigung der Maßnahmen wieder zugeführt werden.

Im südlichen Stadtzentrum wurde mit der Sanierung des Gebäudes Breiter Weg 1, ehemalige Staatsbank, zur neuen Firmenzentrale einschl. Implementierung eines Dommuseums begonnen. Des Weiteren erfolgt die Sanierung des Gründerzeithauses in der Danzstraße 12. Die Arbeiten verlaufen planmäßig und werden, bis auf das Dommuseum, im Jahr 2017 zum Abschluss kommen.

Für das Quartier Beimssiedlung wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Gesamtkonzept für den erstmaligen Anbau von zusätzlichen Balkonanlagen erarbeitet, so dass die Wobau das Wertaufholungsprogramm fortführen kann. Die im Jahr 2015 begonnene Modernisierungsmaßnahme in der Völpker Straße 1–3 konnte erfolgreich beendet werden.

Im Rahmen des Leerwohnungsanierungsprogramms konnten 303 Leerwohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Durch die zunehmend älter werdende Mieterschaft wurde die Herstellung der barrierefreien Hauseingangs- und Aufzugsanlagen in den Objekten Bertolt-Brecht-Straße, Bördebogen und Mühlenstraße fortgesetzt.

### Adieu, alter Riese!

Seit mehr als zehn Jahren stand der 16-Geschosser „Am Seeufer 10“ leer. Das stark sanierungsbedürftige Gebäude wurde ab Mai des Jahres 2016 entkernt und anschließend zurückgebaut. Die entstehende Freifläche wird zunächst begrünt. „Wir denken an dieser Stelle über einen Neubau nach“ so Geschäftsführer Peter Lackner. Anwohner freuten sich über das Verschwinden des Schandflecks.

In der Flechtinger Str. 22 a wurde die leerstehende Gewerbeeinheit (ehemalige Filiale der Stadtparkasse) zur Umnutzung als Erweiterung des Verwaltungsstandortes saniert. Auch in der Leiterstraße 4 wurde eine leerstehende Gewerbeeinheit umgebaut/saniert und das zentrale Gewerbemanagement etabliert. Weitere Gewerbeeinheiten wurden in der Leiterstraße 2 und im Ulrichplatz 4 erfolgreich saniert und am Markt platziert.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte der Abriss des Gebäudes Bundschuhstraße 51–57. Mit dem Abriss des 16-Geschossers „Am Seeufer 10“ wurde im August begonnen. Dieser wird spätestens im Mai 2017 abgeschlossen sein. Insgesamt wurden somit 172 Wohnungen vom Markt genommen.

Maßnahmen der periodischen Instandhaltung beinhalten im Wesentlichen die Erneuerung der Versorgungsleitungen in und an Gebäuden, Balkoninstandsetzungen, Fassadenarbeiten, Fenster-, Tür- und Treppenhauseanstriche und Bauwerksabdichtungen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang in Höhe von TEUR 4.943 zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2017 eingestellt wird.

## Grundstücksverkehr

Die Gesellschaft veräußerte im Berichtsjahr 2016 aus dem Anlagevermögen

- |    |   |
|----|---|
| 1  | Wohngebäude<br>(160 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten),  |
| 17 | Reihenhäuser,   |
| 3  | Garagengrundstücke (Grund und Boden),   |
| 7  | Freiflächen überwiegend aus Stadtumbau zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbe Zwecke einschließlich des letzten Baugrundstückes am Döppler Grund. |

Daraus resultieren Buchgewinne in Höhe von TEUR 4.485.

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits acht Kaufverträge mit Besitzübergang in 2017 und Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 11.535 geschlossen. Veräußert wurden ein Reihenhäuser, drei Mehrfamilienhäuser (452 Wohnungen/2 Gewerbe), eine Freifläche und ein Garagengrundstück (53 Garagen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 11.535 entstehen nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2017 Buchgewinne von TEUR 2.947.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2016 betrug TEUR 15.281, davon entfallen TEUR 10.670 auf Grundstücksverkäufe mit Besitzübergang in 2017 (Vorjahr: TEUR 4.160).

Im Berichtsjahr erfolgte der Ankauf der Freiflächen „Im Brunnenhof“ und „Gerstengrund“ im Tausch gegen die Freifläche „Olvenstedter Grund 63“. Zur Bestandsoptimierung wurden zwei kleinere Splitterflächen angekauft.



## WObAU Ferienpaß

Unser großer WObAU Ferienpaß im Elbauenpark Magdeburg ging ab 25. Juni in die dritte Runde. Über 20 verschiedene Attraktionen, darunter viele große und kleinen Hüpfburgen, Bungee Trampolin, Pool mit Wasserbällen, Elektro Quads warten bis zum bis 3. Juli darauf erobert zu werden. Kinder von WObAU-Mietern erhielten kostenfreien Eintritt und gleichzeitig die freie Nutzung der Hüpfburgen.

Für alle restitutionsbehafteten Wohngrundstücke konnte im Jahr 2016 der Bescheid zum Nachweis der Ausschlussgründe erwirkt werden. Am Ende des Berichtsjahres bestehen noch für zehn Grundstücke, Grundstücksanteile bzw. Kaufpreisanteile (rd. 15 Tsd. m<sup>2</sup>) Restitutions- bzw. Surrogatsansprüche.

## Finanzierung

Die Schwerpunkte der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 bestanden neben der Steuerung der Unternehmensliquidität in der Sicherstellung der Refinanzierung der Investitionen und Desinvestitionen, der Optimierung der Beleihungs- und Finanzierungsstruktur.

Im Jahr 2016 hat die Wobau rd. TEUR 25.000 in den Bestand investiert. Zur Refinanzierung der Investitionen wurden Fremdmittel mit einem Anteil von ca. 68 % in Anspruch genommen. Zur Auszahlung kamen im Berichtsjahr 2016 TEUR 9.260 aus gezeichneten Kreditverträgen des Vorjahres.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr drei Kreditverträge in Höhe von insgesamt TEUR 15.000 mit zwei Kreditinstituten geschlossen. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2016 beläuft sich auf TEUR 6.500 und wird nach Baufortschritt im 1. Halbjahr 2017 abgerufen.

Die Wobau verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 über insgesamt sieben Zinsderivate (Vorjahr: 7) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 117.000 (Vorjahr: TEUR 122.716). Diese dienen lediglich der Zinssicherung, ein Handel erfolgt nicht.

Die Finanzierungsstrategie der vergangenen Jahre und das weiterhin niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt haben es ermöglicht, den Zinsaufwand im Geschäftsjahr um rd. TEUR 1.987 auf TEUR 15.999 zu reduzieren. Die planmäßige Tilgung erhöhte sich im Geschäftsjahr durch Fremdmittelaufnahme auf TEUR 19.232 (Vorjahr: TEUR 18.860). Am Geldmarkt konnten Prolongationen in Höhe von TEUR 22.941 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 0,847 % p. a. Zum Bilanzstichtag beträgt der Anteil der Ratentilgungsdarlehen an den Gesamtverbindlichkeiten rd. 52 % (Vorjahr: rd. 47 %).

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen der Gesellschaft drei offene Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.



## Personal

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

Personalbestand	2016	2015	Veränderung
Insgesamt Beschäftigte	226	224	2
davon kaufmännische Mitarbeiter	180	183	-3
davon technische Mitarbeiter	17	14	3
davon Hauswarte	19	18	1
davon Auszubildende	10	9	1
Anzahl Männer in %	35,0	31,7	3,3
Anzahl Frauen in %	65,0	68,3	-3,3
Altersdurchschnitt in Jahren	47,6	47,7	-0,1
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in Jahren	19,0	20,5	-1,5

Die Wobau beschäftigte zum Bilanzstichtag 226 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 224), davon befanden sich 73 Mitarbeiter/Innen in Teilzeit (Vorjahr: 102 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 211,26 VZE. Für acht Mitarbeiter/Innen bestanden Altersteilzeitverträge (Vorjahr: 16), davon befanden sich zwei Mitarbeiter/Innen in der Arbeitsphase und sechs Mitarbeiter/Innen in der Ruhephase. In einem befristeten Arbeitsverhältnis befand sich ein/e Mitarbeiter/In (Vorjahr: 4).

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

Das wohnungswirtschaftliche Projekt, mit dem die Auszubildenden im Jahr 2016 betraut wurden, stand unter dem Motto „Revitalisierung der Ernst-Reuter-Allee 12“. Schwerpunkt des Projektes war das Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten für eine seit Jahren leer stehende Gewerbemieteinheit mit rd. 350 m<sup>2</sup>, unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Gesichtspunkte. Im Ergebnis der Projektarbeit wurde als am Standort nachgefragte und wirtschaftlich sinnvolle Variante die Einzelbürovermietung aufgezeigt und festgestellt.

Die Förderung/Qualifizierung unserer Mitarbeiter nahm auch im Jahr 2016 einen hohen Stellenwert ein.

Aufgrund der zunehmenden Anzahl ausländischer Mieter wurden 39 Mitarbeiter/Innen in der englischen Sprache fortgebildet. Insgesamt 123 Mitarbeiter/Innen nahmen an Fachseminaren/Tagungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft, Gebäudetechnik, Steuergesetzgebung, Vergaberichtlinien, Kommunikation und Informationstechnologie teil. Sieben Mitarbeiter/Innen begannen eine Weiterbildung zum geprüften Techniker für Immobilienwirtschaft und sieben Mitarbeiter/Innen zum Immobilienfachwirt.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement beinhaltete im Jahr 2016 Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und -vorsorge, wie zum Beispiel gesunde Ernährung, Fitnessstest am Arbeitsplatz und Gripeschutztag mit Impfstatuscheck. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements konnten über das Hamburger Modell (stufenweise Wiedereingliederung während der Arbeitsunfähigkeit) sechs Mitarbeiter/Innen nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

### Die neue Firmenzentrale

Die Alte Staatsbank am Domplatz zählte das ganze Jahr über wohl zu den „beliebteren“ Großbaustellen in der Landeshauptstadt. Viele fleißige Hände arbeiten daran, dass sich schon bald die Türen für die zukünftige WOBAU-Zentrale und das neue Dommuseum öffnen können.



## 3

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## 3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Wobau ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Anstieg der Bilanzsumme gekennzeichnet.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2016		2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	709.573	92,3	706.255	93,3	3.318
Kurzfristig gebundenes Vermögen	58.873	7,7	50.727	6,7	8.146
<b>Gesamtvermögen (Aktiva)</b>	<b>768.446</b>	<b>100,0</b>	<b>756.982</b>	<b>100,0</b>	<b>11.464</b>
Eigenkapital	297.591	38,7	290.489	38,4	7.102
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	412.309	53,7	415.341	54,9	-3.032
Kurzfristiges Fremdkapital	58.546	7,6	51.152	6,7	7.394
<b>Gesamtkapital (Passiva)</b>	<b>768.446</b>	<b>100,0</b>	<b>756.982</b>	<b>100,0</b>	<b>11.464</b>

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen bildet mit 92,3 % die größte Bilanzposition. Die Erhöhung auf der Aktivseite resultiert aus Zugängen durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 21.704 sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von TEUR 3.663.

Gegenläufig wirken die Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 16.426, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.615 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 4.373. Im Bereich des kurzfristigen Vermögens wirkten hauptsächlich die höheren flüssigen Mittel durch Anlagenverkäufe.

Auf der Passivseite erhöhte sich im Geschäftsjahr das Eigenkapital (ohne Sonderposten) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.675 auf TEUR 278.593 durch das erzielte Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.675 abzüglich der im Jahr 2016 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin von TEUR 1.000 auf das Ergebnis des Vorjahres.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital enthält für die Analyse auch die im kommenden Geschäftsjahr fälligen und damit formal kurzfristigen Tilgungen auf Kredite, da diese durch Abschreibungen auf Sachanlagen im kommenden Geschäftsjahr finanziert werden. Es verminderte sich im Wesentlichen durch den Rückgang der Verbindlichkeiten aufgrund der planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 19.232 sowie der außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 1.287. Dagegen wirkten Kreditaufnahmen für Investitionsmaßnahmen und Umschuldungen in Höhe TEUR 17.760. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,1 % (Vorjahr: 54,4 %).

Die Verschuldung je m<sup>2</sup> betrug im Jahr 2016 EUR 331,82 (Vorjahr: EUR 326,87). Einem Rückgang der Verbindlichkeiten stand ein Flächenabgang von rd. 29 Tsd. m<sup>2</sup> gegenüber.

Die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals resultierte vordergründig aus den erhaltenen Anzahlungen für erfolgte Grundstücksverkäufe im Jahr 2016 mit Besitzübergang 2017. Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt. Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide.

### **Danzstraße 12**

Die Bauarbeiten am Domviertel haben mit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Danzstraße 12 begonnen. Dort entstehen Gewerbeeinheiten. Die pompöse Fassade ist im Stil der Neorenaissance und des Neobarock gestaltet und wurde liebevoll wieder hergerichtet.



## 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 stellt sich wie folgt dar:

<b>Finanzlage</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.925	39.194	-4.269
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.100	-7.032	932
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.520	-29.632	9.112
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.305	2.530	5.775
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.776	16.246	2.530
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	27.081	18.776	8.305



### Magdeburger Moderne

Im Oktober wurde die Ausstellung „Magdeburger Moderne – Siedlungen der 20er Jahre“ im IBA-Shop in der Regierungsstraße eröffnet. Mit dem Aufbruch in die Moderne als „Stadt des neuen Bauwillens“ zeigte die Stadt Magdeburg in den 20er Jahren ihre Verwandlung in eine farbige Stadt. Die Ausstellung der Landeshauptstadt Magdeburg und des Stadtplanungsamtes wurde mit umfangreicher Unterstützung der WOBAU Magdeburg realisiert.





Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte aus dem Jahresergebnis, bereinigt um die Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen, die Zinsaufwendungen/Zinserträge und die zahlungsunwirksamen sowie zahlungswirksamen Erträge/Aufwendungen aus Sondereinflüssen. Gegenüber dem Vorjahr verschlechterte er sich um TEUR 4.269 auf TEUR 34.925.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 932 auf TEUR -6.100 bei durchgeführten höheren Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen in Höhe von TEUR 21.705 (Vorjahr: TEUR 17.190) aufgrund höherer Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 15.281 (Vorjahr: TEUR 9.948) und erhaltenen Zinsen in Höhe von TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 210).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.112 auf TEUR -20.520 durch die erfolgten Kreditneuaufnahmen zur Refinanzierung der Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von TEUR 17.760 (Vorjahr: TEUR 12.020), geringeren planmäßigen Zinszahlungen in Höhe von TEUR 16.434 (Vorjahr: TEUR 18.000) und Sondertilgungen in Höhe von TEUR 1.287 (Vorjahr: TEUR 4.693). Dagegen standen höhere planmäßige Tilgungszahlungen in Höhe von TEUR 19.559 (Vorjahr: TEUR 18.959) und die Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 1.000.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2016 aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich stichtagsbedingt um TEUR 8.305 auf TEUR 27.081. Diese Mittel sind maßgeblich zur Finanzierung der künftigen Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2016 über offene Kontokorrentkreditlinien von TEUR 10.000, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

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



### 3.3 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage der Wobau zeigt die nachfolgende Übersicht:

Ertragslage	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	2.820	480	2.340
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-161	-231	70
Ergebnis aus Restitution	0	-32	32
Betriebsergebnis	2.659	217	2.442
Finanzergebnis	311	196	115
Neutrales Ergebnis	7.246	4.093	3.153
Ertragsteuern	-1.541	-983	-558
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.675</b>	<b>3.523</b>	<b>5.152</b>

Das Betriebsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.442 verbessert werden. Positive Ergebnisbeiträge kamen hauptsächlich durch den Rückgang der Erlöschmälerungen wegen Leerstand (TEUR 1.493), höheren Erlösen aus der Umlagenabrechnung (TEUR 844), geringeren Aufwendungen für Wärme und Warmwasser (TEUR 801), Versicherungsschäden (TEUR 363) und Instandhaltung durch Erhöhung der investiven Maßnahmen in den Bestand (TEUR 1.168). Des Weiteren wirkten geringere Aufwendungen für Zinsen in der Objektfinanzierung durch bessere Konditionen bei der Prolongation und Umstellung von Annuitäten- auf Raten tilgungsdarlehen. Dagegen standen geringere Sollmieten (TEUR 1.019) infolge von Grundstücksabgängen durch Verkauf und Abriss, höhere Betriebskostenaufwendungen (TEUR 1.298), planmäßige Abschreibungen (TEUR 332), Personalaufwendungen (TEUR 420) und sächliche Verwaltungsaufwendungen (TEUR 1.000).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 115 verbessert, vorrangig durch höhere Zinserträge für sonstige Forderungen und Forderungen gegenüber Käufern sowie für Festgeldanlagen.

Das neutrale Ergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.153. Positive Ergebnisbeiträge (+) beruhten hauptsächlich auf höheren Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen (+ TEUR 1.061), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (+ TEUR 2.293), geringeren Abrisskosten (+ TEUR 1.481) und Rückstellungszuführungen (+ TEUR 467). Demgegenüber standen im Wesentlichen negative Ergebnisbeiträge (./.) durch geringere Fördermittel (./. TEUR 453) und geringere Rückstellungsaufhebungen (./. TEUR 1.115) sowie höhere außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit Bauten (./. TEUR 722).

Damit verzeichnete die Gesellschaft 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 8.675.

Das geplante Jahresergebnis von TEUR 10.299 wurde aufgrund geänderter unternehmerischer Entscheidungen in Bezug auf die Verwertung des Grundstückes Am Seeufer 10 und Gareisstraße 13–16/Walther-Rathenau-Straße 30, 31 um TEUR 1.624 unterschritten. Die Änderung der Strategie erfolgte in Einvernehmen mit den Aufsichtsgremien.

Die Ertragslage des Unternehmens war stabil.

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

Kennzahlen	2016	2015
Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	38,78 %	38,37 %
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	3,11 %	1,30 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	92,29 %	93,30 %
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	431,93 EUR/m <sup>2</sup>	422,25 EUR/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	331,82 EUR/m <sup>2</sup>	326,87 EUR/m <sup>2</sup>
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	61,22 %	61,63 %
EBITDA	39.306 TEUR	37.939 TEUR
EBITDA je m <sup>2</sup>	31,95 EUR/m <sup>2</sup>	30,12 EUR/m <sup>2</sup>
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)	1,12	1,01
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	23,20 %	26,27 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	51,08 %	53,82 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	3,22 %	2,85 %
Erlösschmälerungsquote (Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	9,30 %	11,16 %
Investitionen je m <sup>2</sup> (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	29,01 EUR/m <sup>2</sup>	24,69 EUR/m <sup>2</sup>



## 4

## RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### 4.1 Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagementsystem der Wobau dient der Risikoerkennung und Risikosteuerung, mit dem Ziel, Schäden abzuwenden und den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Das Risikomanagement ist Bestandteil des internen Kontrollsystems. Wesentliche Elemente des Risikocontrollings sind u.a.:

- // die operative Wirtschaftsplanung (Erfolgs-, Investitions- und Finanzplanung),
- // die strategische Unternehmensplanung (mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung),
- // das monatliche und quartalsweise Berichtswesen einschl. Plan/Ist-Vergleiche,
- // das Vier-Augen-Prinzip,
- // die interne Revision.

Die Risikoberichterstattung durch den zentralen Risikomanager erfolgt quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal im Jahr an den Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr 2016 hatten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der Wobau in den Beobachtungsfeldern Finanzierung, Immobilien, Informationstechnologie, Personal sowie Rechnungswesen/Recht insgesamt 30 Einzelrisiken mit wesentlichen Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse beobachtet, der Schadenswert, die Eintrittswahrscheinlichkeit und daraus resultierend der mögliche Schadenserwartungswert bestimmt. Ausgehend vom Gesamtrisikopotential wurden sieben Risiken temporär mit einem hohen Schadenswert eingestuft.

#### Finanzierungsrisiken

Änderungen der Zins- und Finanzierungsbedingungen unterliegen der ständigen Beobachtung. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen und zum Teil durch Zinssicherungsgeschäfte minimiert und im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Das Unternehmen verfügt zum 31.12.2016 über sieben aktive Zinsderivate (Vorjahr: 7) in Form von Zinsswapgeschäften. Diese dienen ausschließlich der Zinssicherung. Bewertungseinheiten sind vollständig gebildet. Die Swap-Geschäfte einschl. bestehender Bewertungseinheiten und die Entwicklung der Marktwerte der Sicherungsgeschäfte unterliegen der ständigen Beobachtung.

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

Des Weiteren werden die liquiden Mittel täglich überprüft. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über eine offene Kontokorrentlinie von TEUR 10.000. Damit ist sichergestellt, dass die Wobau jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Risiken aus Mietforderungsausfällen begegnet das Unternehmen mit einem konsequenten Forderungsmanagement. Bei Bedarf werden Wertberichtigungen gebildet.

### Immobilienrisiken

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

Im Bereich der Bautätigkeit werden Risiken aus möglichen Baukostensteigerungen bei der Planung der Baukosten in Form einer Baukostenindexierung berücksichtigt. Weitere Risiken bestehen in der Einhaltung des geplanten Bauzeitraumes und bei Investitionen in Bestandsobjekte in der Fluktuation. Ein grundsätzliches Risiko ist beim Bau/Neubau nicht auszuschließen. Ein kontinuierliches Investitions- und Baukostencontrolling während der Investitionstätigkeit und die gezielte Umlenkung der Mieter während der Maßnahme ermöglicht eine zeitnahe Feststellung und Gegensteuerung.

Um Einnahmeausfälle durch Leerstand, Mietminderungen und –nachlässen zu begegnen, unterliegt der Vermietungsprozess der ständigen Beobachtung.

Der Ankauf von Gebäudegrundstücken war in 2016 nicht geplant und stellte somit kein Risiko dar. Die Ankaufstätigkeit beschränkte sich auf den Ankauf von Arrondierungsflächen.

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

### IT-Risiken

Durch die Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung stellt der Totalausfall des EDV-Systems kein vom Unternehmen selbst beeinflussbares Risiko dar. Darüber hinaus ist die Wobau auf einen möglichen Ausfall des EDV-Systems vorbereitet und hat einen Notfallplan, ein Sicherheitskonzept- und server eingerichtet.



### Einweihung des Katharinenportals

Mit der Enthüllung der Heiligen Katharina wurde am 29.10.2016 das wiedererrichtete Katharinenportal mit einem kleinen Fest eingeweiht. Der ausschließlich mit Spendenmitteln finanzierte Wiederaufbau macht 50 Jahre nach der endgültigen Zerstörung der Katharinenkirche ein Stück Magdeburger Stadtgeschichte wieder erlebbar.



## Personalrisiken

Die demografische Entwicklung und die anspruchsvolle Investitionstätigkeit in den nächsten Jahren ist mit einem hohen Fachkräftebedarf verbunden. Hinzu kommt die Altersstruktur der Mitarbeiter im Unternehmen, die mit 47,6 Jahren einen hohen Durchschnittswert ausweist und der damit im Zusammenhang stehende Generationswechsel. Um den Fachkräftebedarf und künftigen Fachkräfteabgang im Unternehmen auszugleichen, wurden und werden auch künftig qualifizierte Mitarbeiter eingestellt und die Ausbildungszahl erhöht. Nach erfolgreichem Abschluss werden die jungen Menschen übernommen und zielgerichtet auf nachzubesetzende Stellen eingesetzt. Des Weiteren wird die Weiterbildung der Mitarbeiter gefördert und unterstützt.

## Risiken im Rechnungswesen

Der Beobachtung unterliegen ungeplante Steuerzahlungen im Ergebnis einer Betriebsprüfung, die negative Auswirkungen auf das Ergebnis haben. Des Weiteren werden die Wertansätze im Rahmen einer Ertragsbewertung zweimal im Jahr überprüft, um außerplanmäßige Abschreibung durch rechtzeitiges Gegensteuern zu vermeiden.

## Rechtliche Risiken

Beobachtet werden Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüche Dritter, Vertragsrisiken sowie Risiken im Bereich der Wohngebäude-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die zu unerwarteten Zahlungen führen könnten.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Ausgehend von den identifizierten Risiken, den Entwicklungen und allgemeinen Rahmenbedingungen sowie der Situation am Magdeburger Markt sieht die Gesellschaft folgende wesentliche Chancen:

- // weitere Festigung unserer Wettbewerbsposition durch Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Magdeburg,
- // umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ergänzen bzw. stärken das Gesamtportfolio und tragen wesentlich zur Steigerung der Ertragskraft bei,
- // Wohnraumanpassungen, Herstellen der Barrierefreiheit und Erweiterung der Services verlängern die Wohndauer älterer Mieter,
- // vorhandene Freiflächen, im Wesentlichen durch erfolgte und noch geplante Abrisse bieten Möglichkeiten für eigene Projektentwicklungen bzw. den ertragreichen Verkauf von Bauland,
- // bei Neu-/Umfinanzierungen wird weiterhin das günstige Finanzierungsumfeld am Geld- und Kapitalmarkt genutzt,
- // durch planmäßige und ausserplanmäßige Tilgung wird der Entschuldungskurs fortgeführt.

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



## 5

## PROGNOSEBERICHT

Die Bundesregierung geht davon aus, dass sich die gute wirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2017 gegenüber 2016 fortsetzen wird und das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,4 % zunimmt. Auch für Sachsen-Anhalt wird für das Jahr 2017 ein Wirtschaftswachstum von 1,0 % prognostiziert.

Im regionalen Umfeld von Sachsen-Anhalt und insbesondere in der Landeshauptstadt sind im Jahr 2017 eine Vielzahl von Investitionen in die Infrastruktur vorgesehen. Beispielsweise werden mit Hilfe von Fördermitteln von Bund, Land und EU in den nächsten drei Jahren rund TEUR 40.000 in den Magdeburger Hafen, dem größten Binnenhafen Mitteldeutschlands, investiert. Dadurch sollen mehr Firmen für den Standort Magdeburg gewonnen werden, welche ihre Güter umschlagen und gleichzeitig Arbeitsplätze schaffen. In diesem Zusammenhang hat der Hafen ein 36.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Weiterhin führt das Wirtschaftsdezernat Gespräche mit Investoren über ein weiteres Verteilzentrum für Lebensmittel im Industrie- und Logistikzentrum im Stadtgebiet Rothensee. Im Rahmen der innerstädtischen Entwicklung wird am Standort des abgerissenen „Blauen Bocks“ der neue Firmensitz der Städtischen Werke Magdeburg entstehen. Des Weiteren wird am Breiten Weg/ Ecke Danzstraße ein neues Quartier in Domnähe durch die Wobau, als städtische Gesellschaft, und zwei Magdeburger Wohnungsgenossenschaften gebaut. In der Otto-von-Guericke-Straße wird ein Hotel entstehen und städtebauliche Wettbewerbe laufen für den östlichen Universitätsplatz und den Heumarkt. Durch die wachsende Bevölkerung, u. a. in Folge der gestiegenen Geburtenzahl, werden neue Kindertagesstätten errichtet, Schulen,





Spiel- und Sportstätten, aber auch Straßen und Brücken saniert. Darüber hinaus werden, zur Erhöhung der Attraktivität Magdeburgs für Familien, Wohngebiete im Iltisweg, Lemsdorf-Klinketal, östlicher Kümmelsberg und Restparzellen im Kannenstieg erschlossen und zur Eigenheimbebauung vermarktet.

Auch die Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalts werden weiter in die Entwicklung ihrer Bestände und in die Bestandserweiterung investieren. Laut Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt ist für 2017 ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. Mio. EUR 450 für die Erhaltung und Modernisierung sowie für den Neubau an nachhaltigen Standorten geplant. Der durchschnittlich prognostizierte Mietpreis von EUR 4,85/qm spiegelt hierbei ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis wider.

Der Magdeburger Wohnungsmarkt profitiert von der positiven Bevölkerungsentwicklung sowie dem anhaltenden Trend zu Haushalten mit weniger Mitgliedern. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach marktgerechten Wohnqualitäten, seniorenfreundlichen und barrierefreien Wohnungen, Wohnungen für junge Familien und Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten. Auch der Bedarf an Eigenheimen, besonders durch junge Familien, wird infolge des Zuzugs und des anhaltend günstigen Zinsniveaus weiter zunehmen.

Die Unterbringung, Integration und Betreuung von Flüchtlingen bleibt weiterhin eine wesentliche gesellschaftliche Aufgabe und erfordert Personal und finanzielle Mittel zur dauerhaften Sicherstellung einer integrationsfördernden Sozialarbeit.

Die demografischen Entwicklungen sowie die sich verändernden technischen und energetischen Vorgaben, geänderte Wohnanforderungen nehmen auf lange Sicht einen maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Bestands- und Personalstrategien der Wobau.

Als kommunales Wohnungsunternehmen stellt sich die Wobau den Anforderungen und sieht sich im Rahmen ihres Gesellschaftsvertrages in der Pflicht, breite Schichten der Bevölkerung mit sozial verträglichen Wohnungen zu versorgen und erfolgreich in das Wohnumfeld zu integrieren.

Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit stehen die weitere Stärkung des Kerngeschäftes und die Erhöhung der Ertragskraft. Dies verdeutlicht die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung der Wobau für die Jahre 2017 ff., welche der Aufsichtsrat der Gesellschaft in seiner Sitzung am 27. September 2016 beschlossen hat.

Zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit wird sich der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Abriss, Stilllegung, Verkauf und Neubau auf rd. 19.723 Einheiten entwickeln. Für den geplanten Abriss liegen die Fördermittelbescheide vor. Bei den Grundstücksverkäufen handelt es sich um Objekte mit hohem Instandhaltungstau, Freiflächen und Garagengrundstücke. Für das Jahr 2017 werden Verkaufserlöse in Höhe von rd. TEUR 13.420 erwartet.



### WOBAU „Café-Garten“

Am 3. Oktober 2016 beteiligte sich die WOBAU zum ersten Mal mit einem eigenen Infostand beim alljährlichen Rathausfest. Alle Besucher konnten in unserem „Café-Garten“ ein Tässchen Kaffee oder auch ein Stück leckeren Kuchen genießen und sich nebenbei über die aktuellen Projekte der WOBAU informieren. Für Fans gab es eine FCM-Autogrammstunde.



Für die Instandhaltung/Instandsetzung sind im Jahr 2017 insgesamt TEUR 16.209 bzw. durchschnittlich 13,59 €/ m<sup>2</sup> berücksichtigt. Darin enthalten sind Maßnahmen der Strang- und Fassadensanierung und der marktgerechten Sanierung leer stehender Wohnungen.

Die engagierte Investitionstätigkeit werden wir in den kommenden Jahren fortsetzen. Im Geschäftsjahr 2017 sind Aufwendungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 43.388 notwendig, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- // Beginn der Neubauvorhaben im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstr.,
- // Fortführung und Abschluss des Ausbaus der neuen Firmenzentrale der Wobau, einschließlich der Implementierung des Dommuseums am Standort, Breiter Weg 1,
- // Komplettsanierungen von Gebäuden, teilweise mit Balkonanbauten,
- // Strang- und Innensanierungen, teilweise Stilllegung oberer Etagen,
- // Einbau von weiteren barrierefreien Aufzugsanlagen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen in Höhe von TEUR 50.340 für geplante Investitionsmaßnahmen bis 2019 sowie Finanzierungsabsichtserklärungen in Höhe von TEUR 18.430 zur Refinanzierung von Investitionen in den Immobilienbestand vor. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich 2017 auf TEUR 101.842 erhöhen, was hauptsächlich auf die Neuvermietung und Mieterhöhung nach Modernisierung sowie Erstvermietung in Neubauobjekten abzielt. Damit wird sich die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe von EUR 5,04/m<sup>2</sup> auf EUR 5,11/m<sup>2</sup> entwickeln. Die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand, die Neubautätigkeit und die Bestandsabgänge werden positive Auswirkungen auf die Leerstandsentwicklung haben. Die Erlösschmälerungsquote wird sich im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe von 8,81 % auf voraussichtlich 6,75 % verbessern.

Das anspruchsvolle Investitionsprogramm zur Aufwertung des Bestandsportfolios sowie die weitere Integration und Betreuung der Flüchtlinge/Zuwanderer stellt die Gesellschaft in den nächsten Jahren weiterhin vor enorme Herausforderungen. Zur Bewältigung der Aufgaben wurde das Personal verstärkt und damit einhergehend die Organisationsstruktur zum 01.01.2017 angepasst. Schwerpunkt der strukturellen Änderungen bildet der Bereich Wohnungswirtschaft, wo zur Effizienzsteigerung in den Geschäftsstellen Nord, Mitte und Süd die Bestandsverwaltung mit der sozialen Betreuung und der Vermietung zusammengeführt wurde. Eine neue Struktureinheit „Kommunikation/Vertrieb“ in der Geschäftsstelle Mitte mit einem speziellen Vertriebsmanager wird die neuen Medien und Kommunikationsmittel unterstützen und den zentralen Vertrieb steuern. Im technischen Bereich wurden die Aufgabenschwerpunkte interne Verwaltung, Facility Management und Hauswantservice gebündelt und der neu gebildeten Struktureinheit „Facility Management“ zugeordnet. Die Struktureinheit „Bestandsmanagement“ mit Schwerpunktaufgaben Mieten- und Betriebskostenkalkulation, -planung und -abrechnung ist zur weiteren Optimierung der Arbeitsprozesse in den Bereich Betriebswirtschaft und Finanzen integriert.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.091.

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

Magdeburg, den 8. März 2017

Lackner  
Geschäftsführer

## Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2016	58
------------------------------	----

## Gewinn- & Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	60
---	----

## Anhang

1. Allgemeine Angaben	62
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	63
3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz	65
4. Finanzinstrumente	68
5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	69
6. Sonstige Angaben	70

## Anlagenpiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016	72
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	74

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	68.003,54	58.929,97
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	657.351.305,72	659.651.235,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.453.325,88	28.865.328,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.260.698,91	12.448.555,07
4. Bauten auf fremden Grundstücken	514.799,63	541.199,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.140,24	301.003,25
6. Anlagen im Bau	6.243.828,50	368.561,59
7. Bauvorbereitungskosten	3.856.644,33	4.003.779,58
	709.123.743,21	706.179.663,21
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>709.191.746,75</b>	<b>706.238.593,18</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	30.062.542,45	29.759.166,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	514.833,91	414.629,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	349.450,63	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.904,90	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.186.776,79	1.743.813,50
	2.055.966,23	2.158.442,95
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	27.081.287,47	18.775.938,62
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>59.199.796,15</b>	<b>50.693.547,95</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>54.709,38</b>	<b>50.345,24</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>768.446.252,28</b>	<b>756.982.486,37</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.887.600,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	137.781.485,61	137.781.485,61
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
III. Gewinn-/ Verlustvortrag	1.200.481,85	-1.322.296,77
IV. Jahresüberschuss	8.674.952,06	3.522.778,62
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>278.593.166,19</b>	<b>270.918.214,13</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>18.997.740,43</b>	<b>19.571.460,35</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.042.786,94	970.710,50
2. Sonstige Rückstellungen	6.550.554,41	7.453.600,78
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>8.593.341,35</b>	<b>8.424.311,28</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	408.173.883,30	411.681.476,71
2. Erhaltene Anzahlungen	45.283.445,03	38.648.055,68
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.520.736,56	1.429.792,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.407.272,65	3.469.300,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten	331.850,83	380.042,37
davon aus Steuern EUR 22.135,78 (Vorjahr EUR 105.931,38)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 17.496,97 (Vorjahr EUR 22.985,66)		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>459.717.188,37</b>	<b>455.608.667,49</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.544.815,94</b>	<b>2.459.833,12</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>768.446.252,28</b>	<b>756.982.486,37</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

#### Gewinn- und Verlustrechnung

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.253.559,76	98.950.029,15
b) aus Betreuungstätigkeit	52.479,12	56.308,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.988,00	39.374,59
	100.339.026,88	99.045.712,17
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	303.376,07	80.697,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	162.432,23	105.239,83
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.068.193,29	10.428.163,27
(davon aus Zuschreibungen EUR 3.662.818,14; Vorjahr EUR 1.369.759,22)		
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	49.768.777,59	50.792.990,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	153.849,91	161.547,79
	49.922.627,50	50.954.537,82
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.317.608,05	10.057.143,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.965.358,23	1.905.865,67
(davon für Altersversorgung EUR 53.007,01; Vorjahr EUR 54.380,19)		
	12.282.966,28	11.963.009,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	18.040.534,66	16.986.472,36
(davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 1.614.970,03; Vorjahr EUR 892.838,03)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.693.551,61	7.433.842,65
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	324.577,23	210.455,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.036.447,56	18.024.209,11
(davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 23.496,22; Vorjahr EUR 24.212,42)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.541.361,94	982.874,65
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.680.116,15</b>	<b>3.525.321,62</b>
13. Sonstige Steuern	5.164,09	2.543,00
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>8.674.952,06</b>	<b>3.522.778,62</b>



**WOBBAU**

**Wohlfühlen in der  
Cunesiedlung**

NEUBAU DURCH WIRTSCHAFTLICHE

SPEZIELLE LÄNDESPFLEGE

**ANHANG****FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016**

## 1. Allgemeine Angaben

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

Alleinige Gesellschafterin der Wobau ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 (HGB n. F.) und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden. Die Anwendung der geänderten Vorschriften des HGB n. F. erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2016.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Vorjahreszahlen entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung vor BilRUG (HGB a. F.) angegeben. Die Umsatzerlöse des Vorjahres wären bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB n. F. (Neudefinition der Umsatzerlöse) für den Vorjahresabschluss um TEUR 9,7 höher und die sonstigen betrieblichen Erträge entsprechend niedriger ausgefallen.

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 „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ enthält die Grundsteuern.

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



## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Anlagevermögen

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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes (ermittelt nach der ImmoWertV) bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine Abwertung geben. Die Zinssätze zur Bodenverzinsung und verwendeten Liegenschaftszinsen liegen zwischen 5 % und 6 %. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet.

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

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

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

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

### Umlaufvermögen

#### Vorräte

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

**Flüssige Mittel**

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

**Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**Sonderposten für Investitionszulage**

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

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst worden. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht.

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

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

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**Latente Steuern**

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell zusammen rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2016 ermittelte aktive Überhang (Mio. EUR 11,4) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt rd. Mio. EUR 812,5 bzw. rd. Mio. EUR 634,3), 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.

### 3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

#### **Anlagevermögen**

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Im Geschäftsjahr 2016 sind bei neun Grundstücken mit Wohnbauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden.

Bei 22 Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

#### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 30.063 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 2.740 vorgenommen.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 326,5 (Vorjahr: TEUR 6,5) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 3.592. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 3.077 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2016 TEUR 1.240.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von TEUR 120 Ansprüche aus Steuerzahlungen und Forderungen an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 569 (Vorjahr: TEUR 980).

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von TEUR 229. Dieses Deckungsvermögen wurde mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 12), das bis zum 31.03.2017 voraussichtlich aufwandswirksam aufgelöst wird, sowie andere Rechnungsabgrenzungsposten.



## Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 16.06.2016 beschlossen, den Jahresüberschuss 2015 (EUR 3.522.778,62) wie folgt zu verwenden:

- // Ausgleich des vorhandenen Bilanzverlustes in Höhe von EUR 1.322.296,77,
- // Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von EUR 1.000.000,00
- // Vortrag auf neue Rechnung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 1.200.481,85.

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

## Rückstellungen

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2016
	TEUR
Entschädigungen Restitution	2.300
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	1.124
Unterlassene Instandhaltung	886
Straßenausbaubeiträge	548
Prozesskosten und Schadenersatz	410
Personalbezogene Rückstellungen	392
Übrige sonstige Rückstellungen	891
	<b>6.551</b>

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

In den personalbezogenen Rückstellungen ist die Rückstellung für Altersteilzeit enthalten. Es wird eine Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die erwarteten Lohnsteigerungen betragen 2,0 %. 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 von 2,58 % abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 410. Diese wurden mit dem Deckungsvermögen (TEUR 229) gemäß § 246 Abs 2 Satz. 2 HGB verrechnet. Als Deckungsvermögen wurden verpfändete Bankguthaben klassifiziert.

Die Aufwendungen in Form von Zinszuführungen betragen TEUR 6 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 886 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 548 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 31.12.2016	2.300.000,00
Überdeckung der Rückstellung zum 31.12.2016	35.997,64

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2016 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr	Davon größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten	408.174 (411.681)	20.947 (21.905)	387.227 (389.776)	301.083 (297.312)
erhaltene Anzahlungen	45.283 (38.648)	45.283 (38.648)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.521 (1.430)	1.521 (1.430)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	4.407 (3.469)	4.407 (3.469)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	332 (380)	332 (380)	0 (0)	0 (0)
	459.717 (455.608)	72.490 (65.832)	387.227 (389.776)	301.083 (297.312)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2016 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	397.728
Städtische Bürgschaften	9.139
Mietzessionen	689

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 304.633 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 92.108 auf Altschulden und TEUR 10.814 auf Ankaufkredite.

## Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 4. 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.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag	Betrag zum Bilanzstichtag	Marktwert zum Bilanzstichtag	Buchwert	Absicherung in der BE
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%
Micro Hedges	141.723	117.000	-35.414	0	100

Die Wobau verfügt zum 31. Dezember 2016 über sieben Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 141.723 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 117.000 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von sieben Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam.

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

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

Ein Micro Hedge ist bis zum Jahr 2021 vertraglich abgesichert. Für den Zeitraum 2022 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.

## 5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	TEUR
Mieteinnahmen	69.006
Umlagen für Betriebskosten	30.952
Sonstige	296
<b>gesamt</b>	<b>100.254</b>

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	TEUR
<b>Umsatzerlöse WEG</b>	<b>52</b>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	TEUR
<b>Sonstige</b>	<b>33</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	TEUR
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	4.485
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	3.663
Sonstige periodenfremde Erträge	688
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 433	506
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	129
Übrige Erträge	2.023
<b>gesamt</b>	<b>12.068</b>

### Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.615 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt TEUR 893).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.272
Abrisskosten	473
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	191
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	69
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	56
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.633
<b>gesamt</b>	<b>6.694</b>

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind TEUR 77 periodenfremd.

## 6. Sonstige Angaben

### Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 215 Arbeitnehmer inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 215) beschäftigt.

Mitarbeiter	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	19
Personal und Sozialwesen	8
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	34
Geschäftsbereich Technische Dienste	57
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	96
	<b>215</b>
Auszubildende	9
<b>gesamt</b>	<b>224</b>

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 197 (im Vorjahr 195) Mitarbeiter beschäftigt.

### Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 50 für Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 9 für sonstige Leistungen.

### Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2016 entwickelte sich wie folgt:

Treuhandvermögen	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.193	2.067
Garantieeinbehalte	91	70
Mietkautionen	1.724	1.425
<b>gesamt</b>	<b>3.981</b>	<b>3.562</b>

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 4.943 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 137 jährlich. Weiterhin bürgt die Gesellschaft in Höhe von TEUR 7 zur Sicherung von Mängelansprüchen aus Baumaßnahmen. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.



## Geschäftsführung

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

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 13.900,00.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag des Vorjahres) sollen EUR 4.337.476,03 an den Gesellschafter ausgeschüttet und EUR 5.537.957,88 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## Nachtragsbericht

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

Magdeburg, den 8. März 2017

Lackner  
Geschäftsführer

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2016

### Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2016	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	2.462.110,47	48.681,11	0,00	0,00	2.510.791,58
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.080.162.080,59	14.737.389,35	-758.838,89	8.301.423,47	1.085.839.207,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.065.608,32	123.903,76	151.337,19	630.587,49	40.710.261,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.156.470,18	354.437,52	1.008.747,30	3.389.118,46	23.130.536,54
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.328.086,92	278.150,74	0,00	155.509,67	3.450.727,99
6. Anlagen im Bau	368.561,59	4.614.372,92	1.261.044,99	151,00	6.243.828,50
7. Bauvorbereitungskosten	4.003.779,58	1.547.419,24	-1.662.290,59	32.263,90	3.856.644,33
Summe Sachanlagen	1.154.744.586,79	21.655.673,53	0,00	12.509.053,99	1.163.891.206,33
<b>Gesamt</b>	<b>1.157.206.697,26</b>	<b>21.704.354,64</b>	<b>0,00</b>	<b>12.509.053,99</b>	<b>1.166.401.997,91</b>

Abschreibungen						Buchwert	
01.01.2016	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.403.180,50	39.607,54	0,00	0,00	0,00	2.442.788,04	68.003,54	58.929,97
420.510.845,22	17.190.939,96	3.073.710,00	-589.243,98	5.550.929,34	428.487.901,86	657.351.305,72	659.651.235,37
12.200.279,60	647.758,41	589.108,14	0,00	1.993,97	12.256.935,90	28.453.325,88	28.865.328,72
12.707.915,11	0,00	0,00	589.243,98	2.427.321,46	10.869.837,63	12.260.698,91	12.448.555,07
118.799,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	145.199,98	514.799,63	541.199,63
3.027.083,67	135.828,75	0,00	0,00	155.324,67	3.007.587,75	443.140,24	301.003,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.243.828,50	368.561,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.856.644,33	4.003.779,58
448.564.923,58	18.000.927,12	3.662.818,14	0,00	8.135.569,44	454.767.463,12	709.123.743,21	706.179.663,21
<b>450.968.104,08</b>	<b>18.040.534,66</b>	<b>3.662.818,14</b>	<b>0,00</b>	<b>8.135.569,44</b>	<b>457.210.251,16</b>	<b>709.191.746,75</b>	<b>706.238.593,18</b>

## 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 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 recht-

liche 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 des Geschäftsführers 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 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 15. März 2017

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Peter Nuretinoff  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Salzer  
Wirtschaftsprüfer



## GESCHÄFTSSTELLEN DER WOBAU

### **Wohnungsbörse / Vermietung**

Krügerbrücke 2 – 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610 44 44

---

### **Geschäftsstelle Nord**

Moritzstraße 1 – 39124 Magdeburg

---

### **Geschäftsstelle Mitte**

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

---

### **Geschäftsstelle Süd**

Flechtlinger Straße 22a – 39110 Magdeburg

### **WOBAU Team Gewerbermanagement**

Leiterstraße 4 – 39104 Magdeburg

---

### **WOBAU Haus- und Wohnungs- eigentumsverwaltung**

Universitätsplatz 13 – 39106 Magdeburg

---

### **Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale**

Wilhelm-Höpfner-Ring 1 – 39116 Magdeburg  
Tel. 0391 610 5

---

### **Geschäftsstelle Süd**

Unsere Geschäftsstelle Süd, Flechtlinger Straße 22a, befindet sich in der Hermann-Beimssiedlung. Die ehemalige Filiale der Stadtparkasse wurde in diesem Jahr zur Umnutzung als Erweiterung des Verwaltungsstandortes saniert.

# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,  
Wilhelm-Höpfner-Ring 1, 39116 Magdeburg  
Telefon: 0391 610-5, Telefax 0391 6103999  
[www.wobau-magdeburg.de](http://www.wobau-magdeburg.de), [info@wobau-magdeburg.de](mailto:info@wobau-magdeburg.de)

## **Konzeption und Gestaltung**

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

## **Texte**

agentur pres(s)tige  
[www.presstige-magdeburg.de](http://www.presstige-magdeburg.de)

## **Bildnachweis**

Norbert Perner, Michael Schmidt, agentur pres(s)tige,  
Andreas Lander, Luftfotograf Steffen Lehmann, Rayk Weber,  
Visualisierungen: OBERMEYER Planen + Beraten GmbH,  
arc architekturkonzept GmbH, © Adobe Stock DER (Seite 18)  
Fotograf Rayk Weber

Alle Rechte liegen bei der  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)



