

WOHN[T]RÄUME FÜR FAMILIEN

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Impressum

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg
Tel. 0391 610-5, Fax 0391 610-3999
www.wobau-magdeburg.de, info@wobau-magdeburg.de

Konzeption und Gestaltung

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

Texte

agentur pres(s)tige

Bildnachweis

Norbert Perner, Michael Schmidt,
agentur pres(s)tige, Andreas Lander,
Steffen Lehmann (S. 4, 6, 23),
SAMFORCITY – Das Sportlernetzwerk (S. 40-41),
SAMFORCITY/Michael Schrodtr – dpa Picture-Alliance GmbH (S. 42),
stock.adobe.com: Nichizhenova Elena (Titel),
Racle Fotodesign (S. 13), Andrey Kuzmin (S. 23),
georgerudy (S. 26), WavebreakmediaMicro (S. 26),
LIGHTFIELD STUDIOS (S. 27), Krakenimages.com (S. 27),
rh2010 (S. 36), Heiko Küverling (S. 40, 63), deagreez (S. 44),
Pixel-Shot (S. 44), Prostock-studio (S. 44),
Oleg Totskyi (S. 52)

Geschäftsbericht 2019

**WOHN[T]RÄUME
FÜR FAMILIEN**



Geschäftsbericht 2019

WOHN[T]RÄUME FÜR FAMILIEN

4 VORWORT

Klaus Zimmermann
Peter Lackner

8 GEBORGENHEIT IN NEUER DIMENSION

Bruno-Beye-Ring
Beimssiedlung
Curiesiedlung

24 ZUHAUSE, WO DER DOM IST

Mehrgenerationen-Wohnanlage
Domviertel

32 ABENTEUER FAMILIE

WOBAU-Ferienspaß im Elbauenpark
Flohmarkt in der Leiterstraße
Katharinenfest
Lichterwelt Magdeburg

40 ZUSAMMENHALT BRINGT VIELE VORTEILE

WOBAU-App und WOBAU-FanCard

VORWORT



»Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiter*innen der WOBAU für ihr Engagement zum weiteren Wachstum Magdeburgs ...«



2019 war ein weiteres Jahr, in dem die Magdeburger*innen täglich sehen konnten, wie ihre Stadt wächst. Die Rekord-Summe von 134 Millionen Euro stand im Haushalt der Landeshauptstadt allein für Investitionen bereit – so viel wie seit Jahren nicht. Und der überwiegende Anteil davon floss in unsere Bauprojekte. Auch Großinvestitionen von Unternehmen und der Wohnungswirtschaft, etwa der Bau des neuen Domviertels unter maßgeblicher Beteiligung der WOBAU, sorgten gerade im Zentrum Magdeburgs für Aufsehen.

Für die Stadtverwaltung lag bei den Investitionen ein Schwerpunkt auf den Schulen und Kitas. Mehrere Schulgebäude konnten hergerichtet, modernisiert oder ausgebaut werden. Zudem stand die Sanierung von mehreren Kindertagesstätten (Gesamtinvestition rund 13,4 Mio. Euro) an. Zwei ganz neu gebaute Kitas wurden außerdem im Jahr 2019 eingeweiht. Gefördert wurden sie über das Stark-III-Programm. Dieses ermöglichte in den zurückliegenden Jahren den Bau von insgesamt zehn neuen, dringend benötigten Kindereinrichtungen in Magdeburg. Dahinter steckt eine für die Stadt überaus erfreuliche Entwicklung: Die Zahl der

Geburten hält sich schon seit längerem auf einem hohen Niveau. Pro Jahr werden in unserer Stadt mehr als 2000 Kinder geboren. Zum Vergleich: Der Tiefststand nach der Wende wurde im Jahr 1995 mit nur 1.338 Geburten erreicht.

Dieser Trend spiegelt sich auch auf dem Wohnungsmarkt wider. Mehr Kinderlachen in Magdeburg bedeutet mehr Bedarf an größeren Wohnungen. Und das für alle Einkommensgruppen zu bezahlbaren Mieten.

Umso erfreulicher ist es, dass auch die WOBAU als größtes Wohnungsbaunternehmen unserer Stadt genau an diesem Punkt ansetzt und mit ihrem aktuellen Investitionsprogramm in einer Reihe von Stadtteilen passenden familienfreundlichen Wohnraum schafft. Dabei werden aufgrund der starken Nachfrage neue Wege beschritten. Etwa in historischen Vierteln wie der Beimssiedlung oder der Curiesiedlung aus den 1920er Jahren. Oder in den sogenannten „Plattenbauten“ aus der DDR-Zeit. Hier wie da entstehen durch die Veränderung von Grundrissen nun Wohnungen mit vier oder gar fünf Räumen für Familien, die dort ursprünglich gar nicht vorgesehen waren.

Aber auch beim Bau des neuen Magdeburger Domviertels, das 2019 praktisch im Eiltempo im Herzen Magdeburgs weiter wuchs, gibt es künftig sehr attraktive Angebote für das Wohnen in Familie und in Nachbarschaft zum berühmten Magdeburger Dom.

Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiter*innen der WOBAU für ihr Engagement zum weiteren Wachstum Magdeburgs und ihren täglichen Einsatz für die Menschen in unserer Stadt. Gemeinsam stehen uns auch in den nächsten Jahren spannende Aufgaben zur weiteren Entwicklung unserer Elbestadt bevor, die es mit demselben Enthusiasmus und Einfallsreichtum anzupacken gilt.

Klaus Zimmermann

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

VORWORT

»Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen – mit interessanten Einblicken in unsere geleistete Arbeit im abgelaufenen Jahr 2019.«



WOHN[T]RÄUME FÜR FAMILIEN

... unter diesen Titel haben wir unseren Geschäftsbericht für 2019 gestellt. Aus gutem Grund. In unserem aktuellen Investitionsprogramm für den Wohnungsbestand der WOBAU in Magdeburg ist das familienfreundliche Bauen in Mehrgenerationen-Wohnanlagen ein absoluter Schwerpunkt. Angesichts der seit Jahren konstant hohen Geburtenzahlen in der Landeshauptstadt eine logische Konsequenz für uns als größtes und zu 100 Prozent kommunales Wohnungsunternehmen in Magdeburg. Schließlich gehört es zu unserem Auftrag, bezahlbares Wohnen für alle Magdeburger*innen zu sichern und die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt voranzubringen.

Da viele Familien mit Kindern größere, erschwingliche Wohnungen händelnd suchen, haben wir uns auf die Fahnen geschrieben, entsprechende Wohnungsangebote zu schaffen. Dabei gilt es, gerade bei bestehenden Gebäuden aus dem vorigen Jahrhundert behutsam in die Bausubstanz einzugreifen und – wo notwendig – in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz mehr Platz für Familien durch Umbaumaßnahmen zu schaffen.

Ganz wichtig ist mir jedoch eines: Wir behalten bei all diesen Projekten natürlich auch andere Zielgruppen fest im Blick. So finden unsere Magdeburger*innen im Alter bei der WOBAU ebenso maßgeschneiderten Wohnraum in modernen Wohnanlagen.

Dabei arbeiten wir auch mit Sozialverbänden und ambulanten Pflegeeinrichtungen zusammen. Gemeinsam haben wir in den vergangenen Jahren ebenfalls zukunftsweisende Projekte für das Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter auf den Weg gebracht und mit entsprechenden Investitionen und Bauprojekten unterlegt.

Damit schließt sich auch der Kreis zum Thema unseres Geschäftsberichtes. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen – mit interessanten Einblicken in unsere geleistete Arbeit im abgelaufenen Jahr 2019. Das gesamte Team der WOBAU freut sich zugleich bereits auf neue spannende Projekte für Magdeburg in der Zukunft.

Peter Lackner

Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

GEBORGENHEIT IN NEUER DIMENSION

MISSION FAMILIEN WOHNEN

Magdeburg braucht mehr [Kinder]-Zimmer. Wir bauen sie!

Dazu versetzen wir zwar keine Berge, aber viele Wände. Mit unserer „Mission Familienwohnen“ bieten wir Familien in Magdeburg Geborgenheit in neuer Dimension.

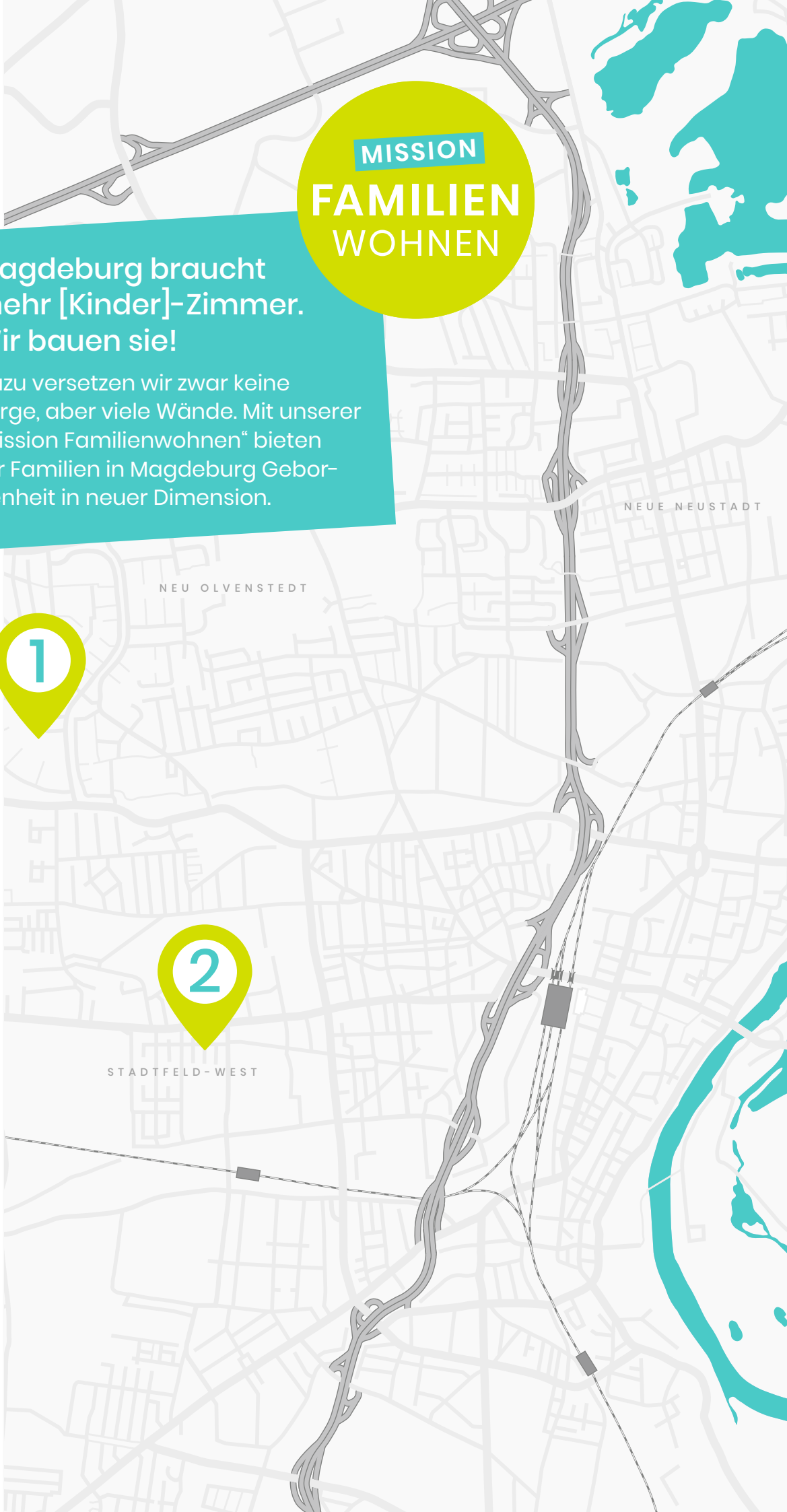


NEU OLVENSTEDT



STADTFELD-WEST

NEUE NEUSTADT





Wir denken größer:
Mit unseren Bauprojekten
schaffen wir in verschie-
denen Stadtteilen mehr
Platz für Familien in
schöner Umgebung.

- 1 Bruno-Beye-Ring 30/32
Neu Olvenstedt
- 2 Harbker Straße
Beimssiedlung
- 3 Reichelstraße 1-9
Curiesiedlung

»Durch Umbau von bestehenden Gebäuden soll das Wohnungsangebot deutlich vielfältiger ausfallen und vermehrt Vierraumwohnungen bieten ...«

Peter Lackner,
WOBAU-Geschäftsführer

GEBORGENHEIT FÜR FAMILIEN IN NEUER DIMENSION

„Durch Umbau von bestehenden Gebäuden soll das Wohnungsangebot deutlich vielfältiger ausfallen und vermehrt Vierraumwohnungen bieten, denn diese sind von Familien mit Kindern in Magdeburg sehr gefragt und werden dringend benötigt“, sagt WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

Dazu nehmen wir, wenn möglich, umfangreiche Grundrissänderungen vor, um neue Wohnungsgrößen mit vielfältigen, modernen Zuschnitten anbieten zu können und als größter Wohnungsanbieter in der Landeshauptstadt noch familienfreundlicher zu werden. Unsere Devise: Geborgenheit für Familien in neuer Dimension.

1





2

MISSION
FAMILIEN
WOHNEN



3

Bruno-Beye-Ring 32 (1), Beimsiedlung (2) und Curiesiedlung (3)

Kurz vorgestellt:

Olvenstedt, dessen Geschichte einst als kleines Dorf in der Magdeburger Börde begann, zeigt sich heute als moderner Stadtteil mit rund 11.000 Einwohner*innen. Die sehr gut ausgebaute Infrastruktur und die hervorragende Verkehrsanbindung machen das Wohnen in diesem Quartier bei allen Generationen beliebt.

Die WOBAU setzte hier in den vergangenen Jahren mehrere Bauprojekte erfolgreich um. Zukunftsfähige Wohnkonzepte für junge Familien als auch das sichere und behütete Wohnen für die reifere Generation standen dabei besonders im Fokus.



Bruno-Beye-Ring 30/32

Neu Olvenstedt



Modernes Wohnen
im Bruno-Beye-Ring 30

Bruno-Beye-Ring: Wohnen im „Würfelhaus“ spielend leicht für Familien

Erfolgreich umgesetzt wurde dieses Prinzip zum Beispiel im Stadtteil Olvenstedt. Zwei so genannte „Würfelhäuser“ aus der Ära des industriellen Bauens in der DDR im Bruno-Beye-Ring 30 und 32 verwandelten wir in eine topmoderne Wohnanlage für kleine und große Familien. Ihnen bieten wir in diesem Quartier inzwischen Wohnungen mit bis zu 100 Quadratmetern Wohnfläche.

Ursprünglich gab es pro Gebäude 24 kleinere Ein- und Zweiraumwohnungen auf sechs Etagen. Doch für diese Wohnungsgrößen und -zuschnitte ließ die Nachfrage in den zurückliegenden Jahren mehr und mehr nach, während der Bedarf an größerem Wohnraum mit modernen Grundrissen gestiegen ist. Nun lebt die Wohnanlage mit einem neuen Konzept auf und leuchtet als gefragte Adresse für familienfreundliches Wohnen in ruhiger, grüner Lage.



PERFEKTE WOHNUNGEN FÜR GROSSE FAMILIEN

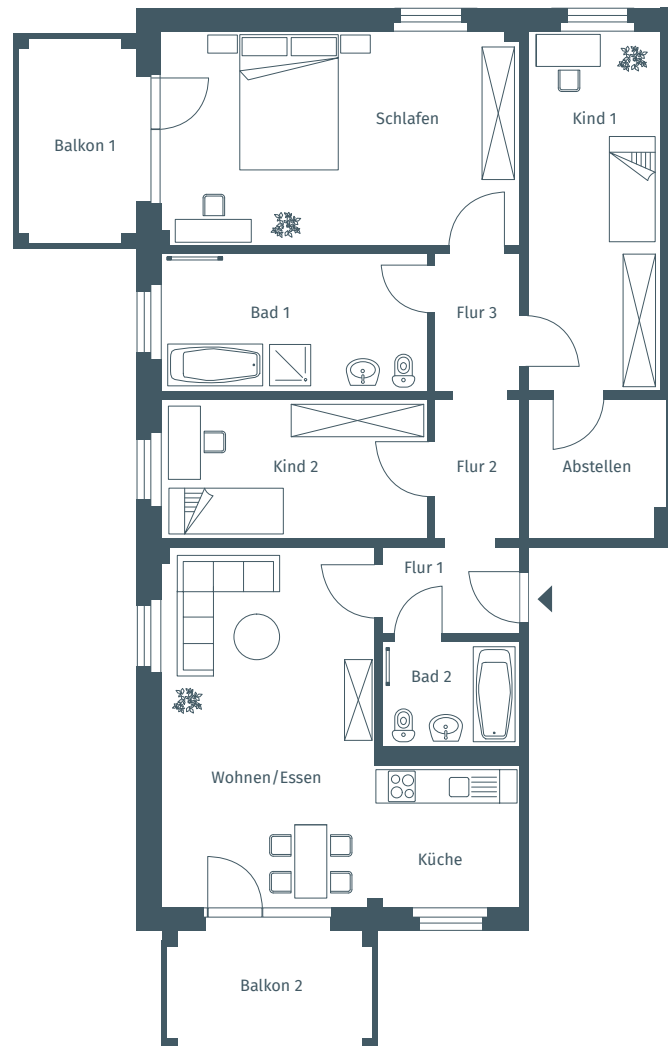
Durch Grundrissänderungen entstanden in beiden Gebäuden insgesamt 29 moderne Wohnungen in verschiedenen Größen von der Zweiraum- bis zur Vierraumwohnung. Im Sommer 2019 konnten die ersten neuen Mieter*innen einziehen. Alle Wohnungen sind außerdem dank neuem Aufzug barrierefrei erreichbar und mit großzügigen Balkonen ausgestattet. In beiden Gebäuden wurden neue Treppenhäuser eingebaut, die nun den barrierearmen Zugang in die Wohnungen ermöglichen. Neben den obligatorischen Kellerabteilen für jede Wohnung entstanden Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen.

29

moderne
Wohnungen
mit bis zu
100 m²
Wohnfläche

4-RWE

Wohnbeispiel: Bruno-Beye-Ring 32
4-RWE, ca. 98 m²



Blick in eines der neu gestalteten
Wohnzimmer, ein modernes Bad
mit viel Platz für Familien

MISSION
FAMILIEN
WOHNEN



Ein moderner Kinderspielplatz ganz in der Nähe



Gut zu wissen für Familien:

In unmittelbarer Nähe steht ein moderner öffentlicher Kinderspielplatz bereit. In der Nachbarschaft entstanden in den vergangenen Jahren Eigenheime. Der fast parkähnliche, familienfreundliche Charakter der Wohnanlage wird durch die Aufwertung unserer Außenanlagen weiter unterstrichen.

Im Bruno-Beye-Ring 32 sowie im Nachbargebäude mit der Nummer 30 hat die Vermietung moderner Wohnungen im Sommer 2019 begonnen



2

Harbker Straße

Beimssiedlung



Beimssiedlung: Neues Familienglück in alten Gebäuden

Mit unserer „Mission Familienwohnen“ stellen wir uns einer besonderen Herausforderung, gerade in historischen Wohnquartieren wie der Beimssiedlung im Stadtteil Stadtfeld-West. Die Siedlung ist eines der größten Flächendenkmäler Europas und erinnert an die Architektur des Neuen Bauens in Magdeburg. Kontinuierlich investieren wir in die Gebäude und sanieren in mehreren Straßenzügen die Wohngebäude. Und das immer in enger Zusammenarbeit mit der Denkmal-schutzbehörde.

Seit 2019 liegt der Fokus auf der Harbker Straße mit allein 120 Wohnungen. Diese werden behutsam umgebaut. Die ersten Fassaden leuchten seit Ende des Jahres bereits im hellen Gelb, wie im ursprünglichen Farbkonzept aus den 1920er Jahren vorgesehen, und die ersten neuen Bewohner*innen konnten ihren Einzug feiern.



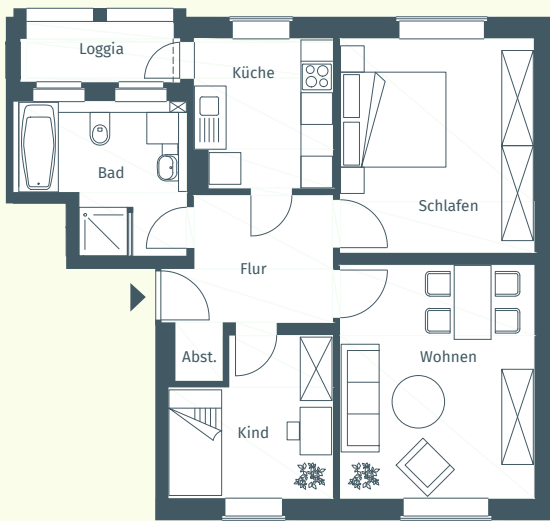
Immer mehr Gebäude in der Beimssiedlung zeigen sich modern mit leuchtend gelben Fassaden

In die Harbker Straße 19 sind im Oktober 2019 die ersten Mieter*innen eingezogen

Aus der Geschichte:

Die Beimssiedlung entstand in den Jahren 1925 bis 1932 im Auftrag des Vereins für Kleinwohnungswesen und der Magdeburger Gemeinnützigen Heimstätten A. G. Ziel war ein sozialer Wohnungsbau, der größeren Teilen der Bevölkerung gesunde Wohnungen zu günstigen Preisen zur Verfügung stellen sollte. Die Siedlung war die erste und größte Großsiedlung Magdeburgs in den 1920er Jahren.

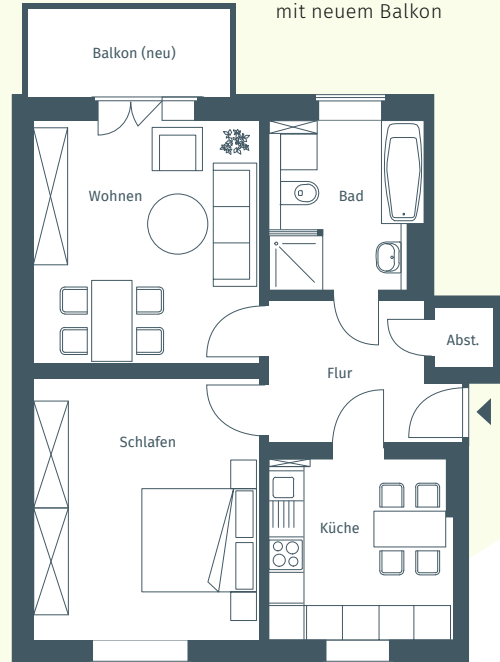
120

Wohnungen
im Fokus

3-RWE

Wohnbeispiel:
Harbker Straße 1-3
3-RWE, ca. 65 m²»Es wird für alle
im Haus ruhiger.«**Mike Rosner,
Bauleiter und
Projektentwickler**

2-RWE

Wohnbeispiel:
Harbker Straße 1-4
2-RWE, ca. 62 m²,
mit neuem Balkon**GRÖßERE WOHNUNGEN**

Damit die vor einem Jahrhundert konzipierten Häuser modernen Standards genügen und bereit für das Wohnen der Zukunft sind, sind größere Eingriffe notwendig. Mehrere kleine Wohnungen werden in größere Zwei- und Vierraumwohnungen umgestaltet. Die Wünsche unserer Mieter*innen fließen bei den Umbaumaßnahmen mit ein. Dazu zählen insbesondere die Bedürfnisse junger Familien, die mehr Platz benötigen.

Den finden sie jetzt in den mehr als 90 Quadratmeter großen, neu entstandenen Wohnungen. Unser Ziel ist es, die Familien in der Stadt zu halten. Denn sie schätzen hier in der Siedlung besonders die Ruhe und das grüne Umfeld. Dennoch wohnen sie in Zentrumsnähe mit schneller Anbindung an die City.

»Unser Ziel ist es, die Familien in der Stadt zu halten. Sie schätzen hier in der Siedlung besonders die Ruhe in Zentrumsnähe.«

Kerstin Willenius,
 Leiterin der WObAU-
 Geschäftsstelle Süd



In der hübsch eingerichteten Musterwohnung in der Harbker Straße: WObAU-Geschäftsstellenleiterin Kerstin Willenius mit Bauleiter und Projektentwickler Mike Rosner



Musterwohnung in der Harbker Straße.
 Besonderes Highlight nach der Komplettsanierung:
 die großen modernen Bäder

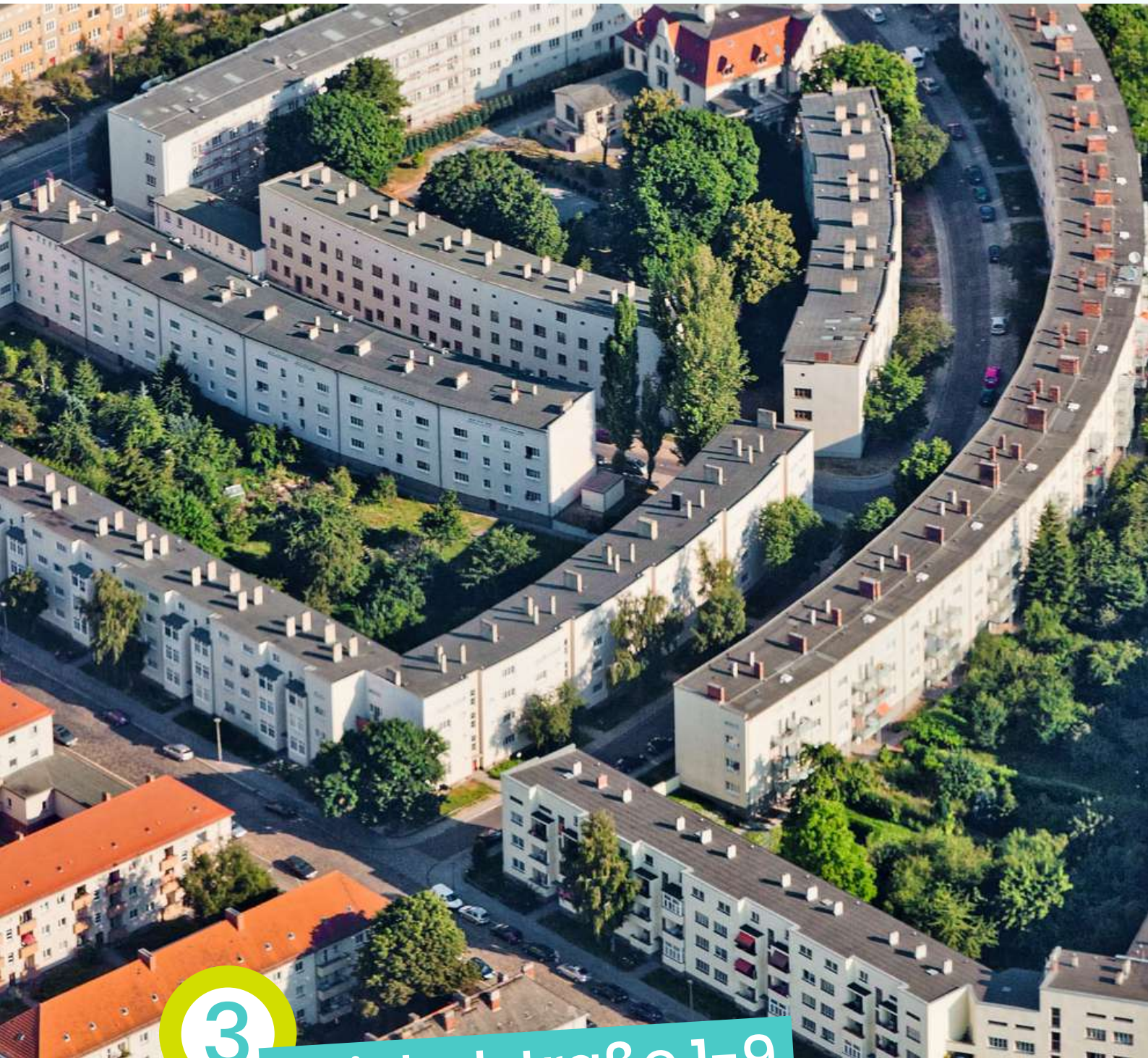
SANIERUNG

Auch der moderne Standard in den historischen Wohnblöcken überzeugt die Mieter*innen. Denn im Zuge der Sanierung werden nicht nur die Bäder vergrößert, Abstellflächen oder Hauswirtschaftsräume geschaffen sowie eine komplett neue Elektro- und Heizungsanlage eingebaut. Sondern es entsteht auch ein komplett neuer Fußbodenaufbau, der den Schall abdämpft. Damit wird es für alle im Haus ruhiger, ob mit oder ohne Kinder. Zudem wird eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut, die jederzeit für ein gesundes Raumklima in den Wohnungen sorgt.

Für 2021 ist die Fertigstellung des gesamten Komplexes in der Harbker Straße geplant. Auch der Außenbereich soll bis dahin umgestaltet sein. Dabei werden die Innenhöfe neu begrünt, abschließbare Fahrradunterstände gebaut und einzeln entstehen kleine Mietergärten.


CURIESIEDLUNG
mein grünes Zuhause

Blick aus der Vogelperspektive
auf die Curiesiedlung



Reichelstraße 1-9
Curiesiedlung



Curiesiedlung: Die Reichelstraße macht sich größer

... und bietet viel Raum für Familien zum Wohnen im Grünen. In der Reichelstraße 1 bis 9 im Stadtteil Neue Neustadt startete 2019 ein weiteres Großbauprojekt der WOBAU in einer Siedlung der „Magdeburger Moderne“ aus den 1920er Jahren.

Die Siedlung ist ebenfalls architektonische Zeugin bewegter Zeiten in gut 100 Jahren Stadtgeschichte. Und sie kommt Stück für Stück zu neuer Blüte. Bereits in den vergangenen Jahren haben wir als WOBAU hier kontinuierlich investiert. Nun begannen im zweiten Halbjahr 2019 umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten.

800

Wohnungen
in der Curie-
siedlung im
Bestand der
WOBAU

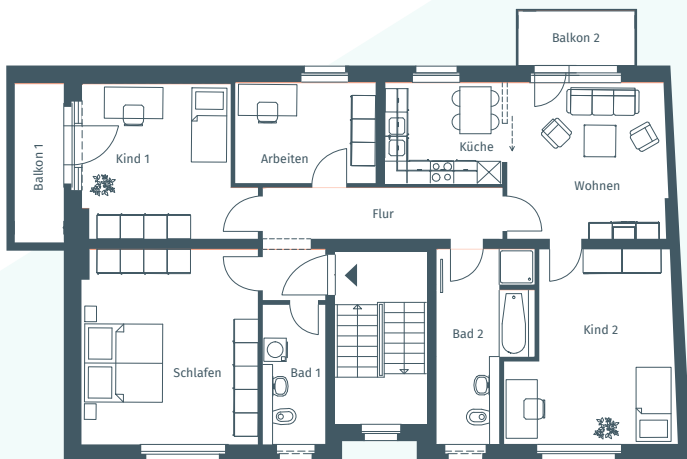
Hier entstehen großzügige
Wohnungen im Grünen



UMBAU UND MODERNISIERUNG

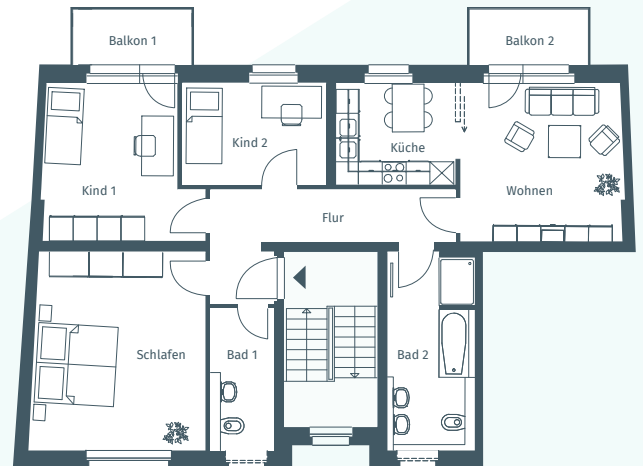
Das Gebäude wurde dazu komplett leergezogen. Somit sind wir auch hier in der Lage, Wohnungsgrundrisse zu verändern, um künftig eine größere Vielfalt an Wohnungsgrößen anbieten zu können. Der Grund liegt auch hier auf der Hand: An größeren Wohnungen mit vier oder gar fünf Räumen fehlt es aktuell in Magdeburg, wie die Nachfrage von Mietinteressent*innen immer wieder zeigt.

Bisher waren in unserem Objekt in der Reichelstraße nur Zwei- und Dreiraumwohnungen zu finden. Deshalb schaffen wir dort großzügige Wohnungen im Grünen für Familien und andere Mieter.



4-RWE

Wohnbeispiel:
Reichelstraße 3
4-RWE, ca. 97,80 m²



5-RWE

Wohnbeispiel:
Reichelstraße 1
5-RWE, ca. 119,30 m²

VIER- UND FÜNFRAUMWOHNUNGEN

Nach dem Umbau und der Komplettsanierung des Gebäudes werden wir neben Dreiraumwohnungen auch mehrere Vierraum- und sogar Fünfraumwohnungen anbieten können. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 75 und bis zu 120 Quadratmetern.

Auch die Bäder werden deutlich vergrößert. Die größeren Wohnungen sind teilweise mit zwei Bädern ausgestattet. Nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz dürfen auf der Hofseite des historisch geschützten Gebäudes auch Balkone für jede Wohnung angebaut werden.



Größere Bäder in der Reichelstraße 1-9 nach der Sanierung

MEIN GRÜNES ZUHAUSE


Der ruhige, grüne Charakter ist bis heute erhalten geblieben. Aber auch durch die Nähe u. a. zum Zoo und zum Neustädter See sowie die schnelle Anbindung an die Innenstadt durch die Straßenbahn punktet das Wohnquartier. Diese Vorzüge werden unsere künftigen Mieter in der Reichelstraße 1-9 sicher ebenfalls schnell zu schätzen wissen.

Ruhige, grüne Innenhöfe
 der Curiesiedlung

Gut zu wissen:

Die begrünten Innenhöfe in der Curiesiedlung waren einst eine Innovation in Magdeburg. Im Stil des Neuen Bauens der 1920er Jahre errichtet, sollte das Quartier den Menschen neben den dringend benötigten Wohnungen auch Freiraum zur Erholung bieten.





Im Herzen der Landeshauptstadt entsteht das neue Magdeburger Domviertel. Wir errichten dort eine topmoderne Mehrgenerationen-Wohnanlage mit vielen Extras nicht nur für Familien.

www.wobau-domviertel.de

**ZUHAUSE,
WO DER DOM IST**

Mehrgenerationen- Wohnanlage Domviertel

Für viele Magdeburger*innen ist es mehr als ein flüchtiger Spruch: „Zuhause, wo der Dom ist“. Das bringt das Lebensgefühl und die Verbundenheit zu unserer Dom- und Elbestadt und der Magdeburger*innen auf den Punkt. Ein Gefühl, das Familien und Generationen verbindet.

In unmittelbarer Nähe zum berühmten Magdeburger Dom entsteht mit dem Domviertel eine brandneue Mehrgenerationen-Wohnanlage im Herzen der Stadt. Dieses neue Quartier lässt bei seinen zukünftigen Bewohner*innen kaum Wünsche offen, ob Familien mit Kindern, Generation 50plus, Senior*innen oder Singles und Paare: Die Wohnungen im Domviertel bestechen durch durchdachte Grundrisse mit viel Raum für Gestaltungsfreiheit. Hochwertige und innovative Materialien garantieren Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Wir setzen auf eine geräuschkämmende Bauweise und bieten ein ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit modernen elektronischen Schließanlagen.

UMFELD

Auch das unmittelbare Umfeld bietet jede Menge, gerade für Familien: Im Innenhof können Kinder mit ihren Freunden spielen, lernen oder träumen. Kita und Schule befinden sich gleich um die Ecke, und für die sportliche Betätigung gibt es ausreichend Auswahl vom Fußballverein bis zum Trainingslauf an der nahen Elbe. Im Domviertel finden sich außerdem einige Einkaufsmöglichkeiten, sodass auch hier kurze Wege für mehr Freizeit sorgen.





Wohlgemerkt:

Für unser Unternehmen ist der Bau des Domviertels der größte Gebäudekomplex der Firmengeschichte. Und das neue Stadtviertel wächst im Eiltempo.



SENIOR*INNEN



SINGLES
UND PAARE

**RICHTFEST: BREITER WEG 258-260
UND HAECKELSTRASSE**

Im September wurde dann für unsere neuen Wohn- und Geschäftshäuser im Breiten Weg und in der Haeckelstraße nach Fertigstellung des Rohbaus das Richtfest gefeiert. Dr. Sebastian Putz, Staatssekretär im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Magdeburgs Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper und WObAU-Geschäftsführer Peter Lackner schlugen symbolisch die letzten Nägel ein.

WObAU-Geschäftsführer Peter Lackner
beim Richtfest am 12. September 2019



Staatssekretär Dr. Sebastian Putz (v. l.), WObAU-Geschäftsführer Peter Lackner, die Zimmerer sowie Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper schlugen die symbolischen letzten Nägel ins Gebälk





»Hier im Breiten Weg 258-260 und in der Haeckelstraße entsteht ein Gebäudekomplex mit beeindruckenden Zahlen.«

Peter Lackner,
WOBAU-Geschäftsführer

Gebäudekomplex Domviertel: Blick von der Leibnizstraße (1) und vom Breiten Weg (2) (September 2019)





Ausstattung der
Musterwohnung in
der Danzstraße 11



73

topmoderne
Wohnungen
auf 6.700 m²
Wohnfläche

400

Parkplätze
ab 2020



BEEINDRUCKENDE ZAHLEN

Im Breiten Weg 258-260 und in der Haeckelstraße entsteht ein Gebäudekomplex mit beeindruckenden Zahlen. Auf 6.700 Quadratmetern Wohnfläche wird es 73 topmoderne Wohnungen mit barrierefreier Ausstattung, Smart Home, elektronischen Schließanlagen und Stellplätzen geben. Außerdem stehen nach der Fertigstellung 7.700 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche bereit.

Die WOB AU baut für den Gebäudekomplex rund 400 Parkplätze. Dazu entsteht ein eigenes Parkhaus in unmittelbarer Nähe. Die Fertigstellung der Wohn- und Geschäftshäuser ist im Breiten Weg für 2020, in der Haeckelstraße für 2021 vorgesehen.

DOMVIERTEL BEGRÜSST ERSTE MIETER*INNEN

Die große Nachfrage von Mietinteressent*innen beweist bereits, dass wir mit Planung und Bau des neuen Innenstadtquartiers richtig liegen.

Bereits im April 2019 konnten in der Danzstraße – in zwei ebenfalls von der WOBAU errichteten Neubauten – im Bereich des Domviertels die ersten Wohn- und Gewerbemietler*innen in unmittelbarer Nähe zum Dom einziehen. So begrüßen hier nun auch ein neues Eiscafé sowie ein Kundencenter der BARMER die Magdeburger*innen.

Marco Reising schließt die Tür
zum neuen Standort der BARMER
an der Danzstraße 10a auf



Janine und Christian
Guse an der Ecke ihres
Eiscafé's „danz11“ in der
Danzstraße 11



**WOBAU-Ferienspaß
im Elbauenpark**
29. Juni-14. Juli 2019

**Flohmarkt
in der Leiterstraße**
29. April · 15. Juni · 14. September 2019

Katharinenfest
25. Mai 2019

Lichterwelt Magdeburg
25. November 2019-2. Februar 2020

**Unterstützung für Eltern
und Kinder in Magdeburg
auf unterhaltsame Art:
Wir initiieren und unterstützen
zahlreiche Familien-Events
in der Landeshauptstadt.**



FÜR KIDS UND CO.

Das Familienleben mit Kindern ist ein ständiges Abenteuer mit vielen Facetten. Kleine Entdeckungen und große Erlebnisse stehen auf der Tagesordnung. Voller Neugier erkunden die Kids und Co. ihre Umwelt und sind spannenden Dingen auf der Spur. Und auch sonst hält der Alltag jede Menge Überraschungen bereit.



ABENTEUER FAMILIE



Ein Kletterberg und ein Pool mit Wasserbällen verwandelten den Kleinen Cracauer Anger in ein Paradies für Klein bis Groß

WOBAU- Ferienspaß im Elbauenpark

Als größter Vermieter von Wohnungen und Gewerberäumen in der Landeshauptstadt liegt uns die Förderung von Familien besonders am Herzen. Deshalb engagieren wir uns auch bewusst für ein buntes und vielfältiges kulturelles Leben für Eltern und Kinder in der Landeshauptstadt. Dazu organisiert und unterstützt die WOBAU nicht zuletzt zahlreiche Familien-Events.

Zu den Höhepunkten im Magdeburger Veranstaltungskalender gehört in jedem Jahr der große WOBAU-Ferienspaß im Elbauenpark. Zum Start in die Sommerferien sind alle Kinder und Familien in eine bunte Erlebniswelt im Grünen unter freiem Himmel eingeladen.

Über
30

Hüpfburgen
und Attraktionen

ÜBER 30 HÜPFBURGEN UND ATTRAKTIONEN

Dort warten gigantische Hüpfburgen, Bungee-Trampolin, Riesenrutschen, Piratenschiff oder ein Auto-Rennparcours auf die kleinen Gäste. Unweit vom Jahrtausendturm wird damit für jede Menge Spiel, Spaß und Action gesorgt, wobei der Eintritt für Kinder aus WOBAU-Haushalten komplett frei ist.

Der große WOBAU Ferienspaß



oben:
Zum Start in die Sommerferien
lockt der große WOBAU-Ferienspaß
wieder alle Kinder in den Magde-
burger Elbauenpark

links:
Mit dabei unser WOBI-Spatz

Flohmarkt in der Leiterstraße

Beliebter Treffpunkt für Familien ist dreimal im Jahr auch der von der WOBAU organisierte Flohmarkt in der Leiterstraße. Hier wird Ausrangiertes aus den eigenen vier Wänden versilbert oder es wird Bares für Rares aus Urgroßmutter's Zeiten kassiert. Jeder kann natürlich auch selbst beim Stöbern an den zahlreichen Ständen etwas günstig aus zweiter Hand erstehen.



WObAU-Geschäftsführer Peter Lackner
und unser Maskottchen WObI-Spatz



Die Flohmarkthändler aus
Magdeburg und Umgebung laden
zum Stöbern und Feilschen ein



Unter den Besuchern beim Katharinenfest
waren auch Bürgermeister und Kuratoriums-
vorsitzender Klaus Zimmermann (r.) sowie
Baubeigeordneter und Kuratoriumsmitglied
Dr. Dieter Scheidemann (l.)

Katharinenfest

Mit Aktionen und Unterhaltung für Familien wartet stets auch das Katharinenfest im Sommer auf dem Breiten Weg auf. Das Kuratorium zum Wiedererrichtung des Katharinenportals lädt dazu mit Unterstützung der WObAU alljährlich ein. Dabei gibt es Informationen zur Geschichte der ehemaligen Katharinenkirche, eine Spendensammlung für den Erhalt des vor einigen Jahren wiedererrichteten historischen Portals sowie die Möglichkeit, die Konferenzetage im angrenzenden Katharinenturm zu besuchen und von hoch oben den Panoramablick über Magdeburg zu genießen.



Wir als WOBAU beteiligen uns an der Lichterwelt: Am Breiten Weg funkelt unser WOBI-Spatz als Leuchtfigur

Lichterwelt Magdeburg

Daneben unterstützt die WOBAU Events wie zum Beispiel das Rathausfest Anfang Oktober oder die „Lichterwelt Magdeburg“ zur Weihnachtszeit. Letztere erlebte Ende 2019 ihre funkelnde Premiere und verzauberte die Magdeburger*innen ebenso wie Besucher aus Nah und Fern. Mit einer eigenen Leuchtskulptur in Form unseres Maskottchens WOBI-Spatz vor der WOBAU-Unternehmenszentrale am Magdeburger Dom machten wir das Spektakel noch unverwechselbarer für die Landeshauptstadt. So konnte auch die WOBAU auf originelle Weise für viele leuchtende Augen bei kleinen wie großen Besucher*innen sorgen.





Die Magdeburger Lichterwelt
verzaubert unsere Stadt

Auf einen Blick:

- 1.000.000 LED-Lichtpunkte
- 500 leuchtende Kugeln
- 320 geschmückte Laternen
- 100 Kilometer Lichterketten
- 60 Lichtskulpturen

ZUSAMMENHALT BRINGT VIELE VORTEILE



Mit der brandneuen
WOBAU-App und der
WOBAU-FanCard sparen
unsere Mieter*innen
ganz in Familie.



WOBAU-Geschäftsführer
Peter Lackner (l.) und Marius Sowislo
zeigen die neue WOBAU-FanCard

WOBAU-FanCard und WOBAU-App

In der Familie werden Zusammenhalt und Solidarität gelebt. Hier finden Menschen Rückhalt und Unterstützung. Diesen Gedanken überträgt die Magdeburger FanCard gemeinsam mit Spitzensportlern, Unternehmen und Geschäften seit einiger Zeit erfolgreich auf ganz Magdeburg. Das Motto: „Sport verbindet. Eine Stadt hält zusammen.“



Diskuswerfer Martin Wierig in Siegerpose bei den Deutschen Meisterschaften. Er ist Bestandteil der künftigen Werbekampagne 2020 „WOBAU-FanCard und WOBAU-App“

1 WOBAU-App installieren



2 WOBAU-FanCard aktivieren



In der WOBAU-App können jederzeit die aktuellen Angebote der Partnerunternehmen eingesehen werden. Außerdem finden sich News und Services aus der WOBAU-Welt darin

SPORT VERBINDET. EINE STADT HÄLT ZUSAMMEN.

Ins Leben gerufen wurde die Kampagne vom Sportlernetzwerk „Samforcity“ um den früheren Profifußballer und Kapitän des 1. FC Magdeburg Marius Sowislo. Mit ihm gemeinsam haben wir die WOBAU-FanCard für unsere Mieter*innen sowie die dazugehörige WOBAU-App entwickelt. 2019 erblickten beide das Licht der Welt.



WOBAU-App herunterladen:

Scannen Sie den QR-Code mit dem Handy und öffnen Sie den Link. Anschließend werden Sie zum jeweiligen App-Store weitergeleitet.



Übrigens:

Wer die App auf seinem Handy nicht nutzen kann, für den gibt es die WOBAU-FanCard alternativ auch als klassisches Plastik-kärtchen fürs Portemonnaie.

ZUSAMMENHALT IN MAGDEBURG STÄRKEN

Unser Ziel: den Zusammenhalt in Magdeburg und die Verbindung zu lokalen Geschäften stärken. Und: Insbesondere Familien, Studierende und Rentner*innen wollen wir mithilfe der FanCard beim Einkaufen und bei der Freizeitgestaltung finanziell etwas entlasten. Aber auch alle anderen Mieter*innen können mit der Karte attraktive Angebote nutzen, von einem starken Netzwerk profitieren und gleichzeitig die lokalen Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen unterstützen.

WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner erklärte zum Auftakt: „Wie die Fans beim Fußball oder Handball ihrem Verein die Treue halten, so halten auch unsere Mieter*innen der WOBAU teilweise seit vielen Jahren die Treue. Mit der WOBAU-FanCard möchten wir ihnen etwas zurück geben und gleichzeitig den Zusammenhalt in Magdeburg stärken.“



»Mit der WOBAU-FanCard möchten wir unsere Mieter*innen etwas zurück geben und gleichzeitig den Zusammenhalt in Magdeburg stärken.«

Peter Lackner,
WOBAU-Geschäftsführer



Zum Beispiel hier können unsere Mieter*innen mit ihrer WOBAU-FanCard sparen: Café „Flair“, Sonnenstudio „California Sun & Beauty“, „danz11“ Eis & Kuchen, „Das creative Hobby“ und vieles mehr

mehr
als

65

Partner mit
aktuellen und
attraktiven
Angeboten

VORTEILS- UND RABATTANGEBOTE

Die WOBAU-FanCard ist für alle Mieter*innen kostenfrei verfügbar. Sie kann in der ebenfalls kostenlos erhältlichen neuen WOBAU-App, die in den App-Stores für jedes Handy bereit steht, direkt selbstständig anhand der Mieternummer aktiviert werden. Auf dem Handy hat man die Vorteilskarte dann immer dabei und kann diese beim Einkauf oder der Anmeldung für Dienstleistungen vorzeigen. In der WOBAU-App können jederzeit die aktuellen Vorteils- und Rabattangebote der bisher mehr als 65 Partner eingesehen werden. Außerdem finden sich dort News und Services aus der WOBAU-Welt.





49 LAGEBERICHT

- 49 Grundlagen des Unternehmens
- 50 Wirtschaftsbericht
- 59 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 65 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

69 JAHRESABSCHLUSS

- 70 Bilanz
- 72 Gewinn- und Verlustrechnung

74 ANHANG

- 75 Allgemeine Angaben
- 75 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 77 Angaben und Erläuterungen zur Bilanz
- 80 Finanzinstrumente
- 82 Angaben und Erläuterungen
zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 84 Sonstige Angaben
- 86 Entwicklung des Anlagevermögens

88 BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



Magdeburger Lichtskulpturen

Die aufwändige Weihnachtsbeleuchtung nimmt Bezug auf die lange Geschichte der Stadt. Die Pferde auf dem Domplatz zeigen den Halbkugelversuch Otto von Guericke, mit dem er die Kraft von Vakuum und Luftdruck demonstrierte.

Die Lichterwelt in Magdeburg hat aus ganz Deutschland Besucher angezogen und so erheblich zur positiven Weihnachtsmarktbilanz der Stadt beigetragen.

1. Grundlagen des Unternehmens



1.1 GESCHÄFTSMODELL

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

Der Gesellschaftsvertrag 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 UNTERNEHMENSSTRATEGIEN UND -ZIELE

Die Unternehmensstrategie der WOBAU ist unverändert auf eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Magdeburg ausgerichtet. Die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunftsfähiger Wohnungsbestände stehen, neben der Generierung stabiler Erträge, im Mittelpunkt.

Ihre Investitionsstrategie richtet die Gesellschaft auf eine nachhaltige Sanierung der Bestandsobjekte in den Quartieren aus und ergänzt diese durch den Neubau an prädestinierten Standorten. Dabei stehen die Vorgaben für Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Zur Stärkung der eigenen Marktposition und im Einklang mit einer ganzheitlichen Stadt-/Stadtteilentwicklung erfolgt ein ausgewogenes Portfoliomanagement, welches den Immobilienbestand in 19 Quartieren mit unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten für diverse Zielgruppen umfasst. Ergänzt wird unser Immobilienangebot durch vielfältige Service- und Sozialdienstleistungen.

Zur Verbesserung der Unternehmensprozesse und Steigerung der Effizienz wird die begonnene Digitalisierung fortgesetzt und ausgebaut. Beispiele hierfür sind bereits umgesetzte Digitalisierungsprojekte, wie die elektronische Mieterakte, die mobile Wohnungsabnahme und -übergabe sowie die digitale Erfassung der technischen Gebäudezustände.

2. Wirtschaftsbericht



2.1 GESAMT- UND BRANCHENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befand sich trotz globaler Handelskonflikte und einer insgesamt gedämpften Konjunktur weiterhin auf Wachstumskurs. Einer abgenommenen Produktionstätigkeit und schwächelnden Exporten stand eine dynamische Binnenwirtschaft gegenüber. Positive Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt mit 45,3 Millionen erwerbstätigen Menschen (Vorjahr: 44,8 Mio.), höhere Löhne, Steuer- und Abgabentlastungen führten zu steigenden Einkommen und mehr Konsum. Vornehmlich im Dienstleistungssektor und der Bauwirtschaft setzte sich das binnenwirtschaftlich getriebene Wachstum fort. Die Zuwanderung und eine stärkere Erwerbsbeteiligung konnten demografische Effekte einer alternenden Gesellschaft ausgleichen. Damit

stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % (Vorjahr: 1,5 %).

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft blieb auf einem hohen Niveau. Mit einer Beteiligung von 10,6 % an der nominellen Bruttowertschöpfung gilt sie als eine der größten und wichtigsten Branchen und ist somit von besonderer Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft.

Für Sachsen-Anhalt prognostiziert die NordLB in ihrem Konjunkturausblick ein geringeres Wachstum gegenüber dem Vorjahr und geht für das Berichtsjahr von einem Wachstum des realen BIP von 0,4 % aus. Die Baubranche hingegen wuchs kräftig. Bei der Erwerbstätigkeit vollzog sich gemäß Information des Statistischen Landesamtes ein



leichter Rückgang, so dass im Jahresdurchschnitt 1.004,9 Tsd. Personen erwerbstätig waren. Die Arbeitslosenquote betrug durchschnittlich 7,1 % (Vorjahr: 7,7 %). Laut Statistischem Landesamt lebten zum Jahresende rd. 2.196,0 Tsd. Personen in Sachsen-Anhalt (Vorjahr: 2.197,4 Tsd. Personen).

Die Wohnungsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt investierten allein im Berichtsjahr rd. 500 Mio. € (Vorjahr: rd. 460 Mio. €) in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände sowie den Neubau an zukunftsfähigen Standorten. Damit sind rd. 95 % des gesamten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen voll- bzw. teilsaniert. Die Wohnungsmieten lagen analog dem Vorjahr mit 5,00 €/m² im bundesdeutschen Vergleich in einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Der Wohnungsleerstand in 2019 wurde auf rd. 32.000 Wohnungen geschätzt. Davon entfielen auf die Großstädte Halle und Magdeburg rd. 6 % und auf die ländlichen Regionen rd. 13 %. Für die Stadtentwicklung der Kommunen in Sachsen-Anhalt stellten Bund und Land analog dem Vorjahr rd. 100 Mio. € aus sechs Förderprogrammen bereit. Magdeburg erhielt Fördermittel in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr: 13,5 Mio. €).

Im Wohn- und Nichtwohnbau vollzog sich laut Berechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Vergleich

zum Vorjahresquartal (III. Quartal) ein Anstieg um 7,4 %, so dass 1.241 Bauvorhaben mit insgesamt 1.498 Wohnungen bewilligt wurden. Die Mehrzahl der Genehmigungen wurde für Neubauten erteilt. Dabei stieg das Niveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser hingegen sank. Bei den Baupreisen zeichnete sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Landesamtes erneut ein deutlicher Preisanstieg ab. Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex (Indexstand Basis: 2015 = 100) für Wohngebäude 113,6 (Vorjahr: 108,3). Der Preisindex für Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen lag bei 114,9 (Vorjahr: 109,0) und mit Schönheitsreparaturen bei 119,1 (Vorjahr: 111,1).

Sachsens-Anhalts Landeshauptstadt Magdeburg entwickelte sich auch in 2019 weiter zu einer modernen, zukunftsfähigen Stadt. Neben der erfolgreichen Bewerbung der Landeshauptstadt Magdeburg zur Kulturhauptstadt Europas 2025 unter dem Motto „Out of the Void“ – „Raus aus der Leere“ prägten und veränderten auch weiterhin eine Vielzahl von Baumaßnahmen das Stadtbild (Fortführung Tunnelbau, Neubau von Straßenbahntrassen, Ausbau/Instandsetzung von Straßen, Geh-/Radwegen, Sanierung/Neubau von Schulen, Kindergärten, Entwicklung Domviertel, Blauer Bock, Luisencarré u. v. m.).

Magdeburg entwickelte sich auch in 2019 weiter zu einer modernen, zukunftsfähigen Stadt.

Darüber hinaus zählt Magdeburg, laut einer Studie des Instituts empirica, neben Leipzig zu den sogenannten Schwarmstädten und ist besonders für Studienanfänger und Berufseinsteiger interessant.

Zum Jahresende lebten in der Landeshauptstadt 240.947 Menschen (Vorjahr: 242.170). Ein leichter Rückgang bei den Studenten und nach wie vor ein Überschuss der Sterbenden gegenüber den Geburten trug im Wesentlichen zu dieser Entwicklung bei. Dabei blieb die Anzahl der Flüchtlinge gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant und lag bei etwa 221 Personen (Vorjahr: 215). Die Arbeitslosenquote in Magdeburg, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 8,3 % (Vorjahr: 8,7 %), mit insgesamt 10.275 Arbeitslosen (Vorjahr: 10.821).

Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist nach wie vor von einem Überangebot gekennzeichnet. Durch zahlreiche Neubauaktivitäten wird diese Situation noch verstärkt, so dass der Wettbewerb weiter zunimmt und die Mietkonditionen entsprechend beeinflusst. Die Wohnungsmieten in Magdeburg lagen im Durchschnitt je nach Wohnungsgröße bei 6,83 €/m² (30 m²), 6,05 €/m² (60 m²) und 7,17 €/m² (100 m²).

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Bestandsentwicklung

Die WOBAU bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2019 einen eigenen Bestand von 19.469 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschl. Hauswartbüros) mit einer Gesamtfläche von rd. 1.188,5 Tsd. m² sowie 4.500 Garagen, Einstellplätze und Gärten. Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vorjahr: 25) und 69 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 70).

Der Rückgang im Wohnungsbestand resultiert aus dem Abriss von zwei leerstehenden Gebäuden mit 147 Wohnungen, der Stilllegung von fünf Wohnungen, dem Verkauf von zwei Wohn- und Gewerbebegrundstücken mit 14 Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen von 32 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der Umnutzung von drei Wohnungen als Gästewohnung bzw. als Gewerbe. Dagegen stehen Zugänge aus dem Neubau von 40 Wohnungen.



Bestandsentwicklung

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²
Wohnungseinheiten	18.986	1.098,7	19.147	1.104,5	-161	-5,8
Gewerbeeinheiten	452	88,4	447	85,1	5	3,3
Gästewohnungen	8	0,4	7	0,4	1	0
Hauswartbüros	23	1,0	23	1,0	0	0
Garagen, Einstellplätze, Gärten	4.500	-	4.739	-	-239	-

Im gewerblichen Bereich wurden zur Ergänzung des Portfolios zwei Einheiten angekauft und durch Neubau sowie Umnutzung sechs Einheiten geschaffen. Drei Gewerbeeinheiten wurden verkauft. Bei Garagen, Stellplätzen und Gärten führten hauptsächlich Verkäufe zu einem Bestandsabgang.

Der bestehende Wettbewerb am Magdeburger Wohnungsmarkt, ausstehende bzw. verspätete Fördermittelbescheide für geplante Abrisse und Leerwohnungsanierungen sowie Baugenehmigungen beeinträchtigen weiterhin die Leerstandsituation der Gesellschaft. Hinzu kommen die Rücknahme von 144 Leerwohnungen einer ehemaligen Flüchtlingsunterkunft sowie Leerzüge aufgrund von Abriss- und komplexen Sanierungsmaßnahmen. Somit standen am Ende des Berichtsjahres 1.811 (Vorjahr: 1.644) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 9,63 %, Vorjahr: 8,60 %), davon 1.237 (Vorjahr: 1.124) wegen Abriss-, Verkaufs- und Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Insgesamt waren 574 (Vorjahr: 482) Wohnungen vermietbar (Leerstandsquote: 3,07 %, Vorjahr: 2,52 %).

Im gewerblichen Bereich standen zum Stichtag 27 (Vorjahr: 26) Einheiten leer (Leerstandsquote: 7,62 %, Vorjahr: 10,54 %). Die Verbesserung der Leerstandsquote ist auf die Vermietung der neu gebauten Gewerbeeinheiten und den Ankauf eines Gewerbeobjektes zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote im Gesamtbestand Wohnungen blieb mit 11,55 % (Vorjahr: 11,56 %) nahezu konstant. Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 2.208 (Vorjahr: 2.214), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,30 €/m² (Vorjahr: 4,59 €/m²). Demgegenüber standen 2.238 Neuvermietungen (Vorjahr: 2.166), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,84 €/m² (Vorjahr: 5,62 €/m²). Die Wiedervermietungsquote beträgt 101,36 % (Vorjahr: 97,83 %).

Im Gewerbe verzeichnen wir 31 Kündigungen (Vorjahr: 36) und 41 Neuvermietungen (Vorjahr: 34). Die Wiedervermietungsquote beträgt 132,26 % (Vorjahr: 94,44 %).

2.2.2 Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr wurden Sollmieten von 77.861 T€ erzielt (Vorjahr: 76.310 T€). Dies entspricht einer Steigerungsrate von 2,0 %. Die Veränderung der Sollmieten im Berichtsjahr resultiert aus Erstvermietungen der Neubauten, Modernisierungsumlage, Neuvermietungen nach Sanierungen sowie Mieterhöhungen nach Vergleichsmieten im Bestand. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstands betragen im Berichtsjahr 7.073 T€ (Vorjahr: 5.544 T€).

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,09 €/m² verbessert. Die geplante durchschnittliche Sollmiete von 5,17 €/m² wurde um 0,03 €/m² übertroffen. Dagegen führten höhere Erlösschmälerungen wegen Leerstand zu einer geringeren durchschnittlichen Istmiете. Zum Stichtag am 31.12.2019 betrug die Sollmiete 5,25 €/m² (Vorjahr: 5,14 €/m²) und die Istmiете analog dem Vorjahr 4,78 €/m².

Im gewerblichen Bereich konnte die durchschnittliche Sollmiete im Vergleich zum Vorjahr um 0,29 €/m² gesteigert werden. Die geplante durchschnittliche Sollmiete von 7,31 €/m² wurde um 0,06 €/m² übertroffen. Die Istmiете hat sich zum Vorjahr, trotz höherer Erlösschmälerungen wegen Leerstand verbessert. Zum Stichtag am 31.12.2019 betrug die Sollmiete 7,61 €/m² (Vorjahr: 7,09 €/m²) und die Istmiете 7,36 €/m² (Vorjahr 6,92 €/m²).

Die Erlösschmälerungsquote wegen Leerstand Wohnungen und Gewerbe hat sich entgegen unserer Prognose von 7,64 % um 1,46 Prozentpunkte verschlechtert.

Die Forderungen aus Vermietung sind rückläufig. Zum Bilanzstichtag betragen sie 2.757 T€ (Vorjahr: 3.282 T€). Nach Wertberichtigung belaufen sich die Mietforderungen auf 548 T€ (Vorjahr: 576 T€).

Mietenentwicklung

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

	2019	2018	Veränderung
Sollmieten €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	5,20	5,11	0,09
Gewerbe	7,37	7,08	0,29
Erlösschmälerungen in %			
Wohnungen	9,69	7,76	1,93
Gewerbe	3,81	2,50	1,31
Istmiете €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	4,70	4,71	-0,01
Gewerbe	7,09	6,90	0,19



Blick in die wieder geöffnete Leibnizstraße

Aufwendungen für Bestandserhaltung und -verbesserung, -erweiterung

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

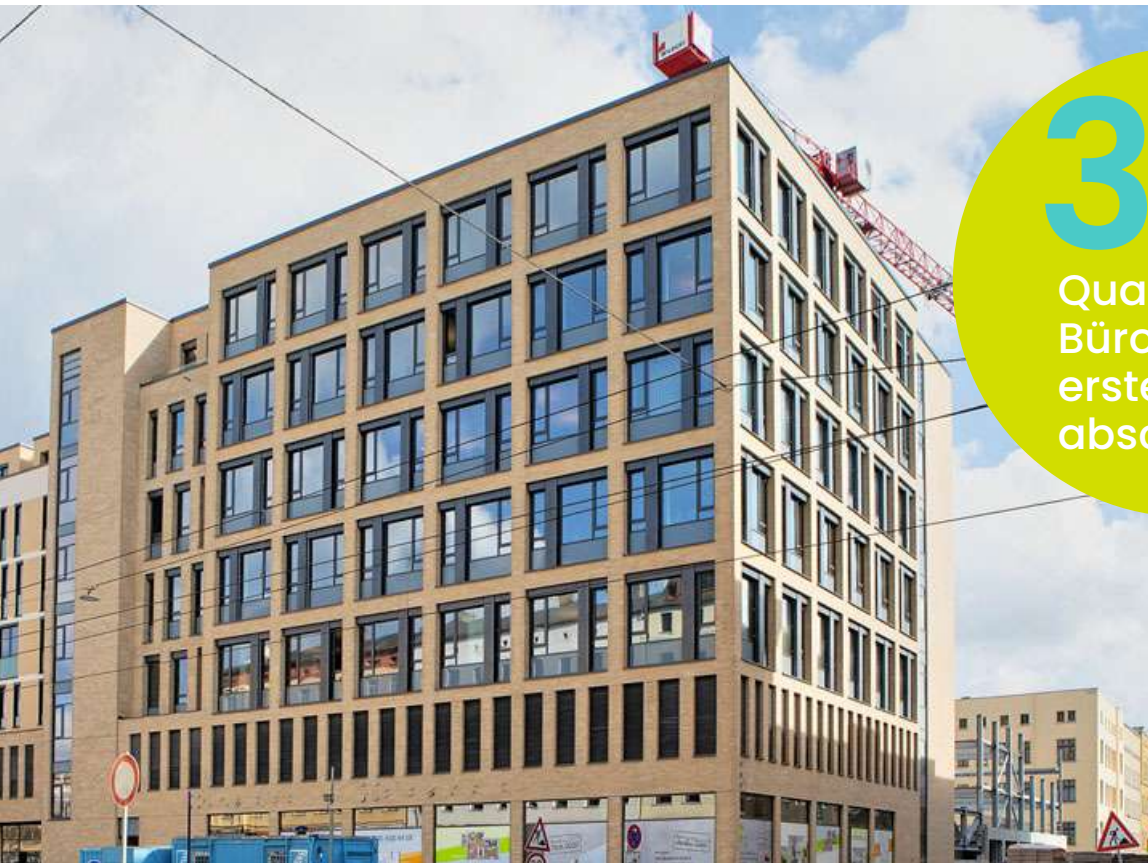
	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	34.164	37.062	-2.898
Freiflächen (aktiviert)	502	194	308
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	17.584	14.909	2.675
Gesamt	52.250	52.165	85

2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Eine dynamische Baupreisentwicklung, zunehmende Kapazitätsengpässe der Fachfirmen und diverse Genehmigungsverfahren beeinflussten im Berichtsjahr die Investitions- und Abrisstätigkeit der Gesellschaft erheblich. Für das Berichtsjahr 2019 geplante Bauinvestitionen verzögerten sich daher im Maßnahmenbeginn bzw. konnten nicht fertiggestellt werden, so dass ein Überhang i. H. v. 9.819 T€ in den Bauplan 2020 eingestellt wird. Insgesamt investierte die Gesellschaft in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung durch Neubau 52.250 T€.

Die Baumaßnahmen der Gebäude in der Danzstraße 10/Leibnizstraße 1 und

Danzstraße 11 fanden ihren Abschluss. Hier wurde mit dem Neubau durch zwei Eckbebauungen eine Inszenierung der neuen Öffnung zur Leibnizstraße hin erreicht. Eine besondere Betonung erhalten die jeweiligen Ecken durch die zusätzliche Errichtung eines Staffelgeschosses, das umlaufend zurückspringt. Im Erdgeschoss der Gebäude Danzstraße 10 und 11 sind Gewerbe (4 Einheiten) etabliert und in den Obergeschossen einschließlich der Leibnizstraße eine Wohnnutzung (40 Einheiten). Alle Wohnungen sind barrierefrei über den Aufzug zu erreichen. Die Staffelgeschosswohnung bietet einen besonders attraktiven Wohnraum aufgrund des uneingeschränkten Rundumblicks.



3.170

Quadratmeter
Bürofläche im
ersten Bau-
abschnitt

Der Bauabschnitt Breiter Weg, Ecke Keplerstraße wurde Ende des Jahres fertig gestellt. Im November 2019 zog als Großmieter das Telefoncenter der Barmer-Ersatzkasse ein. Bislang hat dieses seinen Sitz in der Halberstädter Straße

Im bisher größten Neubauvorhaben der WOBAU „Breiter Weg – Haeckelstraße – Keplerstraße – Leibnizstraße“ wurden die Rohbauarbeiten der Wohn- und Geschäftshäuser abgeschlossen. Der erste Gebäudeteil in der Keplerstraße 16 ist komplett fertiggestellt und seit November an einen gewerblichen Nutzer vermietet. In den Gebäudeteilen Breiter Weg wurde mit den Ausbau- und Fassadenarbeiten begonnen, welche sukzessive in 2020 abgeschlossen werden. Ebenfalls beendet in 2020 werden die Arbeiten am Parkhaus Ecke Keplerstraße/Leibnizstraße. Im ersten Halbjahr 2021 erfolgt mit der Fertigstellung des Gebäudeteiles in der Haeckelstraße der Abschluss des gesamten Neubau-

vorhabens. Insgesamt entstehen in diesem Gebäudekomplex auf rd. 6.893 m² Wohnfläche 74 barrierefreie Wohnungen sowie auf rd. 8.488 m² Büro- und Einzelhandelsfläche neun Gewerbeeinheiten. Zusätzlich werden 400 Parkplätze im Parkhaus Keplerstraße/Ecke Leibnizstraße und Parkebene Breiter Weg geschaffen.

Im Quartier Olvenstedt wurde die Komplettsanierung der Würfelhäuser im Bruno-Beye-Ring 30 und 32 im dritten Quartal beendet. Neben dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, neuen Balkonen, ebenerdigen Aufzugsanlagen erfolgten Grundrissänderungen und das Herstellen der Barrierefreiheit in den Wohnungen.



Im Quartier Beimssiedlung wurde das umfangreiche Sanierungsprogramm in der Harbker Straße fortgeführt. Um die denkmalgeschützten Häuser in moderne Wohngebäude umzuwandeln, ist ein kompletter Leerzug notwendig. Im ersten Bauabschnitt wurde die Harbker Straße 1 – 4 saniert. Unter Beachtung des Denkmalschutzes erhielt die Fassade einen neuen Anstrich, kleine 3-Raum-Wohnungen wurden in 2- und 4-Raum-Wohnungen umgebaut, Bäder vergrößert und Abstellnischen bzw. Hauswirtschaftsräume geschaffen. Die Elektro- und Heizungsanlage wurde erneuert und eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut.



In der Harbker Straße wurde für Mietinteressenten eine komplett möblierte Musterwohnung zur Besichtigung eingerichtet

Ein neuer Fußbodenaufbau sorgt für eine bessere Schalldämpfung. Ende 2019 konnten die ersten Mieter ihre Wohnung beziehen. Im nächsten Bauabschnitt erfolgt die Sanierung der Harbker Straße 17 – 20, welche im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen wird.

Darüber hinaus erfolgte für die Gebäude Bördebogen 1 – 3, Max-Otten-Straße 4 und 5, Apollostraße 5 und 7 sowie Bertolt-Brecht-Straße 8, a – c, 14, a – c der Einbau barrierefreier Aufzugsanlagen. Hierfür wurde das Fördermittelprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ der Investitionsbank genutzt.

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms erfolgte im Berichtsjahr die marktgerechte Sanierung von insgesamt 220 Leerwohnungen, wovon 81 Wohnungen mit Fördermitteln finanziert wurden. Zum Bilanzstichtag waren 152 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Wesentliche Maßnahmen der periodischen Instandhaltung waren Fassadenreinigungen, Instandsetzung der Treppenhäuser, Balkone, Außentüren, Gehwege und Grundleitungen. Im Quartier Reform erfolgte in der Lunochodstraße 63 – 81 ung. die Erneuerung der Steige- und Sanitärstränge sowie der Elektroanlagen. Ferner wurde die Umrüstung der Heizungsstränge von einem Einrohr- zu einem Zweirohrsystem vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der planmäßige Abriss der Gebäude Bruno-Taut-Ring 96 – 100 und Quittenweg 9 – 29 ung. mit insgesamt 169 Wohnungen umgesetzt. Der für das Jahr geplante Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 101 – 103 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr vollzogen.

Die WOBAU erfüllt Mietern
im Domviertel den Traum
von einer neuen Wohnung
in 1-A-Lage



2.2.4 Personal

Die WOBAU beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres einschließlich Geschäftsführer 236 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 232), darunter acht Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann und drei Auszubildende für das Berufsbild Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement. In Teilzeit befanden sich 57 Mitarbeiter/Innen (Vorjahr: 51 Mitarbeiter/Innen). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 226,82 VZE (Vorjahr: 223,06 VZE). Das Durchschnittsalter der Beschäftigten beträgt 47,53 Jahre (Vorjahr: 47,68 Jahren) und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 19,6 Jahre (Vorjahr: 19,8 Jahre). Der Frauenanteil unter den Mitarbeitern lag analog dem Vorjahr bei 62 %.

Im Jahr 2019 fanden 89 externe und interne Fortbildungsveranstaltungen statt, an denen insgesamt 236 Mitarbeiter/Innen teilnahmen. Insgesamt acht Mitarbeiter/Innen (zwei Fachwirte für Gebäudemanagement, drei geprüfte Immobilientechniker, ein zertifizierter Sachverständiger für Elektro Schadensbewertung, ein Social Media Manager, ein Immobilienfachwirt) konnten ihre Weiterbildung erfolgreich beenden. Zwei Mitarbeiter (Master Business Administration, Bachelor of Arts Real Estate) befinden sich in einem berufsbegleitenden Studiengang.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 VERMÖGENSLAGE

Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,0 % verringert.

Vermögenslage

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

	2019 T€	%	2018 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
Lang- und mittelfristiges Vermögen	747.186	92,2	730.344	89,2	16.842
Kurzfristiges Vermögen	63.588	7,8	88.545	10,8	-24.957
Gesamtvermögen	810.774	100,0	818.889	100,0	-8.115
Passiva					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	299.605	36,9	298.106	36,4	1.499
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	462.017	57,0	466.443	57,0	-4.426
Kurzfristiges Fremdkapital	49.152	6,1	54.340	6,6	-5.188
Gesamtkapital	810.774	100,0	818.889	100,0	-8.115

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert fast ausschließlich aus Zugängen ins Anlagevermögen (37.011 T€) sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (2.440 T€). Demgegenüber mindern planmäßige Abschreibungen (18.112 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (1.233 T€), Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges (3.254 T€) das Anlagevermögen.

Die Verminderung des kurzfristigen Vermögens ist hauptsächlich auf die Verringerung der flüssigen Mittel zurückzuführen. Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist in der Kapitalflussrechnung unter 3.2 ersichtlich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich durch Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG beim Sachanlagevermögen und infolge der Negativrestitution diverser Grundstücke (Alteigentümersprüche negativ beschieden) bei den Rückstellungen um einen Betrag von 1.116 T€, welcher der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG zugeführt wurde. Weitere Veränderungen resultierten aus dem erzielten Jahresüberschuss (4.464 T€) abzüglich der im Jahr 2019 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (3.506 T€) und der Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.426 T€ maßgeblich durch Darlehensaufnahmen (13.243 T€) abzüglich geleisteter Tilgungen (17.642 T€). Die Tilgungsquote gesamt bezogen auf die Restschuld beträgt 3,88 % (Vorjahr: 4,47 %). Die Tilgungsrate bezogen auf das aktuelle Nominalkapital beträgt 3,39 % (Vorjahr: 4,00 %). Das Darlehensportfolio besteht zu 91 % aus Ratentilgungsdarlehen. Diese Struktur wirkt auf den zukünftigen Tilgungsverlauf positiv

und stärkt die Innenfinanzierungskraft. Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2,83 % (Vorjahr: 3,31 %). Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,4 % (Vorjahr: 53,5 %).

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals ist vordergründig auf geringere Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Blick über das Bürogebäude Ecke Breiter Weg/Keplerstraße zum Dom (November 2019)
Die Telefongeschäftsstelle der BARMER-Ersatzkasse betreut hier ab Ende des Jahres 2019 über fünf Etagen 24 Stunden, sieben Tage in der Woche zukünftig ihre Kunden

200

Mitarbeiter der
Krankenkasse
betreuen hier
telefonisch ihre
Versicherten



3.2 FINANZLAGE

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

Finanzlage

	2019 T€	2018 T€
Jahresergebnis	4.464	4.963
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.905	20.371
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.505	-1.524
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	532	-575
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-2.432	-986
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	253	-358
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.424	101
Zinsaufwendungen/Zinserträge	13.548	15.753
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	313	1.078
Ertragsteuererstattung/-zahlung (-)	-624	-922
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.878	37.901
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	5.853	1.255
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-40.941	-34.343
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-95	-19
Erhaltene Zinsen	12	10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-35.171	-33.097
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.243	70.000
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-17.493	-17.481
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-2.662
Gezahlte Zinsen	-12.991	-13.805
Auszahlungen an die Gesellschafterin	-3.506	-2.091
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.747	33.961
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-24.040	38.765
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	59.577	20.812
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	35.537	59.577

Der Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 31.878 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Wertveränderungen des Anlagevermögens und die gemäß DRS 21 im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darzustellenden Zinsen. Gegenüber dem Vorjahr ist er um 6.023 T€ geringer, reichte jedoch aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit fällt mit 35.171 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 2.074 T€ höher aus. Er beinhaltet um 6.598 T€ höhere Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen und um 4.598 T€ höhere Einnahmen aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen.

Der Cashflow (Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit ist mit 20.747 T€ um 54.708 T€ geringer als im Vorjahr. Den Mittelabflüssen für Investitionen von 41.036 T€ standen Mittelzuflüsse aus Darlehen von nur 13.243 T€ gegenüber, sodass zur Finanzierung der Bestand an Liquidität eingesetzt werden musste.

Der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (entspricht dem Bilanzposten flüssige Mittel) verminderte sich daher um 24.040 T€ auf 35.537 T€. Im Jahr 2020 wird planmäßig ein Liquiditätsabfluss i. H. v. 14.374 T€ erfolgen. Dieser beinhaltet eine Gewinnabführung an die Gesellschafterin von 3.600 T€. Tatsächlich ist eine Ausschüttung von 4.000 T€ vorgesehen.

Die Gesellschaft verfügte auch im Jahr 2019 über Kontokorrentkreditlinien von 10.000 T€, die nicht in Anspruch genommen wurden. Daneben bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.



3.3 ERTRAGSLAGE

Die WOBAU beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 4.464 T€. Dieser liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 3.660 T€, im Wesentlichen durch zusätzliche Erträge aus Sondereffekten.

Ertragslage

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

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	100.509	99.426	1.083
Bestandsveränderungen	-535	197	-732
übrige betriebliche Erträge	3.686	3.767	-81
Zwischensumme betriebliche Erträge	103.660	103.390	270
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	51.365	48.051	3.314
Personalaufwand	14.382	13.669	713
planmäßige Abschreibungen auf das AV	18.112	17.668	444
übrige betriebliche Aufwendungen	6.006	7.047	-1.041
Zinsaufwand Objektfinanzierung	13.527	15.737	-2.210
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	103.392	102.172	1.220
Betriebsergebnis	268	1.218	-950
neutrales Ergebnis	4.516	4.541	-25
Finanzergebnis	-12	-6	-6
Steuern	-308	-790	482
Jahresüberschuss	4.464	4.963	-499

Im Berichtsjahr konnte ein positives Betriebsergebnis von 268 T€ erzielt werden. Das positive Betriebsergebnis ist einerseits auf höhere betriebliche Erträge andererseits jedoch auf noch stärker angewachsene betriebliche Aufwendungen zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr fällt es um 950 T€ geringer aus. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2019 ergibt sich eine Unterschreitung von 447 T€.



Im August 2017

wurde der Grundstein in der Danzstraße gelegt, im Juli 2019 bekamen die ersten Mieter die Schlüssel für ihre neuen Wohnungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen durch höhere Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten (+865 T€) und geringere Erlösschmälerungen wegen Mietminderung (+99 T€). Bei der Bestandsveränderung wirken hauptsächlich die höhere Bestandsminderung abgerechneter Betriebskosten aus 2018 und eine geringere Bestandserhöhung nicht abgerechneter Betriebskosten aus 2019. Die übrigen betrieblichen Erträge fallen um 81 T€ zum Vorjahr geringer aus. Sie beinhalten höhere Fördermitteleinreichungen aus dem Fördermittelprogramm „IB Wohnraum herrichten“. Dagegen stehen geringere Erträge aus Versicherungsentschädigungen, Wertberichtigungen und Sonstige.

Der Anstieg bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 3.314 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung,

Instandsetzung und Leerwohnungssanierung. Bedarfsgerechte Einstellungen von Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss und Tarifsteigerungen führten zu einer Erhöhung des Personalaufwandes um 713 T€. Höhere planmäßige Abschreibungen von 444 T€ resultieren aus Zugängen in das Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit sowie Ankauf. Die um 1.040 T€ rückläufigen übrigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich aus geringeren sächlichen Verwaltungsaufwendungen, an Dritte weiterberechenbare Kosten, Bearbeitungsgebühren, Beratungskosten etc.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Positiv wirken Erträge aus Grundstücksverkäufen (2.577 T€), Fördermittel Stadtumbau (180 T€), Zuschüsse für öffentlichen Straßenausbau (194 T€), Tilgungszuschuss KfW (83 T€), Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (2.440 T€),

Inkassoeinzahlungen (484 T€), Rückstellungsaufhebungen (1.504 T€) und Erträge aus früheren Jahren/ Schadensersatz/Sonstiges (288 T€). Dagegen stehen Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten (1.233 T€), Straßenausbaubeiträge (601 T€), Abrisskosten Stadtumbau (602 T€), Buchwertverluste/Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen (205 T€), Rückstellungszuführungen (152 T€), Wertberichtigungen (270 T€) und Aufwendungen früherer Jahre (146 T€).

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für Betriebssteuern.

3.4 KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, LEISTUNGSINDIKATOREN

	2019	2018	2017	2016
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	36,95 %	36,40 %	38,75 %	38,73 %
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	1,58 %	1,77 %	1,13 %	3,11 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	92,13 %	89,15 %	93,43 %	92,29 %
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	462,65 EUR/m ²	449,25 EUR/m ²	449,35 EUR/m ²	431,93 EUR/m ²
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	384,50 EUR/m ²	387,37 EUR/m ²	344,95 EUR/m ²	331,82 EUR/m ²
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	63,05 %	63,60 %	61,25 %	61,27 %
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)	35.215 TEUR	42.152 TEUR	37.634 TEUR	40.306 TEUR
EBITDA je m ²	29,66 EUR/m ²	35,43 EUR/m ²	31,63 EUR/m ²	32,77 EUR/m ²
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)	1,16	1,26	1,07	1,14
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	18,32 %	22,57 %	22,85 %	23,20 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	43,47 %	48,16 %	51,08 %	51,08 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	2,22 %	2,53 %	2,64 %	3,22 %
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	9,10 %	7,25 %	7,82 %	8,82 %
Fluktuationsrate WE/GE	11,45 %	11,48 %	11,28 %	11,54 %
durchschnittliche Leerstandsquote	10,34 %	8,71 %	9,75 %	10,91 %
Investitionen je m ² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	44,01 EUR/m ²	43,85 EUR/m ²	36,76 EUR/m ²	29,01 EUR/m ²

Ende 2020

wird ein EDEKA-Händler die Versorgung der zukünftigen Mieter mit Waren des täglichen Bedarfs übernehmen.



4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 RISIKOBERICHT

Das Risikomanagementsystem der WOB AU entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es ist Bestandteil des internen Kontrollsystems und dient der Risikoerkennung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung. Durch rechtzeitiges Erkennen von Fehlentwicklungen sowie Gefahrenpotenzialen, ermöglicht es das Einleiten adäquater Steuerungs- bzw. Schadenminderungsmaßnahmen und trägt damit zur Erfüllung der geplanten Ziele und Ergebnisse bei.

Die Risikoberichterstattung erfolgte durch den zentralen Risikomanager quartalsweise an die Geschäftsführung und einmal im Jahr an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates.

Die im Jahr 2018 begonnene Risikoinventur wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Im Ergebnis erfolgten Anpassungen einzelner Risiken und die Aufnahme neuer Risiken, wie „Umfeld- und Marktrisiken“, „Objekt- und Portfoliorisiken“, „Datenschutzrisiken“ sowie „politische und regulatorische Risiken“.

Im Berichtsjahr 2019 überwachten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche der WOB AU insgesamt 32 Einzelrisiken. Die nachfolgenden Risiken sind strategische Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die laufende Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken beobachten wir regelmäßig die Finanzmärkte und stehen darüber hinaus in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert und im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Die WOB AU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2019 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.

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

Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen ein konsequentes Forderungsmanagement, Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und die Vereinbarung von Kauttionen. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt. Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,74 % der Jahressollmiete (Vorjahr: 3,30 %).

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. Die anhaltend starke Preisentwicklung im Baugewerbe, wachsende Anforderungen an Standards bezüglich Technik, Energie und Klimaschutz führen zu erhöhten Budgetanforderungen bei Bestandserhaltungen und Bauinvestitionen. Hinzu kommen Kapazitätsengpässe ausführender Firmen aufgrund der hohen Baukonjunktur. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Der zusätzliche Finanzbedarf wird weitestgehend durch höhere Fremdmittel und Mieten gedeckt. Ein aktives Termin- und Investitionscontrolling sowie jährliche Investitionsnachschaue tragen zur Risikominimierung laufender und zukünftiger Bauprojekte bei.

Die Erreichung der geplanten Erlöse aus dem Vermietungsprozess ist ein ständiger Schwerpunkt der Risikobetrachtung und -bewertung. Die Unterschreitung der geplanten Erlöse für Wohnungen um mehr als den im Risikomanagement festgelegten Schwellenwert von 300 T€ war Gegenstand einer Ad-hoc-Meldung

an die Geschäftsführung im Berichtsjahr. Gegenmaßnahmen in Form von zielgerichteten Vermarktungsaktivitäten, Sonderaktionen und Vermarktungsprozessoptimierungen wurden umgehend eingeleitet.

An- und Verkäufe stellten im Jahr 2019 kein Risiko dar. Ebenfalls sind wirtschaftliche Risiken aus Liegenschaftsangelegenheiten derzeit nicht erkennbar.

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 werden durch Mitarbeiterschulungen, Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet. Zusätzlich wurde im Jahr 2019 durch das Bechtle ITSystemhaus ein Sicherheits-Test vorhandener Systeme mit Schwachstellenanalyse, Risikobewertung, Maßnahmenempfehlungen und Priorisierung durchgeführt, um deren Sicherheitsniveau zu überprüfen. Im Ergebnis wurden keine Schwachstellen der Gesamtsysteme mit Risiken festgestellt. Im Jahr 2020 ist die Durchführung eines internen Penetrationstests geplant, um auch potenzielle Angriffe aus dem internen Netz zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. 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. Dem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch

Übernahme der Auslerner nach erfolgreichem Abschluss und zielgerichteter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter.

Risiken im Rechnungswesen

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

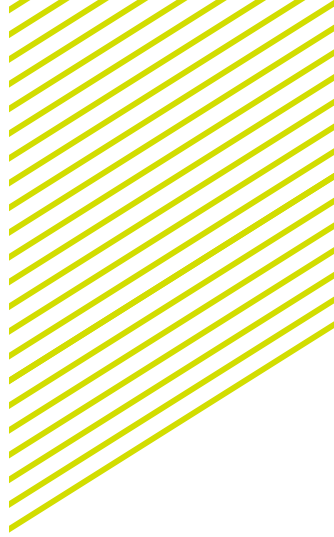
Rechtliche Risiken

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.

Aufgrund der erhöhten Anforderungen der neuen DSGVO und der damit im Zusammenhangstehenden Konsequenzen im Schadensfall unterliegt auch dieses Risiko der permanenten Beobachtung. Der im Unternehmen agierende Datenschutzbeauftragte belehrt, schult, sensibilisiert und informiert im Rahmen des Datenschutzmanagements die Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen über sämtliche Belange rund um den Datenschutz.

Gesamteinschätzung

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



4.2 CHANCENBERICHT

Zu den größten Herausforderungen der WOBAU gehört weiterhin die Bereitstellung von modernem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten, unter Beachtung einer fortschreitenden Dynamik bei der Preisentwicklung und den Vorgaben für technische Standards, Energieeffizienz und Klimaschutz.

Die Gesellschaft wird alle Möglichkeiten nutzen, um die Ertragskraft des Bestandsportfolios zu verbessern und damit gleichzeitig Wettbewerbsvorteile generieren. Dabei ist die Qualität des Bestandes ein entscheidender Erfolgsfaktor, sodass alle Gebäude einem ständigen Monitoring-Prozess unterliegen und auf bestandsverbessernde sowie -erhaltende Maßnahmen untersucht werden. Gleichzeitig werden durch ein aktives Portfoliomanagement Maßnahmen der Bestandsinstandsetzung/-erhaltung, Modernisierung, Neubau sowie Ankauf, aber auch Verkauf und Abriss gezielt an die perspektivische Entwicklung der Quartiere ausgerichtet.

Zur Kundengewinnung und Mieterbindung ist ein aktives Betreuungsmanagement mit verbesserten und erweiterten Serviceleistungen unumgänglich. Beispielsweise wird eine bessere Erreichbarkeit über das BackOffice, offene Haus und smarte Services gewährleistet. Spezielle Angebote (WOBAU-Card, Aktionen), Mieterfeste sowie soziale Engagements ergänzen das Spektrum.

Das weiterhin günstige Zinsniveau ermöglicht, neben öffentlichen Subventionen, Handlungsoptionen für Neufinanzierungen und Prolongationen, die zur Steigerung der Ertrags- und Finanzlage genutzt werden können.

Durch die Fortführung der Digitalisierung werden Unternehmensprozesse, Berufsbilder und Arbeitsplätze verändert, sodass zusätzliche Ressourcen erschlossen und genutzt werden, um das Service- und Dienstleistungsangebot zu erweitern und zu verbessern.

Durch sozialverträgliche Arbeitsbedingungen, Tarifbindung, gezielte Personalentwicklungsperspektiven (fachspezifische Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebote, berufsbegleitende Studiengänge) sowie verschiedene Mitarbeitergratifikationen und Aktionen/ Maßnahmen im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements/ Eingliederungsmanagements bindet das Unternehmen seine Mitarbeiter/Innen und fördert die Nachwuchs-/Nachfolgebesetzung von Fachpersonal.

4.3 PROGNOSEBERICHT

Den Prognosen zufolge wird die deutsche Wirtschaft in 2020 ihre aktuelle Schwächephase überwinden und weiter wachsen. Die Bundesregierung rechnet für 2020 mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,1 %.

Sachsen-Anhalt weist eine stabile Konjunktur auf niedrigem Niveau aus. Dem Konjunkturausblick für 2020 ist zu entnehmen, dass ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,7 % erwartet wird. Die Wohnungsunternehmen (VdW/VdWg Mitgliedsunternehmen) erwarten für 2020 ein Investitionsniveau analog dem Vorjahr von rd. 500 Mio. € zur Erhaltung bzw. Modernisierung des Wohnungsbestandes und dem Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Die Entwicklung Magdeburgs wird auch in 2020 von einem weiteren wirtschaftlichen Aufschwung geprägt sein. Mit einem Volumen von rd. 135,0 Mio. € beabsichtigt die Stadt Investitionen in einer Größenordnung wie seit zehn Jahren nicht, primär in die Bereiche Kitas, Schulen und Kultur.

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die WOBAU eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe besteht auch weiterhin darin, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. In unserer langfristigen Unternehmensstrategie gehen wir weiterhin von einer positiven Unternehmensentwicklung aus.

Im Jahr 2020

werden für Neubau, Modernisierung und Ankauf Investitionen von 42.607 T€ getätigt, im Wesentlichen für folgende Vorhaben:

- Fortführung der Neubaumaßnahmen im Bereich Breiter Weg / Haeckelstraße / Leibnizstraße
- Neubau im Bereich Leipziger Straße und Bundschuhstraße
- Einbau von barrierefreien Aufzugsanlagen in verschiedenen Gebäuden
- Fortführung Sanierungsmaßnahmen im Quartier Beimssiedlung (Harkker Straße)
- Komplettsanierungsmaßnahmen (Rathmannstraße, Reichelstraße).

Die Gesellschaft wird die eingeschlagene Modernisierungsstrategie und die strategische Bestandsentwicklung stringent fortsetzen. Dabei ist unser unternehmerisches Handeln auf eine weitere Stärkung des Kerngeschäftes und damit der Erhöhung der Ertragskraft ausgerichtet. Für das Jahr 2020 sehen wir folgende Entwicklungen: Der Bestand wird sich auf rd. 19.130 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten entwickeln. Der Leerstand im Gesamtbestand Wohnungen und Gewerbe wird weiterhin abnehmen, so dass sich die Erlösschmälerungsquote lt. bestätigter Planung auf 6,90 % entwickeln wird.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich durch Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung und Vergleichsmieten auf rd. 103.330 T€ entwickeln. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe wird ca. 5,51 €/m² betragen.

Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios führt die WOBAU ihr anspruchsvollen Investitionsprogramm im Jahr 2020 fort und investiert 60.570 T€. Davon fließen in die Instandhaltung/ Instandsetzung und Leerwohnungssanierung Mittel von insgesamt 17.963 T€.

Zur Sicherstellung der genannten Aufgaben ist eine ausreichende Finanzausstattung unumgänglich. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungsbereitschaftserklärungen bei den Objektfinanzierungen von 11.000 T€ vor.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis i. H. v. 4.329 T€ nach Ertragsteuern.

Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen werden für 2020 i. H. v. 3.069 T€ erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen primär zur Arrondierung des Bestandsportfolios und wurden mit 500 T€ eingeplant.

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

Neben den geänderten und verschärften Rahmenbedingungen beinhaltet die aktuelle Entwicklungsprognose für 2020 eine Vielzahl an Herausforderungen. Die Gesellschaft fühlt sich diesen Aufgaben gewachsen und wird sich ihnen zur Zufriedenheit der Stadt Magdeburg und ihrer Bürger stellen.

Magdeburg, den 03. März 2020

Peter Lackner
Geschäftsführer

**Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis
31. Dezember 2019**

Bilanz
zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis
31. Dezember 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	156.516,14	106.629,56
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	653.659.990,63	647.424.744,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.944.501,22	42.056.605,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.596.327,50	11.149.309,65
4. Bauten auf fremden Grundstücken	435.599,63	461.999,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	745.679,69	731.410,93
6. Anlagen im Bau	31.399.691,89	27.361.114,71
7. Bauvorbereitungskosten	994.452,60	780.224,04
	746.776.243,16	729.965.409,14
Summe Anlagevermögen	746.932.759,30	730.072.038,70
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	26.477.882,16	27.282.954,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	547.527,32	575.808,82
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	280.954,86	296.226,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.277,08	21.143,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	840.445,37	838.761,99
	1.680.204,63	1.731.940,73
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	35.536.572,74	59.576.898,00
Summe Umlaufvermögen	63.694.659,53	88.591.793,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten	146.081,87	225.157,16
	810.773.500,70	818.888.988,88

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.887.600,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	138.897.695,45	137.781.485,61
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
III. Gewinnvortrag	8.052.681,37	6.595.510,28
IV. Jahresüberschuss	4.463.606,03	4.962.671,09
Summe Eigenkapital	282.350.229,52	280.275.913,65
B. Sonderposten für Investitionszulage	17.254.954,45	17.829.946,51
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	671.281,01	964.655,76
2. Sonstige Rückstellungen	5.569.311,66	8.092.851,59
Summe Rückstellungen	6.240.592,67	9.057.507,35
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.887.551,24	437.251.339,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563.926,57	23.563.926,57
3. Erhaltene Anzahlungen	35.274.081,52	35.504.813,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.678.155,06	1.748.054,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.391.294,33	7.207.297,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.919.595,31	4.186.872,48
davon aus Steuern EUR 31.196,81 (Vorjahr EUR 34.278,21)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 11.351,67 (Vorjahr EUR 12.074,76)		
Summe Verbindlichkeiten	502.714.604,03	509.462.304,10
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.213.120,03	2.263.317,27
	810.773.500,70	818.888.988,88

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung

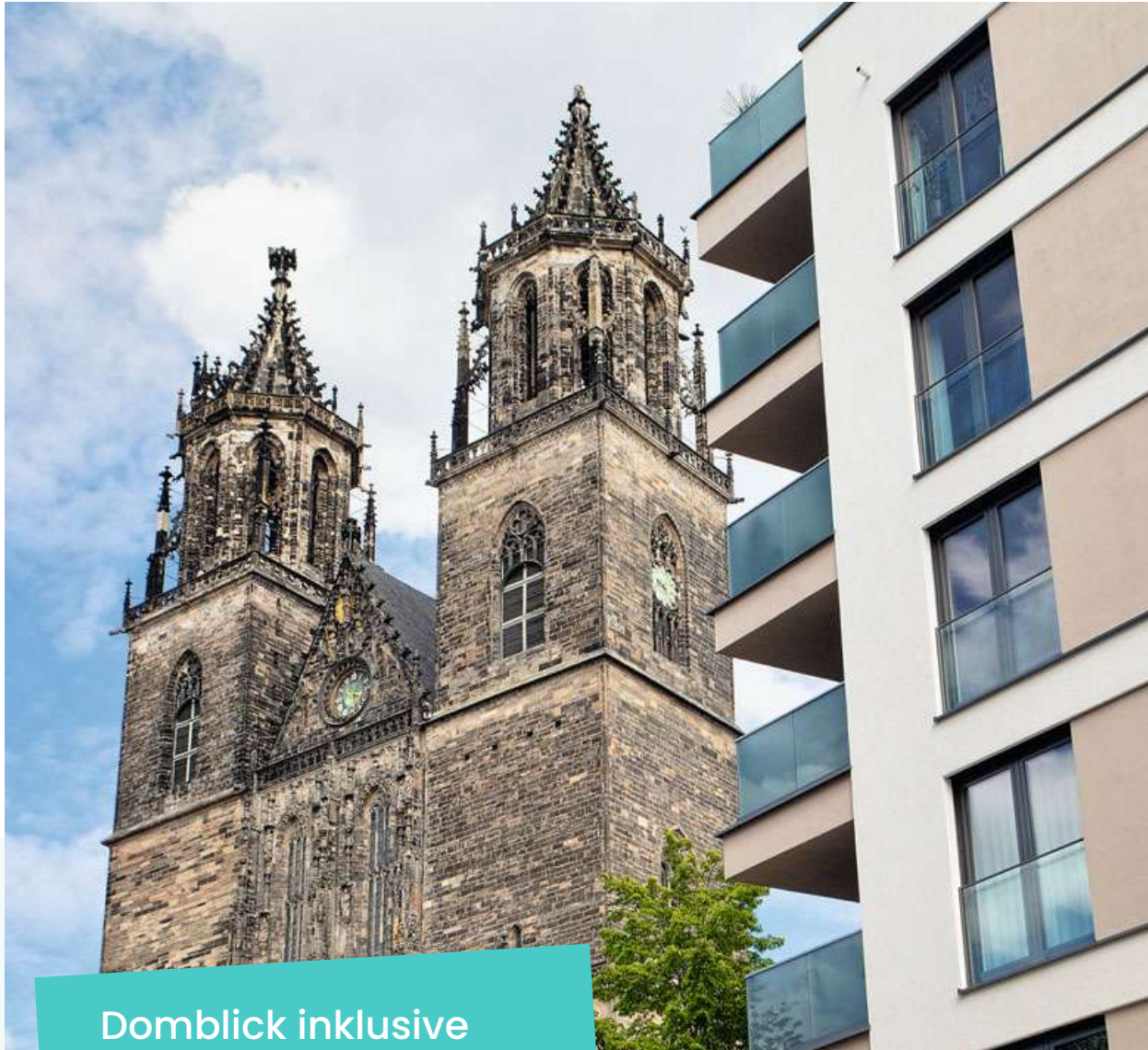
	2019	2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.456.127,65	99.373.936,45
b) aus Betreuungstätigkeit	52.511,92	52.479,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.572,38	55.486,14
	100.593.211,95	99.481.901,71
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-805.072,13	26.460,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	308.248,51	316.442,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.043.061,43	12.985.778,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.385.447,12	48.071.636,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	241.715,08	250.452,08
	51.627.162,20	48.322.088,34
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.001.107,23	11.443.914,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 58.939,52; Vorjahr EUR 60.076,69)	2.380.347,63	2.224.973,40
	14.381.454,86	13.668.888,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	19.345.401,58	20.734.715,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.440.747,80	8.275.429,03
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.768,46	10.210,94
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 8.786,00; Vorjahr EUR 9.356,00)	13.559.950,34	15.763.043,59
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	312.941,89	1.077.656,70
12. Ergebnis nach Steuern	4.483.559,55	4.978.973,68
13. Sonstige Steuern	19.953,52	16.302,59
14. Jahresüberschuss	4.463.606,03	4.962.671,09



Historisches Wandbild

Eine Erinnerung an die Geschichte des Breiten Weges findet sich im Domviertel an der Fassade eines neuen Gebäudes in der Danzstraße wieder. Damit konnten wir in einem Projekt mit zwei weiteren Bauherren dort zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Die Rückseite des Gebäudes erhielt eine lebendige Gestaltung und eine attraktive Ansicht für die Anwohner. Sie bewahrt ein Stück des früheren Stadtbildes in dem Gebiet für die Nachwelt.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



Domblick inklusive

Die Wohnungen in der Danzstraße 11 punkten mit direktem Blick auf das größte Wahrzeichen unserer Stadt mit den markanten Doppeltürmen.

11 topmoderne Wohnungen befinden sich im ersten fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus der WOBÄU im Domviertel

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 (DMBiG) 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 DMark-Öffnungsbilanz 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 zusätzlich 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 mit bis zu 80 Jahren auch darüber. Neuzugänge bei rein gewerblich genutzten Gebäuden werden über 33 Jahre abgeschrieben, Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt 3 bis 15 Jahre, im Einzelfall auch 23 Jahre.

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

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

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

Forderungen und sonstige

Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Sonderposten für Investitionszulage

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

Rückstellungen

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

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2019 ermittelte aktive Überhang (EUR 7,7 Mio.) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt EUR 793,7 Mio. bzw. EUR 606,6 Mio.).

Aufwendungen und Erträge

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

Rund 60 Millionen Euro investiert die WObAU in die Neubauten am Breiten Weg, an der Keplerstraße und in der Haeckelstraße. Am 12. September 2019 wurde das Richtfest gefeiert.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

ANLAGEVERMÖGEN

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind bei fünf Grundstücken mit Wohnbauten und drei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten und zwei Grundstücken ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen worden.

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

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 26.478 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 2.890 vorgenommen.

Von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben TEUR 241 (Vorjahr: TEUR 269) und von den sonstigen Vermögensgegenständen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 2.757. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 2.210 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2019 TEUR 946.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 282 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 164) Liefer- und Leistungsorderungen an die Gesellschafterin. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt unter ein Jahr.



In unseren Gebäuden im Domviertel kommt hochmoderne Glasfasertechnik zum Einsatz. Darüber hinaus sind die Gebäude technisch auf dem allerneuesten Stand. So gibt es in jeder Wohnung ein Display für die Steuerung von Heizung, Licht und, wo vorhanden, Jalousien. Für die Sicherung der Gebäude werden moderne elektronische Schließsysteme eingebaut.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Sonderrücklage

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

	TEUR
Stand 1. Januar 2019	137.781
Stand 31. Dezember 2019	1.116
	138.897

Die Gesellschafterversammlung hat am 17.06.2019 beschlossen, den Jahresüberschuss 2018 (EUR 4.962.671,09) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 3.505.500,00
- Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von EUR 1.457.171,09 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 DMBiG um TEUR 1.107 verändert (Negativrestitution).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 TEUR
Entschädigungen Restitution	2.300
Unterlassene Instandhaltung	1.618
Personalbezogene Rückstellungen	260
Prozesskosten und Schadenersatz	240
Straßenausbaubeiträge	45
Übrige sonstige Rückstellungen	1.106
	5.569

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 2019 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

	gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr	Davon größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten	432.888 (437.251)	21.166 (19.080)	411.722 (418.171)	345.059 (347.723)
gegenüber anderen Kreditgebern	23.564 (23.564)	564 (564)	23.000 (23.000)	23.000 (23.000)
erhaltene Anzahlungen	35.274 (35.505)	35.274 (35.505)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.678 (1.748)	1.678 (1.748)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	4.391 (7.207)	4.391 (7.207)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	4.920 (4.187)	562 (456)	4.358 (3.731)	2.679 (2.614)
	502.715 (509.462)	63.635 (64.560)	439.080 (444.902)	370.738 (373.337)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2019 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	376.362
Städtische Bürgschaften	7.629
	383.991

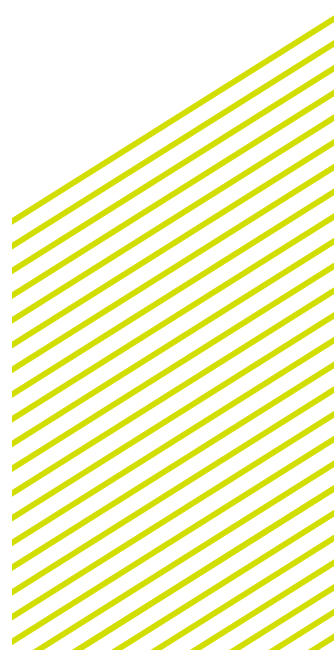
Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 296.734 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 77.623 auf Altschulden, TEUR 47.000 auf Neubaukredite und TEUR 9.633 auf Ankaufkredite.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Neubaukredite (Namensschuldverschreibungen).

Sicherheiten bestehen hierfür nicht. Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.783 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 2019 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 109.995 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von zwei Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag prospektiv und retrospektiv anhand der Short-Cut-Methode festgestellt. Die Bewertungseinheit ist zu 100 % effektiv.

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.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in TEUR	Betrag zum Bilanzstichtag in TEUR	Marktwert zum Bilanzstichtag in TEUR	Buchwert TEUR	Absicherung in der BE
Micro Hedge	133.325	109.995	-41.437	0	100 %

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 2019 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 1.052. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2019 TEUR 316 aufgelöst worden.

400

Quadratmeter
Geschäftsfläche
wurden am
11. Juni 2019
übergeben



In der Danzstraße 10 und 10a eröffnete die BARMER mit 18 Mitarbeitern für Kunden ihre Geschäftsstelle im Herzen der Stadt

5. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt und gliedern sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

	TEUR
Mieteinnahmen	69.819
Umlagen für Betriebskosten	30.281
Sonstige	356
	100.456

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

	TEUR
Umsatzerlöse WEG	53

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	TEUR
Sonstige	85

DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGE ENTHALTEN:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	TEUR
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	2.577
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen	2.440
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.504
Sonstige periodenfremde Erträge	771
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	575
Fördermittel Herrichten von Wohnraum	473
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); (periodenfremd)	180
Übrige Erträge	2.523
	11.043

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 968 und bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von TEUR 149 und bei Grundstücken ohne Bauten von TEUR 116 vorgenommen (insgesamt TEUR 1.233; im Vorjahr insgesamt TEUR 3.067).



73

Die Wohn- und Geschäftshäuser Breiter Weg 258-260 sollen voraussichtlich Ende des Jahres 2020 bezugsfertig sein (Dezember 2019)

Wohnungen baut die WOBAU in der Altstadt. Zudem entstehen im Domviertel 7700 qm Büro- und Gewerbeflächen.

DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGE ENTHALTEN:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

	TEUR
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	970
Abrisskosten	602
Kosten für Straßenausbau	601
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	152
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	145
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	145
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	4.826
	7.441

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Auflösungen der Upfront-Payments aus den Jahren 1998 bis 2003 sind in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 136 verrechnet worden.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 313 entfallen TEUR 5 auf Vorjahre.

6. Sonstige Angaben

ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Geschäftsführer	1
Stabsstellen	18
Personal und Sozialwesen	6
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	41
Geschäftsbereich Technische Dienste	61
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	97
	224
Auszubildende/Praktikanten	10
	234

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteneinheiten waren durchschnittlich 216 (im Vorjahr 213) Mitarbeiter beschäftigt.

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 58 für Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 8 für sonstige Leistungen.

TREUHANDVERMÖGEN

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2019 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.272	2.391
Garantieeinbehalte	130	142
Mietkautionen	4.238	3.149
	6.640	5.682

SONSTIGE FINANZIELLE

VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 9.819 bestanden aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen im Jahr 2019 (TEUR 11.198) sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 64.

NAHESTEHENDE PERSONEN

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch:

Peter Lackner, Dipl. Bau-Ing. (FH), Dipl. Wirt.-Ing. (FH), Magdeburg.

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

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Klaus Zimmermann	Vorsitzender, Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltes	Stellvertretender Vorsitzender, Staatsrat a. D.
Tom Assmann	Wissenschaftlicher Mitarbeiter (bis 04.07.2019)
Jürgen Canehl	Dipl.-Sozialwirt, Stadtplaner, Geschäftsführer Lindner + Canehl Bau- und Kommunalbetreuungs GmbH (seit 04.07.2019)
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 (bis 04.07.2019)
Elke Linke	Angestellte der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Madeleine Linke	Ingenieurin für nachhaltige Energietechnik (seit 04.07.2019)
Hans-Joachim Mewes	Dipl.-Lehrer (bis 04.07.2019)
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Frank Pasemann	Mitglied des Bundestages (seit 22.08.2019)
Hubert Salzborn	Ruheständler, (bis 04.07.2019)
Andreas Schumann	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt (seit 04.07.2019)
Wigbert Schwenke	Angestellter der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 10.050,00.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 4.000.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Gewinn in Höhe von EUR 8.516.287,40 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 03. März 2020

Peter Lackner
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	01.01.2019 EUR	Berichtigung gemäß § 36 DMBilG Erhöhung EUR	Berichtigter Vortrag 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.626.276,78	0,00	2.626.276,78	95.146,81	0,00	0,00	2.721.423,59
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.091.385.756,24	9.039,25	1.091.394.795,49	10.168.511,25	11.684.376,20	5.392.483,45	1.107.855.199,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.798.907,70	0,00	56.798.907,70	7.793.400,94	2.668.026,18	2.175.224,37	65.085.110,45
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.650.302,51	0,00	18.650.302,51	390,00	0,00	1.106.445,98	17.544.246,53
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	659.999,61	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.122.394,86	0,00	4.122.394,86	326.433,73	11.605,21	1.001.436,92	3.458.996,88
6. Anlagen im Bau	27.361.114,71	0,00	27.361.114,71	18.114.351,82	-14.065.052,92	10.721,72	31.399.691,89
7. Bauvorbereitungskosten	780.224,04	0,00	780.224,04	513.183,23	-298.954,67	0,00	994.452,60
Summe Sachanlagen	1.199.758.699,67	9.039,25	1.199.767.738,92	36.916.270,97	0,00	9.686.312,44	1.226.997.697,45
Gesamt	1.202.384.976,45	9.039,25	1.202.394.015,70	37.011.417,78	0,00	9.686.312,44	1.229.719.121,04

01.01.2019	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abschreibungen		Buchwerte	
				Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.519.647,22	45.260,23	0,00	0,00	0,00	2.564.907,45	156.516,14	106.629,56
443.961.011,36	17.416.395,91	2.440.130,51	0,00	4.742.067,90	454.195.208,86	653.659.990,63	647.424.744,88
14.742.302,40	1.427.189,80	0,00	-1.576,10	27.306,87	16.140.609,23	48.944.501,22	42.056.605,30
7.500.992,86	116.619,74	0,00	0,00	669.693,57	6.947.919,03	10.596.327,50	11.149.309,65
197.999,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	224.399,98	435.599,63	461.999,63
3.390.983,93	313.535,90	0,00	1.576,10	992.778,74	2.713.317,19	745.679,69	731.410,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.399.691,89	27.361.114,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.452,60	780.224,04
469.793.290,53	19.300.141,35	2.440.130,51	0,00	6.431.847,08	480.221.454,29	746.776.243,16	729.965.409,14
472.312.937,75	19.345.401,58	2.440.130,51	0,00	6.431.847,08	482.786.361,74	746.932.759,30	730.072.038,70

Bestätigungs- vermerk 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
 - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 11. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carl Erik Daum
Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Salzer
Wirtschaftsprüfer

» Ein Schwerpunkt unserer Arbeit in diesem Jahr war – und wird es auch im nächsten Jahr bleiben – das Thema familienfreundliches Wohnen. In unterschiedlichen Stadtteilen haben wir kleine Wohnungen zusammengelegt, um größere Wohnungen mit mehreren Kinderzimmern für Familien anbieten zu können. Dabei war uns auch die preisliche Gestaltung wichtig, damit sich einkommensschwache Haushalte diese größeren Wohnungen ebenfalls leisten können.«

Peter Lackner, zieht Bilanz über das Jahr 2019 und blickt voraus auf das Jahr 2020.

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
Flechtinger Straße 22a, 39110 Magdeburg

WOBAU Team Gewerbemanagement
Leiterstraße 4, 39104 Magdeburg

WOBAU Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung
Universitätsplatz 13, 39106 Magdeburg

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale
WOBAU Verkauf/Liegenschaften**
Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg
Tel. 0391 610-5

