

GESCHÄFTSBERICHT 2018

**MAGDEBURG**  
**MODERN**  
**GEDACHT**

 **WOBABAU**

# 2018

## Geschäftsbericht

### Magdeburg modern gedacht

**2**

**Vorwort**

**6**

**Magdeburger Moderne  
in der Beimssiedlung**

**10**

**Gästewohnung lädt  
zur Zeitreise ein**

**14**

**Moderner Wohnen  
in Olvenstedt**





**20** Pilotprojekt »Wohnen im Alter«  
verfolgt modernen Ansatz

**24** Modernes Aussehen für  
Hochhaus am Magdeburger Ring

**28** Magdeburgs modernstes  
Wohnquartier entsteht am Dom

**36** Modernes Museum für  
Kaiser Otto den Großen



»Ich weiß, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAU all diesen Aufgaben und Herausforderungen jeden Tag mit großem Engagement stellen. Dafür gebührt ihnen mein ausdrücklicher Dank.«

Klaus Zimmermann

**MAGDEBURG**  
**MODERN**  
**GEDACHT**

# Vorwort

Zuhause ist, wo der Dom ist, sagen wir als Magdeburger. Entsprechend groß war und ist die Freude in der Stadt, dass dem Wahrzeichen Magdeburgs und seinen Schätzen ein eigenes, einzigartiges Museum gewidmet wurde. Das Dommuseum Ottonianum steht seit November 2018 im Gebäude der ehemaligen Staatsbank für Besucher offen und zeigt spektakuläre Funde von Grabungen im Dom und seinem Umfeld.

Als Eigentümer des Gebäudes hat die WOBAU das Objekt seit 2016 ausgebaut und 2018 pünktlich fertiggestellt. Ein herausragendes Projekt, das nebenbei einen Schandfleck mitten in der Innenstadt beseitigt hat. Denn die frühere Staatsbank stand zuvor viele Jahre lang leer.

Dass die WOBAU solche für die Stadtentwicklung bedeutenden Projekte im Auftrag der Landeshauptstadt stemmen kann, ist der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den zurückliegenden Jahren zu verdanken. Dadurch wurde unsere Wohnungsbaugesellschaft, die sich zu 100 Prozent im Besitz der Landeshauptstadt befindet, in die Lage versetzt, in dieser Weise aktiv zu werden. Natürlich nutzt die WOBAU dabei auch bewusst die günstige Lage am Kapitalmarkt.

Der finanzielle Spielraum hilft zugleich, neben Neubauprojekten wie dem Magdeburger Domviertel auch den Kernbestand der WOBAU für die Zukunft fit zu machen. Und das mit dem klaren Auftrag, für jeden Geldbeutel erschwinglichen, modernen Wohnraum in allen Teilen der Landeshauptstadt anzubieten.

Eine sehr große Herausforderung ist dabei der demografische Wandel. Mit einem Pilotprojekt „Wohnen im Alter“ hat die WOBAU 2018 hierzu beispielhaft ein zukunftsweisendes Projekt in Form einer modernen Seniorenwohnanlage in Olvenstedt erfolgreich umgesetzt. Selbstbestimmtes Wohnen, ein Alten- und Service-Zentrum sowie ambulant betreutes Wohnen existieren hier unter einem Dach mit verschiedenen Partnern aus dem sozialen Bereich und der Pflege.

Aber auch beim Erhalt historischer Bausubstanz geht die WOBAU in Magdeburg führend voran. Paradebeispiel ist die Hermann-Beims-Siedlung aus der Zeit des Neuen Bauens der 1920er Jahre. Mit innovativen Konzepten wird hier ebenfalls modernes Wohnen für alle Generationen ermöglicht und zugleich dem großen Bedarf an größeren Wohnungen für Familien durch Änderungen an den Wohnungsgrundrissen entsprochen.

Ich weiß, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAU all diesen Aufgaben und Herausforderungen jeden Tag mit großem Engagement stellen. Dafür gebührt ihnen mein ausdrücklicher Dank.

## **Klaus Zimmermann**

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



»Wir entwickeln unsere  
Stadt mit neuen Ideen  
weiter und tragen damit  
zum Ruf Magdeburgs als  
moderne Metropole an  
der Elbe bei.«

Peter Lackner

**MAGDEBURG**  
**MODERN**  
**GEDACHT**

# Vorwort

Unsere Elbestadt hat seit der politischen Wende eine regelrechte Wiederauferstehung erlebt. Das hätte unserer Stadt aufgrund der schwierigen Ausgangslage wohl kaum jemand zugetraut. Vielleicht liegt gerade in diesen gravierenden Umbrüchen, die Magdeburg mehrmals in seiner Geschichte erlebt hat, der Grund, warum wir hier an der Elbe manche Dinge etwas anders anpacken, neu denken und ungewöhnliche Wege einschlagen.

Ein gutes Beispiel dafür ist das Dom-museum Ottonianum Magdeburg, das Ende 2018 eröffnet werden konnte. Es ist im Gebäude der ehemaligen Staatsbank bzw. der früheren Reichsbank direkt am Domplatz untergebracht. Das einstige Geldhaus stand jahrelang leer und verfiel. Bis die Idee geboren wurde, das Gebäude in die Hand der WOBAU zu geben und mit einem neuen Konzept wiederzubeleben. So finden sich in dem Gebäude inzwischen eine top moderne Ausstellungshalle für spektakuläre Grabungsfunde, aber zugleich auch unsere WOBAU-Unternehmenszentrale. Der Schandfleck mitten im Herzen Magdeburgs ist endlich Geschichte.

Magdeburg modern gedacht – das gilt auch in der Beimssiedlung. In der Zeit des Neuen Bauens der 1920er Jahre entstanden, um die Wohnungsnot zu lindern, unterziehen wir die inzwischen „alte Dame“ Schritt für Schritt einer Verjüngungskur und machen sie fit für die Zukunft. Dabei ändern wir ganze Wohnungsgrundrisse, um sie an die heutigen Anforderungen anzupassen und jungen Familien in unserer Stadt großzügigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. 2018 wurde unser Einsatz für die Beimssiedlung im Rahmen des bundesweiten Bauherrenpreises besonders gewürdigt, worauf wir durchaus stolz sind. Und es geht in der Beimssiedlung auch in den Folgejahren weiter, getreu dem Slogan: Modernes Wohnen in historischen Gebäuden.

Nicht vergessen werden darf in dieser Reihe das neue Magdeburger Domviertel. Das gerade entstehende modernste Stadtquartier Magdeburgs hat ebenfalls eine besondere Entwicklungsgeschichte. Bis vor einigen Jahren standen dort noch Hochhäuser aus der Zeit des industriellen Bauens der DDR. Diese waren nicht mehr zeitgemäß und mussten weichen.

Gemeinsam mit zwei Magdeburger Wohnungsgenossenschaften haben wir über viele Jahre an einer Lösung gefeilt, die der Lage unmittelbar am berühmten Magdeburger Dom und an der Stelle der einstigen barocken Prachtstraße Breiter Weg angemessen ist. Hier wächst hochmoderner Wohn- und Gewerberaum in einem einzigartigen Umfeld.

Magdeburg modern gedacht – das ist dann auch der passende Titel für unseren Geschäftsbericht 2018. Darin finden Sie noch einige weitere spannende Beispiele, wie wir als WOBAU unsere Stadt mit neuen Ideen weiterentwickeln und damit zum neu erworbenen Ruf Magdeburgs als moderne Metropole an der Elbe beitragen.

## **Peter Lackner**

Geschäftsführer  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

# MAGDEBURGER MODERNE IN DER BEIMSSIEDLUNG

## Kontinuierliche Sanierung der Hermann-Beims-Siedlung

Die Beimssiedlung war die erste neu entstandene Großsiedlung Magdeburgs in den 1920er Jahren, der Zeit des Neuen Bauens, in unserer Stadt auch als Magdeburger Moderne bezeichnet. Um auch künftigen Generationen hier modernen und attraktiven Wohnraum zu bieten und dabei das denkmalgeschützte Ensemble zu erhalten, investiert die WOBAU Jahr für Jahr kräftig in den dortigen Bestand.







Vor der  
Sanierung (2004)  
Marienborner  
Straße 16



Die Beimssiedlung

Ein Bild aus den 1920er Jahren mit den typischen Beimssbänken  
Foto: © Stadtarchiv Magdeburg

**Bauprojekt:**

**Marienborner Straße**

1-13 (ung.) 15-19 2-14 (ger.)

**Bauzeit:**

03.2017 bis 12.2018

**Wohnfläche:**

2.710 m<sup>2</sup>/2.260 m<sup>2</sup>/2.710 m<sup>2</sup>

**Anzahl Wohnungen:**

42/30/42

Investitionsvolumen: 9 Mio. €

# »Beims-Lady« macht sich schick

2018 stand die Marienborner Straße mit mehr als 100 Wohnungen im Fokus. In den leer stehenden Gebäuden wurden unter anderem Wohnungsgrundrisse verändert, um moderne Zuschnitte zu erreichen und zeitgemäßes Wohnen für Magdeburger Familien zu ermöglichen.

Durch den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung werden die Wohnungen auch in puncto Energieeffizienz aufgewertet. Moderne elektronische Schließsysteme lösen außerdem den klassischen Haustürschlüssel ab und bieten den künftigen Bewohnern ein hohes Maß an Sicherheitskomfort in ihrem neuen Zuhause. Schließlich erhielt auch die denkmalgeschützte Fassade einen neuen Anstrich. Ende 2018 konnte die Fertigstellung gefeiert werden.



Auch im Wohnumfeld tut sich einiges. Die Landeshauptstadt Magdeburg investierte in Kooperation mit der WOBAU auch 2018 in die Sanierung weiterer Straßenzüge in der historischen Siedlung. Um dabei zusätzliche Pkw-Stellplätze zu schaffen, gibt die WOBAU einen Teil ihrer Vorgartenflächen an die Stadt ab. Das Tiefbauamt ist dadurch in der Lage, beim Ausbau der Siedlungsstraßen beidseitig Parktaschen anzulegen, die ursprünglich bei der Planung des Wohngebiets nicht vorgesehen waren. Ein wichtiger Schritt, um die Lebensqualität in der Beimssiedlung weiter zu steigern.

**Marienborner Straße 15-19**  
nach abgeschlossener Gebäudesanierung  
(September 2018)



Wohnbeispiel aus der Musterwohnung in der Marienborner Straße 13

# mehr als 100 Wohnungen im Fokus

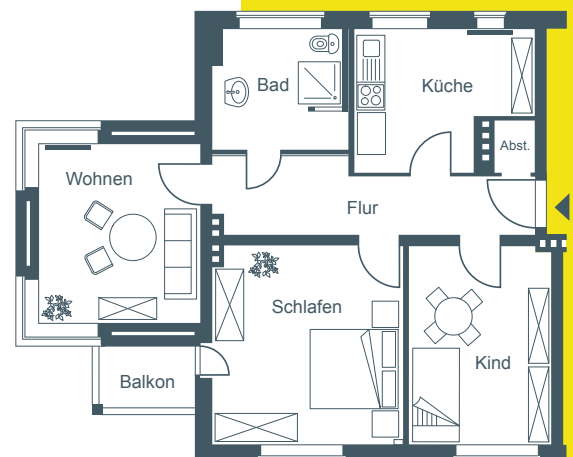
## Deutscher Bauherrenpreis für Sanierung der Beimssiedlung

**Preis:** Deutscher Bauherrenpreis 2018  
**Ort:** Magdeburg  
**Bauherr:** Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH  
**Architekt:** Planungsbüro Neumann-Berking, Magdeburg  
**Kategorie:** Revitalisierung von Wohnsiedlungen

Das Gesamtvorhaben würdigte auch die Jury des Deutschen Bauherrenpreises 2018, die die Bautätigkeit der WObAU in der Beimssiedlung unter die Lupe nahm und mit dem 2. Preis prämierte. Sie hob hervor, „die hohe Qualität in der denkmalgerechten Sanierung“ werde durch die WObAU erfolgreich „mit zeitgemäßem Wohnstandard verbunden“.

Neue Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine bessere Durchmischung des Wohnungsangebotes. Balkone und zusätzliche Stellplätze wurden sensibel angeordnet und erhöhen die Wohnqualität, ohne das Ensemble zu beeinträchtigen.

Wohnbeispiel:  
 Marienborner Straße 14  
 2-RWE ca. 62 m<sup>2</sup>



# GÄSTEWOHNUNG LÄDT ZUR ZEITREISE EIN

**Bauprojekt:**  
Gästewohnung Neues Bauen  
Beimsstraße 8

**Bauzeit:**  
03.2018 bis 08.2018

**Wohnfläche:**  
58,53 m<sup>2</sup>

Investitionsvolumen: ca. 42 T€

»Die Idee zur  
Gästewohnung im Stil  
der 1920er entstand  
bereits vor einigen  
Jahren ...«

Kerstin Willenius,  
Leiterin der WOBAU-Geschäftsstelle Süd





**Wohnzimmer**  
Die komplett ausgestattete  
Wohnung mit zwei Zimmern  
in der Hermann-Beims-Siedlung  
bietet Platz für zwei Personen

# Wohngefühl der 1920er Jahre in der Hermann-Beims-Siedlung

Wohnen und Übernachten wie in den Tagen der Magdeburger Moderne in den 1920er Jahren – das geht in einer neu eingerichteten Gästewohnung der WOBAU in der Beimsiedlung. Im Herbst 2018 wurde sie zum Tag des offenen Denkmals erstmals der Öffentlichkeit präsentiert.



#### Ausstattung

Unsere Gästewohnung verfügt über eine gemütliche Wohnküche, ein Bad mit Dusche und eine Terrasse. TV und WLAN sind ebenso vorhanden wie ein Pkw-Stellplatz.

»Die Möblierung wurde nach Recherche alter Bilder dem Stil der damaligen Zeit angepasst und mit Einzelstücken aus dem Antiquitätenhandel ergänzt.«

Kerstin Willenius

#### Gästewohnung „Neues Bauen“

Die Idee entstand bereits vor einigen Jahren, als anlässlich des 90. Jubiläums der Hermann-Beims-Siedlung eine Museumswohnung zum Neuen Bauen der 1920er Jahre eingerichtet wurde. „Mit deren Eröffnung und den zunehmenden Besucherzahlen kam immer häufiger die Frage auf, ob diese Wohnung auch für Übernachtungen gemietet werden könnte“, berichtet Kerstin Willenius, Leiterin der WOBAU-Geschäftsstelle Süd: „Nachdem in unmittelbarer Nähe zur Museumswohnung eine noch weitgehend unsanierte Wohnung frei wurde, konnten wir die Idee in die Tat umsetzen.“

Dazu wurden neben der bauzeitlichen Farbgebung der Wände, der Aufarbeitung des vorhandenen alten Dielenbodens und der alten Zimmertüren auch Steckdosen, Schalter und Fliesen im Retrodesign der 1920er Jahre verbaut.

### Zeitreise in die 1920er

„Neben einigen Annehmlichkeiten aus der heutigen Moderne – wie Internetanschluss mit WLAN sowie einem in der eigens nachgebauten Speisekammer versteckten Kühlschrank – haben wir ganz bewusst auf einige heute alltägliche Dinge verzichtet, um an das Wohngefühl der 1920er zu erinnern“, ergänzt Kerstin Willenius. So wird in der Gästewohnung das Geschirr mit der Hand gespült, der Kaffee mit dem Wasserkessel aufgebrüht, im Wohnzimmer lädt der Ohrensessel neben der Stehlampe zum gemütlichen Lesen ein.



**Buchbar über:**  
 E-Mail: [gs-sued@wobau-magdeburg.de](mailto:gs-sued@wobau-magdeburg.de)  
 Tel.: 0391 61046-40/28  
[wobau-magdeburg.de](http://wobau-magdeburg.de)

# MODERNER WOHNEN IN OLVENSTEDT

## **Bauprojekt:**

### **Bruno-Beye-Ring 30/32**

Bauzeit: 08.2018 bis 09.2019

Wohnfläche: 2.130 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 48

Investitionsvolumen: 5,1 Mio. €

## **Bauprojekt:**

### **Olvenstedter Scheid 39/41**

Bauzeit: 09.2017 bis 10.2018

Wohnfläche: 1.950 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 44

Investitionsvolumen: 2,7 Mio. €

## **Bauprojekt:**

### **Bruno-Beye-Ring 7-10**

Bauzeit: 03.2017 bis 12.2018

Wohnfläche: 2.410 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 39

Investitionsvolumen: 1,5 Mio. €

»Wir werden hier barrierearme  
Wohnungen für alle Altersgruppen  
in ruhiger und grüner Umge-  
bung anbieten.«

Peter Lackner,  
WOBAU-Geschäftsführer



Vor der Sanierung  
Bruno-Beye-Ring 32



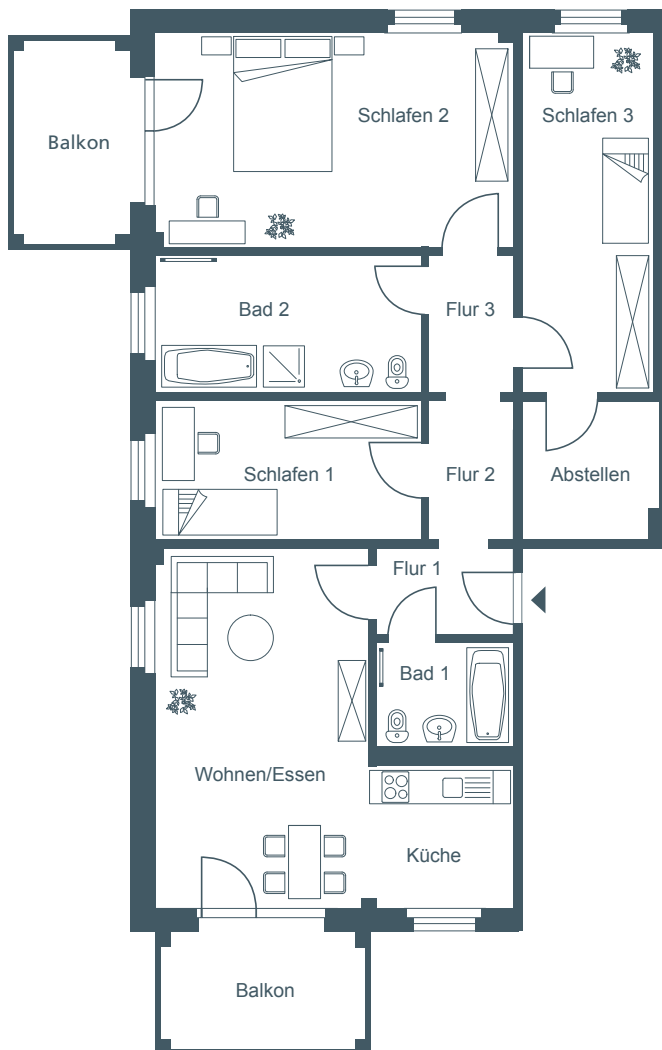
# Bruno-Beye-Ring 30/32

Die Großsiedlung Olvenstedt erlebt eine neue Sanierungswelle. So fiel 2018 der Startschuss für die Umgestaltung zweier sogenannter Würfelhäuser vom Typ WBS 70 aus DDR-Zeiten im Bruno-Beye-Ring 30 und 32. In den beiden Objekten der WOBAU gab es zuvor jeweils 24 unsanierte Ein- und Zweiraumwohnungen.

Die modern sanierten Würfelhäuser in Neu-Olvenstedt erhalten Aufzüge und großzügige Balkonanlagen



Für die kleinsten Bewohner ist auch ein Kinderspielplatz ganz in der Nähe



Wohnbeispiel: Bruno-Beye-Ring 32  
4-RWE ca. 98 m<sup>2</sup>, EG

»Mit dem Umbau soll das Wohnungsangebot deutlich vielfältiger ausfallen und sogar Vierraumwohnungen bieten, denn diese sind von Familien mit Kindern in Magdeburg sehr gefragt und werden dringend benötigt.«

Peter Lackner

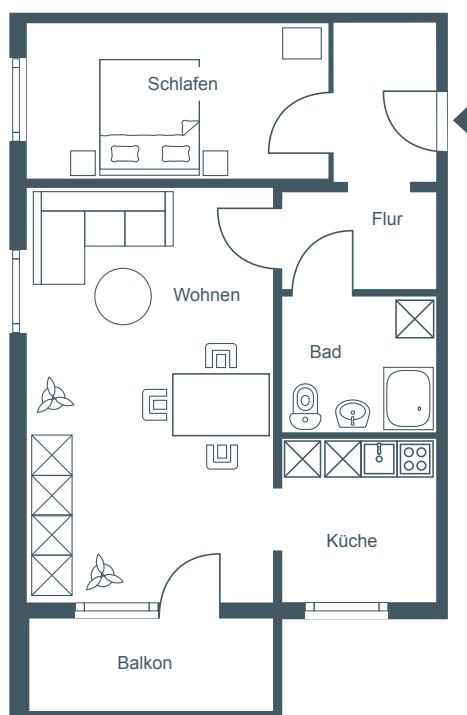
Möglich wird dies durch umfangreiche Grundrissänderungen u.a. durch Wohnungszusammenlegungen. So werden in beiden „Würfeln“ Wohnungen mit Größen zwischen 45 und bis zu ca. 90 Quadratmetern hergerichtet. Auch Aufzüge in Verbindung mit neuen Treppenverläufen, mit denen die Wohnungen ebenerdig erreicht werden können, stehen auf der Agenda. Ebenso werden großzügige Balkonanlagen aufgestellt.

# Olvenstedter Scheid 39/41

Eine Frischzellenkur erhielten auch die beiden baugleichen Würfelhäuser im Olvenstedter Scheid 39 und 41. Die beiden 6-geschossigen Wohnhäuser wurden Ende der 80er Jahre mit jeweils 24 Wohneinheiten und ca. 1.200 Quadratmeter Wohnfläche in Plattenbauweise errichtet. Die Modernisierung des bewohnten Objektes erfolgte in zwei Bauabschnitten. (1.BA 04.2017 bis 09.2017, 2.BA 02.2018 bis 10.2018)

2017 wurden die Versorgungsstränge in Bad und Küche, die Heizungs- und Elektroanlage sowie die Fenster erneuert. 2018 wurden dann Fassaden, Dachböden und Kellerdecken energetisch gedämmt, Treppenhäuser saniert, Balkone abgerissen und neue Balkone als Beton-Aluminiumkonstruktion vorgestellt sowie neue Aufzugsanlagen errichtet.

**Wohnbeispiel: Olvenstedter Scheid 41**  
2-RWE ca. 47,57 m<sup>2</sup>, 2.OG



## Komplettsanierung und Modernisierung

Für die vorhandenen Mieter sowie künftige Mietinteressenten präsentiert sich nun auch diese Wohnanlage im modernen Zustand. Bei der Fassadenerneuerung wurden die alten verschlissenen Betonbalkone abgetragen und gegen neue sehr großzügige Vorstellbalkone ersetzt.





Vor der Sanierung  
Olvenstedter Scheid 39

Wie beim Aufbau in den 1980er Jahren wurde die Fassade mit farblich gestalteten Keramikplatten versehen, die das Grau der Fassaden überdecken. Sogenannter Spritzkies ist als Gestaltungselement bei der Fertigung der Fassadenplatten integriert worden.



Treppenhaus



Eingang vor vorgestellter  
Aufzugsanlage



#### Leistungen 2017:

Strangsanierung

- Neuinstallation der kompletten Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung
- Modernisierung der Bäder/Küchen
- PVC-Plankenbelag in Flur u. Küche
- Renovierung der Leerwohnungen
- Erneuerung der Fenster
- Austausch der Wohnungseingangstüren
- Einbau einer RWA-Anlage

#### Leistungen 2018:

Energetische Sanierung

- Dämmung von Fassade (WDVS), Kellerdecke und Drempe
- Flachdachsanieung
- Abbruch und Neubau der Balkone
- Neubau einer vorgestellten Aufzugsanlage (Gen2-Life) mit neuem Hauseingang

## Bruno-Beye-Ring 7-10



Im Bruno-Beye-Ring 7-10 investierte die WOBAU ebenfalls in ihren Wohnungsbestand. Hier stand 2018 unter anderem eine Sanierung der Versorgungsstränge an. Zuvor war in dem Objekt im Erdgeschoss bereits 2017 ein neuer Kindergarten durch die WOBAU ausgebaut worden. Nun folgte auch für die Mieter im Umfeld eine Modernisierung ihres Wohnraums.

### Modernes Seniorenwohnen im Bruno-Beye-Ring 3

Die ersten Wohnungen in der modernen Seniorenwohnanlage im Bruno-Beye-Ring 3 in Olvenstedt konnten 2018 an die Mieter übergeben werden. Die Besonderheit: Erstmals gibt es unter einem Dach auf sechs Etagen neben 52 barrierearmen Wohnungen mit Größen ab 33 Quadratmetern für ein selbstbestimmtes Wohnen auch ein Alten- und Servicezentrum sowie eine Etage mit zehn Wohnungen für Menschen, die an Demenz erkrankt sind und eine besondere Betreuung brauchen.



# PILOTPROJEKT

## „WOHNEN IM ALTER“

### verfolgt modernen Ansatz



**Bauprojekt:**  
Seniorenwohnanlage  
Bruno-Beye-Ring 3

**Bauzeit:** 05.2017 bis 07.2018

**Wohnfläche:** 2.350 m<sup>2</sup>

**Anzahl Wohnungen:** 52

**Investitionsvolumen:** 4 Mio. €

# Zukunftsmodell im Bruno-Beye-Ring 3

Zur Einweihung des Pilotprojekts „Wohnen im Alter“ kamen auch Beate Bröcker, Staatssekretärin im Ministerium für Arbeit, Soziales und Integration des Landes Sachsen-Anhalt, sowie Magdeburgs Bürgermeister Klaus Zimmermann. Sie übergaben gemeinsam mit WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner einen symbolischen Schlüssel an Martina Richter, Chefin der Volkssolidarität Magdeburg. Diese betreibt das Alten- und Servicezentrum (ASZ) im Bruno-Beye-Ring 3. Außerdem verlieh die Landesseniorenvertretung Sachsen-Anhalt ihr Qualitätssiegel „Seniorenfreundliche Einrichtung“.

In ihrer Rede betonte die Staatssekretärin, wie wichtig dieses Wohnprojekt für das Wohnen im Alter für Magdeburg und Sachsen-Anhalt ist. Derzeit leben über 57.000 Menschen im Rentenalter in der Landeshauptstadt. Das entspricht 23 Prozent der Bevölkerung, von denen wiederum mehr als 8.000 Menschen pflegebedürftig sind, Tendenz steigend.



**oben:**  
Land Sachsen-Anhalt  
übergibt Zertifikat  
„Seniorenfreundliche  
Einrichtung“ mit  
Qualitätssiegel nach  
bestandener Zertifizierung an WOBAU-  
Chef Peter Lackner

**rechts:**  
Bei der Schlüssel-  
übergabe  
Bürgermeister und  
WOBAU-Aufsichtsratsvorsitzender  
Klaus Zimmermann,  
Staatssekretärin  
Beate Bröcker,  
Martina Richter  
(Chefin der Volkssolidarität Magdeburg) und WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner (v. l.)







### Neue Seniorenwohnanlage mit ASZ und Demenz-WG

Mit dem Zukunftsmodell im Bruno-Beye-Ring 3 wurde erstmalig ein Konzept umgesetzt, das die drei Säulen Wohnen-Betreuung-Pflege in einem Gebäude vereint. „Damit“, so WOBAU-Chef Peter Lackner, „sind alle Voraussetzungen gegeben, selbstbestimmt auch im Alter aktiv am gemeinschaftlichen Leben teilzuhaben und bei eintretendem Pflege- und Betreuungsbedarf Unterstützungsangebote in Anspruch zu nehmen“.

Der Bruno-Beye-Ring 3 bietet den Bewohnern in den 52 barrierearmen Ein- bis Dreiraumwohnungen ebenerdige Hauseingänge, verbreiterte Türen, bodengleiche Duschen und einen separaten Schlafraum. Mit der Volkssolidarität, die im Erdgeschoss eingezogen ist, wurde ein Partner gefunden, der auch für die Senioren im Stadtteil eine neue Anlaufstelle mit Angeboten für Begegnung, Kultur und Bildung eröffnet. Eine große Besonderheit stellt das Wohnen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit zehn Wohnungen im Obergeschoss dar. Hier werden die Bewohner rund um die Uhr betreut.

#### Blick in eine Musterwohnung

Die neu gestalteten Einraumwohnungen sind so eingerichtet, dass Schlafbereich und Küche jeweils abgetrennte Bereiche bilden, die mit Schiebetüren einfach geschlossen werden können.



#### Neues Siegel für Senioren in Magdeburg

Im Frühjahr 2018 wurde ein 20 Seiten umfassender Leitfaden für die Zertifizierung von der Landesseniorenvertretung Sachsen-Anhalt und des Seniorenbeirats Magdeburg herausgebracht. An dem Qualitätssiegel erkennen Senioren: Hier wird auf meine Belange eingegangen. Die ausgezeichneten Betriebe können es gut sichtbar vor ihre Geschäfte hängen und damit werben.

**52**  
**barrierearme**  
**Wohnungen unter**  
**einem Dach**

# MODERNES AUSSEHEN FÜR HOCHHAUS am Magdeburger Ring

**Sanierungsprojekt:**  
Albert-Schweitzer-Straße 2-10

**Bauzeit:** 2017 bis 2021

**Wohnfläche:** 20.640 m<sup>2</sup>

**Anzahl Wohnungen:** 358

Investitionsvolumen: 7,1 Mio. €

»Von Anfang an  
war klar, dass an dieser  
Stelle am Stadteingang  
etwas Besonderes  
her musste.«

Peter Lackner,  
WOBAU-Geschäftsführer



# Frischer Look für Wohnblock am Ring

Das zehngeschossige Hochhaus in der Albert-Schweitzer-Straße 2-10 begrüßt im Norden der Stadt die Autofahrer – und ist seit 2018 mehr denn je ein Hingucker. Ein neues, modernes Muster an der Fassade erinnert an die Linien auf einer Platine bzw. einem elektronischen Bauteil.





Im Dunkeln leuchtet das  
WOBAU-Logo am Nordgiebel  
von Weitem

### Moderne Farbe für den Zehner

Notwendige Arbeiten an der Fassade – das Wärmedämm-Verbundsystem wurde saniert – nutzte die WOBAU, um der Häuserzeile in diesem Zuge ein frisches Antlitz zu verleihen. „Von Anfang an war klar, dass an dieser Stelle am Stadteingang etwas Besonderes her musste“, so WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

„Da es sich um ein Gebäude mit neun Eingängen handelt, wollten wir den Eindruck einer ewig langen Häuserreihe unterbrechen“, ergänzt Anja Mulkau, Leiterin der WOBAU-Geschäftsstelle Nord. Diese Monotonie wollte auch der Magdeburger Architekt Vui Van Duong aufbrechen, der sich im Auftrag des Büros „askania plan“ mit seinem Konzept gegen mehrere Entwürfe durchsetzte. Van Duong hatte bereits die WOBAU-Welle in der Innenstadt entworfen.

Seine moderne Gestaltung sowie die Kombination der Farben verändern die ursprüngliche Ansicht deutlich und heben sich von der Umgebung positiv ab.

Die Modernisierung in der Albert-Schweitzer-Straße wird unterdessen in den kommenden Jahren fortgesetzt. Auf der Gebäuderückseite ist





die Erweiterung von Balkonanlagen geplant. Außerdem soll jede Wohnung, die bisher noch keinen Balkon hat, einen erhalten. Auch werden alle Aufzugsanlagen umgebaut, so dass alle 358 Wohnungen barrierefrei und behindertengerecht erreichbar werden.

So wird aus dem starren Block nach und nach ein abwechslungsreiches Ensemble, mit dem sich die Mieter von innen wie außen identifizieren können. Der Stadtteil wird farbenfroher – und moderner.

»Ich wollte etwas Neues für den Stadtteil kreieren. Die Herausforderung war, diesen Ort neu zu denken und ihm ein ganz modernes Aussehen zu geben.«

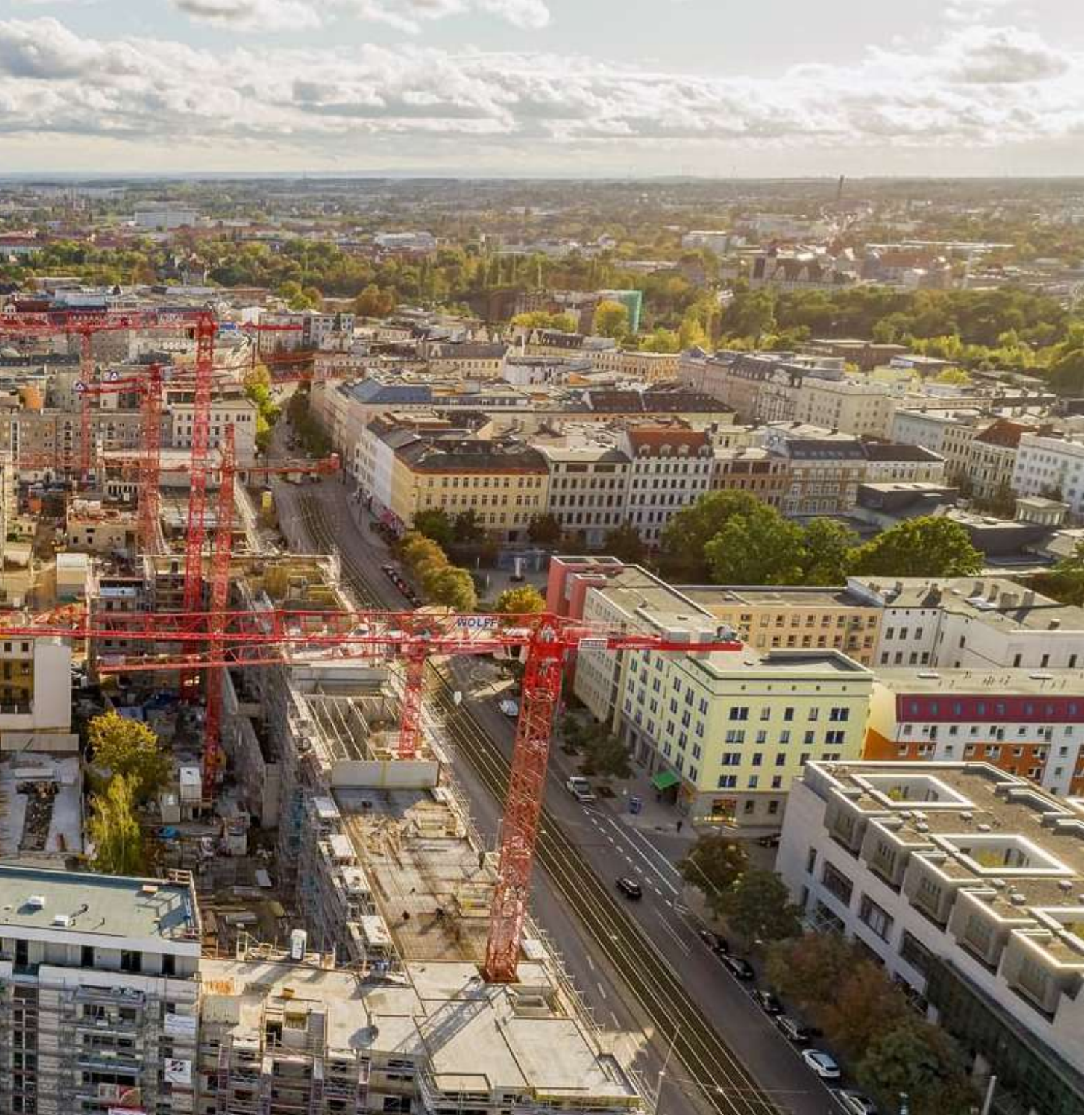
Vui Van Duong, Architekt



Ansicht-West  
Farbkonzept der Fassade  
Albert-Schweitzer-Straße  
Eingänge 2 bis 10



**MAGDEBURGS  
MODERNSTES  
WOHNQUARTIER  
entsteht am Dom**



**Bauprojekt:**  
**Neubau Danzstraße 10 und 11**

**Bauzeit:** 03.2017 bis 05.2019

**Gesamtfläche:** 4.810 m<sup>2</sup>

**Danzstraße 10, 10a und Leibnizstraße 1**

Gewerbefläche: 760 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 2.760 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 29

Investitionsvolumen: 9,2 Mio. €

**Danzstraße 11**

Gewerbefläche: 220 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 1.290 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 11

Investitionsvolumen: 4,6 Mio. €

[www.domviertel-magdeburg.de](http://www.domviertel-magdeburg.de)

# Neubau Danzstraße 10 und 11

## 27. März 2018: WOBAU feiert Richtfest

Im neuen Magdeburger Domviertel wurde 2018 die erste große Etappe geschafft. In der Danzstraße konnte das größte Magdeburger Wohnungsunternehmen Ende März in Anwesenheit von Thomas Webel, Minister für Landesentwicklung und Verkehr, sowie Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper Richtfest feiern.

Der Richtkranz schwebt neben der Fassade in die Höhe



oben:

Beim Richtfest zeigen Oberbürgermeister Lutz Trümper (v.l.), Sachsen-Anhalts Landesbauminister Thomas Webel, WOBAU-Aufsichtsratschef Klaus Zimmermann und WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner beim Einschlagen der Nägel handwerkliches Talent.

links:

„Unser Unternehmen investiert hier rund 13,4 Millionen Euro“, Geschäftsführer Peter Lackner in seiner Rede

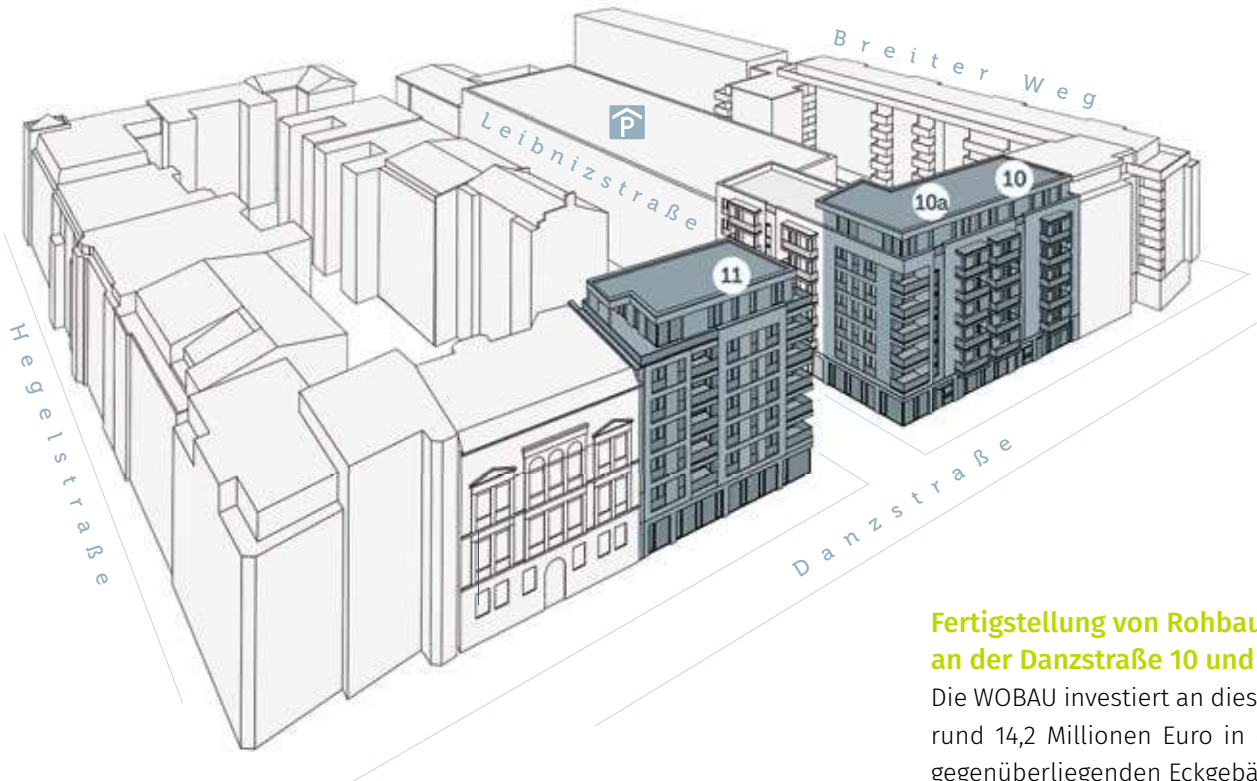




»Im ersten  
Quartal 2019  
sollen die ersten  
Mieter bei uns  
im Domviertel  
einziehen.«

„Die Bauarbeiten liegen voll im Zeitplan. In der Danzstraße 11 ist der Rohbau komplett fertig. Die Montage der Fenster ist ebenfalls abgeschlossen. Inzwischen haben dort die Arbeiten zur Dachabdichtung und die Installation der Haustechnik begonnen“, so WObAU-Geschäftsführer Peter Lackner. „In der Danzstraße 10 wird aktuell das vierte Obergeschoss gebaut“, ergänzte der WObAU-Chef und hielt fest: „Im ersten Quartal 2019 sollen die ersten Mieter bei uns im Domviertel einziehen.“

Peter Lackner,  
WObAU-Geschäftsführer



### Fertigstellung von Rohbauten an der Danzstraße 10 und 11

Die WOBAU investiert an dieser Stelle rund 14,2 Millionen Euro in die zwei gegenüberliegenden Eckgebäude. Die Häuser werden sechs Etagen und ein gestaffeltes Dachgeschoss haben. Im Erdgeschoss entstehen Gewerbeflächen, in den Obergeschossen topmoderne Zwei- bis Vierraumwohnungen.

Anfang September ist die Vermietung der ersten Wohnungen in der Danzstraße 11 gestartet. Ab Anfang 2019 werden Besichtigungen im benachbarten Eckgebäude möglich sein.



Wohnbeispiel: Danzstraße 11  
Wohnungstyp 2, 4-RWE ca. 125 m<sup>2</sup>



Wohnbeispiel: Danzstraße 10  
Wohnungstyp 2, 3-RWE ca. 97 m<sup>2</sup>



Wohnbeispiel: Danzstraße 10a  
Wohnungstyp 4, 2-RWE ca. 73 m<sup>2</sup>



**Blick aus der Vogelperspektive auf den südlichen Abschnitt des Domviertels**

An der Ecke Keplerstraße/Breiter Weg wird ein Bürohaus entstehen, das komplett von einer großen Krankenkasse gemietet wird. Im Erdgeschoss wird ein Edeka-Supermarkt untergebracht sein. In der Keplerstraße, Ecke Leibnizstraße entsteht ein Parkhaus.





#### Visualisierung

Insgesamt entstehen auf dem Gelände zwischen Keplerstraße und Danzstraße mehr als 200 Wohnungen, zwei Parkhäuser, Geschäftsräume und Ladenzeilen, in denen unter anderem ein Edeka-Supermarkt untergebracht sein wird

## Weitere Wohn- und Geschäftshäuser für das Domviertel

Derweil baut die WOBAU weitere Wohn- und Geschäftshäuser für das neue Domviertel in der Haeckelstraße, Keplerstraße sowie am Breiten Weg. Diese Wohnungen werden voraussichtlich Ende 2020 bezugsfertig sein.

An der Ecke Keplerstraße/Leibnizstraße entsteht ein Parkhaus mit über 200 Stellplätzen. Ein Bürohaus mit mehr als 150 Arbeitsplätzen für eine große Krankenkasse wird an der Ecke Breiter Weg/Keplerstraße errichtet. Am Breiten Weg schließen sich in nördlicher Richtung vier Aufgänge mit Wohnungen an. Unterhalb dieser Wohnungen befinden sich

Funktionsunterlagerungen, die u. a. einen Supermarkt und einen Drogeriemarkt beherbergen werden. Im weiteren Verlauf des Breiten Weges entsteht an der Ecke zur Haeckelstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 33 m Höhe. Im Anschluss an dieses Hochhaus wird in der Haeckelstraße ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus gebaut, in dem auch betreutes Wohnen für ältere, betagte Bürger angeboten wird.

Damit entsteht auf diesem Baugebiet eine geschlossene Blockbebauung wie sie bereits vor über 100 Jahren an dieser Stelle existierte.

# MODERNES MUSEUM FÜR KAISER OTTO DEN GROSSEN

**Bauprojekt:**  
Ausbau der ehemaligen  
Staatsbank

**WOBAU-Zentrale**  
Bauzeit: 03.2016 bis 11.2017  
Fläche: 3.200 m<sup>2</sup>

**Domuseum**  
Bauzeit: 11.2018  
Fläche: 1.896 m<sup>2</sup>

Gesamt-Investitionsvolumen:  
ca. 12,3 Mio. €



**DOMMUSEUM  
OTTONIANUM  
MAGDEBURG**

**Was bedeutet der Name?**

„Ottonianum“ bedeutet „ottonisch“ und verweist auf eine der wichtigsten Persönlichkeiten Sachsen-Anhalts und Magdeburgs: Kaiser Otto der Große.



Kaum eine andere Stadt in Deutschland ist so intensiv mit der Geschichte des frühen Mittelalters verbunden wie Magdeburg. Im November 2018 öffnete das moderne Dom-museum Ottonianum Magdeburg (D.O.M.) in den Räumen der ehemaligen Staatsbank am Breiten Weg seine Pforten und wurde feierlich der Öffentlichkeit übergeben.



# Zeitreise mit Kaiser Otto und Editha

Geschaffen wurden überraschend offene, lichtdurchflutete Ausstellungsräume, die ein direktes Gegenüber mit dem Magdeburger Dom erzeugen. Das innovative Raumkonzept nimmt mit mehr als 650 Quadratmetern Ausstellungsfläche direkten Bezug auf die Achse des gotischen Doms. Die Ausstellungsmacher präsentieren drei bedeutende Themenkomplexe des europäischen Mittelalters: Kaiser Otto der Große und die Königin Editha, das Erzbistum Magdeburg und die archäologischen Forschungen in und am Dom.



## Gute Ergänzung zum Dom

Das Dommuseum Ottonianum Magdeburg soll sich als neuer Anziehungspunkt für Touristen in der Landeshauptstadt etablieren. Rund 100 Ausstellungsstücke sollen jährlich etwa 50.000 Besucher locken.





#### Rundgang

Kurz vor der Eröffnung schauten sich WObAU-Chef Peter Lackner (li.) und Ulrich Schneider, Technischer Leiter der WObAU, in der Ausstellungshalle für das Dom-museum Ottonianum Magdeburg um



# 650

## Quadratmeter Ausstellungsfläche

Dabei handelte es sich beim Ottonianum um ein Kooperationsprojekt der Landeshauptstadt Magdeburg, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der Kulturstiftung Sachsen-Anhalt. Zu den originalen Ausstellungsobjekten gehören unter anderem die spektakulären Funde der Dom- und Domplatzgrabungen, der Bleisarg der Königin Editha, mittelmeerische Stoffe aus der Bestattung der Königin Editha und kostbare Beigaben aus den Gräbern der Erzbischöfe Wichmann von Seeburg und Otto von Hessen.

Aktuelle Informationen unter:  
[www.dommuseum-ottonianum.de](http://www.dommuseum-ottonianum.de)



Als Eigentümer hat die WObAU das Gebäude seit 2016 ausgebaut und komplett modernisiert. Dem Dommuseum Ottonianum Magdeburg stehen in dem historischen Objekt insgesamt ca. 1.896 Quadratmeter im unteren Bereich zur Verfügung. Diese setzen sich aus der Museumshalle und dem Foyer mit Café und Museumsshop im Erdgeschoss sowie Büroräumen, Lagerflächen und dem musealen Depot in den Zwischen- und Untergeschossen zusammen. Die Besucher können die Ausstellungsräume über den neugeschaffenen Eingang auf der Nordseite barrierefrei erreichen.

»Wir freuen uns sehr, dass es nach der intensiven und sehr spannenden Bauzeit über zwei Jahre nun los geht und wir am neuen Standort in unmittelbarer Nähe zum Dom die Arbeit aufnehmen können.«

Peter Lackner,  
WOBAU-Geschäftsführer



#### Zentraler Standort im Herzen Magdeburgs

Im ersten und zweiten Obergeschoss hat die WOBAU selbst ihre zentralen Verwaltungsbereiche auf einer Fläche von ca. 3.200 Quadratmeter untergebracht. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten hier am zentralen Standort bereits seit Ende 2017 in modernen Büroräumen.

# Auch hier wurde Magdeburg 2018 moderner:



Barrierefreier Zugang in der Bertolt-Brecht-Straße 14-14c

In der Bertolt-Brecht-Straße 14-14c wurden 2018 die Aufzugsanlagen erneuert, verbunden mit einem nun barrierefreien Zugang in alle zehn Etagen des Gebäudes. Der Zugang zum Aufzug ist nun, anders als bisher, ebenerdig möglich. Die WOBÄU nutzte Fördermittel aus dem Aufzugsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Dieses unterstützt Investitionen in die uneingeschränkte Mobilität von Rollstuhlfahrern, gehandicapten oder älteren Menschen sowie Eltern mit Kleinkindern.

In der Walther-Rathenau-Straße 30/31 wurden 2018 größere Sanierungsmaßnahmen in den Gebäuden realisiert. So wurden sämtliche Versorgungsstränge sowie Fenster erneuert. Die Neugestaltung der Außenanlagen sowie die Erweiterung der Pkw-Stellplätze sind für die beiden Folgejahre vorgesehen.

Jahr für Jahr modernisiert die WOBÄU stadtweit zahlreiche Leerwohnungen komplett, um sie für neue Mieter attraktiv zu machen. Dazu zählen zum Beispiel die Erneuerung der Elektroleitungen, Verlegen von neuen Fußböden, die Erneuerung von Bädern sowie die malermäßige Instandsetzung. 2018 wurden in diesem Rahmen im Bestand der WOBÄU 264 Wohnungen saniert und für neue Mietinteressenten zur Verfügung gestellt.

## WOBÄU-Wohnungsbörse an neuem Standort auf dem Breiten Weg

Die Wohnungsbörse ist umgezogen. Seit dem 30. August 2018 ist sie im Breiten Weg 117a, direkt gegenüber vom Katharinenturm, zu finden. Hier stehen die Mitarbeiter den Mietern und Mietinteressenten wie gewohnt kompetent zur Verfügung, und das im modernen Flair der neuen Räumlichkeiten. Für alle Vermietungsfragen ist die neue Wohnungsbörse im Breiten Weg 117a der beste Anlaufpunkt.



# Das Geschäftsjahr 2018

**44** Lagebericht

**72** Bilanz

**74** Gewinn- und  
Verlustrechnung

**76** Anhang

**88** Entwicklung  
des Anlagevermögens

**90** Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018



# 1. Grundlagen des Unternehmens

## 1.1. GESCHÄFTSMODELL

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

Der Gesellschaftsvertrag vom 26. Oktober 2010, der Public Corporate Governance Kodex sowie der Handlungsrahmen für Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bilden die Grundlage für das unternehmerische Handeln der WOBAU.

Im Interesse der Stadt Magdeburg sichert die WOBAU eine sozial verantwortbare Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt Magdeburg.

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten aller Art, insbesondere solcher, die im Eigentum der Gesellschaft oder der Stadt Magdeburg stehen, sowie der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Soweit es zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks erforderlich ist, kann die WOBAU Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

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

## 1.2. UNTERNEHMENSZIELE UND STRATEGIEN

Oberstes Ziel der WOBAU ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Magdeburg mit Wohnraum. Die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunftsfähiger Wohnungsbestände stehen hier, neben der Generierung stabiler Erträge, im Mittelpunkt. Zur Stärkung der eigenen Marktposition und im Einklang einer ganzheitlichen Stadt-/Stadtteilentwicklung führt das Unternehmen ein konsequentes Portfoliomanagement fort. Dieses beinhaltet die zukunftsfähige Entwicklung der Bestandsobjekte in 19 Quartieren der Landeshauptstadt durch gezielte Investitionen, ergänzt durch Neubau. Um eine hohe Kundenzufriedenheit und starke Kundenbindung zu erreichen bietet die WOBAU auch zukünftig ihren Mietern Wohnraum zu moderaten und sozialverträglichen Mieten sowie attraktive Service- und Sozialdienstleistungen an. Ihr Engagement für die Menschen und das kulturelle Leben in Magdeburg wird sie weiter ausbauen und zahlreiche ehrenamtliche Initiativen fortführen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1.

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das weltwirtschaftliche Handeln umfasste im vergangenen Berichtsjahr viele Themen, welche die Konjunktur und das Wirtschaftswachstum der Länder beeinflussten. Die protektionistische Handelspolitik der US-Regierung und deren Handelspartner schwächte die Konjunktur auf wichtigen Absatzmärkten ebenso wie beispielsweise der bevorstehende Brexit Großbritanniens. Durch das schwierige außenwirtschaftliche Umfeld wurde das Wachstum der deutschen Wirtschaft entgegen den Prognosen gebremst. Die Hauptwachstumstreiber waren der expandierende private Konsum sowie die ausgeprägten Aktivitäten im Bausektor. Diese wurden u. a. bedingt durch die nach wie vor expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Der Leitzins lag auch 2018 bei null Prozent. Das

preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % (Vorjahr: 2,2 %).

Erfreulich war in 2018 die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in Deutschland. Der Arbeitsmarkt befindet sich weiterhin auf einem stabilen Niveau. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stand einem Rückgang der Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt von 5,7 % auf aktuell 5,2 % ein Anstieg der Erwerbstätigkeit gegenüber. Rund 44,8 Mio. Personen gingen einer Beschäftigung nach (Vorjahr: rd. 44,3 Mio.) und damit 1,3 % mehr als im Vorjahr. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Dieser Trend war ebenfalls für Sachsen-Anhalt festzustellen. Die Wirtschaft Sachsen-Anhalts konnte ihre stabile und ausbaufähige Entwicklung fortführen. Im ersten Halbjahr 2018 ist sie preisbereinigt um 1,0 % gewachsen (Vorjahr: 0,8 %). Vor allem das Baugewerbe sowie Energiedienstleister und die verarbeitende Industrie leisteten einen entscheidenden Beitrag. Für das Gesamtjahr wird von einem robusten, aber in etwa auf dem Vorjahresniveau liegenden Wirtschaftswachstum, infolge einer divergierenden Entwicklung ausgegangen.

Die Wirtschaftsförderung im Land umfasste 2018 ein Volumen von 867 Mio. €, so dass seitens der Investitionsbank 102 Firmenansiedlungs- und -erweiterungsprojekte bewilligt werden konnten. Dank der Zuschüsse konnten 1.300 Arbeitsplätze neu geschaffen und 2.860 dauerhaft gesichert werden.

Die Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt sank auf einen neuen Tiefstand und lag im Jahresdurchschnitt bei 7,7 % (Vorjahr: 8,4 %). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 1.011,4 Tsd. Personen.

## Statistisches Landesamt: Bruttoinlandsprodukt steigt 2018 um 0,9%

Wirtschaftsminister Prof. Dr. Armin Willingmann blickte auf die Daten zum Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 und stellte fest, dass die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt das fünfte Jahr in Folge wuchs.\*

\* Quelle: [www.investieren-in-sachsen-anhalt.de](http://www.investieren-in-sachsen-anhalt.de)



## 2.2. BRANCHENBERICHT

Die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt sich auch weiterhin positiv und bleibt wirtschaftlich auf Erfolgskurs. Das anhaltende Bevölkerungswachstum ist dabei ein Treiber für den lokalen Wohnungsmarkt. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl um rd. 5,0 % gestiegen. Zum Jahresende lebten 242.170 Menschen (Vorjahr: 241.769) in der Landeshauptstadt. Die Zahl der Flüchtlinge war weiter rückläufig und lag 2018 bei etwa 215 Schutzsuchenden (2017: 279; 2016: 1.041; 2015: 2.742). Infolge dieser Entwicklung hat die Landeshauptstadt langfristig angemietete Gemeinschaftsunterkünfte und Wohnungen für Flüchtlinge gegen Abstandszahlungen in Millionenhöhe aufgegeben. Seitens der Stadt werden für Flüchtlingsunterbringungen der kommenden Jahre 1.339 Plätze vorgehalten. Des Weiteren sorgen steigende Beschäftigung aber auch der weiterhin positive Trend hinsichtlich der Touristenzahlen für Nachfrage vor allem in Industrie und Handel.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 8,7% (Vorjahr: 9,3 %). Im Durchschnitt waren 10.821 Arbeitslose registriert, somit 598 weniger als im Vorjahr. ■

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist und bleibt auch weiterhin auf einem stabilen Niveau. Mit einer Beteiligung von 10,6 % an der nominellen Bruttowertschöpfung (Vorjahr: 10,8 %) im vergangenen Berichtsjahr gilt sie als eine der größten und wichtigsten Branchen und ist somit von besonderer Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Die Anzahl der Baugenehmigungen in 2018 liegt nach letzten Schätzungen des GdW bei rund 352.000 Wohnungen und damit gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % höher. Von den im Jahr 2018 erteilten Baugenehmigungen dürften etwa 182.000 Wohnungen fertiggestellt sein und der Vermietung zur Verfügung stehen. Aufgrund von Kapazitätsengpässen vollzog sich bei den Baupreisen der stärkste Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes stieg der Baupreisindex im Berichtsjahr auf 109,9 (Vorjahr: 105,3; Indexstand Basis 2015). Der Preisindex für die Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt stieg von 109,7 auf 111,5 und für die Wohnungsnebenkosten von 107,3 auf 107,9.

Die 195 Wohnungsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt investierten allein in 2018 rd. 460 Mio. €. Investitionsschwerpunkt war und ist das altersgerechte Wohnen. Gut modernisierter Wohnungsbestand kann zu durchschnittlich 5,00 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr:

4,90 €/m<sup>2</sup>) weiter günstig angemietet werden. Der vorhandene Wohnungsleerstand lag bei rd. 32.000 Wohnungen. Dieser wäre ohne erfolgte Wohnungsabrisse noch gestiegen. Im bundesweiten Vergleich, bezogen auf die Bestände der GdW-Unternehmen, weist Sachsen-Anhalt die höchste Leerstandsquote (10,5 %) auf. Während diese in den Großstädten Magdeburg und Halle weitestgehend konstant geblieben ist, nahm sie im ländlichen Raum teilweise deutlich zu. Damit besteht im gesamten Bundesland kein Wohnungsmangel.

Die Anzahl der Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäude sank laut Statistischem Landesamt im dritten Quartal im Vorjahresvergleich um 2,8 % auf 1.156 Vorhaben. Der Rückgang vollzog sich nur bei den Wohngebäuden (-3,5 %). Die Mehrzahl der Genehmigungen wurde erneut für Neubauten erteilt. Nach Berechnung des Statistischen Landesamtes nahmen die Baupreise auch in 2018 deutlich zu. Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex für Wohngebäude 108,3 (Vorjahr: 103,8; Indexstand Basis 2015).

Der Preisindex für Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen lag bei 109,0 und mit Schönheitsreparaturen bei 111,1. Im Wandel zu einer modernen, wirtschaftsstarke und attraktiven Stadt prägten Investitionen in Infrastruktur, Kultur und Bildung auch in 2018 das Stadtbild in Magdeburg.

# Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz für 2018

„Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2018 eine insgesamt positive Bilanz. Die 192 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften 327.224 Wohnungen (ca. 42,5 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt), in denen über 600.000 Menschen wohnen.“ erklärten die Verbandsdirektoren Ronald Meißner (VdWg) und Jens Zillmann (VdW)\*

Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und weiterer Programme der öffentlichen Finanzierungshilfen begleitete die Landeshauptstadt fast 40 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rd. 30 Mio. €, wodurch Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden konnten.

Von Bund und Land wurden, je zur Hälfte, insgesamt 13,5 Mio. € Fördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Soziale Stadt“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die weitere positive Entwicklung Magdeburgs in den kommenden Jahren bereitgestellt. Hiervon fließen allein knapp 11,0 Mio. € in den Stadtumbau.

Eine insgesamt positive Wirtschaftsentwicklung, steigende Einwohner-, Haushalts- und Beschäftigtenzahlen, bildeten die Basis für einen dynamischen Wohn- und Immobilienmarkt. Die Investmentnachfrage nationaler und zunehmend internationaler Investoren hat deutlich zugenommen. Diese Entwicklung resultiert im

Wesentlichen aus günstigen Einstiegspreisen und zu erzielenden Nettoanfangsrenditen, welche in Magdeburg gegenüber vergleichbaren Objekten in Deutschlands Hauptmetropolen zwei bis drei Prozentpunkte höher ausfallen.

Die Angebotsmieten für Wohnungen entwickelten sich unterschiedlich. Im Durchschnitt lag der Mietpreis für eine Neubauwohnung bei 9,34 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,25 €/m<sup>2</sup>) und für eine Bestandswohnung bei 6,07 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,85 €/m<sup>2</sup>). Laut Studentenpreisindex des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) können Studenten im Vergleich anderer Hochschulstandorte Deutschlands in Magdeburg am günstigsten, für durchschnittlich 200,00 €/mtl. (Wohnung unter 35 m<sup>2</sup>), wohnen.

Im Stadtgebiet gibt es nach wie vor ein Überangebot an Wohnraum. Etwa 9,0 % aller Wohnungen stehen leer, einschließlich schwer bzw. nicht vermietbarer Einheiten. Ein Überangebot gibt es an Zweiraumwohnungen, hingegen werden familiengerechte

Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern verstärkt nachgefragt.

Die Gesellschaft wird sich auch weiterhin den Herausforderungen am Magdeburger Wohnungsmarkt stellen und für eine ausgewogene Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt unter Beachtung einer nachfragegerechten Ausrichtung/Weiterentwicklung ihres Bestandsportfolios sorgen. ■



Januar 2018



Mai 2018



September 2018



November 2018

## 2.3. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.3.1 Bestandsentwicklung

Die WOBAU bewirtschaftete am 31. Dezember 2018 einen eigenen Bestand von 19.624 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschl. Hauswartbüros) mit einer Gesamtfläche von rd. 1.191,0 Tsd. m<sup>2</sup> sowie 4.739 Garagen, Einstellplätze und Gärten. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vorjahr: 25) und 70 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70).

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

Bestandsentwicklung	31.12.2018		31.12.2017		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	19.147	1.104,5	19.185	1.105,8	-38	-1,3
Gewerbeeinheiten	447	85,1	447	83,9	0	1,2
Gästewohnungen	7	0,4	6	0,3	1	0,1
Hauswartbüros	23	1,0	23	1,0	0	0
Garagen, Einstellplätze, Gärten	4.739	-	4.912	-	-173	-

Der Bestandsrückgang im Wohnungsbestand resultiert aus dem Verkauf von acht Reihenhäusern, der Stilllegung von fünf Wohnungen, Grundrissänderungen bzw. Wohnungszusammenlegung von 24 Wohnungen im Zuge durchgeführter Baumaßnahmen und der Umnutzung einer Wohnung als Gästewohnung. Im gewerblichen Bereich wurde ein Objekt verkauft und ein Objekt erworben, so dass sich die Anzahl der Einheiten nicht verändert hat. Dagegen führten Grundrissänderungen infolge von Baumaßnahmen zu einem Flächenaufwuchs. Bei Garagen, Stellplätzen und Gärten führten ebenfalls hauptsächlich Verkäufe und Abrisse zu einem Bestandsabgang.

Von den insgesamt 19.147 Wohnungen standen am Ende des Berichtsjahres 1.644 Wohnungen leer (Vorjahr: 1.525). Die Ursachen für den Leerstandsanstieg sind die fehlende Abrissbewilligung für den im Jahr 2018 geplanten Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 96–100 (ehemalige Flüchtlingsunterkunft), der Vermietungsstop für zum Abriss vorgesehene Objekte, ausstehende Fördermittelbescheide für geplante Leerwohnungssanierungen, eine erhöhte Fluktuation durch Umzugsfreudigkeit infolge des Überangebotes an Wohnraum am Magdeburger Wohnungsmarkt und schnellerer Leerzug in den zur Sanierung vorgesehenen Objekten. Leerwohnungssanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen führten zu einer leichten Verbesserung des Leerstandes im marktfähigen Wohnungsbestand. ■

Im gewerblichen Bereich standen noch 26 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 28) von insgesamt 447 leer. Der vorhandene Leerstand resultiert hauptsächlich aus ungeplanten Kündigungen und Zeitverzögerungen im Bauablauf bei der Sanierung von Gewerbeeinheiten infolge längerer Wartezeiten auf behördliche Genehmigungen.

Die Leerstandssituation der bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten stellt sich wie folgt dar:

Leerstandsentwicklung	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl	Leerstandsquote in %	Anzahl	Leerstandsquote in %
Wohnungen	1.644	8,60	1.525	7,96
davon marktfähig	943	5,42	970	5,45
Gewerbeeinheiten	26	10,54	28	11,50
davon marktfähig	18	2,80	15	2,43

Die Fluktuationsquote hat sich leicht erhöht und lag im Gesamtbestand Wohnungen bei 11,56 % (Vorjahr: 11,32 %) und im marktaktiven Kernbestand bei 11,24 % (Vorjahr: 10,73 %). Die Wohnungskündigungen erhöhten sich auf insgesamt 2.214 (Vorjahr: 2.200), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,59 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,39 €/m<sup>2</sup>). Demgegenüber standen 2.166 Neuvermietungen (Vorjahr: 2.058), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,62 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,37 €/m<sup>2</sup>). Die Wiedervermietungsquote beträgt 97,83 % (Vorjahr: 93,55 %) und liegt im marktfähigen Bestand bei 99,24 % (Vorjahr: 100,73 %).

Im gewerblichen Bereich sanken die Kündigungen auf 36 (Vorjahr: 42) und die Neuvermietungen auf 34 (Vorjahr: 51). Die Wiedervermietungsquote beträgt 94,44 % (Vorjahr: 121,43 %) und 100,00 % (Vorjahr: 121,05 %) im marktfähigen Gewerbebestand. ■

### 2.3.2. Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr wurden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen, Stellplätze und Sonstiges in Höhe von 76.310 T€ erzielt (Vorjahr: 75.308 T€). Mit 98,2 % nehmen die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe den Hauptanteil ein. Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung, aus höheren Neuvertragsmieten sowie aus Mieterhöhungen im Bestand. Durch vorgenannte Maßnahmen konnten die geplanten Sollmieten von 76.044 T€ geringfügig übertroffen werden.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstands konnten im Berichtsjahr trotz der anhaltend schwierigen Wettbewerbsbedingungen gesenkt werden und lagen bei 5.544 T€ (Vorjahr: 5.936 T€). Die geplanten Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstands i. H. v. 4.413 T€ wurden aufgrund vielfältiger Faktoren (fehlende Abrissbewilligungen und Baugenehmigungen, ausstehende Fördermittelbescheide etc.) nicht erreicht.

Die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten (Durchschnittswerte) stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017	Veränderung
Sollmiete in EUR /m <sup>2</sup> WFL /NFL /Monat			
Wohnungen	5,11	5,02	0,09
Gewerbe	7,08	6,66	0,42
Erlösschmälerungen in %			
Wohnungen	7,76	8,31	-0,55
Gewerbe	2,50	2,69	-0,19
Istmiete in EUR /m <sup>2</sup> WFL /NFL /Monat			
Wohnungen	4,71	4,60	0,11
Gewerbe	6,90	6,48	0,42

Die geplante durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen von 5,10 €/m<sup>2</sup> wurde im Berichtsjahr marginal um 0,01 €/m<sup>2</sup> verbessert. Zum Stichtag betrug die Sollmiete 5,14 €/m<sup>2</sup> und die Istmiete 4,74 €/m<sup>2</sup>. Die Erlösschmälerungen Sollmiete für Wohnungen betragen 7,76 % und liegen mit 1,55 Prozentpunkten über dem Planwert.

Im gewerblichen Bereich wurde die geplante durchschnittliche Sollmiete von 6,94 €/m<sup>2</sup> um 0,14 €/m<sup>2</sup> gesteigert.

Die Sollmiete zum Stichtag lag bei 7,09 €/m<sup>2</sup> und die Istmiete bei 6,92 €/m<sup>2</sup>. Die Erlösschmälerungen Sollmiete Gewerbe betragen 2,50 % und liegen mit 1,13 Prozentpunkten über dem Planwert.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus der Vermietung 3.282 T€ (Vorjahr: 3.621 T€). Nach Wertberichtigung belaufen sich die Mietforderungen auf 576 T€ (Vorjahr: 507 T€). ■

### 2.3.3. Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

In die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 52.165 T€. Dies entspricht durchschnittlich 44 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 37 €/m<sup>2</sup>).

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

Aufwendungen	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	37.062	27.865	+9.197
Freiflächen (aktiviert)	194	144	+50
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	14.909	15.726	-817
Gesamt	52.165	43.735	+8.430

Die Baumaßnahmen im Quartier Domviertel wurden weitergeführt. Im ersten Bauabschnitt wird der Neubau des Gebäudes in der Danzstraße 11 Ende des ersten Quartals 2019 fertiggestellt und die ersten Mieter werden im April einziehen. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird ein Eiscafé eröffnet. Der Neubau des Gebäudes in der Danzstraße 10 /Leibnizstraße 1 wird Ende des zweiten Quartals 2019 beendet und die Wohnungen werden an unsere neuen Mieter übergeben. Die Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes in der Danzstraße 13 wurde am 31.12.2018 erfolgreich abgeschlossen. Das Bauvorhaben am Breiten Weg / Keplerstraße /Haeckelstraße ist das größte Neubauvorhaben in der Firmengeschichte der WObAU. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2020 geplant. Neben hochmodernen Wohnungen entstehen dort ein Nahversorgungsmarkt, ein Drogeriemarkt, diverse Arztpraxen sowie ein Büro- und Parkhaus. Im Breiten Weg 257–260 wurde mit dem

Rohbau begonnen. Für den Neubau des Gebäudes in der Haeckelstraße und des Parkhauses in der Keplerstraße laufen die Planungen.

Mit der Fertigstellung des Dommuseums „Ottonianum“ im Breiten Weg 1 hat die WObAU zur positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg beigetragen. Trotz noch abzuschließender Arbeiten am Eingangsbereich und der Außenanlage wurde am 3. November 2018 der Einzug des Dommuseums „Ottonianum“ im Breiten Weg 1 feierlich begangen. Bereits am Folgetag öffneten sich die Pforten für die Besucher. Die noch ausstehenden Restarbeiten werden im Frühjahr 2019 beendet.

Im Breiten Weg 117 a wurde eine leerstehende Gewerbeeinheit zu einem neuen Verwaltungsstandort der WObAU als Wohnungsbörse umgebaut. Die Eröffnung des neuen Standortes erfolgte Ende August 2018. ■

# Seniorenwohnen: 52 moderne und barrierearme Wohnungen für Senioren

Entstanden sind in dem sechsgeschossigen Gebäude Ein- bis Dreiraumwohnungen. Bei der Konzeption wurde nach neuen Lösungen für das selbstbestimmte Wohnen bis ins hohe Alter gesucht.

## Gareisstraße 13–16 und

### Walther-Rathenau-Straße 30, 31

Die Innensanierungen in der Gareisstraße 13–16 und in der Walther-Rathenau-Str. 30, 31 wurden weitestgehend abgeschlossen. Die Sanierung der Aufzugsanlagen und die Herrichtung sowie Neugestaltung der Außenanlage erfolgen in 2019.

## Große Steinernetischstraße

In der Großen Steinernetischstraße wurden 36 Stellplätze neu geschaffen, davon zwei behindertengerecht.

## Albert-Schweitzer-Straße 2–10

Im Norden Magdeburgs wurde mit der aufwendigen Fassadensanierung der Albert-Schweitzer-Straße 2–10 begonnen. Die Fassade zum Magdeburger Ring und die Giebelseiten zeigen sich bereits in einem kreativen Design aus Farben und Linien. Die Arbeiten an der Ostseite der Fassade werden einschließlich Erweiterung der bestehenden Balkonanlage sowie Balkonanbauten bis in die 5. Etage in 2019 fortgeführt.

## Bruno-Beye-Ring 3 und 7–10

Im Quartier Olvenstedt wurden die Bauarbeiten im Bruno-Beye-Ring 3 planmäßig im dritten Quartal beendet. Hier wurden seniorenfreundliche Wohnungen, barrierefrei mit ebenerdigen Duschen, und eine zweite Demenz-WG geschaffen.

Im Bruno-Beye-Ring 7–10 erfolgte in 2018, nach Abschluss der Sanierung des Erdgeschosses im Jahr 2017, die Strangsanierung im bewohnten Zustand.

## Olvenstedter Scheid 39 und 41

Im Olvenstedter Scheid 39 und 41 wurden die Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung abgeschlossen. Hauptsächlich wurden Maßnahmen zur Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke sowie die Erneuerung der Wärmeversorgung und der Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage umgesetzt. Darüber hinaus erfolgte für jedes Gebäude der Einbau einer barrierefreien Aufzugsanlage. Hierfür wurde das Fördermittelprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ der Investitionsbank genutzt. Ebenfalls unter Einbindung des Förderprogramms werden barrierefreie Aufzugsanlagen in den Gebäuden Bördebogen 1, Bertolt-Brecht-Straße 8 a–c und 14 c errichtet. Analog der durchgeführten Maßnahmen im Olvenstedter Scheid wurde mit der Komplettsanierung im Bruno-Beye-Ring 30, 32 einschließlich Aufzugsanbau begonnen. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.



## Familien wohnen: 29 Wohnungen 45–90 m<sup>2</sup>

Es werden Zwei-, Drei-, und Vierraumwohnungen in den Würfelhäusern im Bruno-Beye-Ring 30 und 32 entstehen.

### Quartier Beimssiedlung

Im Quartier Beimssiedlung ist mit den Komplexsanierungen in der Marienborner Straße 1–13 ung., 2–14 ger. und 15–19 ung. ein weiterer erfolgreicher Schritt der Bestands-sanierung des Flächendenkmals Beimssiedlung gelungen. Die Maßnahmen in der Marienborner Straße 1–13 ung. und 15–19 ung. sind bereits beendet. In der Marienborner Straße 2–14 ger. wurden die Arbeiten, bis auf Teile der Außenfassade, ebenfalls abgeschlossen. Restarbeiten an den Außenanlagen erfolgen 2019.

### Gästewohnung und Museumswohnung

Neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden zum 100-jährigen Bauhausjubiläum eine Gästewohnung im Charme der 1920er Jahre und eine Museumswohnung hergerichtet.

### Des Weiteren

wurde im Rahmen des Leerwohnungs-sanierungsprogramms im Berichtsjahr die marktgerechte Sanierung von insgesamt 263 Leerwohnungen, wovon 40 Wohnungen mit Fördermitteln finanziert wurden, hergerichtet. Zum Bilanzstichtag waren 212 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Wesentliche Maßnahmen der periodischen Instandhaltung waren Fassadenreinigungen, malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser, Instandsetzung der Balkone und Dachterrassen.

Der für das Geschäftsjahr 2018 geplante Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 96 – 100 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr umgesetzt. Für Restleistungen aus getätigten Abrissen 2017 und Abrissvorbereitungen für Abrisse 2019 wurden im Berichtsjahr 98 T€ aufgewandt.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang i. H. v. 11.124 T€ zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2019 eingestellt wird. ■

**2.3.4. Personal**

Die WOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag neben dem Geschäftsführer 231 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 235), davon befanden sich 51 Mitarbeiter/Innen in Teilzeit (Vorjahr: 49 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 223,06 VZE (Vorjahr: 223,42 VZE). Drei Mitarbeiter/Innen befanden sich in einem befristeten Arbeitsverhältnis (Vorjahr: Zwei Mitarbeiter/In).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Personalentwicklung zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Personen	VZE	Personen	VZE
Geschäftsführer	1	1,00	1	1,00
Prokuristen	2	2,00	2	2,00
kaufmännische Mitarbeiter	181	172,79	186	174,15
technische Mitarbeiter	19	18,52	19	18,52
Hauswarte	19	18,75	19	18,75
Auszubildende	10	10,00	9	9,00
<b>Gesamt Beschäftigte</b>	<b>232</b>	<b>223,06</b>	<b>236</b>	<b>223,42</b>

Im Berichtsjahr beendeten neun Mitarbeiter wegen Eintritt in die Rente ihr Arbeitsverhältnis, zwei Mitarbeiter wurden neu eingestellt, zwei Auszubildende (Immobilienkauffrau, Immobilienkaufmann, Kauffrau / Kaufmann für Büromanagement) begannen zum 01.08.2018 ihre Ausbildung und ein Auszubildender im Berufsbild „Büromanagement“ führt ab 01.12.2018 seine Ausbildung bei der WOBAU fort.

Drei Mitarbeiter befanden sich zum Bilanzstichtag in Elternzeit. Der Frauenanteil lag bei 62 % (Vorjahr: 63 %). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter betrug 19,8 Jahre (Vorjahr: 19,0 Jahre).

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

Das wohnungswirtschaftliche Projekt „Durchführung eines ganztägigen Gesundheitstages mit allen Beschäftigten“, mit dem die Auszubildenden bereits im Jahr 2017 betraut wurden, konnte im Berichtsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Beim bundesweiten „moveguide“ Wettbewerb für Auszubildende zum Thema Fitness und Gesundheit im Betrieb belegte dieses Projekt auf Landesebene den ersten Platz.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement dient vor allem der gesundheitlichen Prävention und hatte im Jahr 2018 für alle Mitarbeiter die medizinische Vorsorge und verschiedene Workshops zum Inhalt. Im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements wurden 18 betroffene Mitarbeiter von der Einleitung des Verfahrens informiert, drei Mitarbeiter/Innen nahmen das Angebot an und konnten nach längerer Arbeitsunfähigkeit erfolgreich wieder in den Arbeitsprozess integriert werden.

Schüler verschiedener Sekundarschulen und Gymnasien hatten auch in diesem Jahr die Möglichkeit genutzt, durch ein Praktikum bei der WOBAU erste Einblicke in die Berufswelt zu bekommen. Ein Umschüler zum Immobilienkaufmann konnte während eines achtmonatigen Praktikums in Vorbereitung auf die Abschlussprüfung seine theoretischen Kenntnisse festigen. Zwei Studenten nutzten die Möglichkeit, mit Unterstützung der WOBAU, eine Projektarbeit zu schreiben.

Für die Förderung/Qualifizierung unserer Mitarbeiter wurden im Berichtsjahr rd. 112,1 T€ aufgewandt. An Fachseminaren/Tagungen nahmen 230 Mitarbeiter/Innen teil. Insgesamt 12 Mitarbeiter/Innen (sieben Techniker für Immobilienwirtschaft, vier Immobilienfachwirte, eine Versicherungskauffrau) konnten ihre Weiterbildung erfolgreich beenden. Mit der Fortbildung zum Immobilienfachwirt im Fernstudium haben zwei Mitarbeiter/Innen begonnen und für einen berufsbegleitenden Studiengang (Master Business Administration) erfolgt eine finanzielle Förderung. ■

**Stand der Bauarbeiten  
in der Danzstraße  
Dezember 2018**



# 3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

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

Ertragslage	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	99.426	100.407	-981
Bestandsveränderungen	197	-3.096	3.293
übrige betriebliche Erträge	3.767	3.568	199
Zwischensumme betriebliche Erträge	103.390	100.879	2.511
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	13.669	13.311	358
planmäßige Abschreibungen auf das AV	17.668	17.452	216
übrige betriebliche Aufwendungen	7.047	6.129	918
Zinsaufwand Objektfinanzierung	15.737	15.721	16
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	102.172	100.593	1.579
Betriebsergebnis	1.218	286	932
neutrale Erträge	9.591	7.935	1.656
neutrale Aufwendungen	5.050	4.808	242
neutrales Ergebnis	4.541	3.127	1.414
Finanzergebnis	-6	-7	1
Steuern	-790	-258	-532
Jahresüberschuss	4.963	3.148	1.815

## 3.1. ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2018 schließt die WOBAU mit einem Jahresüberschuss nach Steuern i. H. v. 4.963 T€ (Vorjahr: 3.148 T€) ab. Der erzielte Jahresüberschuss liegt deutlich über dem geplanten Jahresergebnis von 3.505 T€. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen durch zusätzliche Erträge aus Sondereffekten. Das Betriebsergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr um 932 T€ verbessert werden. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2018 ist eine Verbesserung von 725 T€ erfolgt.

Die positive Entwicklung des Betriebsergebnisses im Berichtsjahr ist auf höhere betriebliche Erträge gegenüber geringeren betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig, im Wesentlichen durch geringere Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten (-1.815 T€) und höheren Erlösschmälerungen wegen Mietminderung und Eigennutzung (-487 T€). Dagegen ist ein Anstieg bei den Sollmieten nach Erlösschmälerung (+1.395 T€) zu verzeichnen. Bei der Bestandsveränderung wirken die geringere Bestandsminderung abgerechneter Betriebskosten aus 2017 sowie die Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebskosten 2018. Die übrigen betrieblichen Erträge beinhalten höhere aktivierte Eigenleistungen und Erträge aus Mieterbeteiligungen für Umbaukosten. Dagegen stehen geringere Fördermittelausreichungen aus dem Fördermittelprogramm „IB Wohnraum herrichten“.

Die Veränderung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergibt sich aus gestiegenen Betriebskosten. Tarifierpassungen, Eingruppierungsänderungen und die Anhebung von Arbeitszeiten in Vollzeit führten zu einer Erhöhung des Personalaufwandes. Die planmäßigen Abschreibungen resultieren aus Zugängen ins Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit sowie Ankauf.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten höhere sächliche Verwaltungsaufwendungen aufgrund der Instandsetzung einer ungenutzten Gewerbeinheit als neuen zentralen Standort für die Wohnungsbörse, Weiterberechnungskosten an Dritte sowie Bearbeitungsgebühren für das Schuldscheindarlehen und die Namensschuldverschreibung.

Im neutralen Ergebnis (außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen) haben sich hauptsächlich Erträge aus der Entschädigungszahlung der Landeshauptstadt Magdeburg für die vorzeitige Mietvertragsbeendigung in Höhe von 6.024 T€ abzüglich der Rückstellung für den angezeigten Anspruch für Mietrückzahlung seitens des Eb KGm in Höhe von 1.019 T€ (im Saldo 5.005 T€) ausgewirkt. Weiterhin sind zu nennen Erträge aus Grundstücksverkäufen (1.074 T€), Fördermittel Stadtumbau (1.204 T€), Zuschüsse für öffentlichen Straßenausbau (310 T€), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (363 T€), Inkassoeinzahlungen (461 T€), Rückstellungsaufhebungen (874 T€) sowie Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten (3.067 T€), Straßenausbaubeiträge (793 T€), Abriss (98 T€), Buchwertverluste aus Grundstücksverkäufen (88 T€), Rückstellungszuführungen (398 T€) und Steuern vom Einkommen und Ertrag Vorjahre (288 T€).

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für Betriebssteuern (15 T€). ■

## 3.2. FINANZLAGE

Die Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr war ausgeglichen, die Zahlungsfähigkeit zu jederzeit gegeben.

Die Herkunft der liquiden Mittel und deren Verwendung macht die nachfolgende Kapitalflussrechnung transparent:

<b>Finanzlage</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	4.963	3.148
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.371	17.248
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.524	653
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-575	-593
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-986	-5.136
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-358	558
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	101	1.435
Zinsaufwendungen/Zinserträge	15.753	16.992
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.078	258
Ertragsteuererstattung/-zahlung	-922	-118
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.901	34.445
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	1.255	6.798
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-34.343	-30.687
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-19	-96
Erhaltene Zinsen	10	17
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.097	-23.968
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	70.000	21.970
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-17.481	-18.287
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.662	-1.213
Gezahlte Zinsen	-13.805	-14.879
Auszahlungen an die Gesellschafterin	-2.091	-4.337
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	33.961	-16.746
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	38.765	-6.269
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.812	27.081
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	59.577	20.812

# Die WOBAU setzt im Domviertel städtebaulich neue Maßstäbe.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 3.456 T€ angewachsen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für erfolgte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für den Ankauf von Arrondierungsgrundstücken geprägt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet den Mittelzufluss aus der Emission unbesicherter Schuldscheindarlehen und

Namenschuldverschreibungen von insgesamt 70.000 T€. Im Rahmen der Schuldscheinemission zeichneten 21 Investoren ein Gesamtvolumen i. H. v. 47.000 T€. Die Namensschuldverschreibungen i. H. v. 23.000 T€ wurden an drei Investoren platziert. Den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit von 34.362 T€ standen Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 70.000 T€ gegenüber.

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

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich stichtagsbedingt um 38.765 T€. Diese Mittel sind maßgeblich zur Finanzierung der Investitionen vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2018 über Kontokorrentkreditlinien von 10.000 T€, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können. ■

Luftaufnahme  
der Danzstraße  
Juni 2018



### 3.3. VERMÖGENSLAGE

Das langfristige Vermögen ist überwiegend mit langfristigem Kapital finanziert. Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert hauptsächlich aus Zugängen ins Anlagevermögen durch Herstellungs- und Anschaffungskosten (38.412 T€) sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (363 T€). Gegenläufig wirken die Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen (17.668 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (3.067 T€), Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges (1.130 T€).

Die Zunahme des kurzfristigen Vermögens resultiert aus dem Mittelzufluss der Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sowie der Ablösezahlung der Landeshauptstadt für die Vertragsaufhebung.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich durch das erzielte Jahresergebnis (4.963 T€) abzüglich der im Jahr 2018 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (2.091 T€) und die Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen (70.000 T€), der Zinsabgrenzungen (1.515 T€) für die Umstrukturierung der Derivate abzüglich der Tilgungen (20.501 T€). Die Tilgungsquote gesamt bezogen auf die Restschuld beträgt 4,47 % (Vorjahr: 5,05 %). Die Tilgungsrate bezogen auf das aktuelle Nominalkapital beträgt 4,00 % (Vorjahr: 4,46 %).

Das Darlehensportfolio besteht zu 90 % aus Ratentilgungsdarlehen.

Diese Struktur wirkt auf den zukünftigen Tilgungsverlauf positiv und stärkt die Innenfinanzierungskraft. Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 3,31 % (Vorjahr: 3,57 %).

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,5 % (Vorjahr: 53,8 %). Die Verschuldung je m<sup>2</sup> betrug 387,37 € (Vorjahr: 344,94 €).

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist vordergründig auf höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt. Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide. ■

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist im Vergleich zum Vorjahr durch einen Anstieg der Bilanzsumme um ca. 7,3 % gekennzeichnet und stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2018		2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Lang- und mittelfristiges Kapital	730.344	89,2	713.578	93,5	+16.766
Kurzfristiges Vermögen	88.545	10,8	49.733	6,5	+38.812
<b>Gesamtvermögen (Aktiva)</b>	<b>818.889</b>	<b>100,0</b>	<b>763.311</b>	<b>100,0</b>	<b>+55.578</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	298.106	36,4	295.809	38,7	+2.297
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	466.443	57,0	415.723	54,5	+50.720
Kurzfristiges Fremdkapital	54.340	6,6	51.779	6,8	+2.561
<b>Gesamtkapital</b>	<b>818.889</b>	<b>100,0</b>	<b>763.311</b>	<b>100,0</b>	<b>+55.578</b>



### 3.4. KENNZAHLEN ZUR ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE, LEISTUNGSSINDIKATOREN

Kennzahlen	2018	2017	2016	2015
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	36,40 %	38,75 %	38,73 %	38,37 %
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	1,77 %	1,13 %	3,11 %	1,30 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	89,15 %	93,43 %	92,29 %	93,30 %
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	449,25 EUR/m <sup>2</sup>	449,35 EUR/m <sup>2</sup>	431,93 EUR/m <sup>2</sup>	422,25 EUR/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	387,37 EUR/m <sup>2</sup>	344,95 EUR/m <sup>2</sup>	331,82 EUR/m <sup>2</sup>	326,87 EUR/m <sup>2</sup>
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	63,60 %	61,25 %	61,27 %	61,63 %
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)	42.152 TEUR	37.634 TEUR	40.306 TEUR	37.939 TEUR
EBITDA je m <sup>2</sup>	35,43 EUR/m <sup>2</sup>	31,63 EUR/m <sup>2</sup>	32,77 EUR/m <sup>2</sup>	30,12 EUR/m <sup>2</sup>
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)	1,26	1,07	1,14	1,03
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	22,57 %	22,85 %	23,20 %	26,27 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	48,16 %	51,08 %	51,08 %	53,82 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	2,53 %	2,64 %	3,22 %	2,85 %
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	7,25 %	7,82 %	8,82 %	11,16 %
Fluktuationsrate WE/GE	11,48 %	11,28 %	11,54 %	11,59 %
durchschnittliche Leerstandsquote	8,71 %	9,75 %	10,91 %	13,59 %
Investitionen je m <sup>2</sup> (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	43,85 EUR/m <sup>2</sup>	36,76 EUR/m <sup>2</sup>	29,01 EUR/m <sup>2</sup>	24,69 %

# 4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

## 4.1. RISIKOBERICHT

Das Risikomanagementsystem der WOBAU entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es ist Bestandteil des internen Kontrollsystems und dient der Risikoerkennung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung. Wesentliche Bestandteile des Systems sind monatliche Auswertungen zur Geschäftsentwicklung. Durch rechtzeitiges Erkennen von Fehlentwicklungen sowie Gefahrenpotenzialen, Definition und Ergreifung adäquater Steuerungsmaßnahmen werden die geplanten Ziele und Ergebnisse abgesichert.

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden in einem Risikobericht dokumentiert. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch den zentralen Risikomanager quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal im Jahr an den Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr 2018 hatten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der WOBAU in den nachfolgenden sieben Beobachtungsfeldern insgesamt 29 Einzelrisiken mit wesentlichem Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse beobachtet. Der Schadenswert, die Eintrittswahrscheinlichkeit und daraus resultierend der mögliche Schadenserwartungswert wurde bestimmt.

Ausgehend vom Gesamtrisikopotential wurden zwei Risiken (Immobilienrisiken: geplante Erlöse Wohnungen werden nicht erreicht; Rechtliche Risiken: Schadensersatz aus Nässe-/Bauschäden) temporär mit einem möglichen hohen Schadenserwartungswert (ab 500 T€) eingestuft.

### Finanzierungsrisiken

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken überwachen wir in regelmäßigen Zeitabständen die Finanzmärkte und stehen darüber hinaus in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern. Risiken aus Zinschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert und im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Zur Sicherstellung zukünftiger Finanzierungen und der Risikominimierung eines unzureichend zur Verfügung



## Webcam Domviertel

Den Baufortschritt im Domviertel kann jeder via Webcam live verfolgen, erreichbar unter [www.wobaudomviertel.de](http://www.wobaudomviertel.de)



Blick über die Elbe zum  
Rothehornpark mit mdr-Funkhaus

stehenden Besicherungspotentials wurden ein in mehreren Tranchen endfälliges Schulscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen aufgenommen, welches in 2018 zur Auszahlung kam. Zur Vermeidung von Klumpenrisiken unterhält die Gesellschaft aktuell Geschäftsbeziehungen mit 33 Kreditinstituten. Die WOBAU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2018 bestehen zwei derivative Finanzinstrumente, die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart und nach § 254 HGB bilanziert werden.

Die Swap-Geschäfte einschließlich bestehender Bewertungseinheiten und die Entwicklung der Marktwerte der Sicherungsgeschäfte unterliegen der ständigen Beobachtung. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter, z. B. Zahlungsströme, von Grund- und Sicherungsgeschäft auf prospektiver und retrospektiver Basis (Short-Cut-Methode) stimmten überein, so dass die Effektivität der Sicherungsbeziehungen gegeben ist und gegenwärtig kein Risiko besteht.

Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden im Risikomanagementsystem überwacht.

Finanzierungsmethoden und Ziele werden im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt durch die Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Darüber hinaus werden die liquiden Mittel täglich überprüft. Für Liquiditätsschwankungen verfügt das Unternehmen über eine offene Kontokorrentlinie von 10.000 T€.

### Forderungsausfallrisiken

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft. Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und ein konsequentes Forderungsmanagement. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt. Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 3,30 % der Jahressollmiete (Vorjahr: 3,61 %).

### Immobilienrisiken

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

Risiken aus altersbedingten baulichen Mängeln begegnet die Gesellschaft mit einem fortlaufenden Portfoliomanagement, so dass diese im Rahmen der Instandhaltungs-/Instandsetzungsplanung angemessen berücksichtigt werden. Eine starke Preisentwicklung in der Bauwirtschaft und höhere Anforderungen an Standards bezüglich Energie und Klimaschutz führen zu erhöhten Budgetanforderungen sowohl beim Neubau als auch im Bereich der Bestandsinvestition/-maßnahme. Hinzu kommen Kapazitätsengpässe ausführender Firmen aufgrund der hohen Baukonjunktur. Zur Senkung der Kosten und Bauzeiten wird die Gesellschaft daher künftig neue Wohnformen, wie Modulbauweise, autarke Mehrfamilienhäuser, in ihre Planungen/Projektierungen einbinden. Darüber hinaus wird der zusätzliche Finanzbedarf auf Grundlage der laufenden Finanzierungsgespräche weitestgehend durch höhere

Fremdmittel und Mieten gedeckt. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Ein aktives Termin- und Investitionscontrolling sowie Investitionsnachschaue n p.a. tragen zur Risikominimierung laufender und zukünftiger Bauprojekte bei.

Zur Begegnung von Einnahmeausfällen durch Leerstand, Mietminderungen und -nachlässen unterliegt der Vermietungsprozess der ständigen Beobachtung. Werden die geplanten Erlöse für Wohnungen um mehr als 300 T€ und für Gewerbe um mehr als 200 T€ unterschritten, werden zeitnah geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet. Im Berichtsjahr erging diesbezüglich eine Adhoc-Meldung an die Geschäftsführung, da die geplanten Erlöse für Wohnungen aufgrund des höheren Leerstandes nicht erreicht werden. Gegenmaßnahmen in Form von zielgerichteten Vermarktungsaktivitäten und Sonderaktionen wurden umgehend eingeleitet.

Auf Grund des deutlichen Rückganges der Flüchtlingszuwanderung wurden die mit dem Eb KGm der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossenen mittel- und langfristigen Mietverträge zur Unterbringung von Flüchtlingen in den Objekten Bruno-Taut-Ring 96 – 100, Johannes-Göderitz-Straße 17 – 26, Bernhard-Kellermann-Straße 24 und Willi-Bredel-Straße 2 – 36 ger. mit insgesamt 370 Wohnungen im Rahmen eines Vergleiches gegen Zahlung eines pauschalen Ablösebetrages rückwirkend zum 31.12.2017 aufgehoben. Durch die vorzeitige Vertragsaufhebung entstandene Ertragsausfälle

sind durch eine Ausgleichszahlung abgefunden worden. Zusätzliche Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung / Instandsetzung, Marketing etc., die nicht geplant waren, müssen über die Nachnutzung ausgeglichen werden, die allein unserer Gesellschaft zusteht/obliegt. Zur Risikominimierung wird das Objekt Bruno-Taut-Ring abgerissen. Der Abrissantrag wurde gestellt und der Abriss ist für das Jahr 2019 geplant. Das Objekt Johannes-Göderitz-Str. kann ohne weitere aufwendige Sanierung nicht dem Vermietungsmarkt zugeführt werden.

Hier ist ein Komplettabriss vorgesehen. Der Abrissantrag wurde gestellt, die entstehenden Abrisskosten werden durch Fördermittel gedeckt. Für die übrigen Objekte wurde ein Nachnutzungs- und Vermarktungskonzept erstellt, mit dem Ziel eines Imagewandels durch Schaffung neuer und generationsübergreifender Angebote. Erste Weitervermietungen sind bereits erfolgt.

Ankäufe stellten im Jahr 2018 kein Risiko dar. Umgesetzt wurde ein für das Jahr geplanter Ankauf eines Gebäudegrundstückes. Zusätzlich wurden im Interesse der Quartiersentwicklung Arrondierungsflächen erworben.

Die Verkaufstätigkeit beschränkte sich auf die Veräußerung von acht Reihenhäusern, Garagengrundstücken und Freiflächen in überwiegend nachrangigen Lagen in Magdeburg. Die WOBAU sieht in der weiterhin gestiegenen Nachfrage nach Immobilien die Chance, höhere Verkaufserlöse am Markt zu erzielen.

### **IT-Risiken**

Im Bereich der IT werden aufgrund der Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung aktuell keine Risiken gesehen. Risiken aus Bedrohungen und immer raffinierteren Hackerangriffen wird durch Mitarbeiterschulungen, Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet.

Risiken, welche vermehrt durch den Einsatz mobiler Endgeräte bei den Mitarbeitern bestehen, sind begrenzt, da eine lokale Datenspeicherung auf den Geräten verschlüsselt erfolgt und diese zentral verwaltet wird.

### **Personalrisiken**

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf das zu erwartende Jahresergebnis sind aus der aktuellen Personalentwicklung nicht erkennbar. Etwa 25 % der Belegschaft werden in den nächsten acht Jahren in die Regelaltersrente gehen. Dem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch Übernahme der Auslerner nach erfolgreichem Abschluss und zielgerichteter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Bestandteil unserer langfristigen Personalplanung ist eine Nachwuchs- und Ersatzplanung mit ausreichend qualifiziertem Personal.

### **Risiken im Rechnungswesen**

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

### **Rechtliche Risiken**

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

Zum Ende des Berichtsjahres wurde zur Evaluierung bestehender und neuer Risiken mit einer Risikoinventur begonnen, die im ersten Quartal 2019 abgeschlossen wird. Hierbei standen primär die Überprüfung von Wertansätzen vorhandener Risiken, die notwendige Implementierung neuer Risiken, infolge geänderter Rahmen- und Gesetzesänderungen, sowie die Erweiterung der Risikoverantwortlichen auf Geschäftsstellenebene auf der Agenda. ■

## 4.2. CHANCENBERICHT

Unter Beachtung einer fortschreitenden Urbanisierung, der positiven Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg, den Entwicklungen und allgemeinen Rahmenbedingungen sowie den identifizierten Risiken, sieht die Gesellschaft folgende wesentliche Chancen:

- Stärkung der Wettbewerbsposition durch bedarfsgerechte und moderne Wohnraumversorgung zu moderaten und auch sozialverträglichen Mieten,
- Verbesserung der Ertragskraft des Bestandsportfolios durch nachhaltige umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, ergänzt durch Neubau und Ankauf,
- Nachnutzung von Abriss-/Freiflächen durch eigene Projektentwicklung zur Angebotserweiterung durch Schaffung neuer Wohnformen oder durch ertragreichen Verkauf als Bauland,
- Mieterbindung und Kundengewinnung durch Verbesserung/Erweiterung der Serviceleistungen und des sozialen Managements, gezielte Wohnraumanpassungen sowie Herstellen der Barrierefreiheit,
- Nutzung des günstigen Finanzierungsumfeldes am Geld- und Kapitalmarkt bei Neufinanzierungen und Prolongationen, öffentliche Subventionen sollen Neufinanzierungen ergänzen,
- Bedarfsbezogene Nachwuchs- und Ersatzplanung durch langfristige Personalstrategie neben der Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter,
- Weitere Digitalisierung zur Optimierung von Arbeitsprozessen und damit Erschließung zusätzlicher Ressourcen, die genutzt werden, um das Service- und Dienstleistungsangebot zu erweitern und besser auf die Kundenwünsche auszurichten,
- Erhöhung der Reputation der WOBAU durch Fortführung von Kooperationen sowie Ausweitung des sozialen und kulturellen Engagements in den Quartieren von Magdeburg.

Nach heutigem Kenntnisstand liegen zum Stichtag 31. Dezember 2018 keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der WOBAU haben bzw. haben könnten, vor.



### 4.3. PROGNOSEBERICHT

Den Prognosen zu Folge wird die deutsche Wirtschaft auch im kommenden Jahr durch ein positives Wachstum gekennzeichnet. Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren, aufgrund bestehender Risiken des außenwirtschaftlichen Umfeldes, im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Dabei bleibt die robuste Binnen- nachfrage, wie in den vergangenen Jahren, Motor des Wirtschaftswachstums. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt wird sich fortsetzen, so dass die Arbeitslosenquote voraussichtlich auf 4,9 % sinkt und die Zahl der Beschäftigten auf 45,2 Mio. steigt. Das Baugenehmigungsvolumen wird in 2019 durch eine weiterhin günstige Nachfragesituation erneut zunehmen. Zudem fallen allmählich wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus. Die Ankündigung der EZB, ihr Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen, entfaltet bereits ihre Wirkung im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Sachsen-Anhalt weist eine stabile Konjunktur auf niedrigem Niveau aus. Dem Konjunkturausblick für 2019 ist zu entnehmen, dass ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,7 % erwartet wird. Die Wohnungsunternehmen (VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen) planen für 2019 Investitionen i. H. v. rd. 500 Mio. € zur Erhaltung/Modernisierung des Wohnungsbestandes und in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Der Bund hat mit der Aufstockung der Förderung für den Stadtumbau von 60 € je m<sup>2</sup> auf 70 € je m<sup>2</sup> ab 2019 eine verlässliche politische Perspektive für alle Beteiligten geschaffen. Notwendige Abrisse und Aufwertungen von Wohnungsbeständen werden, vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung, durch verschiedene Zuschussprogramme ergänzt.

Die Entwicklung Magdeburgs wird auch in 2019 von einem weiteren wirtschaftlichen Aufschwung geprägt sein. Eine Rekordsumme von rd. 134,0 Mio. € wurde für Investitionen in die Stadtentwicklung im Haushaltsplan der Landeshauptstadt berücksichtigt.

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die WOBAU eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe besteht auch weiterhin darin, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu moderaten und sozial verträglichen Preisen zu versorgen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels setzen wir auf eine nachhaltige Modernisierung unseres Bestandsportfolios, ergänzt durch Neubaumaßnahmen. Dabei ist unser unternehmerisches Handeln auf eine weitere Stärkung des Kerngeschäftes und damit der Ertragskraft ausgerichtet.

In unserer langfristigen Unternehmensstrategie gehen wir weiterhin von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. Die Gesellschaft wird ihre Modernisierungsstrategie und die strategische Bestandsentwicklung fortsetzen. Um den Bestand zukunftsfähig auszurichten und dem Mieter solange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in seiner Wohnung zu ermöglichen, erfolgt bei Neubauten in allen Geschossen und auch bei Modernisierungsmaßnahmen eine möglichst barrierearme Gestaltung der Wohnungen und der Einbau ebenerdiger Aufzüge. Die Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand und die Neubautätigkeit sowie der Abriss leerstehender Gebäude werden positive Auswirkungen auf das Kerngeschäft haben.

Die im Dezember 2018 erfolgte Aufhebung langfristiger Mietverträge mit dem Eb KGm der Landeshauptstadt hat Einfluss auf wesentliche Ertragspositionen des genehmigten Wirtschaftsplanes 2019. In einem Planungsszenario wurde die Vertragsaufhebung verarbeitet. Dabei wurden auch aktuelle Erkenntnisse in Bezug auf vorgesehene Instandsetzungsmaßnahmen und Verkaufsaktivitäten berücksichtigt, so dass wir für das Jahr 2019 folgende Entwicklung sehen:

Der Bestand wird sich auf rd. 19.500 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten entwickeln.

Der Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe wird durch die Rücknahme der Wohnungen entgegen den ursprünglichen Erwartungen zunehmen. Die Erlöschmälierungsquote wird daher auf insgesamt 7,64 % anwachsen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich durch Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung und Vergleichsmieten auf rd. 101.335 T€ entwickeln. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe wird ca. 5,32€/m<sup>2</sup> betragen. Der erhöhte Leerstand führt zu geringeren abrechenbaren Betriebskosten und damit auch zu einer Bestandsveränderung von 615 T€.

Aufgrund des Baualters besteht bei einer Vielzahl unserer Objekte ein Instandhaltungsbedarf, der in den kommenden Jahren sukzessive abgearbeitet wird. Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes sind im Jahr 2019 für Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen Mittel von insgesamt 17.327T€ bzw. durchschnittlich 14,61 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Darin enthalten sind u.a. Maßnahmen der Strangsanierung, Sanierung einer Kita und der marktgerechten Sanierung leer stehender Wohnungen.

Darüber hinaus werden wir auch unser umfangreiches Investitionsprogramm fortsetzen.

## Im Jahr 2019

sind insgesamt Aufwendungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rd. 48.089 T€ geplant, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- Fortführung der Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße
- Komplettsanierungsmaßnahmen im Quartier Neustädter Feld (Rathmannstraße) und im Quartier Curiesiedlung (Reichelstraße)
- Komplettsanierungsmaßnahmen einschließlich Wärmedämmverbundsystem und Aufzugsanbauten im Quartier Neu Olvenstedt (B.-Beye-Ring 30, 32)
- Fortführung Sanierungsmaßnahmen im Quartier Beimssiedlung (Marienborner und Harbker Straße)
- Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen (Max-Otten-Straße, Apollostraße, B.-Brecht-Straße) Umfangreiche Strangsanierungen (Max-Otten-Straße, Lunochodstraße).



Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen im Quartier Danzstraße/Breiter Weg/Haeckelstraße nebst Erweiterung in Richtung Keplerstraße/Leibnizstraße wurde bereits durch Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen gesichert. Alle weiteren Maßnahmen werden mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln finanziert. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungszusagen bei den Objektfinanzierungen i.H.v. 11.843T€ sowie Finanzierungsabsichtserklärungen für die Refinanzierung von Investitionsmaßnahmen i.H.v. 16.894T€ vor.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Gesellschaft laut der aktuellen Prognose mit einem Ergebnis i.H.v. rd. 3.660T€ nach Ertragsteuern.

Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen werden i.H.v. 5.011T€ erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen primär zur Arrondierung des

Bestandsportfolios. Aktuell rechnet die Gesellschaft hierfür mit Liquiditätsabflüssen i.H.v. 1.777 T€.

Im Zuge der weiteren Digitalisierung von Arbeitsprozessen liegt der Fokus unserer Datenverarbeitungsprojekte auf der mobilen Wohnungsübergabe, Mieterzufriedenheit und Verwaltungseffizienz.

Neben den geschilderten und beziferten Rahmenbedingungen beinhaltet die aktuelle Entwicklungsprognose für 2019 eine Vielzahl an Herausforderungen. Die Gesellschaft fühlt sich diesen Aufgaben gewachsen und wird sich ihnen in gewohnter Weise und zur Zufriedenheit der Stadt Magdeburg und ihrer Bürger stellen.

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

Magdeburg, den 05. März 2019

**Peter Lackner**  
**Geschäftsführer**

# Bilanz zum 31.12.2018

<b>Aktiva</b>	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	106.629,56	125.262,12
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	647.424.744,88	650.129.404,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.056.605,30	40.175.346,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.149.309,65	10.449.868,69
4. Bauten auf fremden Grundstücken	461.999,63	488.399,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	731.410,93	706.628,79
6. Anlagen im Bau	27.361.114,71	10.148.764,28
7. Bauvorbereitungskosten	780.224,04	937.567,05
Summe Anlagevermögen	730.072.038,70	713.161.241,31
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	27.282.954,29	27.256.493,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	575.808,82	507.000,31
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	296.226,00	323.010,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.143,92	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	838.761,99	1.160.355,14
Summe II.	1.731.940,73	1.990.365,90
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	59.576.898,00	20.812.479,74
Summe Umlaufvermögen	88.591.793,02	50.059.339,42
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	225.157,16	90.653,48
<b>Summe Aktiva</b>	<b>818.888.988,88</b>	<b>763.311.234,21</b>

<b>Passiva</b>	31.12.2018	31.12.2017
	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. Gewinnvortrag	6.595.510,28	5.537.957,88
IV. Jahresüberschuss	4.962.671,09	3.148.253,12
Summe Eigenkapital	280.275.913,65	277.403.943,28
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	17.829.946,51	18.404.938,57
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	964.655,76	1.178.196,15
2. Sonstige Rückstellungen	8.092.851,59	8.325.889,28
Summe Rückstellungen	9.057.507,35	9.504.085,43
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	437.251.339,02	410.378.597,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563.926,57	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	35.504.813,37	35.547.687,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.748.054,77	1.598.865,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.207.297,89	5.306.570,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.186.872,48	2.761.067,13
davon aus Steuern EUR 34.278,21 (Vorjahr EUR 42.080,76)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 12.074,76 (Vorjahr EUR 10.295,00)		
Summe Verbindlichkeiten	509.462.304,10	455.592.788,72
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.263.317,27	2.405.478,21
	818.888.988,88	763.311.234,21

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	99.373.936,45	100.355.238,19
b) aus Betreuungstätigkeit	52.479,12	52.479,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.486,14	31.821,66
	99.481.901,71	100.439.538,97
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	26.460,51	-2.806.048,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	316.442,72	224.898,94
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.985.778,85	10.957.263,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	48.071.636,26	47.999.966,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	250.452,08	177.408,85
	48.322.088,34	48.177.375,49
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.443.914,70	11.153.946,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 60.076,69; Vorjahr EUR 56.591,12)	2.224.973,40	2.169.198,06
	13.668.888,10	13.323.144,99
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	20.734.715,29	17.701.905,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.275.429,03	9.198.052,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.210,94	16.599,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 9.356,00; Vorjahr EUR 16.511,09)	15.763.043,59	17.008.567,53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.077.656,70	258.027,00
12. Ergebnis nach Steuern	4.978.973,68	3.165.179,48
13. Sonstige Steuern	16.302,59	16.926,36
14. Jahresüberschuss	4.962.671,09	3.148.253,12

**WOB AU Wohnungsbör se  
an neu em Stand ort**

Die Anlaufstelle für Mietinter-  
essenten in der Innenstadt ist  
seit Anfang September 2018 im  
Breiten Weg 117a gegenüber  
vom Katharinenturm zu finden.



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018



**ca. 13,4 Mio.  
Euro investierte  
die WOBAU in  
zwei Wohn-  
und Geschäfts-  
häuser in der  
Danzstraße**

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Alleinige Gesellschafterin der WOBAU ist die Stadt Magdeburg.

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

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

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

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

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes (ermittelt nach der ImmoWertV) bzw.

in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine dauernde Wertminderung geben. Die Zinssätze zur Bodenverzinsung und verwendeten Liegenschaftszinsen liegen zwischen 5 % und 6 %. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet.

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

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

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungswerten zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

„Die vielen Kräne in der Stadt zeigen, dass die Stadt auf einem guten Weg ist.“

Lutz Trümper, Oberbürgermeister



## UMLAUFVERMÖGEN

### Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Sonderposten für Investitionszulage

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

### Rückstellungen

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

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

### Verbindlichkeiten

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

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mit hin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2018 ermittelte aktive Überhang (EUR 8,0 Mio.) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt EUR 801,4 Mio. bzw. EUR 622,0 Mio.).

### Aufwendungen und Erträge

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

### 3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### ANLAGEVERMÖGEN

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

Im Geschäftsjahr 2018 sind bei 14 Grundstücken mit Wohnbauten und drei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen worden.

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

#### UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 27.283 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 2.620 vorgenommen.

Von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben TEUR 269 (Vorjahr: TEUR 296) und von den sonstigen Vermögensgegenständen TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 5) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 3.282. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 2.706 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2018 TEUR 1.054.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 189 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 325) Liefer- und Leistungsforderungen an die Gesellschafterin. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt unter ein Jahr.

#### EIGENKAPITAL

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

Die Gesellschafterversammlung hat am 04.07.2018 beschlossen, den Jahresüberschuss 2017 (EUR 3.148.253,12) wie folgt zu verwenden:

// Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.090.700,72

// Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von EUR 1.057.552,40 auf neue Rechnung.

#### 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	31.12.2018
	TEUR
Entschädigungen Restitution	2.300
Unterlassene Instandhaltung	1.832
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	1.107
Erstattungsansprüche aus Vergleich	1.019
Straßenausbaubeiträge	481
Prozesskosten und Schadenersatz	208
Personalbezogene Rückstellungen	250
Übrige sonstige Rückstellungen	896
	<b>8.093</b>

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

Die Rückstellung für Straßenausbaubeiträge umfasst 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenbaumaßnahmen sowie bei Vorankündigungen die voraussichtlichen Straßenausbaubeiträge. In dieser Höhe werden tatsächliche Aufwendungen erwartet.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018 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	437.251 (410.379)	19.080 (19.398)	418.171 (390.981)	347.723 (319.925)
gegenüber anderen Kreditgebern	23.564 (0)	564 (0)	23.000 (0)	23.000 (0)
erhaltene Anzahlungen	35.505 (35.548)	35.505 (35.548)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.748 (1.599)	1.748 (1.599)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	7.207 (5.306)	7.207 (5.306)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	4.187 (2.761)	456 (376)	3.731 (2.385)	2.614 (1.192)
	509.462 (455.593)	64.560 (62.227)	444.902 (393.366)	373.337 (321.117)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2018 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	380.245
Städtische Bürgschaften	8.145
	388.390

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 296.513 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 81.851 auf Altschulden, TEUR 47.000 auf Neubaukredite und TEUR 10.027 auf Ankaufkredite.

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

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.046 auf die Verpflichtung zur Zahlung eines erhöhten Festzinssatzes nach Laufzeitende der ursprünglichen Bewertungseinheiten.

### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

## 4. FINANZINSTRUMENTE

### ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

### BEWERTUNGSEINHEITEN IM DETAIL

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

Die Finanzinstrumente werden regelmäßig zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei Darlehen mit variabler Verzinsung eingesetzt. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, werden Bewertungseinheiten i. S. d. § 254 HGB gebildet.

Die WOBAU verfügt zum 31. Dezember 2018 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 109.067 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von zwei Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam.

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

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag	Betrag zum Bilanzstichtag	Marktwert zum Bilanzstichtag	Buchwert	Absicherung in der BE
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%
Micro Hedges	133.325	109.067	-32.221	0	100

Grundlage für die Ermittlung der Wirksamkeit (Effektivität) der Bewertungseinheiten ist die Übereinstimmung der bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft. Die Wirksamkeit wird prospektiv festgestellt. Verlustspitzen werden ggfs. imparitatisch im Aufwand erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen

Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt.

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

## **BILANZIELLE BEHANDLUNG DES NEGATIVEN MARKTWERTS DER ZINSSWAPS**

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

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

**A)** Die dadurch ermittelte gewichtete Kondition aus Marktzins zzgl. barwertigen negativen Marktwert führte zu einer verbesserten Gesamtkondition im Rahmen der bestehenden Restlaufzeiten.

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 1.662. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2018 TEUR 147 aufgelöst worden.

„Die Vielfältigkeit der WOBAU zeichnet sich nun auch in der Finanzierungsstruktur ab.“

Peter Lackner,  
WOBAU-Geschäftsführer

## 5. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt und gliedern sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	TEUR
Mieteinnahmen	69.712
Umlagen für Betriebskosten	29.416
Sonstige	246
gesamt	99.374

#### Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

	TEUR
Umsatzerlöse WEG	52

#### Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	TEUR
Sonstige	55

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

#### Sonstige betriebliche Erträge

	TEUR
Schadensersatz wegen Vertragsbeendigung mit dem Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement	5.004
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 1.204	1.204
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	1.074
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	874
Sonstige periodenfremde Erträge	760
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	575
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen	363
Fördermittel Herrichten von Wohnraum	317
Übrige Erträge	2.815
gesamt	12.986

### ABSCHREIBUNGEN

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.893 und bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von TEUR 1.174 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt TEUR 250).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

	TEUR
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.075
Kosten für Straßenausbau	793
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	398
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	127
Abrisskosten	98
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	88
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	5.696
gesamt	8.275

### ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

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

### STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 1.078 entfallen TEUR 287 auf Vorjahre.

## 6. SONSTIGE ANGABEN

### ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich beschäftigt:

Mitarbeiter	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	18
Personal und Sozialwesen	7
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	42
Geschäftsbereich Technische Dienste	60
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	94
	221
Auszubildende/Praktikanten	9
gesamt	231

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 213 (im Vorjahr 211) Mitarbeiter beschäftigt.

### ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 64 für Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 18 für sonstige Leistungen. Vom Honorar für Abschlussprüfungsleistungen entfallen TEUR 6 auf die Abschlussprüfung 2017.

### TREUHANDVERMÖGEN

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2018 entwickelte sich wie folgt:

Treuhandvermögen	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.391	2.257
Garantieeinbehalte	142	126
Mietkautionen	3.149	2.177
gesamt	5.682	4.560

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 11.198 bestanden aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen im Jahr 2019 (TEUR 11.124) sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 74.

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch:

Peter Lackner, Magdeburg.

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

## AUFSICHTSRAT

### Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Klaus Zimmermann	Vorsitzender, Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltes	Stellvertretender Vorsitzender, Staatsrat a. D.
Tom Assmann	Wissenschaftlicher Mitarbeiter (seit 06.12.2018)
Jürgen Canehl	Dipl.-Sozialwirt, Stadtplaner, Geschäftsführer Lindner + Canehl Bau- und Kommunalbetreuungs GmbH (bis 20.11.2018)
Jens Eckhardt	Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Magdeburg
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Falko Grube	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Andrea Hofmann	Politologin
Elke Linke	Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Hans-Joachim Mewes	Dipl.-Lehrer
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Hubert Salzborn	Ruheständler, Magdeburg
Wigbert Schwenke	Angestellter der Städtischen Werke Magdeburg

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 12.000,00.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 3.505.500,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Gewinn in Höhe von EUR 8.052.681,37 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 05. März 2019

Peter Lackner  
Geschäftsführer



**Auf Magdeburg  
kommt eine Zeit des  
neuen Bauens mit  
vielen spannenden  
Projekten zu.**

# Entwicklung des Anlagevermögens

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2018 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software/ Lizenzen	2.606.885,04	19.391,74	0,00	0,00	2.626.276,78
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.076.947.717,62	14.465.258,07	1.040.409,42	1.067.628,87	1.091.385.756,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.401.241,36	3.930.505,32	195.499,06	728.338,04	56.798.907,70
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.985.136,83	5.662,09	1.292.617,56	633.113,97	18.650.302,51
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.880.252,99	336.812,43	0,00	94.670,56	4.122.394,86
6. Anlagen im Bau	10.148.764,28	19.101.733,22	-1.848.880,57	40.502,22	27.361.114,71
7. Bauvorbereitungskosten	937.567,05	552.722,31	-679.645,47	30.419,85	780.224,04
Summe Sachanlagen	1.163.960.679,74	38.392.693,44	0,00	2.594.673,51	1.199.758.699,67
<b>Gesamt</b>	<b>1.166.567.564,78</b>	<b>38.412.085,18</b>	<b>0,00</b>	<b>2.594.673,51</b>	<b>1.202.384.976,45</b>

<b>Abschreibungen</b>						<b>Buchwerte</b>		
01.01.2018	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
2.481.622,92	38.024,30	0,00	0,00	0,00	2.519.647,22	106.629,56	125.262,12	
426.818.313,55	18.232.746,72	363.392,61	-391.718,72	334.937,58	443.961.011,36	647.424.744,88	650.129.404,07	
13.225.894,68	2.128.355,92	0,00	0,00	611.948,20	14.742.302,40	42.056.605,30	40.175.346,68	
7.535.268,14	0,00	0,00	391.718,72	425.994,00	7.500.992,86	11.149.309,65	10.449.868,69	
171.599,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	197.999,98	461.999,63	488.399,63	
3.173.624,20	309.188,35	0,00	0,00	91.828,62	3.390.983,93	731.410,93	706.628,79	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.361.114,71	10.148.764,28	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780.224,04	937.567,05	
450.924.700,55	20.696.690,99	363.392,61	0,00	1.464.708,40	469.793.290,53	729.965.409,14	713.035.979,19	
453.406.323,47	20.734.715,29	363.392,61	0,00	1.464.708,40	472.312.937,75	730.072.038,70	713.161.241,31	

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg.

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

// entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember

2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

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

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

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und

Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden

deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte,

dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

// beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern

dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

// führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern

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

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

Leipzig, den 13. März 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Peter Nuretinoff  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Salzer  
Wirtschaftsprüfer

# Geschäftsstellen der WOBAU in Magdeburg

---

## **Wohnungsbörse/Vermietung**

Breiter Weg 117a, 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610-4444

## **Geschäftsstelle Nord**

Moritzstraße 1, 39124 Magdeburg

## **Geschäftsstelle Mitte**

Universitätsplatz 13, 39106 Magdeburg

## **Geschäftsstelle Süd**

Flechtlinger Straße 22a, 39110 Magdeburg

## **WOBAU Team Gewerbemanagement**

Leiterstraße 4, 39104 Magdeburg

## **WOBAU Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung**

Universitätsplatz 13, 39106 Magdeburg

## **Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale WOBAU Verkauf/Liegenschaften**

Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610-5

## **Impressum**

### **Herausgeber**

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

### **Konzeption und Gestaltung**

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

### **Texte**

agentur pres(s)tige

### **Bildnachweis**

Norbert Perner, Michael Schmidt, agentur pres(s)tige,  
Andreas Lander, MACON BAU GmbH  
Visualisierungen: arc architekturkonzept GmbH,  
OBERMEYER Planen + Beraten GmbH

Alle Rechte liegen bei der  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)



[www.wobau-magdeburg.de](http://www.wobau-magdeburg.de)