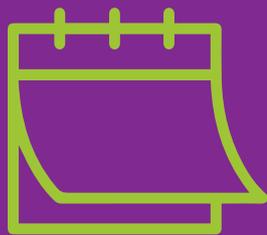


GESCHÄFTSBERICHT 2022



WOBAU IN ZAHLEN

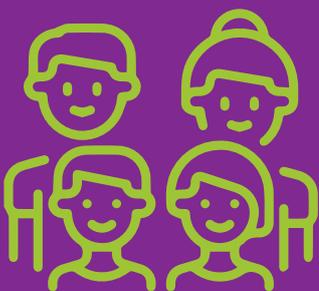
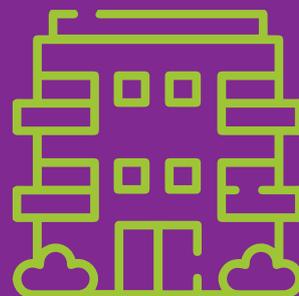


1992

gegründet

≈ 20.000

Wohnungen und Gewerbeeinheiten

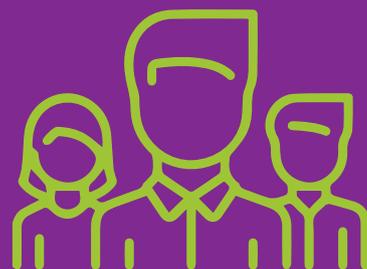


≈ 40.000

Mieterinnen und Mieter

230

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



100 %

MAGDEBURGER KIND

Die Wobau ist das größte Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Magdeburg.

Inhalt



Freundlich grüßt das Maskottchen „WOBI“-Spatz im Jubiläumsjahr der WOBAU.



Grundsteinlegung für das neue Sportzentrum am Heinz-Krügel-Platz.

5 VORWORT

8 ERFOLGREICHE JAHRE FÜR MAGDEBURG

Mit einem Festakt feierte die WOBAU ihren runden Geburtstag mit vielen Gästen

14 JUNGGEBLIEBEN IN DER BEIMSSIEDLUNG

Moderne Architektur und zeitgemäßes Wohnen seit den 1920 Jahren

18 JUNGGEBLIEBEN IM DOMVIERTEL

Rundum-Sorglos-Paket für alle Generationen mitten in der Stadt

22 DIGITALER MIETERSERVICE

Die WOBAU-App bringt Infos und Mietmöglichkeiten aufs Handy.

26 JUNGGEBLIEBEN IN DER SPORTSTADT MAGDEBURG

Baustart für neues Sportzentrum am Heinz-Krügel-Platz

30 JUNGGEBLIEBEN UND UNTER STROM – MIT DER KRAFT DER SONNE

Pilotprojekt für das Wohnen der Zukunft startet am Marderweg

36 LAGEBERICHT 2022

1. Grundlagen des Unternehmens
2. Wirtschaftsbericht
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

56 JAHRESABSCHLUSS 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022
Gewinn- und Verlustrechnung

62 ANHANG

76 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Des unabhängigen Abschlussprüfers



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

Vorwort

„Wir sind ein Magdeburger Kind“ – schon vor einigen Jahren machte die WOBAU diese stadtbekanntes Liedzeile zu ihrem Slogan. Treffender hätten die Werbestrategen es sich nicht ausdenken können: Seit nunmehr drei Jahrzehnten ist unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft der sichere, wirtschaftlich stabile Vermieter für tausende Magdeburgerinnen und Magdeburger. Aber auch als einer der größten (lokalen) Investoren ist die WOBAU fest in der Landeshauptstadt verwurzelt.

Als Motor der Stadtentwicklung treibt das Unternehmen mit Herz und Verstand immer wieder wichtige Projekte voran und führt sie zum Erfolg. Die Verwandlung des Hauses der Lehrer – einem jahrelangen Sorgenkind der Stadtpolitik – gehört ebenso dazu wie der Umbau der Alten Staatsbank, die nun in Doppelfunktion als Dommuseum Ottonianum und moderne WOBAU-Unternehmenszentrale im Herzen der Ottostadt dient.

Die äußerst interessant gestaltete WOBAU-Welle in der Regierungsstraße mit Blick zur Elbe ist in dieser Reihe ebenfalls als gelungenes und im Stadtbild sehr präsent Beispiel zu nennen. Nicht zuletzt setzt das komplett neu entwickelte Domviertel, das die WOBAU gemeinsam mit zwei Genossenschaften in Angriff nahm, neue Maßstäbe. Nach Jahrzehnten wurde damit eine klaffende Lücke in der Innenstadt geschlossen, neues innerstädtisches Leben

mit modernen Wohn- und Geschäftshäusern wurde geweckt.

Als Landeshauptstadt Magdeburg sind wir stolz, ein starkes Wohnungsbauunternehmen in unserer kommunalen Familie zu haben. Als wesentlicher Baustein der Daseinsfürsorge sehe ich die WOBAU auch in Zukunft als Garant für sicheres und bezahlbares Wohnen für alle in Magdeburg und als verlässlichen, starken Partner bei der weiteren Stadtentwicklung.

Ich danke den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOBAU herzlich für Ihre Arbeit – nicht nur im zurückliegenden Jubiläumsjahr 2022, und ich freue mich auf eine weitere gute Zusammenarbeit und viele neue Ideen zum Wohle unserer Stadt.

Ihr Jörg Rehbaum

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

Vorwort

Die Gaskrise und rasant steigende Energiepreise bestimmten 2022 die Schlagzeilen. Viele unserer Mieterinnen und Mieter gerieten in Sorge, dass sie die hohen Rechnungen für die Heizung, aber auch für den Strom bald nicht mehr bezahlen können.

Schon lange vor der aktuellen Krise sind wir in der Beimssiedlung einen weiteren wichtigen Schritt gegangen, um die Energieversorgung weiter unabhängiger von Rohstoffimporten zu machen: In den vergangenen Jahren wurden unsere historischen Wohnhäuser an die Fernwärmeversorgung aus dem Müllheizkraftwerk angeschlossen. Davon profitieren die Mieterinnen und Mieter – und das Klima. Die zahlreichen lokalen Heizkessel konnten dort abgeschaltet werden. Das spart erhebliche Mengen CO₂ ein und bremst die Kosten für die Energieversorgung.

Ein anderes Beispiel ist der Bau von energieautarken Reihenhäusern im Marderweg im Süden Magdeburgs. Hier nutzen wir direkt Sonnenenergie in Kombination mit dämmenden Baustoffen und Infrarotheizungen. Nun gilt es, aus den Erfahrungen und Erkenntnissen dieses Musterprojektes, das 2022 vorangetrieben wurde und 2023 fertiggestellt werden soll, zu lernen und weitere zukunftsweisende Vorhaben zu konzipieren.

Unserer Mieterinnen und Mieter können sich sicher sein, dass wir als WOBAU in Sachen Energiever-

sorgung der Zukunft und Klimaschutz weiter vorangehen und zeigen werden, was technisch möglich ist. Das sichere und bezahlbare Wohnen für alle in unserer Stadt ist dabei – wie schon in den vergangenen 30 Jahren des Bestehens unseres Unternehmens – die Richtschnur.

Dass wir bereits gewaltige Herausforderungen wie etwa den Stadtumbau in den einstigen Großwohnsiedlungen erfolgreich gemeistert haben, zeigten auch viele Beiträge bei unserer Jubiläumsveranstaltung zu 30 Jahren WOBAU im Herbst 2022 in der Johanniskirche. Einen Rückblick darauf sowie weitere spannende Einblicke in das breite Spektrum der Bauprojekte und des gesellschaftlichen Engagements der WOBAU liefert Ihnen unser Geschäftsbericht auf den folgenden Seiten. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und eine anregende Lektüre.



Ihr Peter Lackner,

Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



© Andreas Lander

Peter Lackner – Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH





JAHRE



WOBau-Geschäftsführer Peter Lackner lässt im Gespräch mit Moderatorin Susi Brandt 30 Jahre Stadtentwicklung Revue passieren.

Magdeburgs Festsaal Nummer eins ganz im Zeichen von 30 Jahren WOBau: Zum Festakt in der Johannis-kirche kamen im Oktober 2022 zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Wirtschaft aus Magdeburg und ganz Sachsen-Anhalt. Auch Wirtschaftsminister Sven Schulze, die Ministerin für Infrastruktur und Digitales Dr. Lydia Hüskens sowie Oberbürgermeisterin Simone Borris gratulierten dem „Magdeburger Kind“.

Geschäftsführer Peter Lackner verwies auf die wichtige Rolle der 1992 gegründeten WOBau als Motor der Stadtentwicklung: „Das liegt auch wesentlich an unserer besonderen Rolle in der Stadt: Als kommunales Wohnungsunternehmen im 100-prozentigen Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg betreuen wir rund 20.000 Wohnungen und Gewerbeeinhei-



erfolgreiche Jahre für Magdeburg

ten. Damit sind wir das größte sachsen-anhaltische Wohnungsunternehmen.“

Das bringt besondere Verantwortung und Herausforderungen mit sich, aber auch immer wieder große Chancen: „Gerade in der jüngeren Vergangenheit haben wir vieles gebaut, das sich sehen lassen kann: Das Domviertel ragt dabei natürlich heraus. Aber auch die Sanierung der Beimssiedlung aus den 1920er Jahren, der Katharinenturm, die WOBau-Welle in der Regierungsstraße oder die Alte Staatsbank mit dem Dommuseum sind zu nennen. Wir sind auf



Auf dem roten Teppich macht auch der WOBu-Spatz eine gute Figur.



Dank an das engagierte WOBAU-Team: Mitarbeiterparty in der Festung Mark.

diese Leistungen stolz und freuen uns, dass unsere Stadt immer weiter aufblüht und attraktiver wird“, sagte Peter Lackner.

Immense Herausforderungen wie den Stadtumbau packte die WOBAU beherzt an. Ganze Stadtviertel wurden praktisch neu erfunden. Peter Lackner betonte: „Wir wollen nicht nur eine liebenswerte Innenstadt schaffen, sondern auch liebenswerte

Stadtteile mit einer hohen Lebensqualität. Das ist unser Ziel. Dabei haben wir schon viel erreicht – und daran arbeiten wir mit viel Elan weiter.“

Die positive Entwicklung seit der WOBAU-Gründung im Jahr 1992 soll erfolgreich fortgeführt werden. Wegweisende Projekte mit Vorbildwirkung sollen dabei auch künftig eng mit der WOBAU verknüpft sein. „Aktuell bauen wir Magdeburgs erste energieautarke Reihenhaussiedlung im Marderweg und damit ein Modellvorhaben für das Wohnen und die Energiegewinnung der Zukunft in unserer Stadt“, erklärte Peter Lackner.

Bei der energetischen Sanierung und Weiterentwicklung bestehender Gebäude sieht der Geschäftsführer die WOBAU ebenfalls einen Treiber für Innovationen. So baut die WOBAU auch künftig in erster Reihe mit an einer lebens- und liebenswerten Stadt für alle.



Oberbürgermeisterin Simone Borris würdigte die WOBAU als Motor der Stadtentwicklung.



FESTTAG FÜR MAGDEBURG





Festakt in der Magdeburger Johanniskirche:

Zu 30 Jahren WOBAU gratulierten im Oktober 2022 zahlreiche Gäste aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Es folgte am Abend eine Gala im Gemäuer der Festung Mark, zu der auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBAU eingeladen waren. Ein buntes Showprogramm bot jede Menge Unterhaltung.





Die Beimgasse entstand seit den 1920er Jahren. Damals wie heute steht sie für moderne Architektur und zeitgemäßes Wohnen.



JUNGGEBLIEBEN
in der Beimssiedlung

Junggeblieben in der Beimssiedlung

Historische Schätze bewahren und trotzdem mit der Zeit gehen – beides bringt die WOBÄU in der Magdeburger Beimssiedlung (gebaut ab den 1920er Jahren) unter einen Hut. Im Zuge einer behutsamen Weiterentwicklung des Wohnquartiers wurden binnen anderthalb Jahren Bauzeit 96 moderne Quartiersgaragen geschaffen. Damit wird die angespannte Parksituation in der Siedlung entlastet und eine Ladeinfrastruktur für E-Autos aufgebaut. Seit November 2022 sind die Quartiersgaragen für die Anwohnerinnen und Anwohner nutzbar.

Sie bieten eine innovative Lösung für das Flächen- und Denkmal – immerhin eines der größten seiner Art in ganz Europa. Mit der kontinuierlichen Sanierung

unserer Wohngebäude ist der Bedarf an Auto-Stellplätzen in den letzten Jahren dort noch einmal gewachsen. Das moderne Parkhaus trägt nun zur Entlastung des ruhenden Verkehrs bei.

Die geräumigen Garagen bieten den Nutzern durch die großzügige Fläche weiteren Mehrwert, zum Beispiel für die Unterbringung von Fahrrädern. Um dem Sicherheitsbedürfnis zu entsprechen, ist die Zufahrt über ein elektrisches Rollltor gesichert, das sich bequem per Fernbedienung öffnen lässt. Jede Garage ist auch separat abschließbar.

Das Gebäude fügt sich in Gestaltung und Farbgebung in die umliegende historische Bebauung ein.



Vor dem Baustart präsentierte Aufsichtsratschef Klaus Zimmermann die Pläne



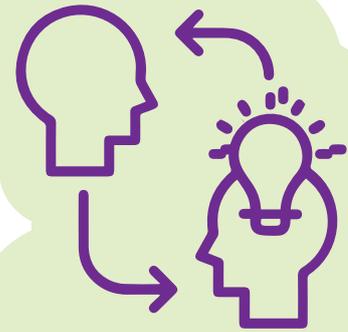
Ökologische Bauweise mit Köpfchen: Die Quartiersgaragen in der Beimssiedlung setzen neue Maßstäbe.



Flächendenkmal mitten in Magdeburg: das Quartier Beimssiedlung aus der Vogelperspektive.

Es ist aber nicht nur praktisch, sondern erfüllt auch ökologische Ansprüche. Bausteine in der nachhaltigen Bauweise sind unter anderem ein Gründach und die Entwässerung der Dachfläche in die anliegenden Mietergärten. Diese wurden dafür eigens mit Regenwassertonnen ausgestattet und an die Dachentwässerung angeschlossen.

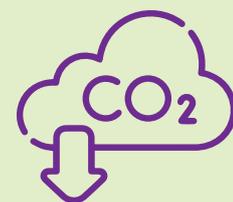
Die WOBAU wird sich auch in Zukunft in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Flächendenkmals engagieren – und dabei die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Bewohner fest im Blick behalten.



SCHON GEWUSST?!

Klimafreundlich in der Beimssiedlung

In den vergangenen Jahren hat die WOBAU ihre rund 2.000 Wohnungen in der historischen Beimssiedlung komplett an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Das kommt den Mieterinnen und Mietern sowie dem Klima zugute. Denn damit sorgt Magdeburgs größtes Wohnungsunternehmen für sichere, bezahlbare Energie, während zugleich erhebliche Mengen CO₂ eingespart werden.





Jüngstes Magdeburger Wohnquartier in Dom- und Elbnähe – das Domviertel. Mit dem Neubau wurde eine der letzten großen Baulücken der Innenstadt geschlossen.



JUNGGEBLIEBEN

im Domviertel

Junggeblieben im Domviertel

Innovatives Rundum-Sorglos-Paket im Herzen der Landeshauptstadt: Seit Anfang 2022 betreibt die Wohnen und Pflegen Magdeburg gGmbH (WUP) ihren neuen Standort „WUP Domviertel“. In der Haeckelstraße 16-17 – ein neu gebautes Objekt der WOBAU und Schlusspunkt im seit 2017 komplett neu gebauten Stadtquartier am Dom – wurde das Angebot um zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften, eine Tagespflege und ein Servicecenter erweitert.

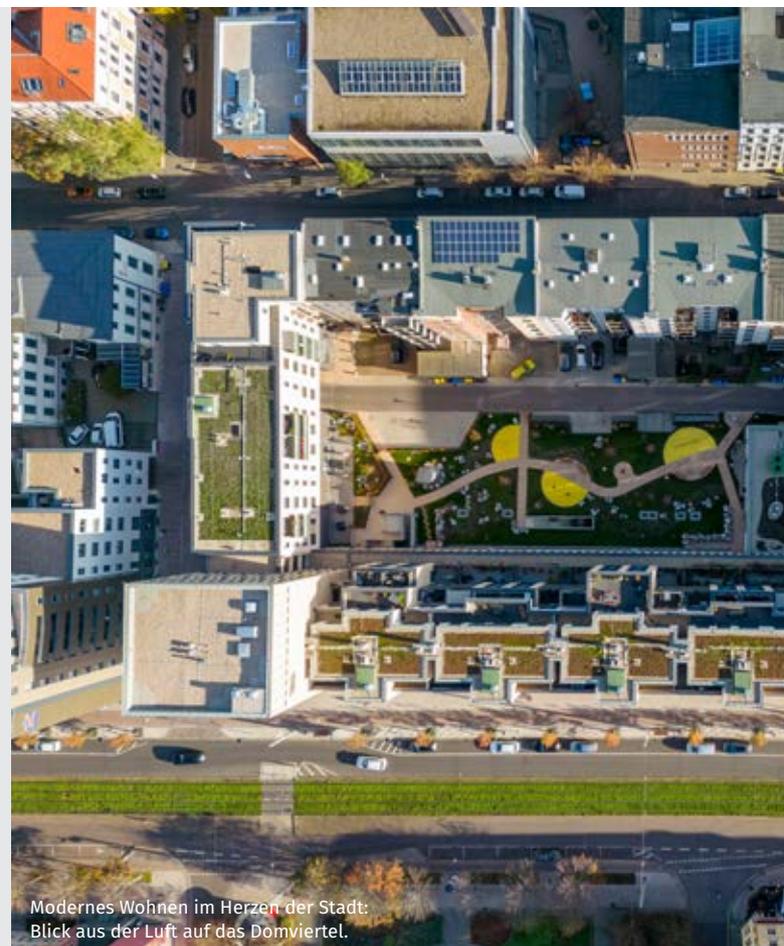
Die zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften bestehen aus jeweils 12 modernen und hellen Ein-Zimmer-Apartments. Sie entsprechen den Ansprüchen eines „barrierefreien Wohnens“.

Im Erdgeschoss bietet die WUP eine gemütlich und modern eingerichtete Tagespflege für Pflegebedürftige an. Hier können die Gäste den Tag aktiv und in Gemeinschaft verbringen und werden pflegerisch bestens umsorgt. Angrenzend an die Tagespflege befindet sich zudem ein Servicecenter. Es stellt eine zentrale Beratungsstelle direkt im Zentrum der Landeshauptstadt zum Wohnen im Alter dar.



René Weimann
Leiter der WOBAU-
Geschäftsstelle Mitte

Vorführung der Geräte auf dem Spielplatz für alle Generationen im Domviertel. Hier hat die WUP ihr Angebot für ältere und pflegebedürftige Menschen im Neubau der WOBAU in der Haeckelstraße erweitert.



Modernes Wohnen im Herzen der Stadt:
Blick aus der Luft auf das Domviertel.



Ein äußerlich sichtbares Zeichen des Zusammenlebens der Generationen im Magdeburger Domviertel gibt es auch: Es wurde dort nicht nur einen Kinderspielplatz gebaut, sondern auch ein spezieller Spielplatz für ältere Menschen. Passend zum Motto der WOBAU im Jubiläumsjahr 2022: „30 Jahre junggeblieben“.



Eine Photovoltaikanlage versorgt unter anderem das Parkhaus im Domviertel mit Sonnenstrom.



Peter Lackner
WOBAU-Geschäftsführer hebt die Zusammenarbeit der beiden städtischen Unternehmen im Domviertel hervor:

„Wir bieten hier im Domviertel gemeinsam ein Rundum-Konzept für die Innenstadt. Man kann hier wohnen, arbeiten, einkaufen, zum Arzt gehen und bei Bedarf auch betreut werden. Ich freue mich auf die weitere partnerschaftliche Zusammenarbeit.“



Auch die Mieterinnen und Mieter in der Beimssiedlung können sich auf den Service bei der WOBAU verlassen. Die WOBAU-App vereinfacht hierbei viele Abläufe.

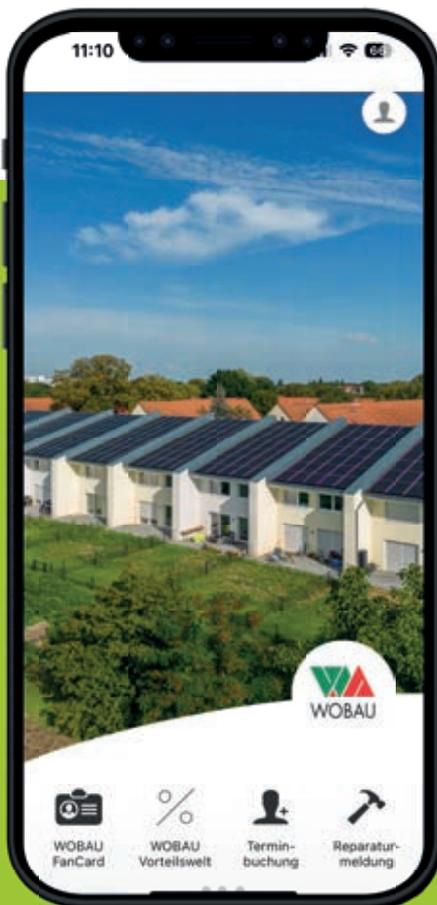
DIGITALER MIETERSERVICE

nicht nur für Junggebliebene

Digitaler Mieterservice nicht nur für Junggebliebene

Wohnen und Digitalisierung – was auf den ersten Blick nur schwer zusammengeht, funktioniert bei der WOBAU schon seit Jahren. Bereits 2019 gab es die erste Version der WOBAU-App, die seither Tausende aktive Nutzer für sich gewonnen hat. „Der Hintergrund, eine eigene App zu entwickeln, war einfach, wir wollten unseren Mieterinnen und Mietern unser Angebot und unsere Dienstleistungen noch besser und einfacher zur Verfügung stellen“, sagt Peter Lackner Geschäftsführer der WOBAU.

Zuvor gab es bereits die WOBAU-Card, mit der man bei Gewerbemietern der WOBAU Rabatte bekam. In der zweiten Generation setzte die WOBAU alles daran, mehr Funktionalität für die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mieter zu installieren: Reparaturen, Unterlagen, die im Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen, und zukünftig auch Informationen zur unterjährigen Verbrauchserfassung sind in der App enthalten.



Gut informiert

Alles rund ums Wohnen bei der WOBAU findet sich in der WOBAU-App



Gut gespart

Mit der Vorteilswelt in der WOBAU-App lassen sich so manche Schnäppchen schlagen.

1101111011100100010000001100

1101111011100100010000001100



Gut geholfen:
Ansprechpartner
für Reparaturen
und Notfälle immer
mit dabei.



Gut gemietet:
Lust auf Veränderung? Die
neue Traumwohnung ist
nur einen Klick entfernt.

1101111011100100010000001100
1101111011100100010000001100

Der Technische Assistent des Geschäftsführers, Rene Eikholt, erklärt: „Wir möchten auch die internen Arbeitsprozesse beschleunigen und erleichtern. Mietende und Mitarbeitende können mit der App zum Beispiel ein schadhafte Bauteil fotografieren und dann gleich elektronisch so ablegen, dass im internen Arbeitsprozess die Reparatur ordentlich abgearbeitet und sichergestellt wird, dass die Information auch ankommt und im Wirtschaftsprozess verarbeitet wird.“

Die App-Zukunft sehen beide durchweg positiv: „Stillstand gehört nicht zu unseren Stärken und insoweit sind wir davon überzeugt, dass es noch weitere Versionen unserer App geben wird. Diese richten sich natürlich an der Nachfrage und den technischen Möglichkeiten aus. Die Vernetzung mit anderen Akteuren geht weiter und wird sich in den nächsten Versionen sicherlich abbilden.“



Impression aus dem Bautagebuch des neuen Sportzentrums am Heinz-Krügel-Platz.



JUNGGEBLIEBEN

in der Sportstadt Magdeburg



Junggeblieben in der Sportstadt Magdeburg



Solides Fundament: Am Heinz-Krügel-Platz errichtete die WOBAU ein neues Sportzentrum.

„Am Heinz-Krügel-Platz schlägt das Herz der Sportstadt Magdeburg. Wir als WOBAU freuen uns sehr, dem Leistungssport an dieser Stelle künftig ein neues Zuhause und beste Bedingungen bieten zu können.“ Das sagte WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner im März 2022 bei der offiziellen Grundsteinlegung für ein neues Leistungssportzentrum.

Eingerahmt von der Getec- und der MDCC-Arena, feierten Landeshauptstadt Magdeburg und WOBAU gemeinsam den Baustart. „Wir als WOBAU realisieren dieses Vorhaben im Auftrag der Ottostadt“, so Peter Lackner. Neben einer Turnhalle für den SC Magdeburg entstehen eine Vielzahl weiterer Trainingsmöglichkeiten und Funktionsräume. Dazu zählen unter anderem Kraftraum, Sauna und Kältebecken sowie Räume für Sportmedizin, Hypoxie, Ergometer, Labor und Physiotherapie sowie Schulungsräume.

Die sportliche Infrastruktur der Landeshauptstadt wird sich weiter deutlich verbessern. Für den Neubau werden ca. 12 Millionen Euro investiert. WOBAU

und Stadt haben einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Geplante Fertigstellung: 2023.

Sportstadt verbindet

Der 1. FC Magdeburg ist in die 2. Bundesliga zurückgekehrt – die ganze Stadt feierte im Frühjahr 2022 in Blau-Weiß. Wichtige drei Punkte für den Aufstieg hatte das Team von Trainer Christian Titz und Topscorer Baris Atik am 9. April beim Heimspiel gegen den FC Viktoria Köln erkämpft. Mit dabei waren Schüler der Magdeburger Hugo-Kükelhaus-Schule, die in der MDCC-Arena den Club lautstark anfeuert. Die Clubfans aus der Schule in Neu-Reform hatten von der WOBAU 100 Freikarten spendiert bekommen.

Die Aktion lief im Rahmen des Behindertentages des 1. FCM. Motto: „Blau-Weiße Begeisterung kennt kein Handicap“. Damit lädt der FCM einmal im Jahr Fans mit geistiger oder körperlicher Beeinträchtigung zu einem ausgewählten Heimspiel in die MDCC-Arena ein. Regelmäßig kommen rund 3.000 Fans mit Handicap. WOBAU-Chef Peter Lackner dazu: „Sport verbindet. Es ist eine großartige und wichtige Ver-



Hier schlägt das Herz der Sportstadt Magdeburg. Gleich gegenüber befindet sich die MDCC-Arena.

anstellung, die wir als WOBAU immer wieder gern unterstützen.“

Deutscher Handballmeister aus Magdeburg

Historischer Sieg für die Handballer des SC Magdeburg: Bereits drei Spieltage vor Ende der Saison 2021/22 konnten sie ihr Meisterstück vollenden. Mit einem 31:26-Heimsieg gegen HBW Balingen-Weilstätten sicherten sie sich in der GETEC-Arena vor 6.449 Zuschauerinnen und Zuschauern die erste Deutsche Handball-Meisterschaft seit 21 Jahren. „Der Rest war grenzenloser Jubel, tanzende Spieler, euphorische

Fans und nicht enden wollende Ovationen für die Grün-Roten“, berichtete der Mitteldeutsche Rundfunk.

Auch die WOBAU feierte mit dem Meisterteam von Trainer Bennet Wiegert mit. Sowohl beim SCM als auch bei den Fußballern des 1. FC Magdeburg ist Sachsen-Anhalts größtes Wohnungsunternehmen seit vielen Jahren als verlässlicher Partner im Sponsoring engagiert und unterstützt die Sportstadt Magdeburg.



Moderne Architektur für Spitzenathleten: Das Sportzentrum wird künftig unter anderem vom Olympiastützpunkt Magdeburg genutzt.



Pilotprojekt: Am Marderweg ist Magdeburgs erste energieautarke Wohnanlage entstanden.

An aerial photograph of a residential construction site. In the foreground, there is a large area of green bushes and dry, yellowish grass. In the middle ground, a building is under construction, covered in white scaffolding. The roof of the building is partially covered with solar panels. In the background, there are several houses with red-tiled roofs under a bright blue sky with scattered white clouds.

JUNGGEBLIEBEN UND UNTER STROM – mit der Kraft der Sonne



Grundsteinlegung am Marderweg mit Zeitkapsel und Polit-Prominenz.

Junggeblieben und unter Strom – mit der Kraft der Sonne

Im Süden Magdeburgs ist der Baufortschritt für die ersten acht energieautarken Reihenhäuser der Landeshauptstadt im Jahr 2022 gut zu sehen. Hier verwirklicht die WOBAU ein zukunftsweisendes und innovatives Modellprojekt. Auf der Fläche eines abgerissenen Mehrfamilienhauses werden mit diesem Vorhaben neue Maßstäbe in Sachen Klimaschutz und Wohnkomfort gesetzt. Eine Investition in die Zukunft.

Durch eine gute Gebäudehülle mit einer entsprechend hohen Speicherfähigkeit des Mauerwerks wird der Heizwärmebedarf des Hauses wirksam gesenkt. Ergänzt wird das Wärmekonzept durch eine wartungsfreie Infrarotheizung. Im Jahr 2023 sollen die ersten Mieterinnen und Mieter im Marderweg einziehen

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. WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner betont: „Aus diesem Modellprojekt wollen wir lernen, es reproduzieren und in Serie bringen!“



Die Dächer der Reihenhäuser im Magdeburger Marderweg sammeln künftig Sonnenenergie für die Mieter.

Peter Lackner
WOBAU-Geschäftsführer

„Mit dem Projekt stellen wir auf Basis von Ökostrom und einer solaren Eigenstromproduktion einen zu 100 Prozent CO₂-freien Betrieb sicher und erfüllen damit bereits heute die angestrebten Gebäudestandards der Bundesregierung für das Jahr 2050.“



DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022



LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg



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 im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie und -kultur ausgerichtet. Dabei stehen die strategischen Aufgaben und Ziele in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Aufgaben und Herausforderungen in Magdeburg. Die Sicherstellung der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Magdeburg mit bezahlbarem Wohnraum stehen hierbei im Vordergrund. Ein solides wirtschaftliches Fundament bildet hierbei die Grundvoraussetzung.

Die Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sind die weitere Verbesserung der Vermietungsergebnisse sowie die Weiterentwicklung und Werterhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes. Dieses wird ergänzt durch Neubau unter Einbindung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und als Beitrag zum Klimaschutz.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland vor allem von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen massive Energiepreiserhöhungen zählten, geprägt. Hinzu kamen Material- und Lieferengpässe, immens steigende Preise für diverse Güter, wie Nahrungsmittel und Baustoffe. Darüber hinaus führten ein zunehmender Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende COVID-19 Pandemie zu weiteren Einschränkungen mit Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung. Trotz der anhaltend schwierigen Bedingungen wuchs die deutsche Wirtschaft und erzielte ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zufolge ein preis- und kalenderbereinigtes Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 1,9 %. Damit war das BIP in 2022 um 0,7 % höher als vor Beginn der COVID-19 Pandemie im Jahr 2019.

Hohe Preise, Material- und Fachkräftemangel sowie steigende Zinsen hingegen bremsten die Baukonjunktur (- 1,6 %). Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Anstieg (+4,6 %) neben den staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) eine wichtige Wachstumsstütze. Dabei gab der Staat deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten unterzubringen. In diesem schwierigen Umfeld blieb der Arbeitsmarkt stabil und erlebte ein Rekordhoch. Mit 45,6 Mio. Erwerbstätigen (Vj. 44,9 Mio.) und damit 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor wurde die Corona-Delle aufgeholt und die bisherige Höchstzahl aus dem Vorkrisenjahr 2019 von 45,3 Mio. Menschen übertroffen. Zusätzliche Arbeitsplätze wurden u. a. durch Zuwanderer übernommen und es beteiligten sich insgesamt mehr Menschen als zuvor am Erwerbsleben, so dass diese beiden Effekte die allgemeine demografische Entwicklung (Abnahme der Menschen im erwerbsfähigen Alter) überwogen. Die Immobilienwirtschaft

war auch im Geschäftsjahr 2022 ein Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Dabei leistete das Grundstücks- und Wohnungswesen einen Anteil von 10,0 % an der Bruttowertschöpfung 2022 (Vj. 10,8 %). Nach einem jahrzehntelangen Boom wurde der Immobilienmarkt in Deutschland im Laufe des Berichtsjahres aufgrund deutlich angestiegener Zinsen, weiter steigender Baukosten verbunden mit einer nicht verlässlichen und unzureichenden Förderung und einem Mangel an Handwerkern negativ beeinflusst. Vorgenannte Rahmenbedingungen führten zu einem Einbruch beim Neubau insbesondere bei günstigen Miet- und Sozialwohnungen. Im Ergebnis führt dies zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes, besonders in Ballungszentren deutscher Großstädte und deren Umland und zu weiter zunehmenden Nachfrageüberhängen mit der Folge steigender Mietpreise.

Die Konjunktur in Sachsen-Anhalt ist nach einem coronabedingten Einbruch im Jahr 2020 mit einem BIP von +2,1 % im Jahr 2021 auf seinen Wachstumskurs zurückgekehrt und erzielte im ersten Halbjahr 2022 ein reales BIP von +4,5 %. Mit diesem BIP lag Sachsen-Anhalt deutlich über dem BIP von +2,8 % im bundesdeutschen Vergleich. Diese Entwicklung resultiert hauptsächlich aus Umsatzsteigerungen im verarbeitenden Gewerbe, im Baugewerbe, Groß- und Einzelhandel und Gastgewerbe, wobei ein erheblicher Teil des Umsatzanstiegs preisbedingt ist.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2022 geht die Nord LB in ihrem Konjunkturausblick Sachsen-Anhalt 2023 davon aus, dass sich der Abstand nicht weiter vergrößert, aber Sachsen-Anhalt sich im Gesamtjahr wachstumsstärker als Deutschland insgesamt präsentiert. Dies ist darin begründet, dass die Parameter wie Lieferengpässe bei vielen Rohstoffen und Vorleistungsgütern sowie die damit einhergehenden Preissteigerungen, den deutlichen Unterschied zwischen nominalem und realem Wachstum verursachen, weiterhin Bestand haben. Auch die

gestiegenen Energiepreise bei den privaten Haushalten und Unternehmen haben neben steigender Zinsen ebenfalls einen Anteil an dieser Entwicklung. Die Nord LB prognostiziert daher für Sachsen-Anhalt ein BIP-Wachstum von 3,2 % für 2022. Der Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt ist stabil. Dies wird anhand der Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt deutlich, welche im Jahr 2022 leicht um 1,7 Tsd. auf 994,8 Tsd. Personen (+0,2 %) angestiegen ist sowie einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 7,1 % (Vj. 7,3 %). Bei der Bevölkerungsentwicklung vollzog sich infolge der Zuwanderung, verstärkt aus der Ukraine, ein Zuwachs, sodass rd. 2,2 Mio. Menschen laut Schätzung des statistischen Landesamtes, Ende 2022 in Sachsen-Anhalt lebten. Zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt stellen Bund und Land ab 2022 rd. 91,2 Mio. EUR Fördermittel bereit. Für Wohn- und Nichtwohngebäude vollzog sich im Jahr 2022 ein Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen. Laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt wurden im Jahr 2022 insgesamt für 4.538 Baumaßnahmen Baugenehmigungen erteilt, darunter 2.977 für Neubauten. Damit ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 16,1 % zurück. Die Zahl der Baugenehmigungen im reinen Wohnungsbau sank im Berichtsjahr auf 3.774. Bei den Baupreisen hielt die steigende Inflation an. Laut Statistischem Landesamt vollzog sich bspw. ein Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2022 um 18,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im Bereich Schönheitsreparaturen einer Wohnung gab es einen immensen Preisanstieg von 20,5 % gegenüber November 2021. Ursächlich für die Preissteigerungen waren unter anderem die Rohstoffknappheit, steigende Energiepreise und Materialkosten, aber auch die erhöhte Nachfrage und die Ausweitung des Mindestlohnes. Die Verbraucherpreise lagen laut Statistischem Landesamt im Jahresdurchschnitt 2022 um 8,3 % deutlich höher als 2021 (+3,5 %). Seit dem Berichtsjahr 1994 (+3,5 %) wurde keine höhere Inflation gemessen. Wesentliche Preisentwicklungen vollzogen sich im Bereich Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke mit +14,1 %, im Bereich Verkehr mit +11,4 %, trotz der Maßnahmen des 2. Entlastungs-

paketes (z. B. Tankrabatt, 9-Euroticket) seitens der Bundesregierung. Im Bereich Energie spiegelte sich eine durchschnittliche Erhöhung um 10,0 % zum Vorjahr wider. Dabei belastete die Haushalte eine starke Preisentwicklung bei der Haushaltsenergie (+41,0 %) besonders. In diesem Sektor wirkten die Abschaffung der EEG-Umlage, Absenkung der Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme von 19 % auf 7 % sowie die Dezembersoforthilfe preismindernd, konnten die hohen Steigerungen jedoch nicht immer ausgleichen. Im Bereich des Wohnens hatte die Teuerung der tatsächlichen Nettokaltmiete, welche durchschnittlich um 0,8 % über dem Niveau 2021 lag, einen dämpfenden Einfluss.

Die Bevölkerung in Magdeburg hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2.783 erhöht und lag im Dezember 2022 bei 242.753 Einwohnern. Dabei vollzog sich ein Einwohnerzuwachs von 5.489 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Aus der Ukraine sind rd. 4.500 Geflüchtete in Magdeburg aufgenommen wurden. Die Aufnahme und Versorgung der Kriegsflüchtlinge stellte und stellt die Stadt und alle Beteiligten vor zahlreichen Herausforderungen hinsichtlich der Wohnungsunterbringung, Aufnahme der Kinder in Kitas und Schulen, Sprachförderung, Integration auf dem Arbeitsmarkt u. v. m.

Die Arbeitslosenquote stieg im Stadtgebiet saison-typisch im Vergleich zum Vorjahresmonat und lag im Dezember 2022 bei 8,0 % (Vj. 7,4 %) bzw. bei 10.034 Arbeitslosen (Vj. 9.299). Der Magdeburger Grundstücks- und Wohnungsmarkt befindet sich weiterhin in einer stabilen Verfassung. Die Mieten im Bestand im mittleren Bereich sind lediglich moderat angestiegen und lagen im IV. Quartal konstant bei 7,00 EUR/qm (Vj. 6,70 EUR/qm). Bei Neubauwohnungen und sanierten Altbauten haben sich die Mieten aufgrund stark gestiegener Baukosten verteuert. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen wurden im IV. Quartal im Vergleich zu 2021 günstiger, da die Kaufkraft wegen der hohen Inflation und der gestiegenen Zinsen nachgelassen hat. Bei Baugrundstücken blieben die Preise im Jahr 2022 in der Landeshauptstadt stabil und lagen bei durchschnittlich 250 EUR/qm.

Das Jahr 2022 war für die WOBAU ein dynamisches Geschäftsjahr mit großen Herausforderungen. Investitionen in Neubau und Modernisierung waren durch extrem gestiegene Baupreise teilweise wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und mussten zurückgestellt werden. Darüber hinaus stellte die Explosion der Energiepreise im Bereich der Haushaltsenergie die Gesellschaft vor große Herausforderungen. Die in diesem Zusammenhang stehenden enormen verwaltungstechnischen Aufgaben sowie die Anforderungen aus der Grundsteuerreform und die Heizkostenverordnung mussten kurzfristig bewältigt werden. Auch ein immenser Zulauf von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine und deren Unterbringung in leerstehende teilweise sanierungsbedürftige Wohneinheiten erforderte ein schnelles und konstruktives Handeln, in Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen Behörden, seitens der Gesellschaft. Der Geschäftsverlauf der WOBAU im Jahr 2022 ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die WOBAU einen eigenen Bestand von 18.793 Wohnungen einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros (Vj. 18.845) sowie 474 Gewerbeeinheiten (Vj. 463) mit insgesamt rd. 1.190 Tsd. qm Wohn- und Nutzfläche (Vj. 1.189 Tsd. qm) sowie 4.720 Garagen, Einstellplätze und Gärten (Vj. 4.757). Die Veränderung im Wohnungsbestand resultiert aus der Schließung und Zusammenlegung von 49 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen sowie der Umnutzung von acht Mietwohnungen. Hier wurden Miet- in Gästewohnungen, bzw. Hauswartbüros oder Gewerbeeinheiten umgewandelt. Im gewerblichen Bereich sind durch Neubau, Ankauf, Umnutzung, Trennung und Eröffnung insgesamt Zugänge von 16 Einheiten zu verzeichnen. Dagegen erfolgten fünf Abgänge infolge Schließung, Zusammenlegung und Umnutzung.

Für Dritte wurden, wie im Vorjahr, 25 Wohnungen und 65 Stellplätze verwaltet. Zusätzlich erfolgt durch die WOBAU seit dem 01.09.2022 die Fremdverwaltung für 19 neu errichtete Reihenhäuser im Bruno-Beye-Ring. Die seit dem Jahr 2020 übernommene Verwaltung und Bewirtschaftung des Gewerbezentrums (Handwerkerhof) Berliner Chaussee, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages, führte die Gesellschaft im Berichtsjahr ebenfalls fort.

Im Berichtsjahr 2022 stand die WOBAU im Vermietungsprozess wiederum vor Herausforderungen, wie die Versorgung von mehr als 700 Geflüchteten aus der Ukraine mit bezahlbarem und teilweise möbliertem Wohnraum. Hierfür wurde kurzfristig ein Budget „Hilfspaket Ukraine“ von über 2.500 TEUR für die Herrichtung von Leerwohnungen aufgelegt. Die Geflüchteten konnten schnell mit Wohnraum versorgt werden. Die Leerstandsquote wurde im Vergleich zum Vorjahr gesenkt. Des Weiteren kamen auch wieder mehr Studierende nach Magdeburg, sodass auch der Leerstand im „studentisches Wohnen“ sank und insgesamt bei 25 Einheiten (Vj. 59) lag. Im gesamten Wohnungsbestand standen zum Bilanzstichtag 1.607 (Vj. 1.907) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 8,52 %; Vj. 10,02 %), davon 945 (Vj. 1.190) wegen Abriss-, Verkaufs- und umfassender Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Insgesamt waren 662 Wohnungen (Vj. 717) vermietungsfähig (Leerstandsquote: 3,53 %; Vj. 3,81 %). Es erfolgten mit 2.257 Neuvermietungen deutlich mehr als im Vorjahresvergleich (Vj. 1.971), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,81 EUR/qm (Vj. 5,92 EUR/qm). Die Anzahl der Wohnungskündigungen betrug 1.946 (Vj. 2.007). Dies entspricht einer positiven Wiedervermietungsquote von 116,0 % (Vj. 98,2 %) im Gesamtbestand Wohnen. Die Fluktuationsquote im gesamten Wohnungsbestand lag bei 10,41 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert (Vj. 10,67 %). Es zeigt sich eine Verbesserung aller Vermietungskennzahlen.

Bei der Vermietung von Gewerbeeinheiten standen 42 Kündigungen (Vj. 28) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,06 EUR/qm (Vj. 8,43 EUR/qm), 31 Neuvermietungen (Vj. 34) gegenüber. Für den

gesamten Gewerbebestand wurde eine Wiedervermietungsquote von 73,8 % (Vj. 121,43 %) erzielt. Zum Ende des Berichtsjahres standen noch 38 Einheiten (Vj. 25) leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 7,94 % (Vj. 6,27 %). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Leerzug von Gewerbeeinheiten in geplanten Sanierungsobjekten.

2.2.2 Mietenentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten (Mietwohnungen, Gewerberäume, sonstige Einheiten) entwickelten sich im Berichtsjahr durch Erstvermietungen im Neubaubereich und Neuvermietungen nach Sanierungen im Bestand weiter positiv und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % auf 81.451 TEUR bei einem Planwert von 82.204 TEUR. Dabei entfallen von den Umsatzerlösen aus Sollmieten 70.636 TEUR auf Wohnungen und 9.001 TEUR auf Gewerbe. Gegenüber dem Vorjahr sind die Erlösschmälerungen wegen Leerstands deutlich gesunken und beliefen sich auf insgesamt 6.481 TEUR (Vj. 7.499 TEUR). Hier von entfallen auf Wohnungen 5.892 TEUR (Vj. 6.839 TEUR) und 382 TEUR (Vj. 383 TEUR) auf Gewerbe. Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstands lagen bei 6.093 TEUR. Im Jahresdurchschnitt (EUR/qm WFL/NFL/Monat) stellt sich die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten wie folgt dar:

| | 2022 | 2021 | Veränderung |
|--|------|------|-------------|
| Sollmieten EUR/qm WFL/ NFL/Monat | | | |
| Wohnungen | 5,39 | 5,35 | 0,04 |
| Gewerbe | 7,84 | 7,72 | 0,12 |
| Erlösschmälerungen Leerstand in % | | | |
| Wohnungen | 8,32 | 9,75 | -1,43 |
| Gewerbe | 4,24 | 4,46 | -0,22 |
| Istmiete EUR/qm WFL/ NFL/Monat | | | |
| Wohnungen | 4,94 | 4,83 | 0,11 |
| Gewerbe | 7,51 | 7,38 | 0,13 |

Am Stichtag 31.12.2022 betrug die Sollmiete Wohnungen 5,42 EUR/qm (Vj. 5,38 EUR/qm) und die Istmiete 5,00 EUR/qm (Vj. 4,87 EUR/qm). Im gewerblichen Bereich betrug die Sollmiete zum Stichtag 7,93 EUR/qm (Vj. 7,81 EUR/qm) und die Istmiete 7,60 EUR/qm (Vj. 7,53 EUR/qm).

Die Forderungen aus Vermietung sind gestiegen und betragen zum Bilanzstichtag TEUR 3.097 (Vj.: TEUR 2.803). Die Mietrückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,9 % (Vj. 2,7 %). Nach Wertberichtigung wegen Uneinbringlichkeit belaufen sich die Mietforderungen auf 790 TEUR (Vj.: 495 TEUR).

2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Als wichtigen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit ihres Bestandsportfolios investierte die WOBAU im Geschäftsjahr 2022 einen Betrag von insgesamt 42.855 TEUR in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie Bestandserweiterung durch Neubau. Die Investitionstätigkeit liegt somit erneut auf einem hohen Niveau. Infolge von Kapazitäts-, Material und Lieferengpässen, Preisentwicklung am Markt sowie fehlender Baugenehmigungen verzögerten sich einige für das Jahr geplante Bauvorhaben im Maßnahmenbeginn bzw. der Fertigstellung, so dass ein Budgetüberhang in Höhe von 12.320 TEUR in den Bauplan 2023 eingestellt wird.

Die einzelnen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

| | 2022 TEUR | 2021 TEUR | Veränderung TEUR |
|---|---------------|---------------|---------------------|
| Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert) | 20.981 | 27.114 | -6.133 |
| Freiflächen (aktiviert) | 129 | 206 | -77 |
| Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam) | 21.745 | 16.520 | 5.225 |
| Abriss | 76 | 287 | -211 |
| Gesamt | 42.931 | 44.127 | -1.196 |

Der Neubau der Salbker Straße 1 im Quartier „Schilfbreite“ wurde im ersten Quartal 2022 abgeschlossen. Hier sind eine Arztpraxis, ein Friseurgeschäft und ein modernes Servicebüro der WOBAU, als direkte Anlaufstelle für Mieter*innen verwalteter Wohneinheiten umliegender Stadtgebiete, entstanden.

Die bereits im Jahr 2021 begonnenen Baumaßnahmen Marderweg 12-20 im Quartier „Hopfengarten“, wo acht energieautarke Reihenhäuser entstehen sowie die Errichtung eines neuen Sportzentrums am Stadion wurden im Jahr 2022 fortgeführt. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 sollen diese Neubauvorhaben fertiggestellt sein.

Zur Fortsetzung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung in der Beimssiedlung wurde im Berichtsjahr mit der Komplexsanierung der denkmalgeschützten Gebäude in der Calvörder Straße begonnen. Im Rahmen der Sanierung erfolgen Maßnahmen zur Sanierung unter energetischen Aspekten, zur Verbesserung des Schallschutzes, Wohnwertverbesserung sowie zur Erneuerung von Außenanlagen. Hier konnte der erste Bauabschnitt (Nr. 1-13 ung.) in 2022 fertiggestellt und bereits 40 Wohnungen vermietet werden. Die Sanierung der Calvörder Straße 12-17 ung. soll bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 abgeschlossen sein. Die Fertigstellung der Calvörder Straße 2-14 ger. wird bis in das Jahr 2024 reichen. Darüber hinaus trägt das in 2022 neu errichtete und fertiggestellte Parkhaus der WOBAU in der Badeleber Straße, mit 96 abschließbaren Einzelgaragen auf zwei Parkebenen, zur Entspannung der Parkplatzsituation im Wohngebiet bei.

Im Quartier „Altstadt“ erfolgt derzeit die Sanierung des historischen Gebäudes Breiter Weg 178/179. Am Objekt wurde nach Feststellung eines Restaurators die Sanierung der kunstvoll gestalteten Fassade vorgenommen. Gleichzeitig erhielten die Holzfenster einen neuen Anstrich. Die aktuell leerstehenden Gewerberäume werden qualitativ in einem hohen Standard modernisiert. Weiterhin wurde das Treppenhaus malermäßig instandgesetzt. Der vorhandene Aufzug wurde durch einen modernen Perso-

nenaufzug ersetzt. Die im Frühjahr 2022 begonnene Baumaßnahme soll im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein.

Bei einem weiteren innerstädtischen Objekt, der Beethovenstraße 9-11/W.-Rathenau-Straße 41 erfolgt aktuell die Komplexsanierung einschließlich der Außenanlagen. Neben dem Einbau von Wärmedämmungen in der obersten Geschoss- und in der Kellerdecke wird die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und künstlerisch aufwendig gestaltet. Es entstehen 99 möblierte Zimmer auf fünf Wohntagen, die für eine Vermietung an Studierende vorgesehen sind. Die Fertigstellung ist für Juni 2023 geplant.

Die Sanierung der Steigestränge in der Max-Otten-Straße 4, 5 wurde in 2022 durchgeführt, so dass die geplanten Maßnahmen am Objekt abgeschlossen sind. Im Quartier „Neustädter See“ wurden am Gebäude Albert-Schweitzer-Straße 2-10 nach bereits erfolgter barrierefreier Umrüstung der Aufzüge sowie Sanierung der Vorderseite der Fassade in den Vorjahren die Rückseite des Gebäudes in 2022 saniert. Die Fertigstellung der Feuerwehrumfahrung und die Gestaltung der Grünanlagen erfolgt Anfang 2023.

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

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms wurden 147 Leerwohnungen zur Sanierung für 4.532 TEUR beauftragt, wovon 106 Wohnungen f. rd. 1.793 TEUR aus dem „Hilfspaket Ukraine“ saniert wurden. Zusätzlich wurden durch kleinere Instandsetzungsmaßnahmen 188 Wohnungen für rd. 416 TEUR aus dem „Hilfspaket Ukraine“ in einem vermietungsfähigen Zustand versetzt. Zum Bilanzstichtag waren 183 beauftragte Leerwohnungssanierungen abgeschlossen und davon 160 Wohnungen vermietet.

Im Berichtsjahr erfolgte der planmäßige Abriss des Gewerbeobjektes Breiter Weg 123a.

2.2.4 Personal

Zum Stichtag 31.12.2022 waren bei der WOBAU einschließlich Geschäftsführer 231 Mitarbeitende (Vj. 233) beschäftigt. Davon befanden sich 176 Beschäftigte (Vj. 184) in Vollzeit und 55 (Vj. 49) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten liegt unverändert bei rd. 47 Jahren. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit mit rd. 19 Jahren blieb gegenüber dem Vorjahr konstant.

Insgesamt zehn Azubis befanden sich in Ausbildung zur/zum Immobilienkaufmann/-frau, ein Azubi zur/zum Kaufmann/-frau für Büromanagement sowie ein Azubi im Berufsbild zur/zum Kaufmann/-frau für IT-System-Management. Wie bereits in den Vorjahren unterstützte die WOBAU einen Nachwuchssportler, der bis zum 30.06. des Berichtsjahres seine - durch die Bundesagentur für Arbeit geförderte - Einstiegsqualifizierung absolvierte und somit erste Berufserfahrungen sammeln konnte. Zum 01.08.2022 begann ein weiterer Sportler seine Einstiegsqualifizierung im Berufsbild Immobilienkaufmann. Des weiteren konnten 13 Schülerinnen und Schüler ihr betriebliches Praktikum absolvieren

und eine Umschülerin und eine Studentin erhielten die Möglichkeit, ihr Pflichtpraktikum bei der WOBAU durchzuführen. In 2022 konnte wieder ein Ausbildungsprojekt stattfinden, welches sich dem Thema „Mein ökologischer Fußabdruck am Arbeitsplatz“ widmete. Ziel war es, mithilfe von Vor-Ort-Begehungen und Mitarbeitendenbefragungen Optimierungspotenziale beim Ressourcenverbrauch im alltäglichen Arbeitsprozess zu ermitteln. Die Auszubildenden fertigten im ersten Schritt eine Ist-Analyse zu vorhandenen elektronischen Geräten in den Verwaltungsgebäuden der WOBAU an und interviewten die Mitarbeitenden zu ihrem Verhalten bei der Ressourcennutzung sowie eigenen Verbesserungsvorschlägen für die Zukunft. Aus diesen Daten wurde eine Auswertung erstellt, aus der wiederum Optimierungspotenziale abgeleitet werden konnten. Im Endergebnis wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern anschließend ein ausgearbeiteter Leitfaden als Orientierungshilfe zur Verfügung gestellt, sodass jeder einzelne Mitarbeitende bereits im Arbeitsalltag seinen eigenen Beitrag zum Umweltschutz leisten kann.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

3.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 % erhöht. Die Vermögens- und Kapitalstruktur war solide und stellt sich wie folgt dar:

| | 2022 TEUR | % | 2021 TEUR | % | Veränderung TEUR |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|
| Aktiva | | | | | |
| Lang- und mittelfristiges Vermögen | 786.869 | 93,5 | 777.806 | 94,8 | 9.063 |
| Kurzfristiges Vermögen | 54.272 | 6,5 | 42.786 | 5,2 | 11.486 |
| Gesamtvermögen | 841.141 | 100,0 | 820.592 | 100,0 | 20.549 |
| Passiva | | | | | |
| Eigenkapital inkl. Sonderposten | 304.342 | 36,2 | 304.725 | 37,1 | -383 |
| Lang- und mittelfristiges Fremdkapital | 477.559 | 56,8 | 459.980 | 56,1 | 17.579 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 59.239 | 7,0 | 55.887 | 6,8 | 3.353 |
| Gesamtkapital | 841.141 | 100,0 | 820.592 | 100,0 | 20.549 |

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert insbesondere aus Zugängen ins Anlagevermögen (27.416 TEUR) sowie Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen (4.342 TEUR). Demgegenüber minderten planmäßige Abschreibungen (20.373 TEUR) und Buchwertabgänge insbesondere durch Verkäufe (2.293 TEUR) das Anlagevermögen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich hauptsächlich infolge der Zunahme liquider Mittel erhöht. Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist der Kapitalflussrechnung unter 3.2 zu entnehmen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verringerte sich durch Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 TEUR). Dem erzielten Jahresüberschuss (4.192 TEUR) stand die im Jahr 2022 erfolgte Gewinnabführung an die Gesellschafterin (4.000 TEUR) gegenüber.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 17.579 TEUR im Wesentlichen durch Darlehensaufnahmen (36.705 TEUR; Vj. 19.712 TEUR) abzüglich geleisteter Tilgungen in Höhe von 18.793 TEUR (Vj. 18.590 TEUR). Die Tilgungsquote gesamt, bezogen auf die Restschuld, lag bei 4,06 % (Vj. 4,10 %) und der Tilgungsaufwand, bezogen auf das aktuelle Nominalkapital, bei 3,47 % (Vj. 3,46 %). Die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrug 2,31 % (Vj. 2,50 %). Der Zinsaufwand lag im Jahr 2022 bei 10.528 TEUR (Vj. 11.317 TEUR). Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern an der Bilanzsumme umfasst 56,3 % (Vj. 55,5 %).

Die Zunahme des kurzfristigen Fremdkapitals ist insbesondere auf höhere erhaltene Anzahlungen zurückzuführen.

3.2 Finanzlage

Im Berichtsjahr war die Finanzlage der Gesellschaft ausgeglichen und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft dar:

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresergebnis | 4.192 | 9.479 |
| +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 16.030 | 13.252 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | 794 | -954 |
| +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen /Erträge | -575 | -575 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen | -212 | -1.182 |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -3.028 | -696 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 3.095 | -1.426 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 10.365 | 12.140 |
| +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag | 806 | 5.838 |
| +/- Ertragsteuererstattung/-zahlung | -1.293 | -405 |
| = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 30.174 | 35.471 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen | 1.566 | 1.968 |
| - Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen | -26.792 | -26.455 |
| - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände | -144 | -16 |
| + Erhaltene Zinsen | 5 | 7 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -25.365 | -24.496 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 36.705 | 19.711 |
| - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -16.762 | -20.919 |
| - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | -1.779 | -1.087 |
| - Gezahlte Zinsen | -10.545 | -12.042 |
| - Auszahlungen an die Gesellschafterin | -4.000 | -4.000 |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 3.619 | -18.337 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 8.429 | -7.362 |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 13.254 | 20.616 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 21.683 | 13.254 |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.297 TEUR vermindert, im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungskosten. Er reichte aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Wesentliche Einflussgröße ist die umfassende Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Vergleich zum Vorjahr einen positiven Saldo aus.

Ursächlich sind insbesondere Mittelzuflüsse im Zusammenhang mit Investitionen des Vorjahres. Die Aufnahme zusätzlicher flüssiger Mittel resultiert aus Maßnahmen zur Liquiditätssicherung bezüglich der gestiegenen Energiepreise.

Der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag der Gesellschaft erhöhte sich daher um 13.254 TEUR auf 21.683 TEUR.

3.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 4.192 TEUR, welcher 44 TEUR über dem geplanten Jahresergebnis liegt. Die Entwicklung des Jahresergebnisses stellt sich in den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt dar:

| | 2022 TEUR | 2021 TEUR | Veränderung TEUR |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 105.549 | 103.170 | 2.379 |
| Bestandsveränderungen | 425 | 645 | -220 |
| übrige betriebliche Erträge | 4.091 | 3.813 | -278 |
| Zwischensumme betriebliche Erträge | 110.065 | 107.628 | 2.437 |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 57.240 | 51.271 | 5.969 |
| Personalaufwand | 14.667 | 14.580 | 87 |
| planmäßige Abschreibungen auf das AV | 20.373 | 19.701 | 672 |
| übrige betriebliche Aufwendungen | 7.026 | 6.442 | 584 |
| Zinsaufwand Objektfinanzierung | 10.354 | 10.968 | -614 |
| Zwischensumme betriebliche Aufwendungen | 109.660 | 102.962 | 6.698 |
| Betriebsergebnis | 405 | 4.666 | -4.261 |
| neutrales Ergebnis | 4.201 | 7.912 | -3.711 |
| Finanzergebnis | -9 | -1.165 | 1.156 |
| Steuern | -405 | -1.934 | 1.529 |
| Jahresüberschuss | 4.192 | 9.479 | -5.287 |

Im Berichtsjahr konnte ein positives Betriebsergebnis von 405 TEUR erzielt werden. Den im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Istmieten im Bereich der Umsatzerlöse stehen im Vergleich zum Vorjahr höhere Aufwendungen für die Instandhaltung/ Instandsetzung gegenüber. Für die Wohnungsver-sorgung von Geflüchteten aus der Ukraine wurden zusätzlich 2.500 TEUR zur Verfügung gestellt. Auch im Bereich der Wärmeversorgungskosten sind im Vorjahresvergleich höhere Kosten aufzuweisen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen aufgrund höherer Sollmieten (970 TEUR), höheren Erlösen aus abgerechneten Um-lagen für Betriebskosten (261 TEUR) sowie um 1.135 TEUR geringerer Erlösschmälerungen.

Die Zunahme der Aufwendungen für die Hausbe-wirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich hauptsächlich aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung/ Instandsetzung (4.976 TEUR) und höheren Aufwendungen für Betriebs- und Heizungs-kosten (182 TEUR).

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Den Sonderzahlungen (Coro-na-Zahlung und Inflationsausgleich) der WOBAU stehen die Auswirkungen durch Mutterschutz,

Elternzeit und Langzeiterkrankte gegenüber. Eine Tarifierpassung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2022 nicht.

Höhere planmäßige Abschreibungen entstanden aus Zugängen in das Anlagevermögen durch die Investitionstätigkeit sowie Immobilienankäufe zur Arrondierungszwecken. Die Wende am Zinsmarkt hat sich für das Jahr 2022 noch nicht ausgewirkt, da mittel- und langfristige Zinsbindungen bestehen.

Das neutrale Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.711 TEUR verringert, aufgrund gerin-gerer neutraler Erträge (-7.164 TEUR) und geringerer neutraler Aufwendungen (-3.452 TEUR). Dabei wur-den die neutralen Erträge wesentlich durch geringe Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen (-2.107 TEUR), geringeren Erträgen aus Auflösung von Rückstellun-gen (-1.647 TEUR) sowie niedrigere Erträge aus Scha-densersatz (-900 TEUR), beeinflusst. Die neutralen Aufwendungen verminderten sich im Wesentlichen wegen geringerer Steuern vom Einkommen und Er-trag für Vorjahre.

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

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme | % | 36,18 | 37,13 | 36,79 | 36,95 |
| Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital | % | 1,45 | 3,28 | 1,69 | 1,58 |
| Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme | % | 93,53 | 94,76 | 93,92 | 92,13 |
| durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche | EUR/qm | 506,28 | 508,06 | 486,86 | 462,65 |
| durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche | EUR/qm | 398,35 | 383,23 | 386,98 | 384,50 |
| Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme | % | 63,82 | 62,87 | 63,21 | 63,05 |
| EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Anlagevermögen) | TEUR | 31.374 | 34.851 | 34.720 | 35.215 |
| EBITDA je m ² | EUR/qm | 26,40 | 30,64 | 29,36 | 29,66 |
| Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst) | | 1,15 | 1,22 | 1,16 | 1,13 |
| Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete | % | 13,95 | 15,17 | 16,81 | 19,37 |
| Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete | % | 36,85 | 39,39 | 42,13 | 44,52 |
| Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme | % | 1,73 | 2,64 | 2,06 | 2,22 |
| Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete/Umlagen)/Sollmiete | % | 7,88 | 9,16 | 8,83 | 9,10 |
| Fluktuationsrate WE/GE (Stichtag) | % | 10,34 | 10,56 | 11,45 | 11,45 |
| durchschnittliche Leerstandsquote WE/GE | % | 8,85 | 9,95 | 9,90 | 10,34 |
| Investitionen je m ² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche | EUR/qm | 40,78 | 36,95 | 44,08 | 44,01 |

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1 Risikobericht

Die Risikostrategie der WOBAU ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Als wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems des Unternehmens dient das Risikomanagementsystem (RMS) der frühzeitigen Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken. Die Ausgestaltung des Risikomanagementprozesses nebst Verantwortlichkeiten regelt die Gesellschaft verbindlich in einem Risikohandbuch in Form einer Dienstanweisung zum Risikomanagement (RM). Die Risikoberichterstattung durch den zentralen Risikomanager erfolgt unterjährig regelmäßig an die Geschäftsleitung und einmal im Jahr an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates. Neben dem RM verfügt die Gesellschaft über eine interne Revision. Weitere im Unternehmen implementierte Kontrollinstrumente sind das Controlling, das monatliche Berichtswesen, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Vier-Augen-Prinzip. Des Weiteren erfolgte in Zusammenarbeit mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die weitere Ausarbeitung einer Compliance Richtlinie zur Umsetzung eines Compliance-Management-Systems im Unternehmen. Im Zusammenhang mit Festlegungen zum Bereich Steuern/Tax Compliance durch alle Mitarbeitenden der WOBAU wurde im Berichtsjahr eine entsprechende Dienstanweisung erarbeitet und in Kraft gesetzt.

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

■ Markt- und strategische Risiken

Die aktuelle Preisentwicklung, insbesondere bei der Haushaltsenergie stellt die gesamte Immobilienbranche vor besondere Herausforderungen. Die Kosten für Wärme und Strom sind derzeit die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Mieter*innen kämpfen mit exponentiell angestiegenen Vorauszahlungen, die sie teilweise vor finanzielle Existenznöte stellen, so dass Mietrückstände ansteigen und Kündigungen zunehmen können. Problematisch zu werten ist die Tatsache, dass insbesondere preiswerte Objekte, die vorzugsweise von Geringverdienenden und Transferleistungsempfängenden bewohnt werden, oftmals nur teilsaniert sind. Hohe Heizkosten führen somit zu einer unverhältnismäßigen Belastung bei Selbstzahlenden und bei Transferleistungsempfängenden und damit ggf. zur Überschreitung der Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft. Andererseits führen steigende Baustoffkosten und gestörte Lieferketten nicht zur Beschleunigung energetischer Sanierungen. Aktuell wirken zur Dämpfung dieser Risiken zunächst bis März 2024 die Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen. Inwieweit die beschlossenen Entlastungspakete der Bundesregierung nachhaltig bei Mieterinnen und Mietern wirken, ist derzeit noch nicht vollumfänglich abzuschätzen. Im Ergebnis dieser Entwicklung wird es immer schwieriger, wirtschaftliche Mieten zu erzielen, da sich die Neuvertragsmieten nicht im gleichen Verhältnis wie die allgemeinen Preissteigerungen anpassen lassen.

Die Bautätigkeit der WOBAU wurde und wird ebenfalls von stark steigenden Preisen, Liefer- und Kapazitätsengpässe bei Personal und Material in erheblichem Maße beeinflusst. Dies führte zu Verzögerungen in Bezug auf die Einhaltung geplanter Fertigstellungs-, Mietvertrags- und Mietzahlungstermine. Auch die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards tragen, neben der ohnehin starken Inflation der Baupreise zu einer weiteren Steigerung der Baukosten bei.

Stark steigende Zinsen erschweren dabei zusätzlich die Wirtschaftlichkeit der Investitionsmaßnahmen, insbesondere im Neubau. Daher wird die WOBAU das Bauvolumen in den nächsten Jahren zunächst lediglich auf geringem Niveau weiterführen.

Die Folgen aus der Corona Krise 2020/2021 wirken besonders im Bereich der gewerblichen Vermietung nach. Viele Gewerbemieter*innen haben bspw. noch mit gestundeten Mietrückständen aus der Pandemie zu kämpfen. Hier führten die Energiekrise und der enorme Preisanstieg im Jahr 2022 zu zusätzlichen Belastungen und erheblichen Mehrkosten. Da die negative Preisentwicklung zu einem eingeschränkten Konsumverhalten geführt hat, ist ein Aufschwung in Einzelhandel und Gastronomie nur bedingt erkennbar. Zusätzlich wird die Geschäftstätigkeit durch einen zunehmenden Onlinehandel und eine Vielzahl innerstädtischer Baustellen in Magdeburg beeinträchtigt. Insgesamt führt dies dazu, dass weitere Mietsteigerungen kurzfristig nicht erzielbar sind und stattdessen Mietreduzierungen notwendig werden, um langjährige Mieter*innen am Standort zu halten. Insgesamt werden der demografische Wandel und neue Angebotsformen den Einzelhandel in den nächsten Jahren weiter strukturell verändern.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Verkaufserlöse von 1.566 TEUR und Erträge von 594 TEUR (Buchwertgewinn) erzielt. Die geplanten Verkaufserlöse i. H. v. 4.403 TEUR wurden damit erneut deutlich unterschritten, im Wesentlichen mangels Baurecht und noch laufender Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt. Dabei umfasst der Verkaufsbestand der WOBAU ausschließlich Freiflächen mit noch zu klärenden Baurechten, so dass keine Kompensationsmöglichkeiten mehr gegeben sind.

■ Finanzwirtschaftliche Risiken

Zur Vorbeugung finanzwirtschaftlicher Risiken obliegt dem Finanzmanagement im Unternehmen, den Finanzbedarf 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. Infolge verschiedener Faktoren wie dem Ukraine-Krieg, der Lieferengpässe, der Energiekrise und einer stark zunehmenden Inflation, verschärften sich im Berichtsjahr die Rahmenbedingungen im Finanzierungsgeschäft sowohl bei Prolongationen als auch bei Neufinanzierungen. Dabei wird der Geldmarkt derzeit durch die EZB mit steigenden Zinsen konfrontiert, um der Inflation entgegenzuwirken. Dies führt bei den geplanten Kreditaufnahmen zu inversen Zinsstrukturen bei langfristigen Kreditgeschäften. Margenaufschläge verteuern sich dabei aufgrund von Liquiditätskosten. Die Gesellschaft hat diese Entwicklung in der mittelfristigen Planung der Wirtschaftsjahre ab dem Jahr 2023 berücksichtigt. Aufgrund der in den Vorjahren vollzogenen Umstrukturierungen im Kredit- und Zinssicherungsgeschäft konnte der bestehende Kapitaldienst bis 2022 nachhaltig entlastet werden.

Bis einschließlich 2023 ist die WOBAU keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Die WOBAU verfügt zum 31.12.2022 unverändert über zwei aktive Zinsderivate 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 kein Risiko besteht.

Zur Sicherstellung einer 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 2022 über offene Kontokorrentkreditlinien von 18.500 TEUR (Vj. 9.983 TEUR), um Liquiditätsschwankungen abzufedern, welche bislang 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 Schadensereignisfall der überwachten Risiken.

Ein im Unternehmen integriertes Forderungsmanagement dient der Minimierung von Forderungsausfallrisiken. Präventive Maßnahmen wie Bonitätsprüfungen, Kautionsvereinbarungen bei Vermietungen sowie ein stringentes Mahn- und Klagewesen tragen dazu bei. Durch eine gezielte soziale Betreuung wirkt die WOB AU in Einzelfällen drohenden Mietzahlungsausfällen bei Wohnungsmietverhältnissen entgegen. Die aktuellen Preisentwicklungen, insbesondere im Bereich der Haushaltsenergie, werden Einfluss auf die Entwicklung der Forderungsausfallrisiken nehmen. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe berücksichtigt die Gesellschaft dieses Risiko bilanziell.

■ IT-Risiken

Störungen, insbesondere ein Ausfall der seitens der Gesellschaft genutzten IT-Systeme, würde den normalen Geschäftsbetrieb erheblich beeinträchtigen und kann zu wirtschaftlichen Verlusten führen. Die WOB AU hat daher entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen und Sicherungsprozesse implementiert, um dem vorzubeugen. Auch zur Abwehr zunehmender Cyberangriffe, wurde eine Vielzahl technischer und organisatorischer Maßnahmen getroffen, um dieses Risiko zu verringern. Darüber hinaus erfolgt im Unternehmen unterjährig im

Rahmen des RM eine regelmäßige Überwachung IT-relevanter Risiken seitens des Fachbereiches, einschließlich der Beurteilung, ob eine auszureichende Risikovorsorge gegeben ist. Regelmäßige Schulungen des gesamten Personalbestandes zu Fragen der IT-Sicherheit und des Datenschutzes sowie entsprechende Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen des im Unternehmen hierfür eingesetzten Fachpersonals ergänzen das Spektrum der Risikovorsorge auf Unternehmensebene.

■ Personalrisiken

Risiken im Personal bestehen im Unternehmen aufgrund hoher Fehlzeiten durch langzeiterkrankte Mitarbeitende sowie einer verstärkten Fluktuation in den nächsten Jahren aufgrund eines hohen Altersdurchschnitts in Zeiten des Fachkräftemangels. Das RM überwacht mögliche Entwicklungen, welche die Sicherung eines angemessenen, fachlich versierten Personalbestandes gefährden könnten. Durch eine gezielte, langfristig orientierte Personalentwicklung im Unternehmen, wirkt sie dem entgegen, indem Personalausfälle und -abgänge vorrangig durch die Ausbildung junger Mitarbeitenden kompensiert werden bzw. zeitnah externes Fachpersonal angeworben wird.

■ 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. Zur Risikominimierung und Sensibilisierung aller Mitarbeitenden zur Beachtung der steuerlichen Pflichten der Gesellschaft, hat die WOB AU im Jahr 2022 eine Dienstanweisung zu Steuern/Tax Compliance im Unternehmen implementiert. Daneben werden mögliche finanzielle Auswirkungen aus Steuernachzahlungen durch den Fachbereich regelmäßig im Risikotool bearbeitet und beurteilt. Die durch das Finanzamt Magdeburg im Jahr 2020 begonnene

Betriebsprüfung für die Jahre 2014 bis 2017 in den Steuerarten Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer und Gewerbesteuer wurde fortgeführt und beendet. Der Prüfbericht wurde der Gesellschaft im Januar 2023 zugestellt und wird aktuell durch die Gesellschaft geprüft. Das finanzielle Risiko aus der zu erwartenden Steuernachzahlung wird durch die gebildete Rückstellung gedeckt.

■ **Rechtliche Risiken**

Grundsätzlich birgt die permanente Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen Risiken für das Unternehmen, da oft zu Lasten der Wohnungsmarktakteure Gesetze/Verordnungen/Richtlinien o. ä. verschärft werden und neue hinzukommen. Das RM der WOBAU 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

Nachfolgende Chancen bieten sich der WOBAU 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 einer dynamischen Preisentwicklung, zählt zu den größten Herausforderungen der städteigenen Gesellschaft. Die beschlossene Wohngeldreform, als Teil der Entlastungspakete der Bundesregierung, eröffnet hierbei ab dem Jahr 2023 neue Chancen. Es werden dadurch mehr Haushalte mit kleinem Einkommen unterstützt, was wiederum auch das Vermietungsgeschäft insgesamt stärkt.

Die Gesellschaft wird ihr Bestandsportfolio anhand strategischer Ziele, demografischer Tendenzen/Entwicklungen und vorhandener Baustrukturen weiterhin ausrichten und die Konzeptentwicklung der Quartiere forcieren. Dabei wird sich die WOBAU vordergründig auf Sanierungen des Kernbestandes, einschließlich der Verbesserung der Energieeffizienz konzentrieren. Es werden dabei neue Wohnformen das Portfolio ergänzen und erforderliche Wohnraumanpassungen vorgenommen. Unter Beachtung der Demographie, entstehen vermehrt seniorengerechte Wohnungen und große Wohnungen für Familien. Der Umbau von Aufzugsanlagen für barrierefreien Zugang sowie die Verbesserung der Sicherheit in den Wohnobjekten durch Einsatz elektronischer Schließsysteme wird fortgesetzt. Die Integration von Smart-Home-Systemen im Bestand wird zunehmen, um intelligentes und nachhaltiges Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Für die Gesellschaft ergibt sich durch die geplante Ansiedlung des Chipherstellers „Intel“ und infolgedessen einer erheblich zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum die Chance, ihren Leerstand weiter zu senken.

Da weiter mit hohen Energiekosten zu rechnen ist und die CO₂-Bepreisung greifen wird, stellt die Einsparung von Energie (Heizung, Warmwasser, Strom) einen wesentlichen Punkt der zukünftigen Arbeit des Unternehmens dar. Einzellösungen für Gebäude, Quartierskonzepte und ein übergeordneter Klima-

pfad sind Teile dieser Arbeit. Zur Begegnung dieser Preisentwicklung und einer nachhaltigen Bestandsaufwertung wurden bereits im Jahr 2022 rd. 2.000 Wohnungen in der Beimssiedlung von der Gasversorgung auf eine Versorgung mit Fernwärme umgestellt. Die Planungen für weitere Umstellungen auf Fernwärme wurden veranlasst. Außerdem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, wie die Errichtung von Solaranlagen, sukzessive fortgeführt.

■ **Finanzierungschancen**

Ein nachhaltiges Geschäftsmodell, stabile Cashflows und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur sind die Grundlage für eine klare Finanzierungsbereitschaft der WOBAU bei ihren Geschäftsbanken. Bei Objektfinanzierungen bestehen aktuell Finanzierungsbereitschaftserklärungen i. H. v. rd. 21.000 TEUR. Langfristige Investitionen werden mit langfristiger Zinsbindung finanziert. Auslaufende Zinsbindungen werden rechtzeitig abgesichert und das Zinsänderungsrisiko auf unterschiedliche Laufzeiten verteilt. Neben der klassischen Finanzierung wurden im Berichtsjahr auch die Finanzierung im Rahmen einer Forfaitierung mit Einredeverzicht genutzt, um kommunalkreditähnliche Finanzierungsbedingungen in Anspruch nehmen zu können. Damit wurde sichergestellt, dass die Finanzierung mit 100 % Fremdkapital erfolgt und Eigenmittel schonend refinanziert wird.

■ **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. Im Berichtsjahr wurde die Digitalisierung wesentlicher Arbeitsprozesse fortgeführt bzw. begonnen. Es erfolgte beispielsweise die Einführung eines Mitarbeitendenportals zur Optimierung der Personalarbeit, Implementierung eines Ticketsystems zur schnelleren Bearbeitung systemrelevanter Themen sowie

Einführung eines innerbetrieblichen Informationssystems/Wissensdatenbank. Zur Optimierung der Miet-/Interessentenkommunikation wurde mit der Umstellung auf eine neue MieterApp/-portal begonnen, was zu einer effizienteren und unkomplizierten Arbeit und Betreuung im Kundeninteresse führt.

■ **Personalchancen**

Im Rahmen einer nachhaltigen und vorausschauenden Personalentwicklung verfolgt die WOBAU unverändert das Ziel, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen, versierte Auszubildende zu gewinnen und Mitarbeitende langfristig im Unternehmen zu halten. Besonders bei der Bewältigung der wachsenden und stetig verändernden Anforderungen bedarf es stets gut ausgebildeter und qualifizierter Mitarbeitender. Im Berichtsjahr wurden 214 (Vj. 185) Fortbildungsveranstaltungen/Seminare zu Themen in den Bereichen Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuern, Finanzen und Bauwesen durchgeführt. Ferner konnten 28 Mitarbeitende ihre Aus-/Weiterbildungen/Aufstiegsfortbildungen (ein Master of Arts Wirtschaftspsychologie, zwei geprüfte Immobilienfachwirte, eine Fachkraft für Controlling, fünf Immobilitätsfachwirte, drei DEKRA zertifizierte Sachverständige/Bauschadenbewertung) erfolgreich beenden. Aktuell befinden sich sechs Mitarbeitende in einem berufsbegleitenden Studiengang (Bachelor of Arts Real Estate, Immobilienfachwirt*in, Immobilitätsfachwirt*in). Die Gesellschaft setzt weiterhin verstärkt auf Maßnahmen zur Mitarbeitendenzufriedenheit und -bindung durch sozialverträgliche Arbeitsbedingungen im Rahmen der Tarifbindung, betriebliche Sozialleistungen sowie ein im Unternehmen integriertes Gesundheits- und Wiedereingliederungsmanagement. Im Berichtsjahr wurde eine Betriebsvereinbarung zur „Mobilen Arbeit“ abgeschlossen, um der sich verändernden Arbeitswelt Rechnung zu tragen.

4.3 Prognosebericht

Die Bundesregierung erwartet laut Jahreswirtschaftsbericht für 2023 keine Rezession mehr. Stattdessen soll das deutsche BIP um 0,2 % wachsen. Für Sachsen-Anhalt beschreibt die Nord LB in ihrem Konjunkturausblick für das erste Halbjahr 2022 eine im bundesweiten Vergleich ausgesprochene starke wirtschaftliche Entwicklung. Mit Blick auf das Jahresende erwartet sie keine wesentlichen Verbesserungen, auch wenn sich einzelne Parameter, wie z. B. die Gaspreise, zuletzt entspannt haben und die Bundesregierung Entlastungspakete auf den Weg gebracht hat. Letztere werden allerdings erst im nächsten Jahr ihre Wirkung entfalten. Daher geht sie für das Jahr 2023 davon aus, dass die zugrundeliegenden Daten der Entwicklung für das Jahr 2022 weiterhin Bestand haben werden, wenngleich partiell in einem etwas abgemilderten Ausmaß, sodass die Wirtschaft Sachsens-Anhalts aller Voraussicht nach auch weiterhin vom Trend zu resilienteren Wertschöpfungsketten profitieren kann. Die Nord LB prognostiziert somit für das Jahr 2023 für Sachsen-Anhalt ein Wachstum des BIP von 0,7 %.

Die Schwankungen auf dem Energiemarkt, die Inflation, der deutliche Anstieg des Zinsniveaus sowie die noch nicht abschätzbaren Konsequenzen des Ukrainekrieges sowie Nachfolgewirkungen der COVID-19 Pandemie werden weiterhin Auswirkung auf den Geschäftsverlauf der WOBAU haben. Insbesondere die Bautätigkeit ist von Preissteigerungen bei den Baumaterialien, Rohstoffknappheit, Lieferengpässen und Fachkräftemangel betroffen. Infolgedessen ergeben sich zeitliche Verschiebungen und Kostenerhöhungen der Baumaßnahmen.

Dies führt weiterhin dazu, dass Maßnahmen nicht in der geplanten Zeit fertiggestellt und Mieteinnahmen nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können. Daneben wirkt das Marktumfeld auf die Verkaufstätigkeit der Gesellschaft. Aufgrund der sich stark veränderten Bedingungen könnten potentielle Interessent*innen von geplanten Käufen Abstand nehmen.

Eine exakte Beurteilung – insbesondere der Energiepreise – konnte zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes nicht vorgenommen werden. Die erwarteten Auswirkungen wurden mit größter Sorgfalt in der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2023 verarbeitet. Dennoch basieren einige Berechnungsannahmen auf Prognosen. Abweichungen einzelner Planzahlen sind daher nicht auszuschließen.

Die WOBAU wird gemäß dem bestätigten Wirtschaftsplan 2023 ihre Investitions- und Sanierungsstrategie in einem moderaten Umfang fortsetzen und somit auch weiterhin einen entscheidenden Beitrag für eine zukunftsfähige Entwicklung Magdeburgs und deren Bewohner*innen leisten. Eine wertsteigernde und nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandsportfolios steht hierbei zentral im Fokus. Insgesamt plant die WOBAU Ausgaben für Investitions- und Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen von rund 61,9 Mio. EUR. Davon werden rund 22,4 Mio. EUR für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungsanierung sowie 39,5 Mio. EUR (einschließlich der Überhänge aus dem Jahr 2022) für Neubau und Modernisierung eingesetzt. Weiterhin wurden Grundstücksankäufe zur Arrondierung in Höhe von rd. 0,5 Mio. EUR geplant. Zur Sicherstellung der vorgenannten Investitionstätigkeiten ist eine ausreichende Finanzausstattung unerlässlich. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Liquiditätszuflüsse aus Verkäufen des Anlagevermögens in 2023 wurden in Höhe von 5,8 Mio. EUR eingeplant. Da für die Umsetzung dieser Verkäufe fast immer ein rechtsgültiger Bebauungsplan die Voraussetzung ist, sind Planabweichungen möglich. Darüber hinaus sind im Jahr 2023 Abrissmaßnahmen in Höhe von 1,9 Mio. EUR vorgesehen, für welche Fördermittel bereitgestellt werden. Die WOBAU beabsichtigt ihren Wohnungs- und Gewerbebestand durch Abrisse und Stilllegungen sowie durch Zugänge aus abgeschlossenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2023 auf rund 18.910 Einheiten zu verändern. Für das Jahr 2023 wurde eine Erlösschmälerungsquote über den Wohnungs- und Gewerbebestand von 9,09 % unterstellt. Umsatzerlö-

se aus der Hausbewirtschaftung werden in Höhe von 108 Mio. EUR erwartet. Die durchschnittliche geplante Sollnettokaltmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten wird ca. 5,67 EUR/qm betragen. Für die Planung der warmen Betriebskosten wurden im Jahr 2023 insbesondere die massiven Preissteigerungen auf dem Gasliefer- bzw. Fernwärmemarkt berücksichtigt. Jedoch können wir aufgrund der aktuellsten Prognosen in den nächsten Jahren von einem deutlichen Rückgang der Bezugspreise ausgehen. Ungeachtet dieser neusten Erkenntnisse hat die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rd. 415 TEUR eingeplant.

Die kommunale WOBAU ist leistungsfähig sehr gut aufgestellt und wird sich daher in bewährter Weise den vorgenannten Herausforderungen stellen, um ihre positive Unternehmensentwicklung fortzuführen.

Magdeburg, den 3. April 2023



Peter Lackner
Geschäftsführer



Domviertel bei Nacht

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg



Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

| AKTIVA | 31.12.2022 | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 213.482,67 | 112.448,10 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 689.633.651,28 | 698.112.665,57 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 66.004.354,01 | 57.293.593,84 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 12.422.575,57 | 12.573.890,22 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 89.670,00 | 78.582,00 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 129.692,91 | 21.014,51 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.034.195,72 | 909.111,43 |
| 7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 14.609.767,11 | 6.953.208,65 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 2.567.904,83 | 1.558.526,61 |
| | 786.491.811,43 | 777.500.592,83 |
| | 786.705.294,10 | 777.613.040,93 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 28.418.816,78 | 27.994.249,80 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 790.365,43 | 495.374,04 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 193.307,36 | 222.128,03 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.063.550,65 | 753.318,83 |
| | 4.047.223,44 | 1.470.820,90 |
| IV. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 21.683.366,29 | 13.254.345,15 |
| | 54.149.406,51 | 42.719.415,85 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 286.050,04 | 259.169,52 |
| | 841.140.750,65 | 820.591.626,30 |

| PASSIVA | 31.12.2022 | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 130.887.600,00 | 130.887.600,00 |
| II. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 138.897.695,45 | 138.897.695,45 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 48.646,67 | 48.646,67 |
| III. Gewinnvortrag | 14.786.431,07 | 9.307.823,32 |
| IV. Jahresüberschuss | 4.191.603,70 | 9.478.607,75 |
| | 288.811.976,89 | 288.620.373,19 |
| B. Sonderposten für Investitionszulage | 15.529.978,27 | 16.104.970,33 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 6.015.448,94 | 6.502.486,94 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 4.070.249,75 | 3.276.130,31 |
| | 10.085.698,69 | 9.778.617,25 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 449.769.424,50 | 431.470.969,93 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 23.563.926,57 | 23.563.926,57 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 38.572.587,26 | 35.545.848,97 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.898.825,40 | 1.729.413,90 |
| 5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 5.653.145,12 | 6.214.054,05 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 4.429.596,50 | 4.658.128,88 |
| davon aus Steuern: EUR 55.777,55 (Vorjahr: EUR 9.660,70) | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.527,86 (Vorjahr: EUR 18.216,93) | | |
| | 523.887.505,35 | 503.182.342,30 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 2.825.591,45 | 2.905.323,23 |
| | 841.140.750,65 | 820.591.626,30 |

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | 2022 | Vorjahr |
|---|----------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 105.489.876,54 | 103.117.541,71 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 59.415,45 | 52.479,12 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 183.787,69 | 68.128,90 |
| | 105.733.079,68 | 103.238.149,73 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen | 424.566,98 | 1.504.784,80 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 181.696,32 | 279.125,65 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 9.294.812,41 | 15.338.645,52 |
| | | |
| 5. Aufwendungen für bezogene Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 57.277.198,70 | 51.301.333,71 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 289.043,42 | 177.336,06 |
| | 57.566.242,12 | 51.478.669,77 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 12.223.574,93 | 12.281.622,49 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 2.443.001,93 | 2.428.134,00 |
| davon für Altersversorgung EUR 63.813,12 (Vorjahr: EUR 57.412,68) | | |
| | 14.666.576,86 | 14.709.756,49 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 20.372.792,47 | 19.700.960,43 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 7.645.772,41 | 6.991.002,28 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 4.835,86 | 6.680,53 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 10.369.406,24 | 12.147.378,94 |
| davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 799,00 Vorjahr: EUR 7.148,00 | | |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 805.722,43 | 5.838.599,85 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | 4.212.478,72 | 9.501.018,47 |
| 13. Sonstige Steuern | 20.875,02 | 22.410,72 |
| 14. Jahresüberschuss | 4.191.603,70 | 9.478.607,75 |



ANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg



1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Alleinige Gesellschafterin der WOBAU ist die Stadt Magdeburg.

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

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

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

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

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen

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

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

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

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

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

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

Umlaufvermögen

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Sonderposten für Investitionszulage

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Erhaltene Anzahlungen sind zum

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

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird 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 2022 ermittelte aktive Überhang besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge (gesamt EUR 774,5 Mio. bzw. EUR 584,8 Mio.).

Aufwendungen und Erträge

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

3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Bei dreizehn Grundstücken mit Wohnbauten sowie bei zwei Grundstücken ohne Bauten erfolgte eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 28.419 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.700 vorgenommen.

Von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 193) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 3.097. Wegen Uneinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 2.306 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2022 TEUR 1.005.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten debitorische Kreditoren in Höhe von TEUR 2.306, die im Wesentlichen aus Forderungen aus Wärmeabrechnung für das Jahr 2022, aus Gutschriften aus der Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes für die Lieferung von Gas über das Erdgasnetz und Wärme über das Wärmenetz sowie aus Entlastungsbeträgen aus dem Erdgas-Wärme-Soforthilfe-Gesetz (EWSG) resultieren. Des Weiteren enthalten die Sonstigen Vermögensgegenstände TEUR 43 Ansprüche aus Steuerzahlungen und TEUR 152 (Vorjahr: TEUR 154) 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 30. Juni 2022 beschlossen, den Jahresüberschuss 2021 (EUR 9.478.607,75) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von EUR 4.000.000,00
- Vortrag des verbleibenden Betrags in Höhe von EUR 5.478.607,75 auf neue Rechnung.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2022 |
|---------------------------------|-------------------|
| | TEUR |
| Betriebsprüfung Zinsen | 1.234 |
| Unterlassene Instandhaltung | 1.299 |
| Personalbezogene Rückstellungen | 455 |
| Ausstehende Rechnungen | 442 |
| Prozesskosten und Schadenersatz | 75 |
| Übrige sonstige Rückstellungen | 565 |
| | 4.070 |

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 2022 setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahreswerte in Klammern):

| | Gesamt | Restlaufzeit | Restlaufzeit | Davon Restlaufzeit |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | TEUR | bis zu 1 Jahr | größer 1 Jahr | größer 5 Jahre |
| | | TEUR | TEUR | TEUR |
| gegenüber Kreditinstituten | 449.769 (431.471) | 25.221 (19.251) | 424.548 (412.220) | 335.603 (328.936) |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 23.564 (23.564) | 564 (564) | 23.000 (23.000) | 23.000 (23.000) |
| erhaltene Anzahlungen | 38.573 (35.546) | 38.573 (35.546) | 0 (0) | 0 (0) |
| aus Vermietung | 1.899 (1.729) | 1.899 (1.729) | 0 (0) | 0 (0) |
| aus Lieferungen und Leistungen | 5.653 (6.214) | 5.653 (6.214) | 0 (0) | 0 (0) |
| Sonstige | 4.430 (4.658) | 597 (681) | 3.833 (3.977) | 2.459 (2.331) |
| | 523.888 (503.182) | 72.507 (63.985) | 451.381 (439.197) | 361.062 (354.267) |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2022 wie folgt gesichert:

| | TEUR |
|-------------------------|----------------|
| Grundpfandrechte | 399.399 |
| Städtische Bürgschaften | 2.809 |
| | 402.208 |

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen TEUR 318.772 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 67.148 auf Altschulden, TEUR 47.000 auf Neubaukredite, TEUR 6.685 auf Ankaufkredite, TEUR 3.000 auf Betriebsmittelkredite und TEUR 6.653 auf eine Zwischenfinanzierung.

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

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 4.249 auf die Verpflichtung zur Zahlung eines erhöhten Festzinssatzes nach Laufzeitende der ursprünglichen Bewertungseinheiten.

Rechnungsabgrenzungsposten

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 2022 über zwei Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 133.325 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 105.836 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 TEUR | Betrag zum Bilanzstichtag in TEUR | Marktwert zum Bilanzstichtag in TEUR | Buchwert TEUR | Absicherung in der BE |
|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Micro Hedge | 133.325 | 105.836 | -3.134 | 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 ggf. 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 2022 betrug die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste aufwandswirksame Zinsabgrenzung insgesamt TEUR 269. Zinsmindernd sind im Geschäftsjahr 2022 TEUR 442 aufgelöst worden.



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 2022 wie folgt:

| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | TEUR |
|--|----------------|
| Mieteinnahmen | 74.080 |
| Umlagen für Betriebskosten | 31.024 |
| Sonstige | 386 |
| | 105.490 |

| Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit | TEUR |
|--|------|
| Umsatzerlöse WEG | 59 |

| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | TEUR |
|---|------------|
| Sonstige | 184 |

Die Erlöse aus der Photovoltaikanlage (TEUR 6) entfallen auf Stromeinspeisevergütungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

| Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten: | TEUR |
|--|--------------|
| Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen | 4.342 |
| Sonstige periodenfremde Erträge | 701 |
| Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd) | 689 |
| Erträge aus Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen | 575 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd) | 121 |
| Fördermittel Stadttumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 119 | 119 |
| Übrige Erträge | 2.748 |
| | 9.295 |

Die sonstigen periodenfremden Erträge enthalten TEUR 439 aus Geldeingängen wertberichtigter Forderungen und TEUR 262 aus dem Sammelkonto weiterer periodenfremder Erträge.

Abschreibungen

Im Unternehmen wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen (im Vorjahr TEUR 0).

| Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten: | TEUR |
|--|--------------|
| Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Miet- und sonstige Forderungen und Forderungsausfälle | 1.009 |
| Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd) | 478 |
| Kosten für Straßenausbau | 170 |
| Sonstige periodenfremde Aufwendungen | 129 |
| Abrisskosten | 76 |
| Zuführung zu sonstigen Rückstellungen | 60 |
| Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten) | 5.724 |
| | 7.646 |

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 806 entfallen TEUR 401 auf Vorjahre.

6. SONSTIGE ANGABEN

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich beschäftigt:

| | Anzahl |
|--|--------|
| Geschäftsführer | 1 |
| Stabsstellen | 20 |
| Personal und Sozialwesen | 3 |
| Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft | 30 |
| Geschäftsbereich Technische Dienste | 55 |
| Geschäftsbereich Immobilienmanagement | 91 |
| Geschäftsbereich Unternehmensentwicklung | 17 |
| | 217 |
| Auszubildende/Praktikanten | 13 |
| | 230 |

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeitstellen waren durchschnittlich 210 (im Vorjahr 212) Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 55 für Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 2 für andere Bestätigungsleistungen.

Treuhandvermögen

Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2022 entwickelte sich wie folgt:

| | 31.12.2022 TEUR | 31.12.2021 TEUR |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung | 1.093 | 1.304 |
| Garantieeinbehalte | 136 | 122 |
| Mietkautionen | 6.652 | 6.050 |
| | 7.881 | 7.476 |

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31. Dezember 2022 bestanden in Höhe von TEUR 7.549 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen.

Im Jahr 2022 wurde mit einer Bank ein Forderungskaufvertrag abgeschlossen. Kaufgegenstand sind die Ansprüche aus wiederkehrenden Zahlungen aus einem Mietvertrag mit der Landeshauptstadt Magdeburg.

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 |
| 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 erneuerbare Energien 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, Diplom Ökonom |

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 9.100,00.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag) sollen EUR 3.000.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Gewinn in Höhe von EUR 1.191.603,70 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 3. April 2023



Peter Lackner
Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Anschaffungs- und Herstellungskosten

| | Stand 01.01.2022 | Zugänge | Umbuchungen | Abgänge | Stand 31.12.2022 |
|--|-------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähn- liche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 2.798.701,74 | 144.068,54 | 0,00 | 0,00 | 2.942.770,28 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.174.958.770,38 | 6.582.475,46 | 382.076,54 | 1.117.210,53 | 1.180.806.111,85 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 76.312.067,96 | 7.510.844,84 | 2.913.319,57 | 1,00 | 86.736.231,37 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 17.169.680,41 | 0,00 | 172.440,34 | 1.013.224,92 | 16.328.895,83 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 102.043,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 102.043,54 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 24.586,85 | 16.648,70 | 102.711,72 | 0,00 | 143.947,27 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.925.468,94 | 545.620,99 | 0,00 | 406.371,82 | 4.064.718,11 |
| 7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 6.953.208,65 | 11.220.411,29 | -3.563.852,83 | 0,00 | 14.609.767,11 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 1.558.526,61 | 1.395.913,35 | -6.695,34 | 379.839,79 | 2.567.904,83 |
| | 1.281.004.353,34 | 27.271.914,63 | 0,00 | 2.916.648,06 | 1.305.359.619,91 |
| Anlagevermögen insgesamt: | 1.283.803.055,08 | 27.415.983,17 | 0,00 | 2.916.648,06 | 1.308.302.390,19 |

| Abschreibungen | | | | | Buchwerte | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Stand 01.01.2022 | Zugänge | Zuschreibungen | Umbuchungen | Abgänge | Stand 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2021 |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 2.686.253,64 | 43.033,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.729.287,61 | 213.482,67 | 112.448,10 |
| 476.846.104,81 | 18.186.958,01 | 3.860.602,25 | 0,00 | 0,00 | 491.172.460,57 | 689.633.651,28 | 698.112.665,57 |
| 19.018.474,12 | 1.715.971,04 | 0,00 | -2.567,80 | 0,00 | 20.731.877,36 | 66.004.354,01 | 57.293.593,84 |
| 4.595.790,19 | 398,28 | 470.626,63 | 0,00 | 219.241,58 | 3.906.320,26 | 12.422.575,57 | 12.573.890,22 |
| 23.461,54 | 0,00 | 11.088,00 | 0,00 | 0,00 | 12.373,54 | 89.670,00 | 78.582,00 |
| 3.572,34 | 8.114,22 | 0,00 | 2.567,80 | 0,00 | 14.254,36 | 129.692,91 | 21.014,51 |
| 3.016.357,51 | 418.316,95 | 0,00 | 0,00 | 404.152,07 | 3.030.522,39 | 1.034.195,72 | 909.111,43 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14.609.767,11 | 6.953.208,65 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.567.904,83 | 1.558.526,61 |
| 503.503.760,51 | 20.329.758,50 | 4.342.316,88 | 0,00 | 623.393,65 | 518.867.808,48 | 786.491.811,43 | 777.500.592,83 |
| 506.190.014,15 | 20.372.792,47 | 4.342.316,88 | 0,00 | 623.393,65 | 521.597.096,09 | 786.705.294,10 | 777.613.040,93 |

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 han-

delsrechtlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen

Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.“

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 eingehalten hat.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F. (07.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist nachfolgend 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 wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten der Gesellschaft nach § 6b Abs. 3 EnWG.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben. Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet. Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Magdeburg, den 5. April 2023

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 | info@wobau-magdeburg.de

Konzeption und Gestaltung

DATeS Medien Verlag GmbH
www.dates-online.de

Texte

agentur pres(s)tige

Bildnachweise

Hauptfotograf: Andreas Lander
Seite 4: Schüssler Fotoscheune, Seite 16-17: Robert Richter, Planungs-
büro Neumann & Berking, Seite 20: Christian Schulze

