

GESCHÄFTSBERICHT 2021

# NEUE ENERGIE

FÜR MAGDEBURG

# ENERGIEWENDE & NACHHALTIGKEIT

BEI DER WOBAU FEST IM BLICK



## NEUE ENERGIE

### AUF ACHSE:

Fahrzeugflotte der WOBAU  
bereits fast komplett auf  
E-Antrieb umgestellt



## NEUE ENERGIE

### FÜR DIE KLIMA- NEUTRALE STADT

WOBAU startet Modellprojekt  
für energieautarkes Wohnen  
im Süden Magdeburgs



## NEUE ENERGIE

### FÜR ALTE SIEDLUNG:

WOBAU und Städtische  
Werke stellen die Heizungen  
dank Fernwärme auf Grün



## NEUE ENERGIE

### FÜR DAS HERZ MAGDEBURGS:

Fertiggestelltes Domviertel  
glänzt mit Solarkollektoren im  
Großformat und setzt neue  
Standards



# NEUE ENERGIE

FÜR MAGDEBURG





Die Auszeichnung als Energiekommune des Monats Mai nahmen der Beigeordnete für Umwelt der Landeshauptstadt Holger Platz (l.), WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner (3.v.r.) und der Vorstand der Energiegenossenschaft Helionat eG Jörg Dahlke (r.) entgegen. Umweltministerin Prof. Dr. Claudia Dalbert übergab gemeinsam mit der Präsidentin des Landesverbandes Erneuerbare Energie, Julia Brandt (M.), und dem Geschäftsführer der Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt, Marko Mühlstein (3.v.l.), Schilder und Urkunden.  
Foto: © Landeshauptstadt Magdeburg

# VORWORT

**JÖRG REHBAUM**



Die regelmäßigen Berichte des Weltklimarates lassen keinen Zweifel: Um äußerst dramatische Folgen durch den Klimawandel noch abzuwenden, hilft nur eine weitere rasche und drastische Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Wir als Landeshauptstadt wollen vorangehen. Der Stadtrat hat beschlossen, das Ziel der Klimaneutralität in Magdeburg auf das Jahr 2035 vorzuziehen.

Unser Engagement findet bundesweit Beachtung: Magdeburg wurde 2021 als Energiekommune des Monats Mai von der Agentur für Erneuerbare Energien ausgezeichnet. Die Würdigung ging auch mit an die WOBAU, die als ein wichtiges städtisches Unternehmen ihrerseits eine Vorreiterrolle im Bereich des Wohnens und des Städtebaus einnimmt.

So werden u. a. Parkhäuser mit erneuerbaren Energien ausgestattet und die Elektromobilität durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur vorangetrieben. Im Süden Magdeburgs baut die WOBAU energieautarke Reihenhäuser. Und um Mobilität auf moderne Art für tausende MagdeburgerInnen attraktiver zu machen und zu unterstützen, hat die WOBAU 2021 mit dem Carsharing-Anbieter „teilAuto“ eine Kooperation geschlossen. So bleiben die MieterInnen auch ohne eigenes Auto mobil, schonen die Umwelt und sparen sich die vielerorts nervenaufreibende Parkplatzsuche.

Im Zeichen der Energiewende stellt sich unterdessen auch die soziale Frage auf ganz neue Weise: Sicheres und bezahlbares Wohnen braucht neue Energie.

Wo soll diese in Zukunft herkommen und wie kann sie für die breite Bevölkerung erschwinglich bleiben? Ich bin der WOBAU sehr dankbar, dass sie sich bereits vor vielen Jahren auf den Weg gemacht hat, den Wandel in die eigene Hand zu nehmen und dass spannende Konzepte bereits vorliegen oder bereits umgesetzt werden. Allen MitarbeiterInnen der WOBAU danke ich für ihre Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr und wünsche mir weiter so ein großartiges Engagement der WOBAU für unsere Landeshauptstadt.

## **Ihr Jörg Rehbaum**

Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg, Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

**»DER STADTRAT HAT  
BESCHLOSSEN, DAS ZIEL  
DER KLIMANEUTRALITÄT IN  
MAGDEBURG AUF DAS  
JAHR 2035 VORZUZIEHEN.«**



Große Photovoltaikanlage  
im Parkhaus Ecke Keplerstraße/  
Leibnizstraße

# VORWORT

**PETER LACKNER**



**»WIR SIND VOLLER ENERGIE,  
DIE ZUKUNFT UNSERER LANDES-  
HAUPTSTADT WEITER SO POSITIV  
ZU GESTALTEN, WIE IN DEN  
VERGANGENEN JAHREN.«**

Die Energiewende ist für uns nicht nur ein Schlagwort. Wir wollen sie in Magdeburg aktiv gestalten – mit neuen Ideen und mit voller Kraft. Die WOBAU geht voran und macht einen großen Schritt: Das erste energieautarke Neubausvorhaben in unserer Landeshauptstadt haben wir auf den Weg gebracht und Ende 2021 offiziell den Grundstein gelegt.

Im Süden Magdeburgs werden Häuser gebaut, die sich weitgehend selbst – autark – mit Energie versorgen. Die Kraft der Sonne sorgt künftig für Wärme und Strom, so dass nur in Spitzenzeiten, hauptsächlich in der Heizperiode im Winter, Energie zugeführt werden muss. Ich freue mich, dass wir als WOBAU ein solches Modellprojekt in Angriff nehmen. Es wird auch anderen Bauherren und Wohnungsunternehmen über Magdeburg hinaus ein Beispiel geben.

Inzwischen geht es nicht mehr nur um die passive Verbesserung der Energiebilanz, zum Beispiel über Wärmedämmung oder verbesserte Fenster, die den Wärmeverlust verringern. Jetzt geht es in einem neuen Schritt um den aktiven Teil. Es geht um die Frage der Energiegewinnung. Genau da setzen wir mit unserem Modellprojekt für das energieautarke Wohnen an.

Neue Energie für Magdeburg. Das ist auch das Thema dieses Geschäftsberichts. Anhand interessanter Beispiele zeigen wir Ihnen, wie Energiewende bei der WOBAU geht.

Eines ist mir als Geschäftsführer der WOBAU auch sehr wichtig: Sichere Energie darf keine Frage von Arm oder Reich sein. Wir müssen und werden als WOBAU angesichts rasant steigender Energiepreise alles in unserer Macht stehende tun, um dieses soziale Problem abzufedern.

Sie merken, wir sind voller Energie, die Zukunft unserer Landeshauptstadt weiter so positiv zu gestalten, wie in den vergangenen Jahren. Seien Sie dabei!

**Ihr Peter Lackner**

Geschäftsführer  
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

# NEUE ENERGIE

## AUF ACHSE:

**FAHRZEUGFLOTTE DER WOB  
BEREITS FAST KOMPLETT AUF  
E-ANTRIEB UMGESTELLT**



**»ALS KOMMUNALES  
UNTERNEHMEN  
WOLLEN WIR DIE  
ENERGIEWENDE IN  
ALLEN BEREICHEN  
VORLEBEN.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOB Magdeburg

**WIR  FAHREN GRÜN**



## MAGDEBURG WILL KLIMANEUTRAL WERDEN

... und das laut einem Stadtratsbeschluss bereits im Jahr 2035. Für dieses ehrgeizige Ziel macht auch die WObAU als städtisches Wohnungsunternehmen auf allen Ebenen mobil. Und das im wahrsten Sinne des Wortes, denn nicht nur beim Bauen, sondern auch im Stadtverkehr gehen wir mit gutem Beispiel voran. „Als kommunales Unternehmen wollen wir die Energiewende in allen Bereichen vorleben“, sagt Geschäftsführer Peter Lackner.

So ist unsere firmeneigene Autoflotte – Stand Ende 2021 – bereits zu fast 100 % auf Elektromobilität umgestellt. Außerdem baut die WObAU das Netz an Ladestationen in Magdeburg kontinuierlich aus.



Das Motiv „Wir fahren grün“ für den Fahrradstand in der Danzstraße 11





Die WOB AU fährt zu  
fast 100 % elektrisch



Thomas Franzelius (l.),  
Peter Lackner (2.v.r.) und  
die WOBAU-Hauswarte

## MIT DEM E-BIKE FÜR UNSERE MIETERINNEN UND MIETER UNTERWEGS

Nicht mehr aus dem Stadtbild wegzudenken sind auch unsere Hauswarte auf ihren modernen Elektro-Lastenrädern. Weitere fünf nagelneue E-Bikes wurden im Frühjahr 2021 symbolträchtig vor dem ehrwürdigen Magdeburger Dom an das Hauswarte-Team übergeben.



**»SIE FAHREN MIT  
SOLARSTROM, DEN WIR  
DURCH UNSERE PHOTO-  
VOLTAIKANLAGE AUF  
DEM PARKHAUS IM  
DOMVIERTEL GEWINNEN.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg

# ⚡ 98 MIETERGARAGEN

## ENTSTEHEN IN DER BEIMSSIEDLUNG

In den 1920er/30er Jahren wurde die Siedlung im Westen Magdeburgs pragmatisch für die BürgerInnen gebaut, um die Wohnungsnot zu lindern und modernen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Doch die Straßen waren damals weitgehend autofrei.

Heute würden Stadtplaner mit der gleichen Herangehensweise wie vor gut 100 Jahren die Mobilität berücksichtigen – und dafür Stellflächen sowie Unterstellmöglichkeiten konzipieren. Und auch die Elektromobilität einplanen. Dafür werden praktikable Lademöglichkeiten in den Wohnquartieren benötigt – in Form neuer Mietergaragen stellt die WOBAU sie künftig für die BewohnerInnen zur Verfügung. Baustart für ein zweigeschossiges Parkhaus mit abschließbaren Garagen war im Herbst 2021. Gut ein Jahr Bauzeit ist vorgesehen.



Mit E-Auto und E-Lastenrad auf der Fläche für das geplante Parkhaus in der Beimssiedlung: Bürgermeister (bis September 2021) und Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Zimmermann (2.v.r.), Geschäftsführer Peter Lackner und Geschäftsstellenleiterin Kerstin Willenius (r.)



Visualisierung: Quartiersgaragen in der Badeleber Straße  
© Planungsbüro Neumann-Berking





WOBAU-Hauswart Matthias Henze auf dem neuen E-Lastenrad



**»SPÄTESTENS BIS ZUM  
JAHR 2022 SOLLEN ALLE  
UNSERE HAUSWARTE MIT  
EINEM ELEKTRO-LASTENRAD  
AUSGESTATTET SEIN.«**

Thomas Franzelius,  
Leiter Facility Management,  
WOBAU Magdeburg

## IM ALLTAGSTEST ÜBERZEUGT

Matthias Henze ist bereits mit einem solchen E-Bike in Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt unterwegs und hat für seinen Arbeitsbereich die Verkehrswende eingeläutet. Damit liegt er voll im Trend. „Lastenfahrräder entlasten den Stadtverkehr, sie sind gut fürs Klima – und auch Ausdruck eines Lebensgefühls, das immer häufiger durch Städte rollt“, schrieb eine große deutsche Zeitung einmal darüber.

Dem können unsere Hauswarte nur zustimmen. Für unseren Hauswart Matthias Henze spricht auch die Alltagstauglichkeit ganz klar für den Umstieg: Er kann jetzt viel einfacher Werkzeug und sperriges Material durch sein Einsatzgebiet im Magdeburger Stadtzentrum transportieren. „Es ist eine enorme Erleichterung“, sagt er. Bis zu 60 kg Gewicht kann er jetzt problemlos und mit Elektro-Unterstützung transportieren.

Bestes Beispiel: der schwere Werkzeugkoffer. Aber auch die großen Stapel unseres WOBAU-Mietermagazins „hallo nachbar!“ finden genügend Platz. Das liefern unsere Hauswarte regelmäßig an unsere MieterInnen aus – ganz bequem und elektrisch per Lastenrad. Spätestens bis zum Jahr 2022 sollen alle unsere Hauswarte mit einem Elektro-Lastenrad ausgestattet sein.

# ⚡ WIR FAHREN GRÜN

## 10 E-BIKES



## 9 E-LASTENRÄDER



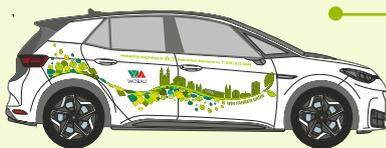
Skoda Superb als Plug-in-Hybrid

22 %



Volkswagen ID.4

12 %



Volkswagen ID.3

44 %



22 %



Volkswagen club up!

# **NEUE ENERGIE**

## **FÜR DIE KLIMA- NEUTRALE STADT:**

**WOBAU STARTET MODELLPROJEKT  
FÜR ENERGIEAUTARKES WOHNEN  
IM SÜDEN MAGDEBURGS**

Eine der ersten energieautarken Wohnanlagen in Sachsen-Anhalt soll in Kürze in Magdeburg gebaut werden und in puncto Klimaschutz sowie Wohnen der Zukunft neue Maßstäbe setzen.





**»WIR KÖNNEN DEN MIETERN  
FÜR MEHRERE JAHRE EINE  
PAUSCHALMIETE ANBIETEN,  
IN DER WOHNEN, WÄRME  
UND STROM ALS FLATRATE  
BEREITS ENTHALTEN SIND.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg





Als besonders naturnahe Siedlung mit gewachsenen Grünflächen ist die Lindenhofsiedlung auch ein idealer Standort für Magdeburgs erstes energieautarkes Wohnungsbauprojekt

## MODELLPROJEKT: ENERGIEAUTARKE REIHENHÄUSER

Als größtes Wohnungsunternehmen Sachsens-Anhalts leistet die WOBAU ihren Beitrag zur klimaneutralen Energiekommune 2035. So entwickeln wir in einem Modellprojekt Wohnungen, die schon heute den angestrebten Energiestandard für Wohnraum der Bundesregierung für das Jahr 2050 erfüllen: Ende 2021 wurde der Startschuss für den Bau energieautarker Reihenhäuser am Marderweg im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg gegeben.

Fakt ist: Allein aufgrund der Größe der Stadt sind noch enorme CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale zu heben. Genau das möchten auch wir als WOBAU umsetzen. Bis Ende 2022 soll am Marderweg das Pilotprojekt umgesetzt werden: Mit dem Neubau von acht energieautarken, familienfreundlichen Reihenhäusern setzt die WOBAU über die Stadt- und Landesgrenzen hinaus neue Maßstäbe in Sachen Klimaschutz und Wohnkomfort.



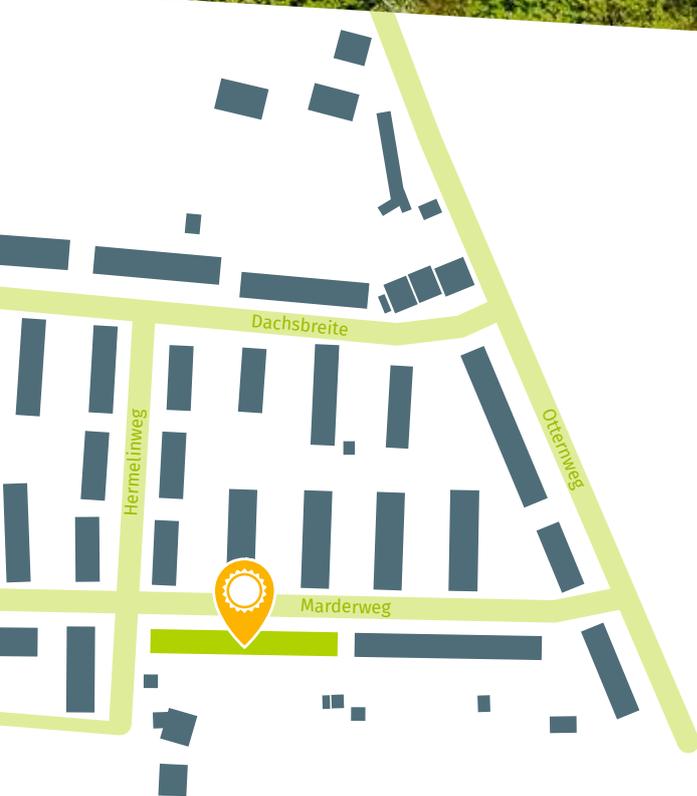


Baufläche

## WOHNQUARTIER IM PORTRÄT

Die Lindenhofsiedlung (Hopfengarten) ist mit ihrem Gartenstadtcharakter eines unserer beliebtesten Wohnquartiere. Die Ende der 1930er Jahre errichtete Siedlung wurde in Zeiten zunehmender Wohnungsknappheit als Volkswohnanlage gebaut, um die Arbeiter der nahe gelegenen Krupp-Gruson-Werke mit Wohnraum zu versorgen.

Die in der Siedlung fast ausschließlich vorhandenen Kleinstwohnungen mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind für Familien in der heutigen Zeit völlig ungeeignet. Doch die grüne Lage des Quartiers mit Kita und Grundschule in unmittelbarer Nähe wird immer stärker von jungen Familien nachgefragt, so dass sich die WOBAU entschieden hat, frei werdende Wohnungen mit Sanierungsbedarf zu familienfreundlichen 3- bis 4-Raum-Wohnungen zusammenzulegen, an geeigneten Stellen sogar mit einem direkten Zugang zum eigenen Mietergarten.



### HOPFENGARTEN



8 energieautarke  
Reihenhäuser



Solarstrom



100 % CO<sub>2</sub>-frei



**»ES GEHT NICHT MEHR NUR  
UM DIE ENERGIEEFFIZIENZ, WIE  
BEI DER KLASSISCHEN WÄRME-  
DÄMMUNG, SONDERN UM DIE  
GESAMTENERGIEBILANZ.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg

Visualisierung: energieautarke  
Reihenhäuser im Marderweg  
Visualisierung: © Klaus Hennecke



## KLIMASCHUTZ UND WOHNKOMFORT

WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner sieht das Projekt als Meilenstein: „Wir machen jetzt in der Entwicklung von Gebäuden den nächsten Schritt. Es geht nicht mehr nur um die Energieeffizienz, wie bei der klassischen Wärmedämmung, sondern um die Gesamtenergiebilanz.“

Auf Basis von Ökostrom und solarer Eigenproduktion sollen die Gebäude zu 100 % CO<sub>2</sub>-frei betrieben werden. Energieüberschüsse können direkt in gebäudeeigenen Speichern „zwischengelagert“ werden. So wird auch an sonnenarmen Tagen Strom und Heizwärme lokal bereitgestellt.

## FAKTEN ZUM BAUVORHABEN

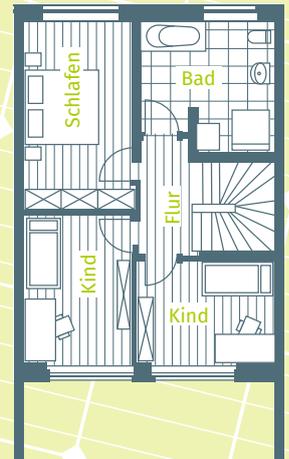
**Geplante Fertigstellung:** 4. Quartal 2022

**Anzahl der Reihenhäuser:** 6 Mittel- und 2 Endhäuser

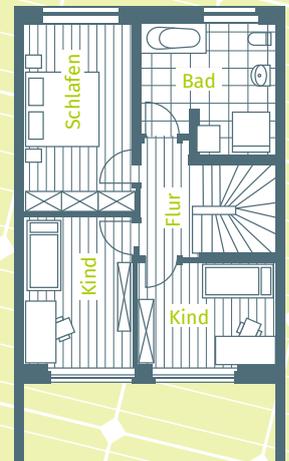
**Anzahl der Zimmer:** 5

**Größe:** ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Wohnbeispiel Mittelhaus**  
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss





## WOHNEN DER ZUKUNFT STARTET IN MAGDEBURG



Simone Borris (i. Vertr. der Oberbürgermeisters), WOBAU-Chef Peter Lackner, André Müller (Firma „Helma“) und Ulrich Schneider (v. l.) bei der Grundsteinlegung

Bauweise sowie Wärmekonzept sollen den Energieverbrauch zusätzlich minimieren. So kommt in den Häusern eine wartungsarme Infrarotheizung zum Einsatz, die besonders energiesparend den Wärmebedarf der Gebäude decken soll. Ein erhöhter Energiebedarf – beispielsweise im Winter – soll durch den Zukauf von Ökostrom gedeckt werden.

Doch das Projekt steht nicht für sich allein. Vielmehr ist es Teil eines langfristigen Konzepts. So soll mit den Erfahrungen, die mittels des Monitorings aus dem Modellprojekt gesammelt werden, der Autarkiegrad zukünftig weiter gesteigert werden. Der WOBAU-Geschäftsführer betont: „Aus diesem Modellprojekt wollen wir lernen, es reproduzieren und in Serie bringen!“



## WÄRMEKONZEPT INFRAROTHEIZUNG

Durch eine gute Gebäudehülle mit einer entsprechend hohen Speicherfähigkeit des Mauerwerks sinkt der Heizwärmebedarf des Hauses. Ergänzt wird das Wärmekonzept durch eine nahezu wartungsfreie Infrarotheizung. Somit entfallen aufwändige Wartung und Reparatur der Heizungsanlage, wie wir sie aus den hochtechnisierten Heizungsanlagen kennen. Die Strahlungswärme der Infrarotpaneele erzeugt eine behagliche und gleichmäßige Wärme in den Wohnräumen.



angenehme  
Strahlungswärme



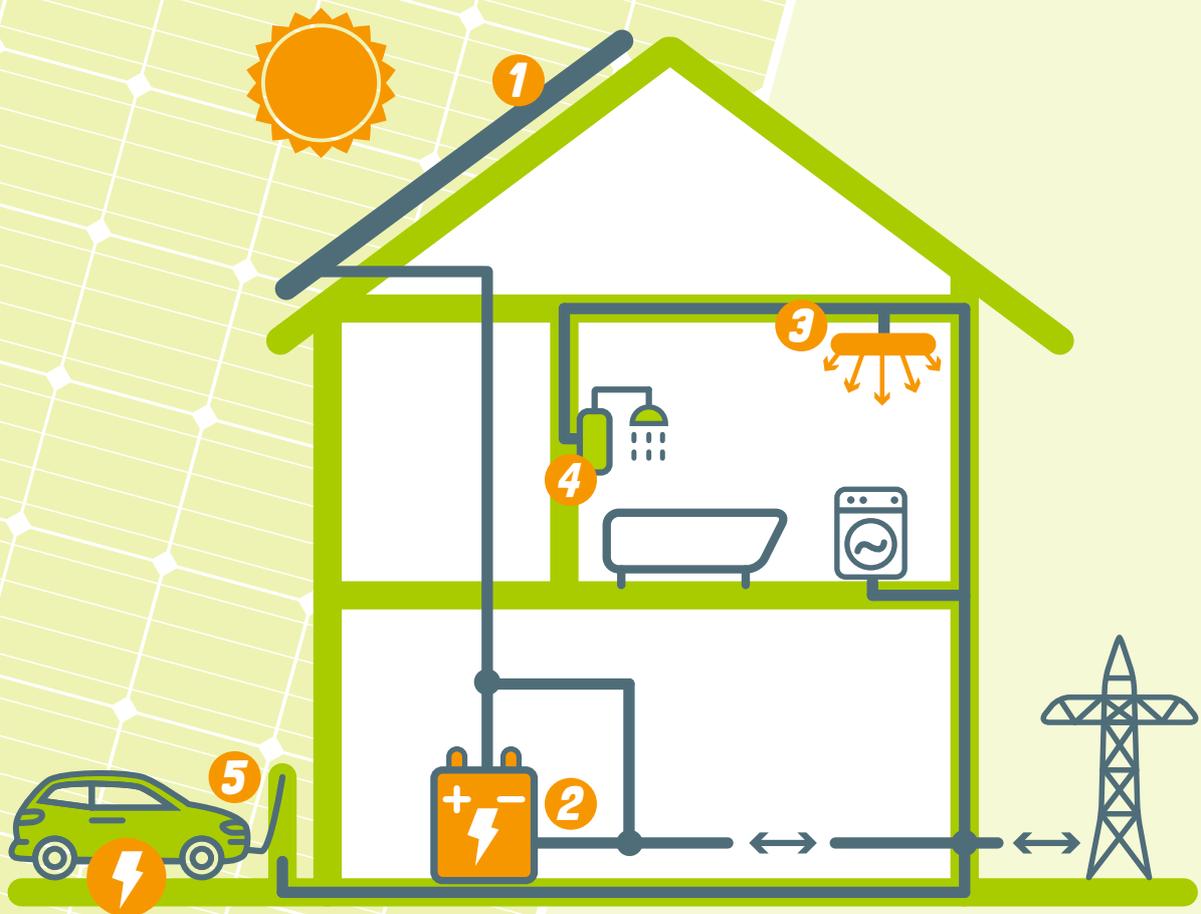
Wohlfühltemperatur



energiesparend



Baustelle im Marderweg  
(Stand: Juni 2022)



Konzeptgrafik der Energietechnik mit Infrarotheizung und Warmwasserboiler

### 1 PHOTOVOLTAIKANLAGE

14,3 kWp für die Reihenmittelhäuser und 16,7 kWp für die Reihenendhäuser

### 2 AKKUSPEICHER

20 kWh Nutzkapazität

### 3 INFRAROTHEIZUNG

Strahlungsheizung

### 4 WARMWASSERBOILER

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen innovativen elektrischen Warmwasserboiler, der ebenfalls über den Solarstrom betrieben wird.

### 5 ELEKTROMOBILITÄT

Überschüsse aus der Eigenstromproduktion der Photovoltaikanlagen können darüber hinaus für Elektromobilität bereitgestellt werden.

# WAS HEISST ENERGIEAUTARK?

Gemeint sind Gebäude, die sich energetisch weitgehend selbst versorgen. Das Konzept basiert auf dem kostenfreien, krisensicheren und alternativen „Rohstoff“ Sonne zur Eigenversorgung mit Wärme und Strom. Das funktioniert im Sommer meist zu 100 %, im Winter bedarf es hingegen einer geringen Energiezufuhr. Unter dem Strich lässt sich nach Angaben von Experten heutzutage eine Autarkiequote von bis zu 60 % erreichen.

Moderne energieautarke Gebäude setzen auch auf entsprechende Baustoffe und dickere Wände, die nicht nur dämmen, sondern eine hohe Speicherfähigkeit aufweisen und damit für eine weitgehend gleichmäßige Raumtemperatur sorgen, unabhängig von der Außentemperatur.

Vorteil des Zukunftsmodells „Energieautarkie“: Die WOBAU kann den MieterInnen für mehrere Jahre eine Pauschalmiete anbieten, in der Wohnen, Wärme und Strom als Flatrate bereits enthalten sind, da keine steigenden Energiepreise zu berücksichtigen sind. Damit hat das Projekt auch eine soziale Komponente.



effektiv



innovativ



Wärme- und  
Strom-Flatrate

# **NEUE ENERGIE**

## **FÜR ALTE SIEDLUNG:**

**WOBAU UND STÄDTISCHE  
WERKE STELLEN DIE HEIZUNGEN  
DANK FERNWÄRME AUF GRÜN**

Energetisches Bauen und Klimaschutz stehen bei der WOBAU schon lange auf der Agenda: In der denkmalgeschützten Beimssiedlung aus den 1920er Jahren haben wir bei der Sanierung von Wohngebäuden zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingebaut und sind dafür bereits beim Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet worden.



**DER  
UMWELT  
ZULIEBE**



## VERFECHTER DER FERNWÄRME

2021 konnte außerdem der Abschluss eines wichtigen Infrastrukturprojektes in der historischen Siedlung gefeiert werden: Durch eine fertiggestellte 10,5 km lange Trasse kommt umweltfreundliche Wärme auch zu „Beims“.

„Mit dem Anschluss von allein rund 2.000 WOBAU-Wohnungen in dem Gebiet an die Fernwärme holen wir die fossile Verbrennung aus dem gesamten Wohnquartier raus und sind nicht mehr abhängig von fossil betriebenen Kesselanlagen sowie von steigenden Gas- und Ölpreisen“, freut sich WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

**2.000  
WOHNUNGEN MIT  
FERNWÄRME**

Baustellen in der Seehäuser Straße  
und Flechtinger Straße

Luftaufnahme der  
Hermann-Beims-Siedlung



**»WIR WAREN UND  
SIND VON ANFANG  
AN VERFECHTER DER  
FERNWÄRME. DAS  
WIRD AUCH DIE  
ZUKUNFT SEIN.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg

## PAPPELALLEE

Öffentliche Diskussion gab es um die Erschließung, auch deshalb, weil die Pappelallee mitten in der Siedlung gefällt werden musste. „Doch heute sind alle dankbar, dass wir diesen Schritt gemacht haben“, sagt Peter Lackner. Und auch für neue Sauerstoffspender wurde in großem Stil gesorgt. Nach dem Bau der Fernwärmeleitung begann unmittelbar die Neupflanzung der Pappelallee – und das nach dem ursprünglichen Plan der Bauhausarchitekten.

Die neuen Bäume entlang  
der Pappelallee



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

## **HINTERGRUND**

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. Errichtet wurde sie in dem vom Bauhaus geprägten Stil des Neuen Bauens. Die Siedlung war die erste und größte Großsiedlung Magdeburgs in den 1920er Jahren.

# **CO<sub>2</sub>-EINSPARUNGEN** IN STADTFELD IN RUND 3.800 WOHNHEITEN

**7.600**  
TONNEN CO<sub>2</sub>  
PRO JAHR

**15.000**  
TONNEN CO<sub>2</sub>  
PRO JAHR\*

\*Bei voller Nutzung  
der Kapazität

## SCHON GEWUSST?

Mit dem Anschluss an das Fernwärme-Netz werden in Magdeburg-Stadtfeld in rund 3.800 Wohneinheiten bereits 7.600 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr gespart. Bei voller Nutzung der Kapazität sind nach Angaben der Städtischen Werke sogar 15.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparungen pro Jahr möglich.

Die Fernwärme stammt aus regionaler Erzeugung. In Magdeburg-Rothensee im Müllheizkraftwerk (MHKW) wird aus Restabfällen der Magdeburger Haushalte und der umliegenden Landkreise Wärme produziert.

Die Fernwärme aus dem MHKW ist das Ergebnis der Kraft-Wärme-Kopplung, bei der Strom und Wärme erzeugt werden. Das ist die effizienteste Form der gleichzeitigen Erzeugung von Strom und Wärme, weshalb die Fernwärme allgemein als besonders umweltschonend gilt.

Durch große Wärmespeicher kann die im MHKW erzeugte Energie zu unterschiedlichen Zeiten – je nach Bedarf – verbraucht werden.





**NEU**

Die neue Trasse der „Städtischen Werke Magdeburg“ (SWM) liefert Fernwärme für rund 2.000 WOBAU-Wohnungen in „Beims“

# NEUE ENERGIE FÜR DAS HERZ MAGDEBURGS:

FERTIGGESTELLTES DOMVIERTEL  
GLÄNZT MIT SOLARKOLLEKTOREN  
IM GROSSFORMAT UND SETZT  
NEUE STANDARDS



»WIR HABEN IM DOMVIERTEL  
AUF DEM PARKHAUS EINE  
RIESIGE KOLLEKTORANLAGE  
INSTALLIERT. DAMIT ERZEUGEN  
WIR EINE MENGE STROM ...«

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg

**SOLAR-  
STROM**



WOLAU PARKHAUS



Luftaufnahme mit Blick über  
den Dom Richtung Breiter Weg



## **DAS NEUE HERZ MAGDEBURGS**

Neue Energie brauchen Stadt und Land. Wir als WObAU helfen dabei, sie zu erzeugen und etwa mit grünem Strom aus eigenem „Anbau“ den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren sowie das Klima zu schonen. Auch das Magdeburger Domviertel als „neues Herz“ der Landeshauptstadt zu Füßen des wichtigsten Magdeburger Wahrzeichens mit den zwei markanten Türmen zeigt in dieser Hinsicht voll in die Zukunft.

## TOPMODERNE ANLAGE

„Wir haben im Domviertel auf dem Parkhaus eine riesige Kollektoranlage installiert. Damit erzeugen wir eine Menge Strom, den wir zum größten Teil selbst verbrauchen. Damit können wir unter anderem das gesamte Parkhaus mit allen technischen Anlagen inklusive nächtlicher Beleuchtung betreiben. Außerdem werden damit Elektroautos geladen und weitere Bedarfe abgedeckt“, erklärt WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.

Dank eines Stromspeichers muss die Energie auch nicht unmittelbar verbraucht werden, sondern kann nach Bedarf genau dann eingesetzt werden, wenn sie benötigt wird. „Mit dieser topmodernen Anlage haben wir gezeigt, dass wir als WOBAU auch auf diesem Gebiet einen wertvollen Beitrag leisten können“, sagt Peter Lackner.



Gebäudekomplex Domviertel:  
Blick vom Breiten Weg



**»MIT DIESER TOPMODERNEN ANLAGE HABEN WIR GEZEIGT, DASS WIR ALS WOB AU AUCH AUF DIESEM GEBIET EINEN WERTVOLLEN BEITRAG LEISTEN KÖNNEN.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOB AU Magdeburg

## ANDERE ÖKO-ASPEKTE

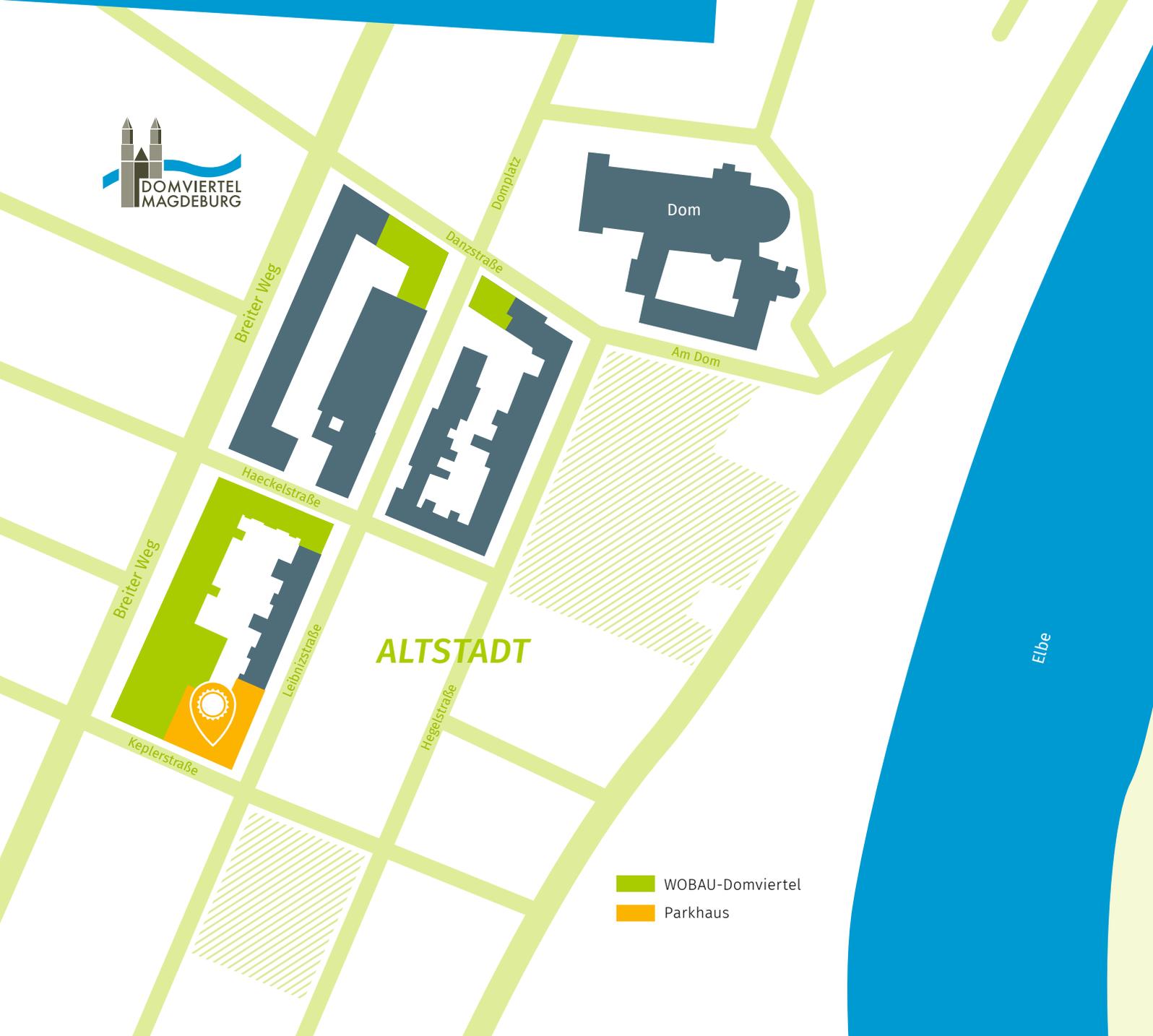
Beim Neubau des Domviertels haben aber auch andere ökologische Aspekte die Planungen mitbestimmt, macht Peter Lackner deutlich. So spielte der Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Ein unterirdisches Regenrückhaltebecken sorgt dafür, dass bei Starkregen kein Wasser in die Elbe fließt, sondern kostbares Nass gespeichert wird. So steht es zum Beispiel für die Bewässerung von Grünanlagen zur Verfügung.



100 m<sup>3</sup> Regenrückhaltebecken



Bewässerung von Grünanlagen



- WOBAU-Domviertel
- Parkhaus

## INNOVATIVES BAUEN

Innovatives Bauen ist nach Überzeugung des Geschäftsführers keine Kür, sondern Pflicht. Peter Lackner dazu: „Wir haben als kommunales Unternehmen ja auch ein anderes Geschäftsmodell, als rein profitorientierte Gesellschaften. Wenn wir es nicht machen, bleibt die Entwicklung stehen.“

Dass Magdeburg bei der Innovationskraft gerade auch im Wohnungsbau hervorsticht, ist für den WOBAU-Chef ebenfalls kein Zufall. „In München, Hamburg oder Potsdam ist für einen Eigentümer klar, dass er praktisch jede Wohnung sofort vermietet bekommt. In Magdeburg gibt es einen starken Mietermarkt mit kräftigen Playern. Wir müssen uns behaupten und dazu immer wieder für Aufsehen sorgen und etwas bauen, mit dem sich die Menschen identifizieren, das sie lieben“, fasst er zusammen.

Damit hat Magdeburg eine starke Triebfeder für innovative Stadtentwicklung – und mit der WOBAU einen kräftigen Motor sowie stets neue Energie.



**»WIR HABEN ALS KOMMUNALES  
UNTERNEHMEN JA AUCH EIN  
ANDERES GESCHÄFTSMODELL,  
ALS REIN PROFITORIENTIERTE  
GESELLSCHAFTEN. WENN WIR  
ES NICHT MACHEN, BLEIBT DIE  
ENTWICKLUNG STEHEN.«**

Peter Lackner, Geschäftsführer  
der WOBAU Magdeburg

# ⚡ SPANNENDE ZAHLEN UND FAKTEN AUS 2021



Die Fahrzeuge von „teilAuto“ sollen in Zukunft noch viel präsenter im Stadtbild werden

## MODERNE MODULBAUWEISE SPART RESSOURCEN

Der erste „Plattenbau in neuer Form“ der WOBAU Magdeburg ist fertig. Ab Oktober 2021 konnten die ersten MieterInnen in die Seniorenwohnanlage in der Bundschuhstraße einziehen. Errichtet wurde sie in industrieller Modulbauweise.

Gut 16 Monate nach Grundsteinlegung konnte die WOBAU als Bauherrin und Hauseigentümerin das Objekt im Wohnquartier Friedenshöhe mit 38 modernen, barrierefreien Wohnungen an den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), Regionalverband Magdeburg e.V., als künftigen Betreiber übergeben.

Vorteil: Die Bauweise ist modern und effizient. Sie ermöglicht kurze Bauzeiten und trotz überall steigender Baukosten überschaubare Mietkonditionen. Genutzt wurde auch die Tatsache, dass an der Stelle bis vor einigen Jahren ein Wohnblock aus DDR-Zeiten stand. So konnte die vorhandene Infrastruktur wieder genutzt werden, denn der Neubau wurde exakt in das Raster des abgetragenen Vorgängerbaus gesetzt.

## MOBILITÄT DER ZUKUNFT FÄHRT IN MAGDEBURG HOCH

Zusammen mit dem Carsharing-Anbieter „teilAuto“ eröffnet die WOBAU neue Wege der Mobilität in Zeiten der Verkehrs- und Energiewende. Mit dem bequemen Angebot direkt vor der Haustür bieten wir einen modernen Mobilitätsbaustein im direkten Wohnumfeld. Darüber hinaus leisten wir einen Beitrag zur Verringerung des immensen Parkdrucks und machen unsere Wohnquartiere noch attraktiver. MieterInnen der WOBAU profitieren beim umweltfreundlichen Carsharing von vergünstigten Konditionen.



Peter Lackner bei der Begehung der Baustelle in der Bundschuhstraße während des Richtfestes



Oliver Müller (l.), Vorstandsvorsitzender des ASB Magdeburg, ASB-Geschäftsführerin Antje Ruddat und WOBABAU-Geschäftsführer Peter Lackner mit dem Richtkranz

# DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021



## **KENNZAHLEN 2021**



## **LAGEBERICHT**

- Grundlagen des Unternehmens
- Wirtschaftsbericht
- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Risiko-, Chancen- und Prognosebericht



## **JAHRESABSCHLUSS**

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

Geschäftsbericht 2021  
der Wohnungsbaugesellschaft  
Magdeburg mbH





**KENNZAHLEN**  
2021

1992

gegründet

100%

ein Magdeburger Kind

**DIE WObAU IST DAS GRÖSSTE  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
IN SACHSEN-ANHALT. ALLEINIGE  
GESELLSCHAFTERIN IST DIE  
STADT MAGDEBURG.**

**BESTAND**

18.845

Wohnungen

463 4.757

Gewerbeeinheiten

Garagen, Einstellplätze  
und Gärten**NEUBAUPROJEKTE**

- **Domviertel**  
Breiter Weg 258–260 a/Keplerstraße 16  
Haeckelstraße 16–17  
Parkhaus Keplerstraße/Leibnizstraße
- **Energieautarke  
Reihenhäuser**  
Marderweg 12–20
- **Gewerbe**  
Salbker Straße 1
- **Seniorenwohnanlage**  
Bundschuhstraße 51, 53
- **Sportzentrum**  
Heinz-Krügel-Platz 3
- **Parkhaus**  
Badeleber Straße

**ANZAHL DER  
MITARBEITER**

233

MitarbeiterInnen

1.971

Neuvermietungen Wohnungen

50.000

MieterInnen

44 Mio. €

Investitionen/Aufwendungen

9.479 T€

Jahresüberschuss

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

 **LAGEBERICHT**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

# 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## 1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

## 1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

Als kommunales und größtes Wohnungsunternehmen in der Stadt Magdeburg ist die WOBAU auf nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht ausgerichtet. Dabei stehen die strategischen Aufgaben und Ziele in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen in Magdeburg. Die Sicherstellung der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Magdeburg mit bezahlbarem Wohnraum steht hierbei im Fokus.

Als modernes Unternehmen plant, baut und bewirtschaftet sie Immobilien und Flächen und trägt somit wesentlich zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Ein ganzheitliches Immobilienangebot in fast allen Stadtteilen wird durch vielfältige Dienstleistungen und Serviceangebote ergänzt. Zukunftsfähiges Wohnen bedarf ein hohes Maß an Innovationspotenzial und einer kontinuierlichen technischen und effizienten Weiterentwicklung des Bestandes. Daher verfolgt die WOBAU seit Jahren eine adäquate und nachfragegerechte Investitionspolitik zur Wertsteigerung und Optimierung ihres Bestandsportfolios. Die Mieter, deren Bedürfnisse und die soziale Sicherheit stehen hierbei im Mittelpunkt des Handelns. Einen wesentlichen Beitrag für die regionale Wirtschaft leistet die Gesellschaft durch die Vergabe von Aufträgen an heimische Firmen.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands war in 2021 weiterhin stark vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen beeinflusst. Dennoch legte die reale Wertschöpfung, nach einem starken Einbruch im Vorjahr in fast allen Wirtschaftsbereichen zu, auch wenn das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht wurde. Beispielsweise wirkten der Außenhandel und die staatlichen Konsumausgaben wachstumsfördernd. Der private Konsum hingegen stabilisierte sich auf dem niedrigen Niveau von 2020 infolge eingeschränkter Konsummöglichkeiten. Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,4 % zurück. Ursachen hierfür waren Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr zu. Damit lag es noch 2 % unter dem Vorkrisenniveau in 2019. Der Staatshaushalt verzeichnete ein erneutes Finanzierungsdefizit von 153,9 Mrd. €, maßgeblich infolge hoher Kosten im Zusammenhang mit der Pandemie. In diesem schwierigen Umfeld erwies sich der Arbeitsmarkt als robust, so dass die Zahl aller zivilen Erwerbspersonen zum Bilanzstichtag mit 44,9 Mio. Erwerbstätigen am Arbeitsort Deutschland nahezu dem des Vorjahres ent-

sprach, aber deutlich unter dem Vorkrisenwert in 2019 mit 45,3 Mio. lag. Dagegen arbeiteten viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen oder Beschäftigungsverhältnissen, als vor der Pandemie. Mit einem Anteil von 10,8 % bzw. 347 Mrd. € leistete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erneut einen wesentlichen Beitrag an der gesamten Bruttowertschöpfung (Vj. 11,0 %). Der Immobilienmarkt in Deutschland war weiterhin von deutlichen Preiszuwächsen, besonders in Ballungszentren deutscher Großstädte und deren Umland, infolge bestehender Nachfrageüberhänge gekennzeichnet, da die Anzahl der zur Verfügung stehenden Objekte, trotz Bauboom, nicht den Bedarf deckte.

Für Sachsen-Anhalt geht die Nord LB laut ihrem Konjunkturausblick von einer deutlich verbesserten Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr (-3,9 %) aus und rechnet mit einem realen BIP-Wachstum von 1,0 % für 2021. Diese Annahme begründet sie anhand vorliegender Zahlen, u. a. wegen einer positiven Entwicklung der sachsen-anhaltinischen Industrie, besonders im Chemiesektor, welche von globalen Lieferengpässen profitierte. Das Dienstleistungsgewerbe zeigte sich insgesamt stabil, aber mit strukturell unterschiedlichen Entwicklungen und das Bauhauptgewerbe konnte nicht wie im Vorjahr als Konjunkturstabilisator fungieren. Hier hat der Wohnungs- und Gewerbe-

bau deutlich an Dynamik verloren. Ein leichter Anstieg im öffentlichen Bau und Straßenbau konnte dies nicht revidieren. Die Zahl der Erwerbstätigen blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Sie stieg lediglich von 992,4 auf 992,5 Tsd. Personen an. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 7,3 % (Vj. 7,7 %).

Bei der Bevölkerungsentwicklung geht das Statistische Landesamt weiter von einem verlangsamten Rückgang der Einwohnerzahl von knapp 0,5 % aus. Nach ersten Schätzungen lebten zum Ende 2021 rd. 2,17 Mio. Personen (Vj. 2,18 Mio.) und damit knapp 0,5 % weniger Menschen in Sachsen-Anhalt. In Pandemiezeiten hat das Zuhause noch weiter an Bedeutung gewonnen und das Thema Wohnen steht im Vordergrund. Mit Blick auf die Bundes- und Landtagswahl hatten beide Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt einen Maßnahmenkatalog aufgestellt. Sie fordern hier eine engagierte und zukunftsgerichtete Wohnungspolitik, die mit einem veränderten Kurs für stabile rechtliche Rahmenbedingungen und ein positives Investitionsklima in den neuen Legislaturperioden sorgt. Damit sollen weiterhin günstige Mieten bei hohen Wohnstandards, ohne die Stadt- und Regionalentwicklung zu gefährden, sichergestellt werden. Zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt stellen Bund und Land ab 2022 rd. 91,2 Mio. € (Vj. rd.

95 Mio. €) Fördermittel bereit. Für Wohn- und Nichtwohngebäude wurden laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalts im Vergleich zum Vorjahreszeitraum Januar–November 4.942 Baugenehmigungen (einschließlich nach dem Genehmigungs-freistellungsverfahren erfasste Bau-maßnahmen) erteilt (Vj. 3.795). Darunter fielen Baugenehmigungen für 3.246 Neubauten mit 5.189 Wohnungen. Die Baupreise stiegen in 2021 deutlich an. Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex (Index-stand Basis: 2015=100) für Wohnge-bäude 127,9 (Vj. 116,0). Der Preisindex für Instandhaltung von Wohngebäu-den ohne Schönheitsreparaturen lag bei 131,9 (Vj. 118,0) und bei Schönheitsreparaturen in einer Wohnung bei 137,1 (Vj. 123,7). Bei den Verbraucherpreisen gab es in 2021 den höchsten Anstieg seit 1994 mit 3,5 % gegenüber 2020 (0,4 %). Ursächlich waren stark gestiegene Kraftstoffpreise, Energiekosten und Nahrungsmittelpreise.

Die Landeshauptstadt Magdeburg steht seit Beginn der Corona-Pandemie in 2020 vor extremen Herausfor-derungen. Die Gesellschaft, Wirt-schaft und Kultur sind von zahlrei-chen Einschränkungen betroffen. Trotz dieser Situation ist Magdeburg dabei sich als Wirtschaftsstandort weiter zu entwickeln und neue Infra-strukturen zu etablieren. Beispiele hierfür sind die Fertigstellung des größten Wohnbauprojektes in der Landeshauptstadt, dem neuen Dom- viertel, langfristige Projekte wie die

Eisenbahnüberführung E.-Reuter- Allee einschließlich des Tunnelneu-baus Damaschkeplatz sowie der Ersatzneubau Strombrückenzug, wo in den nächsten Jahren eine neue Ost-West-Achse für den innerstädti-schen und überregionalen Verkehr entsteht. Insgesamt plant die Stadt Investitionen in Höhe von rd. 168 Mio. € für 2022. Als innovative und auch bei Studenten beliebte Universitätsstadt steht die Landes-hauptstadt Magdeburg für steigende Lebensqualität, wirtschaftliche Dyna-mik und kulturelle Highlights. Dies unterstreicht auch die Entwicklung der Bevölkerungszahl Magdeburgs, welche im Dezember 2021 um 562 gegenüber dem Vorjahresmonat auf 239.970 Menschen angestiegen ist. Dies resultiert aus einem positiven Wanderungssaldo. Die Arbeitslosen- quote sank im Vergleich zum Vorjah- resmonat, trotz eines saisonalen Anstiegs, und lag im Dezember 2021 bei 7,4 % (Vj. 8,4 %) bzw. bei 9.299 Arbeitslosen (Vj. 10.543). Der Magde- burger Grundstücks- und Woh- nungsmarkt befindet sich weiterhin in einer guten Situation. Durch die Pandemie wurde das Bewusstsein für den Wert des Zuhauses gesteigert. Gleichzeitig hat sich die Attrak-tivität von Investments in Wohn- immobilien als sichere Kapitalan- lage signifikant erhöht. Dies führte zu einer zunehmenden Gesamt- nachfrage. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten sind am Wohnungsmarkt Magdeburg durch- schnittliche Renditen bei über- schaubaren Risiken zu erzielen. Die

durchschnittliche Kaltmiete/qm liegt bei 6,39 Euro und hat sich innerhalb der letzten zehn Jahre um rd. 30 % erhöht.

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen führten auch im Geschäftsbetrieb der WOBAU zu Veränderungen. Trotz der Kontaktbeschränkungen waren wir für unsere Mieter insbesondere telefonisch und per E-Mail und unter Beachtung von Hygieneregeln erreichbar. Die Sozialteams der WOBAU kümmerten sich um ältere und hilfsbedürftige Mieter. Verzöge-rungen im Bauablauf gab es insbe- sondere bei Sanierungsmaßnahmen in bewohnten Wohnungen. Neubaumaßnahmen konnten planmäßig durchgeführt werden. Bestehende Kapazitäts-, Liefer- und Materialeng- pässe führten zu Preissteigerungen bei Baumaterialien und beeinflussten die Bautätigkeit. Trotz der andauernden Pandemie und ver- schärfter Rahmenbedingungen war die WOBAU im Berichtsjahr ein ver- lässlicher und kompetenter Partner für Mieter und Geschäftspartner. Der Geschäftsverlauf der WOBAU ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt.



Zentraler Standort der WOBAU  
im Herzen Magdeburgs

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die WOBAU einen eigenen Bestand von 18.845 Wohnungen einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros (Vj. 18.848) sowie 463 Gewerbeeinheiten (Vj. 453) mit insgesamt rd. 1.189,0 Tsd. m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vj. 1.184,1 Tsd. m<sup>2</sup>) sowie 4.757 Garagen, Einstellplätze und Gärten (Vj. 4.620). Die Veränderung im Wohnungsbestand resultiert aus Abgängen durch Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, der Stilllegung/Schließung und Zusammenlegung von 22 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen sowie der Umnutzung von acht Wohn- in Gewerbeeinheiten. Dagegen erfolgte der Zugang von 31 Wohnungen durch den Neubau Breiter Weg 258–260 a, Haeckelstraße 16–17 und zwei Hauswartbüros. Im gewerblichen Bereich sind durch Neu- und Umbau, Umnutzung bzw. Trennung insgesamt Zugänge von 12 Einheiten zu verzeichnen und jeweils ein Abgang durch Abriss (Breiter Weg 118) und Schließung.

Für Dritte wurden 25 Wohnungen (Vj. 25) und 65 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vj. 69) verwaltet. Die im Vorjahr übernommene Verwaltung und Bewirtschaftung des Gewerbezentrums (Handwerkerhof) Berliner Chaussee im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages führte die Gesellschaft im Berichtsjahr fort.

Die Corona-Pandemie nahm auch im Geschäftsjahr 2021 Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Bei Vermietungsaktivitäten und in der Kundenbetreuung gab es Beschränkungen in Folge der 3G/2G Regelungen der Bundes- und Landesregierung zur Eindämmung der Pandemie sowie bestehender Kontaktbeschränkungen. Infolgedessen wurde verstärkt die Nutzung digitaler Formate und Telefonie genutzt sowie die Einhaltung der Abstandsregeln und Hygienekonzepte. An den Hochschulen vor Ort fand der Studienbetrieb nur eingeschränkt bzw. digital statt, wodurch weniger Studenten, als vor der Pandemie, nach Magdeburg kamen. Dies führte zu einem Leerstand im Bereich

„studentisches Wohnen“ von insgesamt 59 Einheiten (Vj. 65) zum Bilanzstichtag. Im gesamten Wohnungsbestand standen 1.907 (Vj. 1.835) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 10,02 %; Vj. 9,88 %), davon 1.190 (Vj. 1.042) wegen Abriss-, Verkaufs- und Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Insgesamt waren 717 (Vj. 793) Wohnungen vermietungsfähig (Leerstandsquote: 3,81 %; Vj. 4,38 %). Es erfolgten 1.971 Neuvermietungen (Vj. 1.929), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,92 €/m<sup>2</sup> (Vj. 5,88 €/m<sup>2</sup>). Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 2.007 (Vj. 2.182), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,47 €/m<sup>2</sup> (Vj. 5,44 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer Wiedervermietungsquote von 98,21 % (Vj. 88,41 %) im Gesamtbestand Wohnen. Die Fluktuationsquote im gesamten Wohnungsbestand lag bei 10,67 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert (Vj. 11,54 %).

Aufgrund der anhaltenden Pandemie kam es bei vielen Gewerbemietern wegen Umsatzausfällen und Gewinneinbrüchen zu Liquiditätsengpässen. Einige Mieter waren gezwungen ihre Unternehmung aufzugeben oder sich neu zu orientieren. Im Berichtsjahr standen 28 Kündigungen (Vj. 35), 34 Neuvermietungen (Vj. 40) gegenüber. Für den gesamten Gewerbebestand wurde eine Wiedervermietungsquote von 121,43 % (Vj. 114,29 %) erzielt. Zum Ende des Berichtsjahres standen noch 25 Einheiten (Vj. 19) leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,27 % (Vj. 6,73 %).

### 2.2.2 Mietenentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten entwickelten sich im Berichtsjahr durch Erstvermietungen im Neubaubereich und Neuvermietungen nach Sanierungen im Bestand weiter positiv und stiegen auf 80.467 T€ (Vj. 78.883 T€) bei einem Planwert von 80.387 T€. Von den Umsatzerlösen aus Sollmieten entfallen 70.170 T€ auf Wohnungen (Vj. 69.381 T€) und 8.556 T€ auf Gewerbe (Vj. 8.051 T€). Gegenüber dem Vorjahr sind die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstand leicht angestiegen. Insgesamt beliefen sich diese auf 7.485 T€ (Vj. 6.949 T€). Hiervon entfallen auf Wohnungen 6.839 T€ (Vj. 6.551 T€) und 383 T€ (Vj. 289 T€) auf Gewerbe. Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstands in Höhe von 5.935 T€ wurden hauptsächlich wegen der pandemiebedingten Einschränkungen und der fehlenden Abrissförderung nicht erreicht.

## MIETENENTWICKLUNG

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

	2021	2020	Veränderung
<b>Sollmieten €/m<sup>2</sup> WFL/NFL/Monat</b>			
Wohnungen	5,35	5,28	0,07
Gewerbe	7,73	7,58	0,15
<b>Erlösschmälerungen Leerstand in %</b>			
Wohnungen	9,75	9,44	0,31
Gewerbe	4,46	3,59	0,87
<b>Istmiete €/m<sup>2</sup> WFL/NFL/Monat</b>			
Wohnungen	4,83	4,78	0,05
Gewerbe	7,38	7,31	0,07

Am Stichtag 31.12.2021 betrug die Sollmiete Wohnungen 5,38 €/m<sup>2</sup> (Vj. 5,33 €/m<sup>2</sup>) und die Istmiete 4,87 €/m<sup>2</sup> (Vj. 4,83 €/m<sup>2</sup>). Im gewerblichen Bereich betrug die Sollmiete zum Stichtag 7,81 €/m<sup>2</sup> (Vj. 7,60 €/m<sup>2</sup>) und die Istmiete 7,53 €/m<sup>2</sup> (Vj. 7,46 €/m<sup>2</sup>).

Die Forderungen aus Vermietung sind gesunken und betragen zum Bilanzstichtag 2.803 T€ (Vj.: 3.033 T€). Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,71 % der Jahressollmiete (Vj.: 2,97 %). Nach Wertberichtigung wegen Uneinbringlichkeit belaufen sich die Mietforderungen auf 495 T€ (Vj.: 547 T€).

### 2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Trotz pandemiebedingter Auswirkungen hat die WOBAU in 2021 erneut umfangreich in ihr Bestandsportfolio investiert. Einen Betrag von insgesamt 43.840 T€ wurde für die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie Bestandserweiterung durch Neubau aufgewendet. Aufgrund zunehmender Kapazitäts-, Material und Lieferengpässen sowie verspäteter bzw. ausstehender Baugenehmigungen verzögerten sich einige für das Jahr geplante Bauvorhaben im Maßnahmenbeginn bzw. der Fertigstellung, sodass ein Überhang in Höhe von 12.887 T€ in den Bauplan 2022 eingestellt wird.

Die einzelnen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	27.114	34.934	-7.820
Freiflächen (aktiviert)	206	89	117
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	16.520	17.117	-597
Abriss	287	972	-685
<b>Gesamt</b>	<b>44.127</b>	<b>53.112</b>	<b>-8.985</b>

Im Bereich des Domviertels konnten in 2021 im vierten und letzten Bauabschnitt, Breiter Weg 258–260 a/Keplerstr. 16, der Gebäudekomplex Haeckelstr. 16, 17 sowie das Parkhaus Keplerstr./Leibnizstr., bis auf die Außenanlagen, fertiggestellt werden. Insgesamt entstanden durch den Neubau in dieser exklusiven Lage 72 Wohn-, 9 Gewerbeeinheiten und 405 Stellplätze (einschließlich Kurzzeitstellplätze). Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten konnten bereits vermietet werden. Für die Gewerbeeinheit im Gebäude Haeckelstr. 16–17 konnte ein großer Pflegedienstleister gewonnen werden, welcher dort eine Tagespflege und zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit je 12 modernen, barrierefreien Zimmern und eine Servicestelle betreibt.

Mit einem weiteren Neubau hat die WOBAU im Quartier Hopfengarten im Marderweg 12–20 begonnen. Im November 2021 erfolgte die Grundsteinlegung für ein Modellprojekt zum Wohnen der Zukunft in Magdeburg. Hier entstehen bis 2023 acht energieautarke familienfreundliche Reihenhäuser, welche für den Klimaschutz

und Wohnkomfort neue Maßstäbe setzen. Auf Basis von Ökostrom und solarer Eigenproduktion durch Photovoltaikmodule auf den Dachflächen sollen die Gebäude zu 100 % CO<sub>2</sub>-frei betrieben werden. Stromspeicher halten die Energie für Wärme und Strom für die Bewohner vor. Zusätzlich entstehen acht Stellplätze, die für E-Mobilität ausgerüstet werden. Für die neuen Mieter des Modellprojektes wird eine Pauschalmiete inkl. Strom- und Wärmekosten (im Rahmen der handelsüblichen Mengen) mit entsprechender Kostensicherheit über mehrere Jahre angeboten.

In unmittelbarer Nähe zur MDCC-Arena hat die WOBAU mit der Errichtung eines neuen Sportzentrums im Oktober 2021 begonnen, welches an die Landeshauptstadt Magdeburg vermietet wird. Der Neubau umfasst eine Gesamtnutzfläche von 2.967 m<sup>2</sup> und ist in drei Gebäudeteile, einen dreigeschossigen Bürotrakt, einen Zwischenbau für Trainings-, Sanitär- und Umkleideräume sowie eine Sporthalle, unterteilt. Die Fertigstellung ist im 4. Quartal 2023 geplant.

Ein weiterer Neubau entsteht im Quartier Schilfbreite, Salbker Str. 1. In dem zweigeschossigen Gebäude entstehen ein modernes Servicebüro für die Geschäftsstelle Süd sowie zwei weitere Gewerbe zur Vermietung. Zur Versorgung der eigengenutzten Büroräume ist hier die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgt. Die Fertigstellung ist im April 2022 vorgesehen.

Im Zuge einer nachhaltigen Quartiersentwicklung wurden die begonnenen Wertaufholungsmaßnahmen in der Beimssiedlung fortgeführt. Die Komplettsanierung der Harbker Str. 5–10 wurde abgeschlossen und 36 moderne Wohnungen konnten der Vermietung zugeführt werden. In der Harbker Str. 11–16 wurde die Sanierung fortgesetzt und Anfang 2022 beendet. Die denkmalgeschützten Häuser erhielten analog der bereits fertiggestellten Gebäude in der Harbker Str. einen neuen Fassadenanstrich, moderne Wohnungsgrundrisse, einen neuen Fußbodenaufbau zwecks Schalldämpfung, neue Elektro- und Heizungsanlagen und eine zentrale Lüftungsanlage für ein gesundes Raumklima. Im Außenbereich entstanden Fahrradunterstände und Mietergärten. Für die in 2022–2023 geplante Sanierung der Calvörder Str. 1–13, 2–14 und 15–17 wurde im Berichtsjahr mit dem Leerzug begonnen. Um die angespannte Parksituation in der Beimssiedlung zu entlasten, entsteht aktuell der Neubau eines Parkhauses auf zwei Ebenen für 96 abschließbare Garagen in der Badeleber Straße. Die Garagen werden jeweils mit einem Ladepunkt für Elektromobilität ausgestattet und sollen ab dem 3. Quartal 2022 vermietet werden.

Im Quartier Friedenshöhe konnte der in modularer Bauweise errichtete Neubau in der Bundschuhstr. 51, 53 mit 38 seniorengerechten, modernen Wohnungen planmäßig im 3. Quartal 2021 fertiggestellt und an den Arbeiter-Samariter-Bund, als Betreiberin, übergeben werden.

In der Lunochodstr. 1–15 im Quartier Reform wurden sämtliche Steigeleitungen (Elektro, Heizung, Sanitär- und Lüftungstechnik) erneuert. Dabei erfolgte die Umstellung von einem Einrohrheizungs- auf ein Zweirohrheizungssystem. Die Wohnungen in der 5. Etage wurden stillgelegt. 26 leerstehende Wohnungen wurden modernisiert. Des Weiteren werden vier Wohnungen im Erdgeschoss in 2022 für eine betreute Wohngruppe für Kinder aus belasteten familiären Verhältnissen umgebaut.

Die in 2020 im Altstadtquartier in der Max-Otten-Str. 4, 5 geplante Sanierung der Steigestränge (Elektro, Heizung, Sanitär) und der Kellerverteilungsleitungen musste aufgrund der Corona-Pandemie verschoben werden. In 2021 konnte zunächst die Erneuerung der Kellerverteilungsleitungen umgesetzt werden und in 2022 erfolgt die Sanierung der Steigeleitungen.

Im Rahmen der periodischen Instandhaltung wurden u. a. die Instandhaltung/Instandsetzung von Fassaden, Balkonen, Fenster, Haustüren, Treppenhäusern und die Erneuerung und Ertüchtigung von Schrankenanlagen durchgeführt.

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms erfolgte die marktgerechte Sanierung von insgesamt 152 Leerwohnungen.

Im Berichtsjahr erfolgte der planmäßige Abriss des Gewerbeobjektes Breiter Weg 118. An dieser Stelle soll bis Ende 2023 ein viergeschossiger Neubau, als Verwaltungsgebäude für die Stadt unter dem Namen „International House“, mit dem Ziel der weiteren Belegung des Nordabschnittes im Breiten Weg, entstehen. Des Weiteren erfolgte der Abriss von Garagen eines Garagenhofes in der Leipziger Straße und eines Heizhauses in der Astonstr. Der ausstehende Abriss der Gebäude J.-Göderitz-Str. 17–26 mit 144 Wohneinheiten konnte aufgrund des weiterhin in Bearbeitung befindlichen Förderantrages nicht realisiert werden, ebenso wie der geplante Abriss der Gebäude in der Weitlingstr. 1 b, 1 einschließlich Garagenkomplex.

### 2.2.4 Personal

Zum Stichtag 31.12.2021 beschäftigte die WOBAU einschließlich Geschäftsführer entsprechend der Personalplanung 233 MitarbeiterInnen (Vj. 234). Davon absolvieren aktuell elf Azubis ihre Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann, zwei zur/zum Kauffrau/-kaufmann für Büromanagement sowie erstmalig ein Azubi im Berufsbild zur/zum Kauffrau/-kaufmann für IT-System-Management. Zur Förderung des Sports in Magdeburg unterstützt die Gesellschaft den Nachwuchsfußball mit Einstiegsqualifizierungen (EQ), gefördert durch die Bundesagentur für Arbeit. Im Rahmen dieser Förderung konnte ein Sportler ein einjähriges EQ+ Praktikum beenden und ein weiterer begann seine EQ+ Maßnahme im Berufsbild Immobilienkaufmann. Daneben erfolgte für sechs interessierte SchülerInnen ein betriebliches Praktikum im Berichtsjahr. Im Unternehmen befanden sich zum Bilanzstichtag 184 Beschäftigte in Vollzeit und 49 in Teilzeit mit 41,38 VZE (Vj. 52; 43,13 VZE). Der Ist-VZE gesamt betrug 225,38 VZE (Vj. 225,13). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten nahm gegenüber dem Vorjahr geringfügig zu und lag bei 64 % (Vj. 62 %). Das Durchschnittsalter der Beschäftigten mit rd. 47 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit mit rd. 19 Jahren blieben gegenüber dem Vorjahr konstant.

Auch im zurückliegenden Jahr hat das Unternehmen Corona-bedingt bestehende und zusätzliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz der MitarbeiterInnen und der Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse ergriffen und umgesetzt, bspw.:

- Abstands-/ Hygienemaßnahmen (Bereitstellen von Masken, Desinfektionsmittel, Schutzvorrichtungen)
- mobiles Arbeiten (Bereitstellung von Laptops u. a. techn. Geräten)
- regelmäßige Herausgabe von Selbsttests nebst Schulung ausgewählter Mitarbeiter zur Abnahme von COVID-19-Abstrichen
- größere Flexibilität der Kernarbeitszeit
- Kontakteinschränkungen durch Nutzung von Video- und Telefonkonferenzen
- Umsetzung der 3-G-Regelung in allen Geschäftsgebäuden.

Alle MitarbeiterInnen wurden durch den Geschäftsführer unverzüglich und umfassend über Neuerungen zum Infektionsschutzgesetz und der damit einhergehenden Regularien im Unternehmen informiert.

Im Rahmen einer nachhaltigen und vorausschauenden Personalentwicklung verfolgt die WOBAU unverändert das Ziel, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen. Weiterhin bedarf es für die Bewältigung der wachsenden und stetig verändernden Anforderungen gut ausgebildete und qualifizierte MitarbeiterInnen. Dementsprechend erfolgten im Berichtsjahr 102 externe Fortbildungsveranstaltungen und 83 Seminare als Webinar zu Themen in den Bereichen Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuern, Finanzen und Bauwesen, an denen insgesamt 116 MitarbeiterInnen teilnahmen. Ferner konnten 28 MitarbeiterInnen ihre Aus-/Weiterbildungen/Aufstiegsfortbildungen (ein Master of Arts Wirtschaftspsychologie, zwei geprüfte Immobilienfachwirte, eine Fachkraft für Controlling, fünf Immobilien techniker/Innen, drei DEKRA zertifizierte Sachverständige/Bauschadenbewertung, 16 Ersthelfer) erfolgreich beenden. Derzeit befinden sich sechs MitarbeiterInnen in einem berufsbegleitenden Studiengang (Bachelor of Arts Real Estate, Immobilienfachwirt/In, Immobilien techniker/In).

# 3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## 3.1 Vermögenlage

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 % verbessert. Das lang- und mittelfristige Vermögen ist durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt.

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	%	2020 T€	%	Veränderung T€
<b>Aktiva</b>					
Lang- und mittelfristiges Vermögen	777.806	94,8	765.763	94,0	12.043
Kurzfristiges Vermögen	42.786	5,2	49.293	6,0	-6.507
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>820.592</b>	<b>100,0</b>	<b>815.056</b>	<b>100,0</b>	<b>5.536</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	304.725	37,1	299.822	36,8	4.903
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	459.980	56,1	459.171	56,3	809
Kurzfristiges Fremdkapital	55.887	6,8	56.063	6,9	-176
<b>Gesamtkapital</b>	<b>820.592</b>	<b>100,0</b>	<b>815.056</b>	<b>100,0</b>	<b>5.536</b>

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert maßgeblich aus Zugängen ins Anlagevermögen (27.703 T€) sowie Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (6.449 T€). Demgegenüber mindern planmäßige Abschreibungen (19.701 T€) und Buchwertabgänge insbesondere durch Verkäufe (2.349 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 den erzielten Jahresüberschuss (9.479 T€) abzüglich der im Jahr 2021 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (4.000 T€) und die Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 809 T€ im Wesentlichen durch Darlehensaufnahmen (19.712 T€; Vj. 18.400 T€) abzüglich geleisteter Tilgungen in Höhe von 18.590 T€ (Vj. 19.448 T€). Die Tilgungsquote gesamt, bezogen auf die Restschuld, beträgt 4,10 % (Vj. 4,29 %). Der Tilgungsaufwand, bezogen auf das aktuelle Nominalkapital, beträgt 3,46 % (Vj. 3,63 %). Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2,50 % (Vj. 2,70 %). Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 52,5 % (Vj. 53,3 %). Die Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals resultierte maßgeblich aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-3.660 T€) und geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-1.003 T€) sowie gegenläufig wirkenden höheren Rückstellungen (2.880 T€).

## 3.2 Finanzlage

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

### FINANZLAGE

	2021 T€	2020 T€
Jahresergebnis	9.479	4.792
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.252	16.626
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-954	-1.296
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-575	-575
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.182	-316
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-696	-414
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.426	3.711
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.140	12.026
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.838	1.295
+/- Ertragsteuererstattung/-zahlung	-405	-1.039
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>35.471</b>	<b>34.810</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	1.968	583
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-26.455	-35.205
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-16	-61
+ Erhaltene Zinsen	7	5
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.496</b>	<b>-34.678</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	19.711	21.013
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-20.919	-18.225
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.087	-1.444
- Gezahlte Zinsen	-12.042	-12.397
- Auszahlungen an die Gesellschafterin	-4.000	-4.000
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-18.337</b>	<b>-15.053</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.362	-14.921
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.616	35.537
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>13.254</b>	<b>20.616</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 35.471 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Veränderungen des Anlagevermögens und die gemäß DRS 21 im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darzustellenden Zinsen. Gegenüber dem Vorjahr ist er um 661 T€ angestiegen und reichte aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fällt mit 24.496 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 10.182 T€ geringer aus. Er beinhaltet u. a. um 8.750 T€ geringere Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen und um 1.385 T€ höhere Einzahlungen aus dem Verkauf.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 18.337 T€ ist um 3.284 T€ höher als im Vorjahr. Den Mittelabflüssen für Investitionen von 27.965 T€ standen Mittelzuflüsse aus Darlehen von 19.711 T€ gegenüber, sodass zur Finanzierung der Bestand an Liquidität eingesetzt werden musste.

Der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag verminderte sich daher um 7.362 T€ auf 13.254 T€.

### 3.3 Ertragslage

Die WOBAU beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.479 T€, welcher 5.280 T€ über dem geplanten Jahresergebnis liegt.

#### ERTRAGSLAGE

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	103.170	101.796	1.374
Bestandsveränderungen	645	-278	923
übrige betriebliche Erträge	3.813	3.339	474
Zwischensumme betriebliche Erträge	107.628	104.857	2.771
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	51.271	51.766	-495
Personalaufwand	14.580	14.726	-146
planmäßige Abschreibungen auf das AV	19.701	18.482	1.219
übrige betriebliche Aufwendungen	6.442	6.009	433
Zinsaufwand Objektfinanzierung	10.968	11.958	-990
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	102.962	102.941	21
Betriebsergebnis	4.666	1.916	2.750
neutrales Ergebnis	7.912	3.610	4.302
Finanzergebnis	-1.165	-58	-1.107
Steuern	-1.934	-676	-1.258
Jahresüberschuss	9.479	4.792	4.687

Das Betriebsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr um 144 % gesteigert werden, aufgrund höherer betrieblicher Erträge und konstant gebliebener betrieblicher Aufwendungen. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2021 ergibt sich eine Überschreitung von 2.248 T€, ursächlich infolge geringerer betrieblicher Aufwendungen (3.162 T€). Die betrieblichen Erträge fielen gegenüber dem Planwert um 914 T€ geringer aus.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen aufgrund höherer Sollmieten (1.597 T€) und Erlösen aus abgerechneten Umlagen für Betriebskosten (468 T€). Dagegen wirkten höhere Erlösschmälerungen (747 T€). Positiv entwickelten sich die übrigen betrieblichen Erträge (474 T€). Die Abnahme der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gegenüber dem

Vorjahr ergibt sich aus geringeren Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung Leerwohnungssanierung und Versicherungsschäden (674 T€) und höheren Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten (156 T€). Die Verminderung des dem Betriebsergebnis zugeordneten Personalaufwandes (146 T€) gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr geleisteten Corona-Sonderzahlung sowie der Auswirkungen durch MitarbeiterInnen im Mutterschutz, in der Elternzeit sowie Langzeiterkrankte. Dem gegenüber stehen Tariferhöhungen zum Januar (1,2 %) und November 2021 (2,9 %). Höhere planmäßige Abschreibungen entstanden aus Zugängen in das Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen haben sich erhöht (433 T€), hauptsächlich durch Zunahme sächlicher Verwaltungsaufwendungen.

Das neutrale Ergebnis hat sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht (119 %), aufgrund höherer neutraler Erträge (5.046 T€) und höherer neutraler Aufwendungen (744 T€). Dabei wurden die neutralen Erträge wesentlich durch höhere Zuschreibungen auf Grundstücke und Bauten (4.593 T€), Schadensersatz (900 T€), Erträgen aus Grundstücksverkäufen (767 T€) und geringeren Rückstellungsaufösungen (992 T€) beeinflusst. Die Zunahme der neutralen Aufwendungen ergibt sich hauptsächlich aus höheren Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre (3.286 T€), geringeren Straßenausbaubeiträgen (1.379 T€) und Abrisskosten (685 T€) sowie Rückstellungszuführungen (483 T€).

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Zuführung zu den Steuerrückstellungen.

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

		2021	2020	2019	2018
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	%	37,13	36,79	36,95	36,40
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	%	3,28	1,69	1,58	1,77
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	%	94,76	93,92	92,13	89,15
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	€/m <sup>2</sup>	508,06	486,86	462,65	449,25
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	€/m <sup>2</sup>	383,23	386,98	384,50	387,37
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	%	62,87	63,21	63,05	63,60
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Anlagevermögen)	T€	34.851	34.720	35.215	42.152
EBITDA je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	30,64	29,36	29,66	35,43
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)		1,22	1,16	1,13	1,26
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	%	15,17	16,81	19,37	22,57
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	%	39,39	42,13	44,52	48,16
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	%	2,64	2,06	2,22	2,53
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete/Umlagen)/Sollmiete	%	9,16	8,83	9,10	7,25
Fluktuationsrate WE/GE (Stichtag)	%	10,56	11,45	11,45	11,48
durchschnittliche Leerstandsquote	%	9,95	9,90	10,34	8,71
Investitionen je m <sup>2</sup> (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	€/m <sup>2</sup>	36,95	44,08	44,01	43,85

## 4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### 4.1 Risikobericht

Die Risikostrategie der WOBAU ist darauf ausgerichtet, den Bestand des Unternehmens langfristig zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Als Bestandteil des internen Kontrollsystems des Unternehmens dient das Risikomanagementsystem hierbei der Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken. Die Risikoberichterstattung durch den zentralen Risikomanager erfolgte quartalsweise an die Geschäftsleitung und einmal im Jahr an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates. Neben dem Risikomanagement (RM) verfügt die Gesellschaft über eine interne Revision. Als weitere Kontrollinstrumente dienen das implementierte Controlling, das monatliche Berichtswesen, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Vier-Augen-Prinzip. Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das bestehende interne Risikokontrollsystem stetig optimiert und ausgebaut. Darüber hinaus wurde im Rahmen eines Projektes mit der Einführung eines Compliance-Management-Systems (CMS) begonnen, um Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken. Nach bereits erfolgter Bestandsaufnahme, einschließlich der Bereitstellung/Erfassung/Strukturierung/Analyse von Unterlagen/Dokumenten/Dienstanweisungen etc. nebst Interviews der Fachbereiche, ergänzenden Regularien zur Tax-Compliance, der Vorlage einer abschließenden Compliance Richtlinie und einer Gesamtbeurteilung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird die Gesellschaft das CMS in 2022 im Unternehmen implementieren.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 26 Einzelrisiken mit wesentlichem Einfluss auf die laufenden Geschäftsprozesse sowie geschäftsprozessstangierende Entwicklungen überwacht. Die nachfolgenden Risiken sind strategische Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die laufenden Geschäftsprozesse der Gesellschaft.

#### ➤ Markt- und strategische Risiken

Die andauernde Corona-Pandemie prägte durch erhebliche Auswirkungen politischer und wirtschaftlicher Entscheidungen sowie staatlicher Maßnahmen den Geschäftsverlauf der WOBAU in 2021. Am Ende des Berichtsjahres sind der weitere Verlauf der Pandemie, deren Folgen für gesellschaftliche, wirtschaftliche und persönliche Bereiche weder klar definierbar noch zeitlich einzugrenzen.

Erhöhte Marktrisiken betrafen vor allem die Vermietung von Gewerbeflächen in der Gastronomie und im Einzelhandelsbereich. So konnten Mietzahlungen aus bestehenden Gewerbemietverträgen im Berichtsjahr teilweise nicht realisiert werden, da bei betroffenen Gewerbemietern aufgrund behördlich angeordneter Gesundheitspräventionsmaßnahmen mit Folgen für deren Geschäftsbetrieb, signifikante Umsatzeinbußen zu verzeichnen waren. Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen erfolgten nicht, verspätet oder lediglich in Teilen. Interne und externe Maßnahmen (Stundungen, zeitlich befristeter Kündigungsverzicht, staatliche Überbrückungshilfen etc.) trugen dabei zur Minimierung des Ausfallrisikos für die WOBAU bei. Es muss davon ausgegangen werden, dass zumindest ein wesentlicher Teil der entgangenen Gewerbemietzahlungen dauerhaft uneinbringlich sein könnten, soweit die Coronahilfen nicht zur Auszahlung kommen. Durch die Pandemie werden auch in der Zukunft Gewerbemieten nicht mehr weiter steigen bzw. sinken. Dies betrifft insbesondere Event- und Gastronomieimmobilien und Einzelhandelsgeschäfte. Diese werden in Folge von Geschäftsaufgaben verstärkt auf den Markt kommen. Durch das steigende Angebot bei niedriger Nachfrage werden die Mieten vermutlich stagnieren und der Leerstand im hochpreisigen Segment zunehmen.

Die Entwicklung im Baugewerbe stellte einen weiteren Risikofaktor im Berichtsjahr für die WOBAU dar. Liefer- und Kapazitätsengpässe bei Personal und Material führten zu Verzögerungen in Bezug auf die Einhaltung geplanter Fertigstellungs-, Mietvertrags- und Mietzahlungstermine.

Im Geschäftsjahr konnten geplante Anlagenverkäufe im Wesentlichen mangels Baurecht und noch laufender Abstimmungen nicht umgesetzt werden, so dass die geplanten Verkaufserlöse in Höhe von 3.005 T€ um 968 T€ und die geplanten Erträge in Höhe von 2.123 T€ um 869 T€ unterschritten wurden. Zur Erlös- und Ertrags-sicherung wurden in 2021 für das Geschäftsjahr 2022 bereits zwei Kaufverträge mit einem Erlösvolumen von 970 T€ und einem Gewinn von 489 T€ geschlossen.

### ➤ Finanzwirtschaftliche Risiken

Dem Finanzmanagement obliegt es, den Finanzbedarf im Unternehmen zu koordinieren, zu steuern, zu optimieren und sicherzustellen. Gegebenenfalls bestehende Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden durch das RM überwacht sowie Finanzierungsmethoden und Ziele im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements dokumentiert und fortgeschrieben. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert. Des Weiteren beinhaltet die Unternehmensplanung einen Risikoaufschlag im Zinsbereich. Bis einschließlich 2022 ist die WOBAU keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die WOBAU unverändert über zwei derivate Finanzinstrumente in Form von Zinsswapgeschäften, die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart und bilanziert werden. Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft bilden daher einen einheitlichen Nutzen- und Funktionszusammenhang bzw. eine Bewertungseinheit. Die Überwachung der Marktbewertung der Swap-Geschäfte ist Gegenstand einer regelmäßigen Überwachung innerhalb des Finanz- und Risikomanagements. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter, z. B. Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft auf prospektiver und retrospektiver Basis (Short-Cut-Methode) stimmten überein, so dass die Effektivität der Sicherungsbeziehungen gegeben ist und gegenwärtig kein Risiko besteht.

Zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und finanziellen Flexibilität hält die Gesellschaft auf der Basis einer mehrjährigen Finanzplanung und einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung, langfristige

Kreditlinien und liquide Mittel vor. Die Gesellschaft verfügte im Jahr 2021 über offene Kontokorrentkreditlinien von 9.983 T€ (Vj. 8.557 T€), um Liquiditätsschwankungen abzufedern, welche bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Neben den Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt sie auch weiterhin über Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

Durch das RM erfolgte eine turnusmäßige Bewertung der Angemessenheit vorhandener bzw. verfügbarer Liquiditätsreserven im Verhältnis zu prognostizierten finanziellen Bedarfen im Schadenseintrittsfall der überwachten Risiken.

Ein im Unternehmen integriertes Forderungsmanagement dient der Minimierung von Forderungsausfallrisiken. Präventive Maßnahmen wie Bonitätsprüfungen, Kautionsvereinbarungen bei Vermietung sowie ein stringenten Mahn- und Klagewesen tragen dazu bei. Durch gezielte soziale Betreuung wirkt die WOBAU in Einzelfällen drohenden Mietzahlungsausfällen bei Wohnungsmietverhältnissen entgegen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft und damit auch auf die Einkommensverhältnisse eines Teils der WOBAU-Mieter werden aus heutiger Sicht Einfluss auf die Entwicklung der Forderungsausfallrisiken nehmen. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe berücksichtigt die Gesellschaft dieses Risiko bilanziell.

### ➤ IT-Risiken

Im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung aller Arbeits- und Kommunikationsprozesse wachsen die Risiken für Beeinträchtigungen des Geschäftsprozesses und mögliche wirtschaftliche Verluste, welche durch Formen zunehmender Cyberkriminalität, Anwendungsfehler, technische Störungen des IT-Systems u. a. ausgelöst bzw. verursacht werden könnten. Im Ergebnis der Überwachung der Entwicklung IT-relevanter Risiken ist es für die WOBAU von essentieller Bedeutung fortlaufend Organisationsverfahren, Berechtigungskonzepte, Datenschutz- bzw. Sicherheitsregelungen permanent zu evaluieren und diese den aktuellen und zu erwartenden Entwicklungen adäquat anzupassen.

Im Sinne von Präventions- bzw. Maßnahmen zur Risikominimierung erfolgt die Auslagerung aller relevanten

Datenbestände in ein externes Rechenzentrum, einschließlich der Datensicherung. Risiken aus Bedrohungen bspw. Hackerangriffen werden durch Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet. Zusätzlich überprüft das Team IT regelmäßig mit externer Unterstützung die Sicherheit der IT-Infrastruktur durch Schwachstellenanalysen und ergreift notwendige Maßnahmen. Risiken, welche vermehrt durch den Einsatz mobiler Endgeräte bei den Mitarbeitern bestehen, sind begrenzt, da entsprechende Sicherungssysteme bestehen.

Auf Unternehmensebene erfolgen neben der kontinuierlichen Überwachung IT-relevanter Risiken im Risikomanagement, regelmäßige Schulungen des gesamten Personalbestandes zu Fragen der IT-Sicherheit und des Datenschutzes sowie entsprechende Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen des im Unternehmen hierfür eingesetzten Fachpersonals.

#### ➤ Personalrisiken

Das RM überwacht vorrangig mögliche Entwicklungen, welche die Sicherung eines angemessenen, fachlich versierten Personalbestandes gefährden könnten und den Personalaufwand betreffen. Durch eine gezielte, langfristige orientierte Personalentwicklung im Unternehmen, welche im Personalentwicklungskonzept jährlich fortgeschrieben wird, wirkt sie dem entgegen. Besonders der hohe Altersdurchschnitt und damit einhergehender Zunahme von Fehlzeiten und altersbedingter Fluktuation bergen Risiken, welche minimiert bzw. vermieden werden, indem diese Personalausfälle und -abgänge durch die Ausbildung junger MitarbeiterInnen kompensiert werden.

#### ➤ Risiken im Rechnungswesen

Der Beobachtung unterliegen Risiken aus Steuer- und Betriebsprüfungen. Angesichts der Komplexität und Vielfalt handelsrechtlicher und steuerrechtlicher Sachverhalte und Bestimmungen, die bei der Bearbeitung der Geschäftsprozesse zu kennen und einzuhalten sind, besteht eine hohe Risikolatenz. Das Finanzamt Magdeburg begann im Jahr 2020 mit einer Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2017 in den Steuerarten Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer und Gewerbesteuer. Im Berichtsjahr setzte das Finanzamt diese fort, einzelne Prüfungsvermerke wurden erlassen, zu denen die

Gesellschaft Stellung nahm. Das abschließende Ergebnis dieser Betriebsprüfung lag zum Bilanzstichtag noch nicht vor und wird voraussichtlich Mitte 2022 erwartet. Eine zum Bilanzstichtag wertmäßige Einschätzung der möglichen Auswirkungen erfolgte durch eine entsprechende Rückstellungsbildung im Rahmen der Jahresabschlusserstellung.

#### ➤ Rechtliche Risiken

Das RM überwacht schwerpunktmäßig Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüchen Dritter. Weiterer Gegenstand der turnusmäßigen Überwachung sind Risiken im Bereich der Wohngebäude-, Haus- und Haftpflichtversicherung. Bei Forderungen bzw. Schadensersatzansprüchen Dritter wird sorgfältig geprüft, ob diese berechtigt sind. Für rechtliche Verfahren wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

#### ➤ 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

Eine nachhaltige, ertragsorientierte Bestandsbewirtschaftung sowie Gemeinwohlorientierung sind die Basis zur Nutzung von Chancen für die WOBAU. Dabei nehmen wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie neben den Entwicklungen der Nachfragesituation am Wohnungs-/Immobilienmarkt in Magdeburg und rechtlichen Rahmenbedingungen einen entscheidenden Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Nachfolgende Chancen sieht die Gesellschaft für ihre weitere Geschäftsentwicklung:

### ➤ Portfolio- und Investitionschancen

Das Geschäftsmodell der WOBAU ist auf eine nachhaltige Bestandserhaltung- und -verbesserung ihrer Immobilien zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsfähigkeit und im Einklang mit einer ganzheitlichen Stadt-/Quartiersentwicklung ausgerichtet. Die Bereitstellung von modernem, den technischen und energetischen Standards entsprechendem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten bei dynamischer Preisentwicklung zählt zu den größten Herausforderungen der stadteigenen Gesellschaft. Im Rahmen ihres Portfoliomanagements analysiert sie umfassend den nach Quartieren aufgeteilten Bestand unter Berücksichtigung von Objektstandards, Standortqualitäten und Vermietungsergebnissen. Daraus ergibt sich eine Segmentierung in strategische Optionen des Bestandes, aus denen Bewirtschaftungs- und Entwicklungsstrategien zielgerichtet abgeleitet und in der strategischen Investitions- und Kostenplanung berücksichtigt werden.

Zur Begegnung eines vorherrschenden Mietermarktes in Magdeburg nimmt die Gesellschaft im Rahmen ihrer Bestandsbereinigung unrentierlichen Bestand durch Abriss oder Stilllegung vom Markt bzw. veräußert diesen. Dagegen führen zielgerichtete Maßnahmen in das Bestandsportfolio, ergänzt durch Neubauten und gezielte Ankäufe, zu einer optimalen Ausrichtung des Bestandsportfolios. Als größter Wohnraumanbieter am Markt verfügt sie über ein weites Angebotsspektrum im gesamten Stadtgebiet für Familien, Singles, Senioren

und Studenten. Zusätzlich tragen Dienst- und Serviceleistungen sowie spezielle Angebote wie Carsharing und die Fancard zur Nutzung von Rabattaktionen u. a. zur Mietergewinnung und -bindung bei. Die SozialarbeiterInnen in den Geschäftsstellen sind insbesondere für ältere und hilfeschuchende Mieter jederzeit Ansprechpartner.

### ➤ Finanzierungschancen

Um die Folgen der Corona-Pandemie abzufedern, werden die Finanzmärkte derzeit durch die EZB mit viel Liquidität gestützt. Dies führt zu positiven Annahmen hinsichtlich der Konditionierung der Kredite, was die WOBAU bei ihrer Neu- und Umfinanzierungstätigkeit nutzt. Durch ein nachhaltiges Geschäftsmodell, stabile Casflows und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur sichert sie sich eine klare Finanzierungsbereitschaft bei ihren Geschäftsbanken. Langfristige Investitionen finanziert sie mit langfristiger Zinsbindung. Auslaufende Zinsbindungen werden rechtzeitig abgesichert und das Zinsänderungsrisiko gleichmäßig auf maximal 30 Geschäftsjahre verteilt.

### ➤ Digitalisierungschancen

Die Digitalisierung und Neuorganisation wesentlicher Geschäftsprozesse ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie. Dadurch bleibt die WOBAU langfristig leistungs- und wettbewerbsfähig und stärkt ihre eigene Marktposition. Beispiele bereits erfolgter bzw. begonnener digitalisierter Prozesse/Arbeitsabläufe unter Einbeziehung der Belegschaft sind der Vermietungsprozess, die elektronische Mieterakte, ein juristisches Archiv, die digitale Rechnungsbearbeitung, Personalarbeit, Qualifizierung der Mitarbeiterinformation über das Intranet und Implementierung digitaler Haustafeln im Quartier Domviertel.

Besonders im Vermietungsprozess und der Kundenbetreuung führen digitale Prozesse zu einer effizienteren und unkomplizierten Arbeit und Betreuung im Kundeninteresse.

### ➤ Personalchancen

Die Mitarbeiter/Innen der WOBAU sind maßgeblich am Unternehmenserfolg beteiligt. Daher erfolgt im Rahmen der Personalentwicklung eine gezielte Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeiter/Innen. Aus-, Weiter- und Fortbildung nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein, um den Fachkräftemangel mit eigenem Personal zu begegnen. Sozialverträgliche Arbeitsbedingungen im Rahmen der Tarifbindung, betriebliche Sozialleistungen sowie ein im Unternehmen integriertes Gesundheits- und Wiedereingliederungsmanagement führen dabei zur Mitarbeiterzufriedenheit/-bindung und -findung. Durch Reorganisation und Optimierung von Prozessabläufen mit Hilfe der Digitalisierung werden teilweise rentenbedingte Personalabgänge kompensiert. Gleichzeitig wird der Personalaufwandsentwicklung, hinsichtlich zukünftiger Tarifabschlüsse, entgegengewirkt.

## 4.3 Prognosebericht

Die deutsche Konjunktur wird aufgrund der anhaltenden Corona-Krise und Problemen im internationalen Lieferverkehr weiterhin stark belastet. Dennoch geht die Bundesregierung für 2022 von einem Wachstum des BIP von 3,6 % aus. Für Sachsen-Anhalt erwartet die Nord LB entsprechend ihrem Konjunkturausblick in 2022 ein stärkeres Wachstum gegenüber dem Berichtsjahr und hält ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,7 % für realistisch. Durch den Angriff Russlands auf die Ukraine und den gegenüber Russland verhängten Sanktionen verschärft sich die Lage steigender Energie- und anderer Preise. Weitere Störungen der Lieferketten sind zu erwarten. Die Auswirkungen des Krieges auf die gesamte wirtschaftliche Situation kann aktuell nicht abschließend beurteilt werden.

Inwieweit die Auswirkungen sowie der Fortgang der Corona-Pandemie einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der WOBAU in 2022 nehmen, konnte zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes nicht abschließend beurteilt werden. Abweichungen einzelner Planzahlen sind daher möglich. Darüber hinaus wird der Krieg in der Ukraine den Geschäftsverlauf der Gesellschaft zusätzlich beeinflussen. Es muss mit weiteren Preissteigerungen infolge von Liefer-/Materialengpässen mit Einfluss auf die Bautätigkeit und geplanter Mieteinnahmen gerechnet werden. Des Weiteren entstehen der Gesellschaft zusätzliche Ausgaben für die Bereitstellung und Herrichtung von Flüchtlingswohnungen gegenüber dem bestätigten Wirtschaftsplan für 2022.

Gemäß bestätigtem Wirtschaftsplan 2022 wird die WOBAU ihre begonnene Investitionsstrategie konsequent fortsetzen und damit einen entscheidenden Beitrag für eine zukunftsfähige Entwicklung Magdeburgs und deren BewohnerInnen leisten. Eine wertsteigernde und nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandsportfolios steht hier im Fokus. Insgesamt sind Ausgaben für Investitions- und Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen von rd. 64,4 Mio. € vorgesehen, davon 19,2 Mio. € für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung sowie 45,2 Mio. € (einschl. Überhänge aus dem Jahr 2021) für Neubau und

Modernisierung. Weiterhin wurden Grundstücksankäufe zur Arrondierung in Höhe von rd. 2,7 Mio. € geplant, wovon voraussichtlich rd. 1,0 Mio. € in 2022 realisiert werden. Zur Sicherstellung der vorgenannten Investitionstätigkeiten ist eine ausreichende Finanzausstattung unerlässlich. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag bestanden Finanzierungsbereitschaftserklärungen seitens der Geschäftsbanken in Höhe von 7,4 Mio. €. Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen des Anlagevermögens in 2022 wurden in Höhe von 4,4 Mio. € geplant. Der Verkaufsplan 2022 beinhaltet ausschließlich Freiflächen. Da für die Umsetzung dieser Verkäufe fast immer ein rechtsgültiger Bebauungsplan die Voraussetzung ist, sind Planabweichungen nicht auszuschließen.

Ihren Wohnungs- und Gewerbebestand beabsichtigt sie durch Abriss- und Stilllegung sowie Zugängen aus abgeschlossenen Neubaumaßnahmen auf rd. 19.136 Einheiten zu verändern und damit einer zunehmenden Leerstandsentwicklung entgegenzuwirken. Für 2022 wurde eine Erlösschmälerungsquote von 8,45 % unterstellt. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft in Höhe von 106.318 T€. Die durchschnittliche Sollnettokaltmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten wird ca. 5,65 €/m<sup>2</sup> betragen. Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 4,1 Mio. € geplant.

Die WOB AU stellt sich den vorgenannten Herausforderungen und wird alles daran setzen die geplanten Ziele zu erreichen.

Magdeburg, den 25. März 2022

Peter Lackner  
Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

 **JAHRESABSCHLUSS**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM**  
**1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

# WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MAGDEBURG MBH, MAGDEBURG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	112.448,10	155.988,53
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	698.112.665,57	679.709.638,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.293.593,84	48.814.291,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.573.890,22	10.998.768,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	78.582,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	409.199,63
6. Technische Anlagen und Maschinen	21.014,51	23.485,91
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	909.111,43	919.508,40
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.953.208,65	22.905.842,59
9. Bauvorbereitungskosten	1.558.526,61	1.573.527,54
	777.500.592,83	765.354.262,18
	<b>777.613.040,93</b>	<b>765.510.250,71</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	27.994.249,80	26.489.465,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	495.374,04	547.020,35
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	222.128,03	250.378,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	753.318,83	1.465.872,21
	1.470.820,90	2.263.271,05
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.254.345,15	20.616.105,21
	<b>42.719.415,85</b>	<b>49.368.841,26</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>259.169,52</b>	<b>177.333,91</b>
	<b>820.591.626,30</b>	<b>815.056.425,88</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	130.887.600,00	130.887.600,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	138.897.695,45	138.897.695,45
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48.646,67
<b>III. Gewinnvortrag</b>	9.307.823,32	8.516.287,40
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	9.478.607,75	4.791.535,92
	<b>288.620.373,19</b>	<b>283.141.765,44</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>16.104.970,33</b>	<b>16.679.962,39</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	6.502.486,94	970.820,95
2. Sonstige Rückstellungen	3.276.130,31	4.230.595,56
	<b>9.778.617,25</b>	<b>5.201.416,51</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	431.470.969,93	434.077.293,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.563.926,57	23.563.939,34
3. Erhaltene Anzahlungen	35.545.848,97	35.380.832,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.729.413,90	1.707.828,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.214.054,05	7.505.513,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.658.128,88	4.739.838,55
davon aus Steuern: EUR 9.660,70 (Vorjahr: EUR 2.943,94)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 18.216,93 (Vorjahr: EUR 10.918,52)		
	<b>503.182.342,30</b>	<b>506.975.245,50</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.905.323,23</b>	<b>3.058.036,04</b>
	<b>820.591.626,30</b>	<b>815.056.425,88</b>

# WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MAGDEBURG MBH, MAGDEBURG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	103.117.541,71	101.743.461,61
b) aus Betreuungstätigkeit	52.479,12	52.479,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.128,90	47.748,35
	103.238.149,73	101.843.689,08
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	1.504.784,80	11.582,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	279.125,65	279.819,22
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.338.645,52	10.408.327,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.301.333,71	51.786.067,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	177.336,06	133.350,24
	51.478.669,77	51.919.417,36
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.281.622,49	12.343.482,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.428.134,00	2.382.452,19
davon für Altersversorgung: EUR 57.412,68; (Vorjahr: EUR 53.627,22)		
	14.709.756,49	14.725.934,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.700.960,43	18.482.375,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.991.002,28	9.280.653,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.680,53	4.911,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.147.378,94	12.030.658,95
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 7.148,00; (Vorjahr: EUR 9.990,00)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.838.599,85	1.295.346,11
12. Ergebnis nach Steuern	9.501.018,47	4.813.943,96
13. Sonstige Steuern	22.410,72	22.408,04
14. Jahresüberschuss	9.478.607,75	4.791.535,92



Baustelle Haeckelstr. 16-17  
(Stand: September 2021)

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

 **ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Alleinige Gesellschafterin der WOBAU ist die Stadt Magdeburg.

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

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

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

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

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Anlagevermögen

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

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

Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten direkt abgesetzt; Investitionszulagen wurden dagegen in einen Sonderposten auf der Passivseite erfolgsneutral eingestellt. Die nachträglichen Herstellungskosten sind zu Einzelkosten zuzüglich angemessener Fertigungsgemeinkosten bewertet. In den nachträglichen Herstellungskosten enthaltene eigene Ingenieurleistungen sind nach der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure bewertet. Eigene Ingenieurleistungen für die Projektsteuerung werden objektbezogen 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 bis zu 80 Jahren auch darüber. Neu-

zugänge bei rein gewerblich genutzten Gebäuden werden über 33 Jahre abgeschrieben, Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt 3 bis 15 Jahre, im Einzelfall auch 23 Jahre.

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

### Umlaufvermögen

#### Vorräte

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

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art,

Alter und Höhe der Ansprüche differenziert Rechnung getragen.

### **Flüssige Mittel**

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **Sonderposten für Investitionszulage**

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

### **Rückstellungen**

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

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Erhaltene Anzahlungen sind zum Nennbetrag angesetzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten auch Verpflichtungen aus einem zukünftig erhöhten Festzinsaufwand der Bewertungseinheiten (siehe Abschnitt 4. Finanzinstrumente). Diese Verpflichtung wird zum Barwert unter Verwendung der 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 2021 ermittelte aktive Überhang aus temporären Differenzen besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens. Nutzbare Teile der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt EUR 779,4 Mio. bzw. EUR 590,5 Mio.) wurden nicht bewertet.

### **Aufwendungen und Erträge**

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

## 3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

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

Bei fünfzehn Grundstücken mit Wohnbauten, bei einem Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten, bei sechs Grundstücken ohne Bauten sowie bei einem Grundstück mit Erbbaurechten Dritter erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 27.994 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.740 vorgenommen.

Von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben TEUR 193 (Vorjahr: TEUR 222) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 2.803. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 2.307 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2021 TEUR 1.159.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten TEUR 214 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 155) Liefer- und Leistungsforderungen an die Gesellschafterin. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt unter ein Jahr.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

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

Die Gesellschafterversammlung hat am 13. Juli 2021 beschlossen, den Jahresüberschuss 2020 (EUR 4.791.535,92) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 4.000.000,00
- Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von EUR 791.535,92 auf neue Rechnung.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 TEUR
Betriebsprüfung Zinsen	1.234
Unterlassene Instandhaltung	484
Ausstehende Rechnungen	456
Personalbezogene Rückstellungen	465
Prozesskosten und Schadenersatz	59
Übrige sonstige Rückstellungen	578
	<b>3.276</b>

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

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

	<b>Gesamt</b> TEUR	<b>Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b> TEUR	<b>Restlaufzeit größer 1 Jahr</b> TEUR	<b>Davon Restlaufzeit größer 5 Jahre</b> TEUR
gegenüber Kreditinstituten	431.471 (434.077)	19.251 (22.640)	412.220 (411.437)	328.936 (332.073)
gegenüber anderen Kreditgebern	23.564 (23.564)	564 (564)	23.000 (23.000)	23.000 (23.000)
erhaltene Anzahlungen	35.546 (35.381)	35.546 (35.381)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.729 (1.708)	1.729 (1.708)	0 (0)	0 (0)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.214 (7.506)	6.214 (7.506)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	4.658 (4.740)	681 (579)	3.977 (4.161)	2.331 (2.565)
	<b>503.182 (506.976)</b>	<b>63.985 (68.378)</b>	<b>439.197 (438.598)</b>	<b>354.267 (357.638)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valuastände) sind per 31. Dezember 2021 wie folgt gesichert:

	TEUR
Grundpfandrechte	379.668
Städtische Bürgschaften	4.255
	<b>383.923</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 306.884 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 70.038 auf Altschulden, TEUR 47.000 auf Neubaukredite und TEUR 7.001 auf Ankaufkredite.

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

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.422 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 (2006 bis 2031) sowie Gestattungsentgelte über die Laufzeit 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 2021 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 110.693 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.

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag in	Betrag zum Bilanzstichtag in	Marktwert zum Bilanzstichtag in	Buchwert	Absicherung in der BE
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Micro Hedge	133.325	110.693	-34.999	0	100 %

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

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

### **Bilanzielle Behandlung des negativen Marktwerts der Zinsswaps**

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

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

- A) Die dadurch ermittelte gewichtete Kondition aus Marktzins zzgl. barwertigen negativen Marktwert führte zu einer verbesserten Gesamtkondition im Rahmen der bestehenden Restlaufzeiten.
- B) Andererseits wäre ein Vertragsabschluss auf der Basis von Marktkonditionen zum Zeitpunkt der Beendigung der ursprünglichen Bewertungseinheiten auf Basis von Forward-Payer-Swaps bis zum neuen Laufzeitende möglich gewesen.

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

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 262. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2021 TEUR 474 aufgelöst worden.



Luftaufnahme der  
Hermann-Beims-Siedlung

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

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt und gliedern sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>TEUR</b>
Mieteinnahmen	71.975
Umlagen für Betriebskosten	30.763
Sonstige	380
	<b>103.118</b>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	<b>TEUR</b>
Umsatzerlöse WEG	52
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>TEUR</b>
Sonstige	68
Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:	<b>TEUR</b>
Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen (periodenfremd)	6.449
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.768
Sonstige periodenfremde Erträge	1.623
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	1.254
Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	575
Fördermittel Stadtbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 298	358
Fördermittel Herrichten von Wohnraum	272
Übrige Erträge	3.040
	<b>15.339</b>

### Abschreibungen

Im Unternehmen wurden im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:	<b>TEUR</b>
Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle	1.163
Abrisskosten	287
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	191
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	115
Kosten für Straßenausbau	93
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	71
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	5.071
	<b>6.991</b>

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 5.839 entfallen TEUR 3.905 auf Vorjahre.

## 6. SONSTIGE ANGABEN

### Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Geschäftsführer	1
Stabsstellen	19
Personal und Sozialwesen	3
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	30
Geschäftsbereich Technische Dienste	56
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	94
Geschäftsbereich Unternehmensentwicklung	18
	<b>221</b>
Auszubildende/Praktikanten	13
	<b>234</b>

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 212 (im Vorjahr 214) Mitarbeiter beschäftigt.

### Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 vereinbarte Gesamthonorar beträgt netto TEUR 55 für Abschlussprüfungsleistungen.

### Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2021 entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	1.304	1.624
Garantieeinbehalte	122	67
Mietkautionen	6.050	5.179
	<b>7.476</b>	<b>6.870</b>

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 13.043 bestehen für Baumaßnahmen mit TEUR 12.887 sowie aus Leasing- und Mietverträgen von TEUR 156.

Im Jahr 2021 wurden drei Kreditverträge in Höhe von 13.632 TEUR geschlossen, deren Auszahlung erst im Jahr 2022 realisiert wird.

### Nahestehende Personen

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

### Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr hauptberuflich geführt durch:

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

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

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Rehbaum, Jörg	Vorsitzender; Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg (seit 1. November 2021)
Zimmermann, Klaus	Vorsitzender; Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg (bis 31. Oktober 2021)
Baltes, Prof. Dr. Joachim	Stellvertretender Vorsitzender; Staatsrat a. D.
Canehl, Jürgen	Stadtplaner, Geschäftsführer Lindner + Canehl Bau- und Kommunalbetreuungs GmbH
Döring, Stefanie	Angestellte/Betriebsrätin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Eckhardt, Jens	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Franzelius, Thomas	Angestellter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Grube, Falko	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Linke, Madeleine	Ingenieurin für nachhaltige Energietechnik an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
Müller, Oliver	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Schumann, Andreas	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt
Schwenke, Wigbert	Ruheständler
Pasemann, Frank	Immobilienverwalter

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 10.350,00.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 4.000.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Jahresüberschuss 2021 in Höhe von EUR 5.478.607,75 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 25. März 2022

Peter Lackner  
Geschäftsführer

# WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MAGDEBURG MBH, MAGDEBURG

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2021 EUR
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.782.898,54	15.803,20	0,00	0,00	2.798.701,74
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.143.993.683,17	17.991.899,72	14.842.108,04	1.868.920,55	1.174.958.770,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.277.108,28	2.948.035,89	7.355.429,62	268.505,83	76.312.067,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.059.701,31	9.226,50	671.246,32	1.570.493,72	17.169.680,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	102.043,54	0,00	102.043,54
5. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	-659.999,61	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	24.586,85	0,00	0,00	0,00	24.586,85
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.013.353,32	329.168,12	0,00	417.052,50	3.925.468,94
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.905.842,59	5.567.549,99	-21.520.016,53	167,40	6.953.208,65
9. Bauvorbereitungskosten	1.573.527,54	841.573,85	-790.811,38	65.763,40	1.558.526,61
	1.257.507.802,67	27.687.454,07	0,00	4.190.903,40	1.281.004.353,34
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.260.290.701,21</b>	<b>27.703.257,27</b>	<b>0,00</b>	<b>4.190.903,40</b>	<b>1.283.803.055,08</b>

Stand 01.01.2021	Abschreibungen				Abgänge	Stand 31.12.2021	Buchwerte	
	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen				31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
2.626.910,01	59.343,63	0,00	0,00	0,00	2.686.253,64	112.448,10	155.988,53	
464.284.045,04	17.707.590,62	4.849.189,06	-81.972,66	214.369,13	476.846.104,81	698.112.665,57	679.709.638,13	
17.462.817,27	1.593.117,03	19.766,33	250.799,98	268.493,83	19.018.474,12	57.293.593,84	48.814.291,01	
7.060.932,34	199,14	1.549.092,56	27.326,12	943.574,85	4.595.790,19	12.573.890,22	10.998.768,97	
0,00	0,00	31.185,00	54.646,54	0,00	23.461,54	78.582,00	0,00	
250.799,98	0,00	0,00	-250.799,98	0,00	0,00	0,00	409.199,63	
1.100,94	2.471,40	0,00	0,00	0,00	3.572,34	21.014,51	23.485,91	
3.093.844,92	338.238,61	0,00	0,00	415.726,02	3.016.357,51	909.111,43	919.508,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.953.208,65	22.905.842,59	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.558.526,61	1.573.527,54	
492.153.540,49	19.641.616,80	6.449.232,95	0,00	1.842.163,83	503.503.760,51	777.500.592,83	765.354.262,18	
<b>494.780.450,50</b>	<b>19.700.960,43</b>	<b>6.449.232,95</b>	<b>0,00</b>	<b>1.842.163,83</b>	<b>506.190.014,15</b>	<b>777.613.040,93</b>	<b>765.510.250,71</b>	

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Jahresabschluss 2021 und der Lagebericht 2021 haben den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten:

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,  
Magdeburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 im 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 Lagebe-

richt 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.

Magdeburg, den 25. März 2022

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Michael Bornkampf  
Wirtschaftsprüfer

gez. Stefan Gneuß  
Wirtschaftsprüfer

## **GESCHÄFTSSTELLEN DER WOBAU IN MAGDEBURG**

- ⚡ Wohnungsbörse/Vermietung  
Breiter Weg 117 a, 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610-4444
- ⚡ Geschäftsstelle Nord  
Moritzstraße 1, 39124 Magdeburg
- ⚡ Geschäftsstelle Mitte  
Universitätsplatz 13, 39106 Magdeburg
- ⚡ Geschäftsstelle Süd  
Flechtlinger Straße 22 a, 39110 Magdeburg
- ⚡ WOBAU Team Gewerbemanagement  
Leiterstraße 4, 39104 Magdeburg
- ⚡ WOBAU Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung  
Universitätsplatz 13, 39106 Magdeburg
- ⚡ Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Zentrale  
WOBAU Verkauf/Liegenschaften  
Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 610-5

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

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

### **Konzeption und Gestaltung**

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

### **Texte**

agentur pres(s)tige

### **Bildnachweis**

Norbert Perner, agentur pres(s)tige, Andreas Lander

