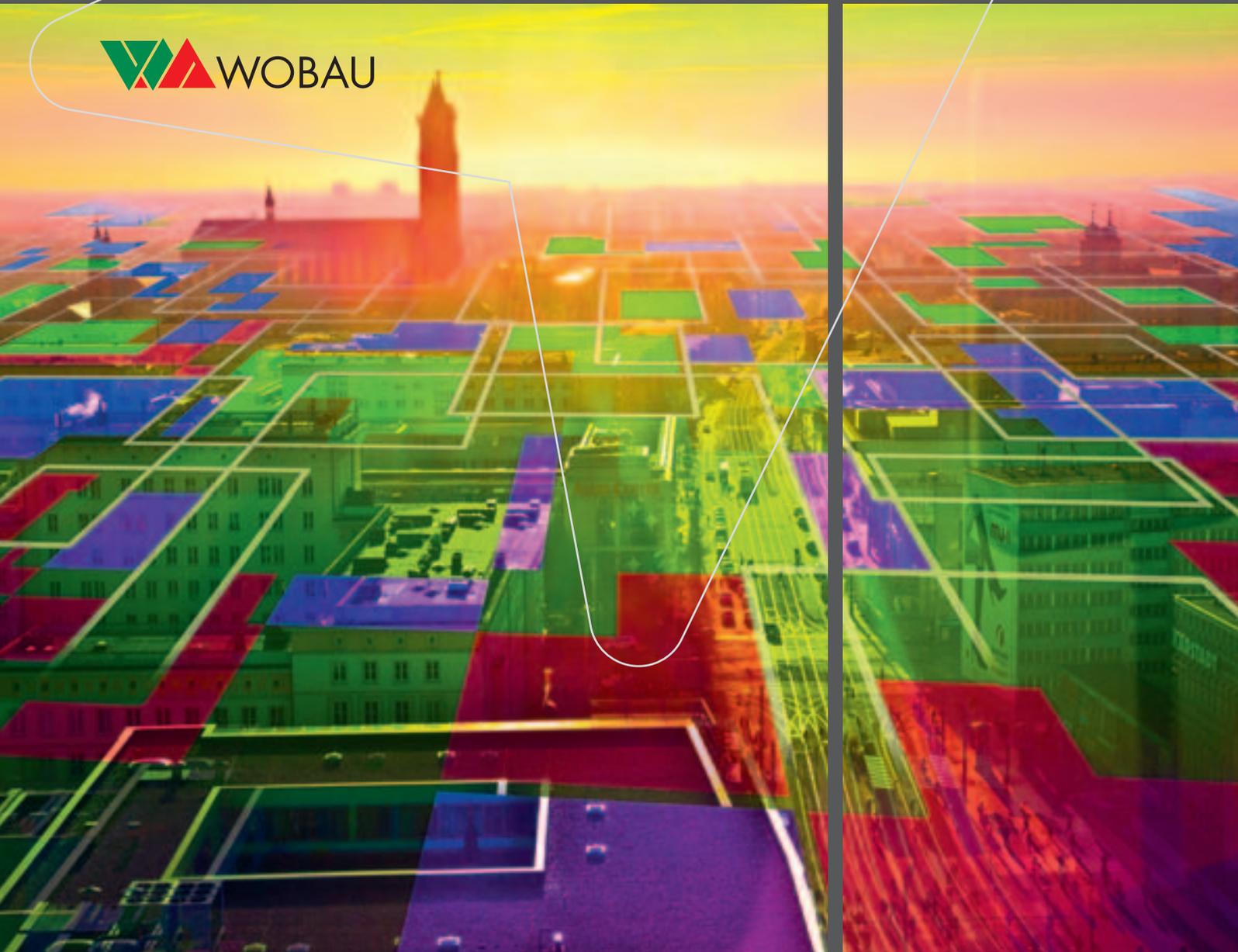


NEUE PERSPEKTIVEN



GESCHÄFTSBERICHT 2014



Neue Perspektiven für Magdeburg



PE

Manchmal
muss man die

RSPERKTIVE

wechseln,
um den Himmel
zu sehen.

Spruchwort, Verfasser unbekannt



Vorwort

Heinrich Sonsalla

Manchmal muss man die Perspektive wechseln, um den Himmel zu sehen, sagt ein Sprichwort. Wir als WOBAU machen uns im übertragenen Sinne immer wieder zu diesem Perspektivwechsel auf, um für die Entwicklung unseres Unternehmens und unserer Landeshauptstadt zu neuen, innovativen Ideen und Lösungen zu kommen.

Dabei entstehen Projekte, an die zuvor wohl niemand gedachte hatte. Auch ich selbst hätte mir ein Projekt wie den top-modernen Katharinenturm, den wir 2014 eröffnet haben – anstelle eines jahrelang verfallenden Hochhauses mitten im Stadtzentrum – noch vor wenigen Jahren nicht träumen lassen.

Um die festgefahrene Situation an dieser städtebaulich herausragenden Stelle zu lösen und auch ein Stück weit die drohende Perspektivlosigkeit für das gesamte Umfeld zu beenden, war ein Blickwechsel aber dringend notwendig. Schließlich waren alle Bemühungen der zurückliegenden Jahre im Sande verlaufen. Wir haben hier etwas gewagt, und ich denke, der Erfolg, der auch in den nächsten Jahren weiter zum Tragen kommen wird, gibt uns recht. Profitieren werden nicht nur wir als WOBAU, sondern die gesamte Stadt.

Klar ist aber auch: Ohne die großen Anstrengungen der Vorjahre, unser Unternehmen wirtschaftlich auf ein stabiles Fundament zu stellen, wäre so ein bedeutendes Projekt nicht zu stemmen gewesen. Zugleich sind wir uns als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt unserer Verantwortung als wesentlicher Bestandteil der kommunalen Daseinsfürsorge bewusst. Jeder Mensch hat ein Recht auf eine schöne und bezahlbare Wohnung. Die WOBAU stellt genau das in Magdeburg ohne Wenn und Aber sicher.



»Diese Aufgaben, die vor uns liegen,
sind vergleichbar mit den Herausforderungen
des Stadtumbaus.«

Diesen Rahmen werden wir auch weiterhin einhalten. Und das, ohne das breite Spektrum des Wohnungsmarktes, die sich verändernden Ansprüche und Bedürfnisse unserer Kunden, Herausforderungen durch den demografischen Wandel und die Zukunftschancen durch Innovationen und neue Perspektiven aus dem Blick zu verlieren.

Als ein Beispiel dafür nenne ich an dieser Stelle gern unsere erste Wohngemeinschaft für Menschen mit einer Demenzerkrankung. Diese konnte 2014 im Rahmen eines Pilotprojektes mit der Volkssolidarität als sozialem Träger eingeweiht werden. Welche Perspektiven sich dadurch für Erkrankte und ihre Familienangehörigen eröffnen, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

A handwritten signature in blue ink that reads "Heinrich Sossalla". The signature is written in a cursive style.

HEINRICH SONSALLA
Geschäftsführer

Vorwort

Klaus Zimmermann

Als „Kommune des Jahres“ wurde unsere Landeshauptstadt im Jahr 2014 vom Ostdeutschen Sparkassenverband geehrt. Damit wurden zu unserer großen Freude das seit einigen Jahren zu verzeichnende kontinuierliche Wachstum Magdeburgs sowie die sehr guten Zukunftsaussichten des Wirtschaftsstandortes Magdeburgs überregional gewürdigt. Nach Einschätzung der Jury fußen der Erfolg und die Perspektiven Magdeburgs dabei auf drei Säulen: Lebensqualität, Bildung und Arbeit.

Eng verknüpft ist diese positive Entwicklung zweifellos mit unserer Wohnungsbaugesellschaft. Sie trägt seit Jahren auf ihre Weise zum Erfolg bei und dreht an wichtigen Stellschrauben. Die WOBAU schafft als kommunales Unternehmen und größter Vermieter der Landeshauptstadt sicheren und bezahlbaren Wohnraum für die Magdeburgerinnen und Magdeburger. Sie steigert die Lebensqualität in der Innenstadt genau wie in den Stadtteilen durch ihr Modernisierungsprogramm für den Wohnungsbestand, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Förderung des sozialen Miteinanders, zum Beispiel in Begegnungsstätten und Vereinen oder durch zahlreiche Veranstaltungen, die sie selbst initiiert oder maßgeblich unterstützt.

Darüber hinaus weist die WOBAU durch mutige und herausragende Bauprojekte städtebaulich den Weg in die Zukunft Magdeburgs und eröffnet ganz neue, bisher vielleicht sogar ungeahnte Perspektiven für die Entwicklung unserer Stadt. Beleg dafür ist der 2014 eröffnete Katharinenturm, der einen Schandfleck in der Innenstadt beseitigt und zugleich ganz neue Maßstäbe gesetzt hat, oder die „Welle“ in der Regierungsstraße als architektonisches Highlight am Elbufer.

Ähnliche Effekte versprechen wir uns perspektivisch für die Gestaltung des neuen Magdeburger Domviertels, für das die Planungen bereits auf Hochtouren laufen. Ich bin mir sicher, dass die WOBAU sich an dieser Stelle ebenso als Erfolgsgarant beweisen und in enger Abstimmung mit den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung kluge Entscheidungen treffen wird – sowohl städtebaulich und wohnungspolitisch als auch wirtschaftlich.



»die WOBAU...eröffnet ganz neue, bisher vielleicht sogar ungeahnte Perspektiven für die Entwicklung unserer Stadt.«

Ich danke der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOBAU sehr herzlich für die Arbeit im Jahr 2014 und das große Engagement für unsere Stadt. Dieser Geschäftsbericht fasst eindrucksvoll zusammen, welche Perspektiven diese Arbeit für Magdeburg gerade im Jahr 2014 eröffnet hat. Ich wünsche mir, dass wir gemeinsam diesen Weg fortsetzen, um auch in Zukunft viele weitere Erfolge für unsere Landeshauptstadt feiern zu können.

KLAUS ZIMMERMANN
Aufsichtsratsvorsitzender,
Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen
der Landeshauptstadt Magdeburg

Große Steinernetischstraße



Weitlingstraße

Breiter Weg Nordabschnitt



RATSWAAGEPLATZ

Magdeburger
Halbkugelversuch

Julius-Bremer-Straße

ALTSTADT

ALTER
MARKT



MAGDEBURGER REITER

RATHAUS



Ernst-Reuter-Allee

Jakobstraße



JOHANNISKIRCHE



LEUCHTENDE

PER SPEK TIVEN

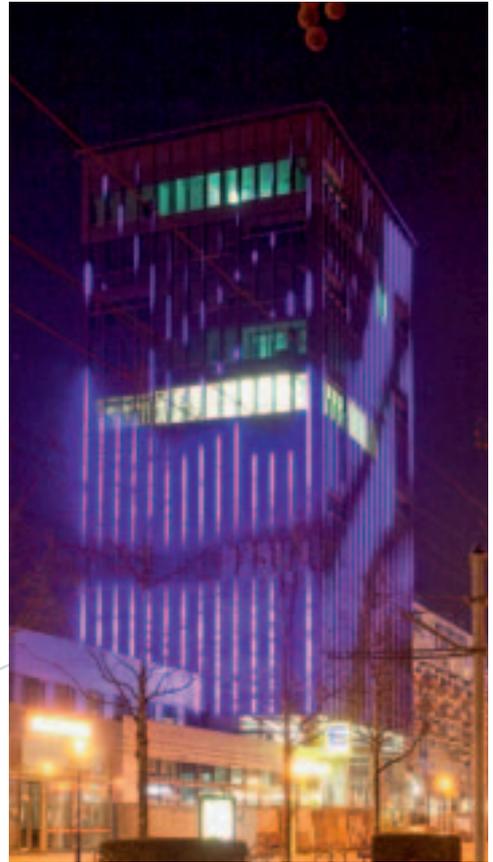
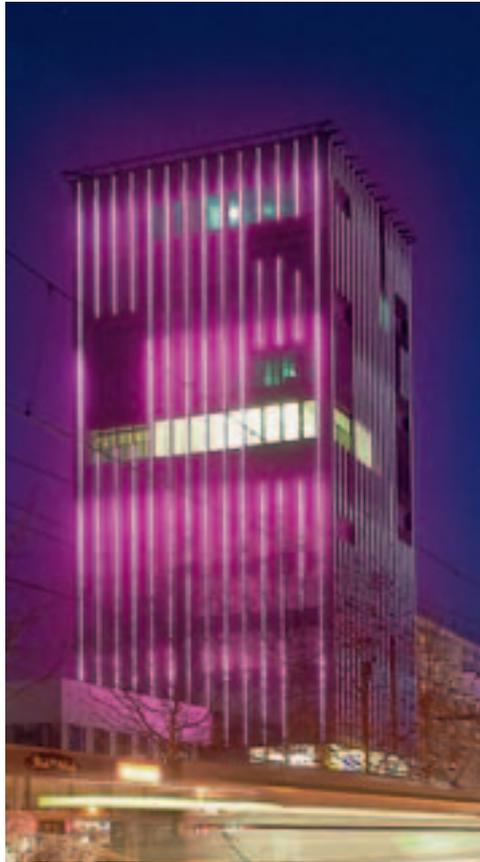
Viele Jahre lang herrschte Tristesse und Perspektivlosigkeit rund um das so genannte „Haus der Lehrer“ im nördlichen Breiten Weg. Bis die WOBAU die Initiative ergriff und mit dem Konzept für den „Katharinenturm“ antrat, um die Mitte Magdeburgs entscheidend zu verändern und die Entwicklung in eine neue, positive Richtung zu lenken.

Der Katharinenturm, der im Frühjahr 2014 nach vier Jahren Bauzeit offiziell eröffnet wurde, weist inzwischen den Weg in die Zukunft der Magdeburger Innenstadt. Die WOBAU setzt als größter Vermieter Sachsen-Anhalts bewusst auf eine Signalwirkung und stemmte mit dem Ausbau des Katharinenturms selbst das größte Bauprojekt in ihrer Unternehmensgeschichte.

Die Anstrengungen haben sich gelohnt: Heute präsentiert sich der Katharinenturm als Top-Adresse für anspruchsvolle Geschäftskunden und Wohnungsmieter. Der hochmodern ausgestattete Wohn- und Businessstower bietet zudem mit seinem Panoramablick aus der Konferenzetage im 11. Obergeschoss die Möglichkeit, die Landeshauptstadt aus ganz neuer Perspektive zu entdecken und in außergewöhnlichem Ambiente Business-Veranstaltungen, Feierlichkeiten, Empfänge und andere Highlights auszurichten.



Nach abgeschlossener Sanierung ist der Blickfang am Breiten Weg, der Katharinenturm an das schnelle und sichere Breitband-Übertragungsnetz angeschlossen worden. Insbesondere die dort ansässigen Firmen sind nun mit vielfältigen und zukunftssicheren Versorgungsmöglichkeiten aus den Bereichen TV, Internet und Telefon bestens ausgestattet.



Katharinenturm erstrahlt

innovativ, modern und neu

Die leuchtende LED-Fassade des Towers mit 16.000 per Computer steuerbaren Lämpchen bereichert obendrein in den Abendstunden das Stadtambiente und setzt einen interessanten wie wandelbaren Leuchtpunkt in der City. Mit der LED-Fassade setzte die WObAU ein Konzept um, das bisher deutschlandweit seinesgleichen sucht. „Die Beleuchtung ist für uns ein Mittel, das Stadtambiente zu bereichern und ein Highlight in der Innenstadt zu setzen“, erklärt Sven Grünig. Er ist Mitarbeiter der IT Abteilung und betreut als "Lichtmeister" vom Katharinenturm die Fassadenbeleuchtung.

Die Beleuchtung wird thematisch passend zur Jahreszeit oder zu bestimmten Ereignissen gesteuert. Zum Welt-Mädchentag 2014 hat die WObAU den Katharinenturm am Breiten Weg in Pink erstrahlen lassen. Wenn der 1.FC Magdeburg im heimischen Stadion spielt, leuchtet der Turm den Fans in Blau und Weiß den Weg.



KATHARINENTURM

Wohnen • Business • Events



Dabei wurde bei der Neugestaltung des Katharinenturms nicht nur großer Wert auf Modernität gelegt, sondern, wie bereits im Namen zu erkennen ist, auch der Bogen zur Vergangenheit Magdeburgs geschlossen.

Immerhin befindet sich der Turm genau an jener Stelle, an der 1966 die Katharinenkirche abgerissen wurde. Um dieser kulturhistorischen Dimension gerecht zu werden, sind sichtbare Teile des Grundrisses der Kirche als Sandstein-Footprint nachgezeichnet worden.

Das noch erhaltende, etwa zehn Meter hohe Eingangsportale des einstigen Gotteshauses soll schon bald wieder an alter Stelle aufgestellt werden. Ein eigens gegründetes Kuratorium für den Wiederaufbau des Katharinenportals sammelt dafür Spenden und wirbt mit seinen Aktionen und Veranstaltungen auf breiter Front für dieses Anliegen.

Die Perspektive ist klar: Mit Katharinenturm und -portal werden moderne Innenstadtarchitektur, zukunftsweisende Stadtentwicklung und Magdeburger Historie auf einzigartige Weise verknüpft und im Herzen der Landeshauptstadt erlebbar gemacht.

Foto links: Mit einem großzügigen Scheck an das Kuratorium zur Wiedererrichtung des Katharinenportals hat Maximilian Grauvogl, Vorstandsvorsitzender der Planungsgesellschaft Obermeyer, seine Solidarität mit dem Projekt zum Ausdruck gebracht. Bürgermeister und Kuratoriumsvorsitzender Klaus Zimmermann und Wobau-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla nahmen die Spende dankend entgegen.

Foto rechts: Kuratoriumsmitglieder und Unterstützer der Spendenaktion (v. l.): Heinrich-Paul Sonsalla, Prof. Dieter Beyer, Olaf Albers, Oliver Ball, Dr. Dieter Scheidemann, Klaus Zimmermann, Frank Schuster

Das Katharinenportal

Die Folgen des Zweiten Weltkrieges spürt Magdeburg bis heute schmerzlich. Die DDR-Zeit fügte dem Stadtbild weitere Wunden zu. Ein Beispiel ist das Katharinenportal, einziges Überbleibsel der Katharinenkirche am Breiten Weg. Im Krieg ausgebrannt, ließen die SED-Machthaber das Kirchenschiff sprengen und die Türme abreißen. Das Kuratorium sammelt Spenden für den Wiederaufbau.



 Die Figur der Heiligen Katharina



Finde die Ausbildung

die zu dir passt

Kauffrau/Kaufmann
für Büromanagement
beider WOB

Neue und umfangreiche
Aufgaben in Büro- und
Prozessen erwarten

Folgende Qualifikation
für dich zur Wahl:

- Marketing und Vertrieb
- Kaufmännische
und Kaufmännische
- Assistenten
- Personal

Nach
hast
eine
Bas

LLE





Glänzende

PER SPEK TIVEN

Die WOBAU bietet jungen Menschen in Magdeburg ausgezeichnete berufliche Perspektiven. Das beginnt bei einer abwechslungsreichen Tätigkeit und spannenden Projekten schon während der Ausbildung und reicht über interessante Auslandspraktika bis hin zu Übernahme- und Aufstiegschancen für die erfolgreichsten Absolventen.

Entsprechend hoch sind nach wie vor die Bewerberzahlen bei der WOBAU, dem allgegenwärtigen Klagen über mangelnden Fachkräftenachwuchs zum Trotz. Und auch die Auszubildenden unseres Unternehmens selbst identifizieren sich stark mit ihrem Ausbildungsbetrieb. Das beweist nicht nur ihre engagierte Mitarbeit in den verschiedenen Bereichen der Wohnungsbaugesellschaft, sondern auch eine ganz besondere Azubi-Aktion. Diese sorgt seit 2014 buchstäblich für Aufsehen in der Landeshauptstadt!

Die Auszubildenden der WOBAU zeigen persönlich Gesicht für ihr Unternehmen: Für die neueste Werbekampagne unseres Unternehmens standen die Nachwuchskräfte selbst als Models vor der Kamera. Und das bei einem aufregenden professionellen Fotoshooting mit dem Fotografen und Werbegestalter Norbert Perner im Katharinenturm der WOBAU hoch oben über den Dächern der Magdeburger Innenstadt. In Anzeigen, auf Werbeplakaten und auf der WOBAU-Internetseite lösen die Nachwuchskräfte nach und nach das anonyme Lächeln aus Werbekatalogen weitgehend ab.



»Wir möchten künftig in unseren Anzeigen, Werbeplakaten und auch auf unserer Internetseite auf das anonyme Lächeln aus Werbekatalogen weitgehend verzichten und lieber mit eigenen Gesichtern punkten«, erklärt WOBAU-Geschäftsführer Heinrich Sonsalla.



Die Idee dazu stammte von den Azubis selbst, die so ihre Verbundenheit zu „ihrer“ WOBAU unter Beweis stellen möchten. Mit einigen Aufnahmen aus dem Turm-Shooting wurde auch gleich ein frischer WOBAU-Messestand gestaltet. Und hier schließt sich der Kreis. Denn dieser feierte auf der großen Magdeburger Berufs- und Bildungsmesse „Perspektiven“ im September 2014 seine Premiere, wo sich unser Unternehmen traditionell den Nachwuchskräften von morgen vorstellt und um die besten Schulabgänger der Region wirbt. Schließlich stellt die WOBAU jährlich neue Auszubildende für die Berufe Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Büromanagement ein.

Die Frage „Wer ist da eigentlich auf dem Plakat?“ stellte sich unterdessen an dem „Perspektiven“-Wochenende in den Messehallen nicht. Denn die abgebildeten Models waren höchstpersönlich am Messestand vertreten. Sie konnten nicht nur von einem spannenden Tag im Scheinwerferlicht berichten, sondern auch aus erster Hand von ihren bisherigen Erfahrungen und Erlebnissen in der Berufsausbildung.

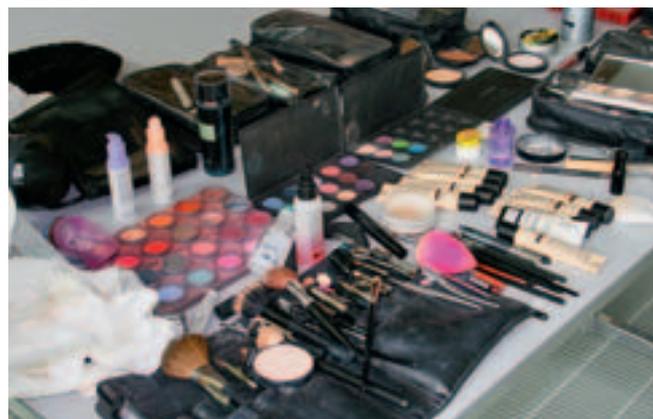


Berufliche Perspektiven für den **Nachwuchs**



Nach und nach werden die Magdeburgerinnen und Magdeburger die Gesichter der „jungen Wilden“ bei der WOBAU auf verschiedensten Plakatmotiven in der ganzen Stadt entdecken können. Den einen oder anderen werden sie sicher auch persönlich kennenlernen, ob im WOBAU-Kundencenter oder auf einer der zahlreichen Veranstaltungen, auf denen die Wohnungsbau-gesellschaft vertreten ist. Das verspricht auch weiterhin interessante Perspektiven für alle Seiten.

„Spot an!“, hieß es im Katharinenturm. In der Konferenzetage über den Dächern der Landeshauptstadt war ein Shooting mit dem Magdeburger Fotografen und Werbegestalter Norbert Perner angesetzt. Für die neueste Werbekampagne standen die Nachwuchskräfte selbst als Models vor der Kamera.





MAGDEBURGER REITER



RATHAUS



JOHANNISKIRCHE



Ernst-Reuter-Allee

Jakobstraße

Ernst-Reuter-Allee

Goldschmiedebrücke

Breiter Weg

Bärstraße

Regierungsstraße

Schleinufer

Regierungsstraße



KUNSTMUSEUM
KLOSTER UNSER LIEBEN FRAUEN

Fürstenwallstraße

LANDTAG

ALTSTADT

ELBE

DOMPLATZ

Schleinufer



ERFOLGREICHE

PER SPEK TIVEN

Magdeburg und die WOBAU schwimmen auf einer Erfolgs-Welle. Gemeint ist die Wellenfassade am längsten Wohnhaus der Landeshauptstadt in der Regierungsstraße (126 Meter Fassadenlänge).

Erst feierte diese im Frühjahr 2014 die Nominierung für den internationalen „AIT-Award“, ausgelobt von der gleichnamigen Fachzeitschrift, die zu den führenden europäischen Publikationen in der Architekturwelt zählt. Dann wurden die WOBAU als Bauherrin und das Architekturbüro „arc architekturconcept“ im Herbst mit dem Deutschen Fassadenpreis 2014 ausgezeichnet. Der renommierte Wettbewerb würdigt seit 23 Jahren die herausragende Gestaltung von Gebäudehüllen und gilt in der Baubranche als der „Fassaden-Oscar“.

Aus dem einst grauen Wohnblock ist ein helles, offenes Gebäude geworden. Die gemischte Anordnung aus Wintergärten und offenen Balkons in wechselnden Tiefen lässt die Außenseite mit ihrer nun auch energieeffizienten Hülle wie eine Welle auf der Elbe aussehen. Magdeburg erhielt damit einen neuen Anziehungspunkt.



Der Deutschen Fassadenpreis, ausgelobt von Brillux, würdigt seit 23 Jahren die herausragende Gestaltung von Gebäudehüllen und gilt in der Baubranche als „Fassaden-Oscar“. Zahlreiche Magazine haben das Projekt bereits vorgestellt „die ehemals starre, nüchterne Fassade ist in Bewegung gekommen“, schwärmen die Fachleute.

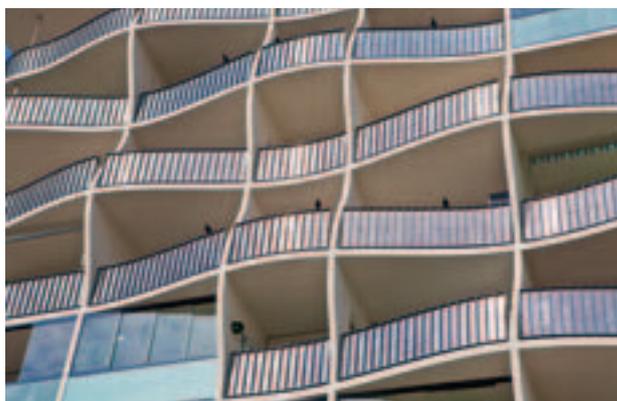
Die ehemals starre, nüchterne Fassade ist in Bewegung gekommen.

Die Jury des Fassadenpreises urteilte: „Der achtgeschossige Wohnblock in Magdeburg war wirklich kein Schmuckstück. Doch durch die Lage unmittelbar an der Altstadt ist er trotzdem eine begehrte Wohnanlage mit reizvollem Blick über die Elbe. Diese funktionale Modernisierung, die energetische Sanierung sowie die gestalterisch wirksame Fassade zeigen eindrucksvoll, dass auch wenig attraktive Plattenbauten zu städtebaulich bereichernden Wohnanlagen werden. Und wenn dann die gestalterischen Fassadenelemente durch einen Farbklang heller Beigetöne unterstützt werden, entsteht in der Kombination ein sehr schönes harmonisches Ganzes.“

Für die WOBAU war die Umgestaltung des Gebäudes eines der wichtigsten und mutigsten Projekte der vergangenen Jahre, das auch in der Magdeburger Öffentlichkeit viel positiven Widerhall fand. Daneben stellten zahlreiche Magazine das Projekt vor. Von einer beeindruckenden „Platten-Tektonik“, in Anspielung auf den nun optisch fließenden Plattenbau, war hier und dort die Rede, „die ehemals starre, nüchterne Fassade“ sei „in Bewegung gekommen“, schwärmen Fachleute wie interessierte Passanten am Elbufer.

Wellenspiel

Bereits durch die Beteiligung Magdeburgs an der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2010 mit dem Thema „Leben an und mit der Elbe“ hatten sich neue Perspektiven für das Magdeburger Elbufer eröffnet. Mit der „Welle“ in der Regierungsstraße reihte sich nun auch die WOBAU in die Riege der „Flusspioniere“ ein, die mit ihren Initiativen, Ideen und Investitionen dazu beitragen die Stadt baulich wie auch mental wieder an ihren Fluss heranzuführen und das Elbufer weiter zu beleben.





Olvestedter Chaussee

OLVENSTEDTER
MARKT



Sternsee

OLVENSTEDT



WOBAU
DEMENZ-WG

Bruno-Beye-Ring

Bruno-Taut-Ring

Bruno-Beye-Ring

Bruno-Beye-Ring

Bruno-Beye-Ring

Bruno-Beye-Ring
Carl-Krayl-Ring

INNOVATIVE

PER SPEK TIVEN

Wenn Alter und Krankheit das Leben beeinträchtigen, suchen Erkrankte und ihre Angehörigen vielfach in puncto Wohnen und Betreuung nach neuen Perspektiven. Dabei spielt der Wunsch, für die Betroffenen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in eigenen „vier Wänden“ zu ermöglichen, ebenso eine große Rolle wie die Situation der Verwandten: Sie müssen ihrerseits mit einer völlig neuen Lebenssituation und neuen Herausforderungen leben lernen.

Um speziell für Menschen, die an Demenz erkrankt sind, und ihre Familien genau solche Perspektiven zu bieten, beschreitet die WOBAU neue Wege. In einem Gebäude im Bruno-Beye-Ring im Stadtteil Neu Olvenstedt wurde dabei die Sanierung eines altersgerechten Wohnblocks genutzt. Entstanden ist ein helles, freundliches Wohnhaus, das nicht nur mit modernen Standards und vielen seniorenfreundlichen Extras aufwartet, sondern in seiner sechsten Etage auch die erste WOBAU-Senioren-WG für Demenzkranke beherbergt.

Konzeptionell eng vom Team Soziales Management der WOBAU begleitet, startete unser Unternehmen ein Pilotprojekt gemeinsam mit der Volkssolidarität als Kooperationspartner. Seit der Eröffnung Anfang 2014 sammelt die WOBAU hier nun wertvolle neue Erfahrungen. Diese werden vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer alternden Gesellschaft sicher den Weg für künftige weitere Wohnprojekte bereiten.



Frisch sanierter Bruno-Beye-Ring 1 bietet seniorenfreundliches Wohnen in Neu Olvenstedt und beherbergt die erste Demenz-Wohngemeinschaft der WOBAU.



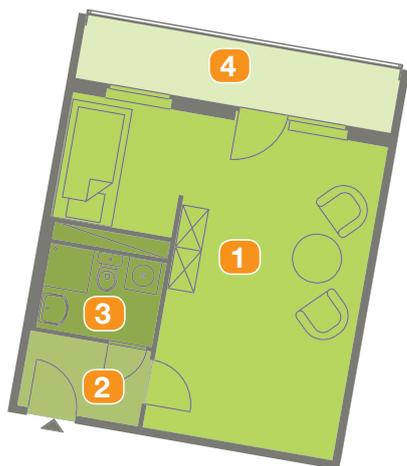
Seniorenfreundliches Wohnen

Projekt mit Vorbildcharakter

Die erste Demenz-WG bietet zehn Apartments mit jeweils rund 50 Quadratmetern Wohnfläche ausschließlich für Demenzkranke an. Die WObAU schließt mit den Interessenten einen Mietvertrag ab, und der Mieter kann seine Wohnung individuell einrichten. Das Besondere: In einem großen Gemeinschaftsbereich mit Küche bietet sich, wie in ganz normalen Wohngemeinschaften auch, auf Wunsch viel Raum für soziale Kontakte. Den Bedürfnissen der Bewohner wird der 24-Stunden-Pflege- und Betreuungsdienst der Volkssolidarität gerecht.

Dazu muss man wissen: Demenzkranke haben besondere Ansprüche, die das Alleinleben oft irgendwann unmöglich machen. Dennoch wünschen sich viele Angehörige für den geliebten Menschen ein möglichst normales Leben. In der WObAU-Wohngemeinschaft bekommen die Senioren zwar die volle Aufmerksamkeit des Pflegepersonals, können sich aber genauso gut in ihre eigenen Wohnungen zurückziehen. Die Angehörigen haben jederzeit Zugang zur WG. Auch sie bekommen einen Schlüssel, wissen ihre Verwandten im Wohnprojekt aber auch in guten Händen und behütet, wenn zum Beispiel eine eigene Krankheit, Arbeit, Dienstreisen, Urlaub oder andere familiäre Verpflichtungen einen Besuch nicht möglich machen.

Wohngemeinschaften für Demenzkranke sind dabei in Magdeburg bisher noch Mangelware, bieten aber aus Sicht der Initiatoren viele Vorteile: Die Senioren können ein selbstbestimmtes Leben führen und am sozialen Austausch mit ihren Mitbewohnern teilnehmen. Sie selbst entscheiden über den Ablauf ihres Alltags in umsorgender Begleitung durch erfahrenes Betreuungspersonal. Solche Perspektiven möchte die WObAU nach den ersten sehr positiven Erfahrungen aus Olvenstedt in den nächsten Jahren sukzessive an weiteren Standorten eröffnen.



1	Wohn- und Schlafraum	26,20 m ²
2	Flur	3,15 m ²
3	Bad	3,34 m ²
4	Balkon	1,75 m ²
Wohnfläche		32,69 m ²
anteilige Gemeinschaftsfläche		17,70 m ²
Gesamte Wohneinheit		48,63 m²



Projekt mit Vorbildcharakter

Der Magdeburger Jürgen Müller erzählt, wie der Einzug seines Vaters in die Demenz-WG der WOBAU sein Familienleben verändert hat. Sein Vater Horst, 82 Jahre, zog im Frühjahr in die erste Demenz-Wohngemeinschaft der WOBAU am Bruno-Beye-Ring in Olvenstedt. Dort war er einer der ersten Mieter im inzwischen ausgebuchten gemeinsamen Pilotprojekt mit dem ambulanten Pflegedienst der Volkssolidarität.

„Über das Pflegeteam der Volkssolidarität wurden wir jedoch auf die neue Demenz-WG aufmerksam. Wir haben uns die Räume hier angeschaut und waren von Anfang an von dem Konzept und der Ausstattung sehr angetan.“ Das Wichtigste für Jürgen Müller: Die Wohngemeinschaft bietet rund um die Uhr eine Betreuung durch das Personal. „Es gibt Gemeinschaftsräume, aber trotzdem hat jeder seine eigene Wohnung und kann jederzeit die Tür hinter sich zumachen, es wird niemand gezwungen, an Freizeitangeboten

teilzunehmen. Die Bewohner führen hier ein eigenständiges Leben“, lobt Müller. So ließ sich auch der Senior von einem Umzug überzeugen. Inzwischen fühle er sich wohl im neuen Zuhause, schätzt Jürgen Müller ein. Die Kosten für Miete, Betreuungs- und Pflegedienst, die über gesonderte Verträge mit der WOBAU und der Volkssolidarität geregelt werden, hielten sich außerdem „in einem überschaubaren Rahmen“, urteilt Jürgen Müller: „Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.“

Aktuell wohnen acht Frauen und zwei Männer in den Wohnungen der Demenz-WG am Bruno-Beye-Ring. Freie Plätze gibt es nach Angaben von Monique Wagner, Leiterin des WOBAU-Sozialteams, aktuell nicht: „Fest geplant ist aber, im Nachbargebäude, das 2016 saniert werden soll, ebenfalls im obersten Geschoss eine Demenz-WG einzurichten.“

In guten Händen



WOBAU
SENIORENWOHNEN
im Bruno-Beye-Ring 1



FRISEURMUSEUM

Große Diesdorfer Straße

Flechtinger Straße



BEIMS-PLATZ



Weferlinger Straße

Calvörder Str.

Flechtinger Straße

Marienborner Str.

Harbker Str.

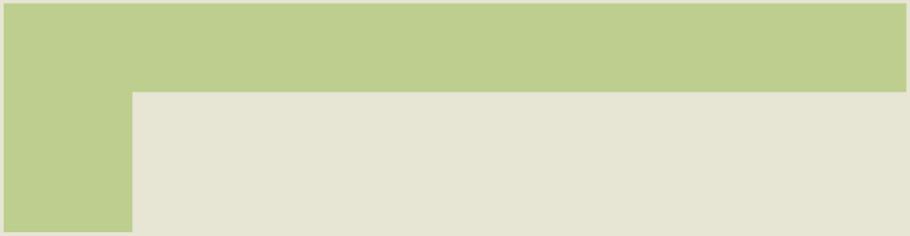
Völpker Str.

Beimsstraße



WOBAU
KUNDENCENTER
SÜD

Erleber Str.

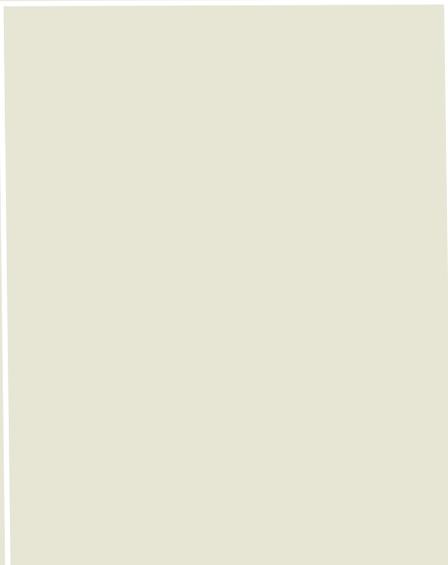


An der Enckekaserne

Beimsstraße

Hötensleber Str.

Flechtinger Straße





GROSSE PER SPEK TIVEN

Sie zählt zu den größten architektonischen Flächen-
denkmalen Europas, und das Wohnen in der Mag-
deburger Beimssiedlung im Westen der Landes-
hauptstadt macht für die Mieterinnen und Mieter von
Jahr zu Jahr mehr Spaß. Dazu trägt nicht nur das
Miteinander im Wohnviertel bei, das seit vielen Jah-
ren durch den Bürgerverein Beimssiedlung geför-
dert wird. Damit sich die Menschen auch in Zukunft
in der historischen Umgebung wohlfühlen können,
investiert die WOBAU als größter Vermieter seit Jah-
ren kontinuierlich in das Quartier. Eine neue „Sanie-
rungswelle“ für rund 6,8 Millionen Euro startete die
WOBAU im Frühjahr 2014 in der Völpker Straße.

Dort wird ein für die Beimssiedlung neuartiges
Sanierungskonzept umgesetzt, das den „Spagat“
zwischen Denkmalschutz und heutigen Wohnstan-
dards perfektioniert. Durch Grundrissänderungen
entsteht in Abstimmung und mit Genehmigung
der Denkmalschutzbehörden ein völlig neuer Woh-
nungstyp, teilweise auch mit neuen Balkonanlagen.
Bäder werden ebenso vergrößert und erneuert
wie Elektroanlagen, Türen und Fußböden. So wird
modernes Wohnen im Baudenkmal für die Miete-
rinnen und Mieter Wirklichkeit und die Zukunftsp-
erpektiven für die Beimssiedlung werden Schritt für
Schritt verbessert.



Im Rahmen der Neugestaltung wird der Beimsplatz auch zwei "Beimsbänke" erhalten, die
in den Gründungsjahren der Siedlung zahlreich aufgestellt wurden. Der Gestaltungscharakter
der Bänke entspricht der einfachen, funktionalen und ästhetischen Bauweise der Siedlung.

Modernes Leben im Baudenkmal



Die Beimssiedlung –Vorreiterin des Neuen Wohnens



■ Sanierte Fassaden, nachträglich angebaute Balkone, die Veränderungen von Wohnungsgrundrissen und die Umgestaltung der Außenanlagen sind die wichtigsten Stichworte.



Immerhin hat das Quartier eine immense historische Bedeutung für die Stadt Magdeburg als Zentrum des Neuen Bauens in den 1920er Jahren. So zeigte sich die Beimssiedlung damals nicht nur als architektonische, sondern auch als sozialpolitische Meisterleistung: Hier entstand in der Amtszeit des Oberbürgermeisters und Namensgebers Hermann Beims hochwertiger und zugleich bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit wenig Geld. Unter diesem Aspekt wird das Stadtfelder Wohnviertel nicht nur 2015 zum 90-jährigen Bestehen ganz besonders im Blickpunkt der Öffentlichkeit stehen, sondern auch 2019, wenn das Bauhaus sein 100-jähriges Bestehen feiert. Eine große Perspektive für die berühmte Magdeburger Siedlung.

Unterdessen unterstützt die WObAU das Projekt des Bürgervereins, die so genannten Beimsbänke auf dem gleichnamigen Platz nach historischem Vorbild wiedererstehen zu lassen. Diese Sitzgelegenheiten, von denen noch Fotos existieren, waren wie die Gebäude der Siedlung geschaffen: Eine einfache Bauweise sollte mit wenig Mitteln maximalen Nutzwert bringen. Vor Jahrzehnten aus dem Stadtbild verschwunden, ist die Rückkehr der Beimsbänke für 2015 fest geplant. Und wer darauf Platz nimmt, schaut auch gleich aus einer neuen Perspektive auf die Beimssiedlung und ihre Geschichte.

■ »Wir haben in den letzten Jahren hier aufwendig nach alten Plänen und unter anspruchsvollen Denkmalschutzaufgaben saniert und den Wohnkomfort den zeitgemäßen Anforderungen angepasst.«
Peter Lackner, technischer Leiter.



Modernes Wohnen im lebendigen Denkmal



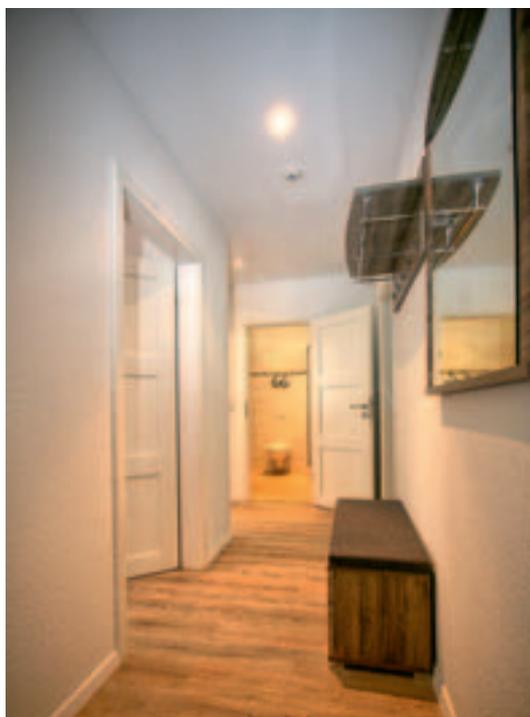
»Durch die Veränderung der Wohnungsgrundrisse im Sinne heutiger Qualitätsmaßstäbe soll am Ende modernes Wohnen in einer denkmalgeschützten Umgebung möglich sein.« Kerstin Willenius, Leiterin des Kundencenters Süd der WOBAU.

Große Diesdorfer Straße

Weferlinger Straße



Mitte der 1990er Jahre übernahm die WOBAU die denkmalgeschützten Häuser der Beimssiedlung. Seither wird die Siedlung Schritt für Schritt saniert, wird alles getan, dass das Wohngebiet auch unter den heutigen Ansprüchen nicht an Attraktivität verliert. Dabei müssen immer wieder die vielen Vorgaben der Denkmalschutzbehörde eingehalten werden, weshalb z.B. nicht an allen Häusern Balkone nachgerüstet werden können. Im WOBAU-Kundencenter Süd in der Flechtinger Straße 22a finden Mieter und Wohnungssuchende immer kompetente Ansprechpartner.



Beimssiedlung top in Schuss

Aufnahmen aus unseren modernisierten Wohnungen in der Hermann-Beims-Siedlung

BEIMS-
PLATZ

 Hermann-Beims-Siedlung





INHALT

34 – 60

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

- 33–Grundlagen der Gesellschaft
- 34–Wirtschaftsbericht
- 41–Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 47–Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres
- 48–Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis
31. Dezember 2014

61 – 76

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

- 61–Allgemeine Angaben
- 61–Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 64–Angaben und Erläuterungen zur Bilanz
- 68–Finanzinstrumente
- 70–Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 72–Sonstige Angaben

ANLAGENSPIEGEL

Entwicklung des Anlagevermögens im
Geschäftsjahr 2014

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist die Stadt Magdeburg. Sie hält somit 100 % des Stammkapitals von Mio. EUR 130,9. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH sichert im Interesse der Landeshauptstadt Magdeburg eine sozial verantwortbare Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

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.

Der zentrale Verwaltungssitz der Wobau befindet sich im Wilhelm-Höpfner-Ring 1 in Magdeburg.

Die **Vor-Ort-Betreuung** der Immobilien und Mieter erfolgt stadtteilbezogen im

Kundencenter Nord Moritzstraße 1 - 2

Kundencenter Mitte Universitätsplatz 13

Kundencenter Süd Flechtinger Straße 22 a

Darüber hinaus bestehen **Service-/Vermietungszentren** in

Reform Apollostraße 11

Neustädter See Pablo-Neruda-Straße 11

Stadtzentrum Krügerbrücke 2

ORGANIGRAMM



Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland Die deutsche Wirtschaft wurde im Jahresverlauf von der Abkühlung der Weltkonjunktur sowie geopolitischen Konflikten beeinflusst, ist aber auf einen Wachstumskurs zurückgekehrt. Die zunehmend wirtschaftliche Aktivität trug zur Steigerung der Gewinne der Unternehmen und somit zu Beschäftigungsrekorden und steigenden Löhnen bei. Diese Impulse sowie die spürbar gesunkenen Rohstoffpreise führten zu einem Anstieg im privaten Konsum und im Wohnungsbau. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2014 um rd. 1,6 % zum Vorjahr zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Rund 42,7 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erbrachten in 2014 die Wirtschaftsleistung. Dies entspricht einer Zunahme um 371.000 Personen oder 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor und es konnte, im achten Jahr in Folge, ein neuer Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen verzeichnet werden. Die Arbeitslosigkeit im Berichtsjahr war rückläufig, sodass die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen bei 6,7 % (Vorjahr: 6,9 %) lag. Die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen, nach Definition des Sozialgesetzbuches, lag in 2014 jahresdurchschnittlich bei rund 2,9 Mio. Menschen. Das waren 52.000 weniger Arbeitslose als im Vorjahreszeitraum. Seit mehr als zwei Jahrzehnten ist die Zuwanderung nach Deutschland auf dem höchsten Stand. Nach ersten Schätzungen lebten Ende 2014 ca. 81,1 Millionen Menschen (Vorjahr: 80,8 Mio.) in Deutschland.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. Im Berichtsjahr wurden 11,1 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. Mrd. EUR 289,6) im Grundstücks- und Wohnungswesen erwirtschaftet.

Aufgrund des vorherrschend niedrigen Zinsniveaus und der sehr günstigen Immobilienkredite stieg das Volumen der Immobilientransaktionen im Jahr 2014 auf Mrd. EUR 52,7.

Darüber hinaus ist auch ein Aufwärtstrend in der Bautätigkeit festzustellen. Allein im Zeitraum Januar bis November 2014 wurden insgesamt 259.849 Genehmigungen erteilt und damit 5,3 % mehr als im Vorjahr.

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt vollzog sich auch in 2014 eine dynamische Entwicklung. Die ortsüblichen Vergleichsmieten sind im Jahr 2014, gemäß F+B-Mietspiegelindex, um 1,7 % gestiegen (Vorjahr: 1,3 %). Die Nettokaltmiete lag somit in Städten mit Mietspiegel im Durchschnitt bei EUR 6,28/m² und die Betriebskosten bei durchschnittlich EUR 2,20/m².

Sachsen-Anhalt Laut Konjunkturbericht der IHK Magdeburg und Halle/Dessau war die wirtschaftliche Entwicklung in 2014 gut und die sachsen-anhaltinischen Unternehmen konnten sich erfolgreich im Wettbewerb behaupten. In einzelnen Branchen hat sich die Industrie Sachsens-Anhalts in 2014 zunehmend schwächer entwickelt, das Baugewerbe konnte sein hohes Niveau weitgehend halten, das Dienstleistungsgewerbe entwickelte sich stabil mit moderaten Rückgängen und im Handel kehrte nach einem fulminanten Jahresstart im Verlauf des Jahres Normalisierung ein.

Für das Jahr 2014 berechnete das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt eine Inflationsrate im Jahresdurchschnitt von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr, sodass im Jahresverlauf der Verbraucherpreisindex ein mittleres Niveau von 106,6 erreichte. Im Dezember 2014 stieg der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf ein Niveau von 106,8.

Laut statistischen Berechnungen des Landesamtes stieg der Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Jahresdurchschnitt 2014 um 1,5 % (Vorjahr: 1,8 %). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen wurde ein Preisindex im Jahr 2014 von durchschnittlich 2,0 % (Vorjahr: 1,7 %) und bei der Instandhaltung von Wohnungen mit Schönheitsreparaturen von 2,5 % (Vorjahr: 1,1 %) ermittelt. Bei dem Anlegen und Instandsetzen von Außenanlagen betrug der Preisindex im Jahresdurchschnitt 2014 1,9 % (Vorjahr: 2,1 %).

Nach ersten vorläufigen Berechnungen in Sachsen-Anhalt gab es im Jahresdurchschnitt insgesamt 1,009 Mio. Erwerbstätige. Aufgrund der Abnahme der Arbeitnehmerzahl waren dies 6.100 Personen bzw. 0,6 % weniger als vor einem Jahr. Dabei war nur bei der marginalen Beschäftigung ein Rückgang zu verzeichnen. Bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung hingegen vollzog sich ein leichter Anstieg (+ 0,3 %).

Im Jahresdurchschnitt 2014 ist die Zahl der Arbeitslosen in Sachsen-Anhalt auf ihren niedrigsten Stand seit 1991 gesunken und lag bei 10,7 % (Vorjahr: 11,2 %). Somit waren 125.559 Frauen und Männer ohne Job. Dies entspricht einer Abnahme von 5,0 % gegenüber 2013.

Die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hat auch in 2014 für ihre Einwohner einen wesentlichen Beitrag für lebenswertes Wohnen geleistet. Rd. Mio. EUR 440 haben die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften im Berichtsjahr in ihre Bestände für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubau, unter Beachtung altersgerechter Wohnformen und der Energieeffizienz, investiert. Der durchschnittliche Mietpreis bei den Wohnungsunternehmen liegt landesweit bei EUR 4,65/m².

Der Wohnungsmarkt im gesamten Bundesland ist, trotz erfolgter Abriss- und Rückbaumaßnahmen, durch ein Überangebot an Wohnungen geprägt. In Sachsen-Anhalt stehen 14 % aller

Wohnungen leer. Für die nächsten Jahre wird mit einem weiteren Leerstandsanstieg gerechnet, welcher die Wohnungsunternehmen vor erneute Herausforderungen stellt.

Landeshauptstadt Magdeburg

In 2014 vollzog sich in der Landeshauptstadt Magdeburg eine deutlich sichtbare Weiterentwicklung. Es erfolgten Investitionen in die soziale Infrastruktur, wie beispielsweise der Bau von drei Kindertageseinrichtungen, Erneuerungen an Schulgebäuden/Sporthallen, die Fertigstellung der Umgestaltung des Domplatzes und in den Straßenbau. Darüber hinaus wurde die Beseitigung der Schäden des Hochwassers in 2013 fortgeführt und es wurden Vorbereitungen für geplante Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

Die Ottostadt wird überregional als Wirtschaftsstandort mit Wachstum und beträchtlichen Zukunftsperspektiven wahrgenommen. Durch den Ostdeutschen Sparkassenverband wurde Magdeburg als „Kommune des Jahres 2014“ ausgezeichnet. Insgesamt betrachtet weist die Landeshauptstadt Magdeburg einen ausgewogenen Chancen-Risiko-Mix auf. Maßgeblich hierfür sind die Demografie und die zu beobachtende Dynamik.

Im Berichtsjahr konnte die Stadt, im fünften Jahr in Folge, einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Die Einwohnerzahl ist in 2014 um 1.189 Personen auf 234.858 Einwohner gestiegen.

Der Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt hat sich weiter stabilisiert, die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt bei 11,4 % (Vorjahr: 11,6 %). Insgesamt wurden zum Jahresende 12.776 Arbeitslose registriert. Damit sind 379 Magdeburger weniger arbeitslos als Ende 2013.

Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Fortführung des Stadtumbaus haben sich in 2014 weiter verschlechtert. Neben der fehlenden Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe hat das Land Sachsen-Anhalt in 2014 die Mittel für die Abrissförderung gesenkt und Mio. EUR 3 weniger als 2013 ausgereicht. Im Ergebnis hat der Stadtumbau an Dynamik verloren und ein Überangebot an Wohnungen bestimmt weiterhin den Markt in Magdeburg.

Die Wohnungsmieten in Magdeburg entwickeln sich seit Jahren moderat und liegen in einer Spannbreite je nach Wohnungsgröße von durchschnittlich EUR 5,90/m² (30 m²), EUR 5,16/m² (60 m²) und EUR 5,58/m² (100 m²).

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus ist bei Baugrundstücken die Nachfrage ungebrochen. Dieser Nachfrage trägt die Stadt und auch die Wobau, als kommunales Unternehmen, Rechnung, indem sie Bauland im Stadtgebiet zur Verfügung stellen. Dadurch ist und bleibt Magdeburg auch für Familien besonders attraktiv.

Eine Herausforderung und wichtige Aufgabe für die Stadt stellt die Unterbringung von Flüchtlingen und Zuwanderern dar. Hier liegt der Stadt, im Einklang mit den Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern, neben einer angemessenen Unterbringung, auch die Integration dieser Menschen am Herzen, damit sich diese in der Landeshauptstadt willkommen fühlen.

Die Wobau als Tochter der Stadt und größter Wohnungsanbieter im Stadtgebiet bringt sich aktiv bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Migranten ein.

GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsentwicklung Zum 31. Dezember 2014 bewirtschaftete die Wobau einen eigenen Immobilienbestand von 21.590 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, 5.950 Garagen, Einstellplätzen und Gärten sowie 30 Gästewohnungen.

Die Bestandsentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Bestandsentwicklung	2014		2013		Veränderung	
	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²	Anzahl	Fläche in Tsd.m ²
Wohnungseinheiten	21.120	1.216,8	21.474	1.233,9	-354	-17,1
davon Kernbestand marktfähig	18.180	1.051,0	18.248	1.051,7	-68	-0,7
Gewerbeeinheiten	470	80,3	493	83,3	-23	-3,0
davon Kernbestand marktfähig	419	70,1	434	64,3	-15	-5,8
Gästewohnungen	30	1,7	31	1,8	-1	-0,1
Garagen, Einstellplätze, Gärten	5.950		6.066		-116	
Gesamt (ohne Garagen etc.)	21.620	1.298,8	21.998	1.319,0	-378	-20,2

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Gesellschaft ihren Wohnungs- und Gewerbebestand um 378 Einheiten reduziert. Ein Portfolio von insgesamt 144 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten wurde verkauft. 207 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten wurden abgerissen, 20 Wohnungen stillgelegt und 7 Gewerbeeinheiten geschlossen.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 108 Wohnungen (Vorjahr: 307), 2 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) und 99 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vorjahr: 163).

Die Verwaltung umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften, als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Der Rückgang des für Dritte verwalteten Bestandes beruht auf dem Auslaufen der Verträge.

Mietenentwicklung Die Entwicklung der Sollmieten im Geschäftsjahr 2014 stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Sollmieten	2014	2013	Veränderung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Sollmieten	77.977	77.536	441
davon Sollmieten für Wohnungen	70.110	70.247	-153
davon Sollmieten für Gewerbe	6.596	6.095	501
davon Sollmieten für Garagen, Stellplätze	1.209	1.069	140
davon Sollmieten für Sonstiges	62	125	-63
Durchschnittliche Sollmiete in EUR/m ² WFL/NFL/Monat	4,87	4,76	0,11

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand Wohnungen von EUR 4,68/m² auf EUR 4,75/m² erhöht. Im Gesamtbestand Gewerbe erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete von EUR 5,97/m² auf EUR 6,66/m². Für den marktfähigen Bestand erhöhte sich die durchschnittliche Kaltmiete im Bereich Wohnungen von EUR 4,86/m² auf EUR 4,92/m² und im Bereich Gewerbe von EUR 6,50/m² auf EUR 7,39/m². Die Verbesserung der durchschnittlichen Kaltmiete im marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestand ist hauptsächlich auf verbesserte Mietkonditionen im Rahmen der Neuvermietung, infolge komplexer Sanierungsmaßnahmen, der Sanierung von 236 Leerwohnungen sowie insgesamt 1.512 Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB zurückzuführen.

Leerstandsentwicklung Am 31. Dezember 2014 waren von 21.120 Wohnungen und 470 Gewerbeeinheiten insgesamt 3.036 Wohnungen und 67 Gewerbeeinheiten nicht vermietet. Davon betreffen 1.416 Leerwohnungen und 25 Gewerbeeinheiten den Desinvestitionsbestand (Vorjahr: 1.490 WE/29 GE) und bei 309 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten handelt es sich um sanierungsbedingten Leerstand (Vorjahr: 209 WE/24 GE).

Der Leerstand entwickelte sich wie folgt:

Leerstandsentwicklung	2014			2013		
	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %	Anzahl	Leerstandsquote in %	Wiedervermietungsquote in %
Wohnungen	3.036	14,51	89,24	2.970	14,03	85,62
davon marktfähig	1.311	7,43	98,91	1.270	7,39	99,21
Gewerbeeinheiten	67	13,89	130,77	88	19,13	81,63
davon marktfähig	37	7,58	148,48	34	8,94	102,94

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2014 bemüht, durch zielgerichtete Maßnahmen in den Bestand, den Leerstand zu senken. Das Überangebot an Wohnraum und der zunehmende Wettbewerb am Magdeburger Wohnungsmarkt stellten den Vermietungsprozess auch weiterhin vor besondere Herausforderungen. Dennoch blieb die Nachfrage an Wohnraum bei der Wobau, im Vergleich zum Vorjahr, nahezu konstant. Die Anzahl der Neukundenkontakte lag in 2014 bei 7.865. Dies waren 530 Neukundenkontakte mehr als im Vorjahr, was einer Steigerung von 6,7 % entspricht.

Die Wiedervermietungsquote hat sich im Berichtsjahr um 3,62 Prozentpunkte verbessert, insgesamt erfolgten 2.415 Wohnungskündigungen und 2.164 Neuvermietungen.

Die Fluktuationsrate betrug im Gesamtbestand Wohnungen im Berichtsjahr 11,28 % (Vorjahr: 11,69 %) und im marktaktiven Kernbestand Wohnungen 10,88 % (Vorjahr: 10,86 %).

Der Leerstand im Bereich Wohnungen entwickelte sich von 14,03 % auf 14,51 %. Maßgeblich für den Anstieg des Leerstandes waren ausstehende Abrissbewilligungen für geplante Abrissobjekte und der aktive Leerzug des zum Abriss in 2015 vorgesehenen Objektes Breiter Weg 257-260. Darüber hinaus erfolgte Leerzug in Objekten mit umfangreichen Investitionsmaßnahmen (z. B. Beimssiedlung). Im Bereich Gewerbe konnte der Leerstand von 19,13 % auf 13,89 % verbessert werden. Hier wirkt hauptsächlich die erfolgreiche Anschlussvermietung im Katharinenturm im Zuge der Fertigstellung des Objektes. Im marktaktiven Kernbestand Wohnungen stieg die Leerstandsquote marginal um 0,04 Prozentpunkte an. Im marktaktiven Kernbestand Gewerbe konnte eine Verbesserung um 1,36 Prozentpunkte erreicht werden.

Die Entwicklung der Erlösschmälerung stellt sich wie folgt dar:

Erlösschmälerung	2014	2013	Veränderung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erlösschmälerung	12.601	12.745	-144
davon Sollmiete wg. Leerstand	9.193	9.220	-27
(davon wg. Leerstand WE)	(8.513)	(8.570)	(-57)
Mietminderung	133	195	-62
Umlagenabrechnung	2.907	2.830	77
Sonstiges	368	500	-132

Die Erlösschmälerungsquote Sollmiete im Bereich Wohnungen beträgt im Berichtsjahr 12,14 % (Vorjahr: 12,20 %).

**Bautätigkeit, Instandhaltung
und Abriss**

Im Geschäftsjahr 2014 wendete die Gesellschaft insgesamt TEUR 21.881 für Bautätigkeit, Instandhaltung/Instandsetzung und Abriss auf.

Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

Aufwendungen	2014	2013	Veränderung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Komplexmaßnahmen	8.420	12.251	-3.831
Freiflächen	1.094	936	158
Aktivierungsfähige Investitionen	9.514	13.187	-3.673
Abrisskosten	800	1.183	-383
Instandhaltung/Instandsetzung	11.567	10.517	1.050
Bautätigkeit/Abriss gesamt	21.881	24.887	-3.006

Die Bauarbeiten am „Katharinenturm“ (ehemals „Haus der Lehrer“), wurden zum 31. Dezember 2014, bis auf die Herstellung des historischen Kirchenportals, abgeschlossen.

In der angrenzenden Margarethenstraße wurde ein Parkplatz mit 90 Stellplätzen errichtet und vermietet. Zusätzliche Stellplätze wurden mit der Herstellung der Außenanlagen in der Regie-
rungsstraße 37 a - e und im Bereich der Himmelreichstraße geschaffen.

Zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Versorgungsleitungen wurden in der Dequeder Straße 13 - 16 Strangsanierungen durchgeführt und die Warmwasseraufbereitung von Gas- auf Elektrodurchlauferhitzer umgestellt.

In der Beimssiedlung wurde mit umfangreichen Wertaufholungsmaßnahmen begonnen, wie

- Denkmalgerechte Sanierung der Fassade einschließlich der Balkone und Loggien in der Flechtinger Straße 22 - 34,
- Modernisierung einschließlich zeitgemäßer Grundrissänderungen des Wohngebäudes in der Völpker Straße 1 - 10. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der erstmalige Anbau von zusätzlichen Balkonanlagen genehmigt.

Die Erschließung des Neubaugebietes am Döppler Grund verlief planmäßig. Alle Baugrundstücke wurden erfolgreich vermarktet. Der Straßenausbau wird nach Fertigstellung der Einfamilienhäuser voraussichtlich im Jahr 2015 erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte der Abriss des Wohn- und Geschäftshauses in der Danzstraße 10 -11 a sowie der Abriss des Wohngebäudes in der St.-Josef-Straße 74 - 79. Insgesamt wurden 200 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten vom Markt genommen. Aufgrund fehlender Fördermittelbewilligungen konnten nicht alle geplanten Maßnahmen realisiert werden, sodass sich einige Vorhaben auf das kommende Geschäftsjahr verschieben.

Die laufende Instandhaltung/Instandsetzung diente der Erhaltung und Aufwertung der Immobilien und der marktgerechten Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung.

So erfolgten im Berichtsjahr

- Dacherneuerungen in der Bertolt-Brecht-Straße 14 - 14 c,
- Treppenhaussanierungen in der Flechtinger Straße 9 - 20,
- Steigestrangerneuerungen in der Lunochodstraße 51 - 61 und
- 373 Leerwohnungssanierungen/Instandsetzungen mit einem Investitionsvolumen von ca. TEUR 3.439, davon konnte ein Anteil von TEUR 732 aktiviert werden.

Im Jahr 2014 wurde entsprechend der neuen Trinkwasserverordnung die Erstbeprobung auf Legionellen fortgeführt und für alle Objekte der Wobau Magdeburg erfolgreich abgeschlossen.

Zum Jahreswechsel ist aus noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben ein Überhang in Höhe von TEUR 2.458 (brutto) zu verzeichnen, welcher in den Bauplan 2015 eingestellt wird.

Grundstücksverkehr

Die Verkaufstätigkeit im Berichtsjahr beinhaltete im Einzelnen:

- 3 Wohngebäude (139 Wohnungs-/Gewerbeeinheiten),
- 1 kleineres Mehrfamilienhaus (4 Wohnungseinheiten) mit umfangreichem Sanierungsstau aus Restitution mit Zustimmung des Antragstellers,
- 1 Gewerbegrundstück am Breiten Weg Nordabschnitt zur Entwicklung des Standortes,
- 8 Garagengrundstücke (Grund und Boden), wobei 1 Grundstück vom Erwerber voraussichtlich als Gewerbefläche entwickelt wird,
- 1 Freifläche aus Stadtumbau an die Landeshauptstadt Magdeburg zur Nutzung als Grünfläche,
- 51 Parzellen im Baugebiet Döppler Grund und
- 2 Arrondierungs- bzw. Tauschverträge für die Entwicklung des Baugebietes Döppler Grund.

Von den geplanten Erträgen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 3.082 konnten zum Stichtag lediglich insgesamt TEUR 1.447 (Vorjahr: TEUR 867) realisiert werden.

Der Liquiditätszufluss aus den Verkäufen im Jahr 2014 betrug TEUR 7.102 (Vorjahr: TEUR 2.595).

Aus begonnenen Verkaufsaktivitäten im Berichtsjahr wurden bereits 5 Kaufverträge mit Besitzübergang in 2015 und Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 983 geschlossen.

Dies betraf den Verkauf einer Freifläche, 3 Garagengrundstücke (40 Garagen) und ein Mehrfamilienhaus (32 Wohnungen).

Aus den kaufvertraglich gebundenen TEUR 983 entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine Buchwertverluste im Jahr 2015.

Objektankäufe wurden im Berichtsjahr nicht getätigt. Die durchgeführten Ankäufe im Geschäftsjahr mit einem Volumen von TEUR 47 betrafen Freiflächen zur Arrondierung.

Im Berichtsjahr waren noch 24 Flurstücke mit rund 85 Tsd. m² mit Restitutionsansprüchen belastet, davon 21 Flurstücke mit rund 82 Tsd. m² im komplexen Wohnungsbau. Durch intensive Nachweisführung zu den Eigentumsverhältnissen konnten für 10 Flurstücke mit rund 20 Tsd. m² Ablehnungen des Restitutionsantrages erwirkt werden. Für 10 Flurstücke mit rund 50 Tsd. m² laufen derzeit die Vorbereitungsarbeiten zum Nachweis des komplexen Wohnungsbaus. Im Altbaubereich befinden sich noch 3 Flurstücke mit rund 3 Tsd. m² in der Recherche.

Finanzierung

Die Kernaufgaben des Finanzmanagements im Geschäftsjahr 2014 beinhalteten zum einen das Liquiditätsmanagement, wie die Sicherung der Liquidität in der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzplanung, die Steuerung/Disposition von Innen- und Außenfinanzierung im operativen Geschäft und zum anderen das Darlehensmanagement.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ohne Zins- und Tilgungsabgrenzung betragen zum 31. Dezember 2014 TEUR 421.848.

Hiervon entfallen

- TEUR 104.405 auf Altschulden,
- TEUR 301.151 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite,
- TEUR 11.599 auf Immobilienankaufkredite und
- TEUR 4.693 auf Baudarlehen.

Im Geschäftsjahr wurden fünf Kreditverträge mit drei Kreditinstituten über ein Volumen von insgesamt TEUR 12.390 geschlossen. Der offene Auszahlungsbetrag per 31. Dezember 2014 beläuft sich auf TEUR 4.500, welcher im Januar 2015 abgerufen wurde. Die Mittelverwendung diente der Finanzierung von Investitionen in den Bestand. Der Anteil von Fremdkapital an der Gesamtinvestition betrug 74,0 % (Vorjahr: 75,0 %).

Der Zinsaufwand betrug TEUR 19.538 (Vorjahr: TEUR 20.774) und die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals lag bei 4,58 % (Vorjahr: 4,76 %). Tilgungen wurden in Höhe von TEUR 18.914 geleistet, sodass die Tilgungsquote bei 4,47 % lag (Vorjahr: 4,13 %).

Der Saldo aus Kreditneuaufnahme und Kredittilgungen führt zu einer Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 10.624 gegenüber 2013.

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus am Geldmarkt wurden verstärkt Darlehen mit einer variablen Verzinsung in Anspruch genommen, sodass zum 31. Dezember 2014 der Anteil an variabel finanzierten Darlehen an den Gesamtverbindlichkeiten bei 39,5 % (Vorjahr: 38,1 %) lag. Damit war von den Kreditmitteln, mit einer Restschuld von insgesamt TEUR 421.848, ein Betrag in Höhe von TEUR 166.352 variabel finanziert. Hiervon entfällt ein Volumen von TEUR 128.631 auf Kredite, welche durch Zinsderivate gesichert wurden. Das verbleibende Volumen von TEUR 37.721 (Vorjahr: TEUR 30.890) verteilt sich auf 19 variable Kredite ohne Zinssicherung.

Zum 31. Dezember 2014 verfügte das Unternehmen über 14 Zinsderivate in Form von Zinsswapgeschäften mit einem Gesamtvolumen von TEUR 156.844 (Nominalbetrag zum Handelstag). Durch Amortisation beträgt das Swap-Volumen am Bilanzstichtag TEUR 128.631 und ist damit beitragsidentisch mit dem Grundgeschäft. Der Zeitwert aller zum 31. Dezember 2014 bestehenden Derivate beträgt im Saldo TEUR 40.291 zu Lasten der Wobau.

Das weiterhin vorherrschende niedrige Zinsniveau sowohl am Geld- als auch am Kapitalmarkt führte in 2014 zu einer zinsgünstigen Refinanzierung bevorstehender Darlehensprolongationen.

Am Kapitalmarkt wurden zwölf Darlehen mit einer Restschuld von TEUR 40.152 für die Zeitpunkte 2014 bis 2017 prolongiert. Die Prolongationszinssätze bewegten sich in einer Spannbreite von 1,69 % p. a. bis maximal 3,99 % p. a. für einen Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren. Für den Zeitraum nach 2014 kamen Forward-Darlehen zum Einsatz.

Am Geldmarkt konnten in 2014 Prolongationen in Höhe von TEUR 3.572 realisiert werden. Als Referenzzinssatz diente der 3- bzw. 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von durchschnittlich 0,821 % p. a.

Der Bestand an flüssigen Mitteln belief sich zum 31. Dezember 2014 auf rd. TEUR 16.246 (Vorjahr: TEUR 9.115). Das Unternehmen verfügte auch im Jahr 2014 über eine offene Kontokorrentkreditlinie in Höhe von TEUR 10.000, die nicht in Anspruch genommen wurde.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2013 hat die Deutsche Bundesbank die Wobau als „notenbankfähig“ eingestuft.

Personal Ein wesentlicher Faktor für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind das Engagement und die Kompetenz der Mitarbeiter.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Kennzahlen der Entwicklung des Personalbestandes:

Personalbestand	2014	2013	Veränderung
Insgesamt Beschäftigte	229	228	1
davon Kaufmännische Mitarbeiter	185	185	0
davon Technische Mitarbeiter	15	14	1
davon Hauswarte	21	21	0
davon Auszubildende	8	8	0
Anzahl Männer in %	32,8	33,8	-1,0
Anzahl Frauen in %	67,2	66,2	1,0
Altersdurchschnitt in Jahren	47,6	46,8	0,8
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in Jahren	20,5	19,5	1,0

Die Wobau hat zum Bilanzstichtag 229 Beschäftigte (einschließlich Geschäftsführer), davon 122 Mitarbeiter/Innen (einschl. Auszubildende) in der Vollzeit (Vorjahr: 118 Mitarbeiter/Innen) und 107 Mitarbeiter/Innen in der Teilzeit (Vorjahr: 110 Mitarbeiter/Innen).

Für 17 Mitarbeiter/Innen bestehen Altersteilzeitverträge (Vorjahr: 16), davon befinden sich sieben Mitarbeiter/Innen in der Arbeitsphase und zehn Mitarbeiter/Innen in der Ruhephase. In einem befristeten Arbeitsverhältnis befanden sich sechs Mitarbeiter/Innen.

Für zwei Mitarbeiter/Innen endete im Jahr 2014 durch Ende der Altersteilzeit und Aufhebung eines befristeten Arbeitsvertrages das Arbeitsverhältnis.

Zum 1. August 2014 begannen zwei angehende Immobilienkaufleute und eine Kauffrau für Büromanagement ihre Ausbildung.

Zum Bilanzstichtag befanden sich somit sechs Immobilienkaufleute und zwei Kaufleute für Bürokommunikation/-management in ihrer Ausbildung. Drei Auszubildende konnten im Berichtsjahr erfolgreich ihre Ausbildung beenden, wovon zwei ausgebildete Kaufleute einen befristeten Arbeitsvertrag und eine ausgebildete Kauffrau einen unbefristeten Arbeitsvertrag erhielten.

Im Jahr 2014 wurden die Auszubildenden im Unternehmen mit einem aktuellen Projekt betraut, welches zum einen die Analyse der Vermietungssituation in der Curiesiedlung und zum anderen die Entwicklung von Zukunftsperspektiven für dieses Quartier beinhaltete. Im Ergebnis der Projektarbeit sind Quartiers- und Objektsteckbriefe sowie Lösungsvorschläge für eine zukünftige Entwicklung der Siedlung entstanden.

Seit 1. Januar 2013 wirkt der aktuelle Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Dieser hat eine Laufzeit bis 30. Juni 2015. Zum 1. Januar 2014 stieg der Tarif um 2,4 % (Vorjahr: 3,3 %).

Auch in 2014 wurden den Mitarbeitern zur Qualifizierung vielfältige Fortbildungsprogramme oder -kurse angeboten. Insgesamt wurden in die Weiterbildung der Mitarbeiter und Führungskräfte rd. TEUR 55 investiert.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement ist in 2014 erfolgreich fortgeführt worden. Neben vielfältigen Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge wurde als neues Projekt die Vereinbarkeit von Familie und Beruf eingeführt. Für alle Mitarbeiter gab es erste Angebote in Form von Workshops zum Thema „Work-Life-Balance“ und zum „Umgang mit Kritik“.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2014		2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	713.126	93,6	730.474	94,4	-17.348
Kurzfristig gebundenes Vermögen	48.646	6,4	43.472	5,6	5.174
Gesamtvermögen (Aktiva)	761.772	100,0	773.946	100,0	-12.174
Eigenkapital	287.536	37,7	289.067	37,4	-1.531
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	427.267	56,1	439.940	56,8	-12.673
Kurzfristiges Fremdkapital	46.969	6,2	44.939	5,8	2.030
Gesamtkapital (Passiva)	761.772	100,0	773.946	100,0	-12.174

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen bildet mit 93,6 % die größte Bilanzposition. Der Rückgang auf der Aktivseite resultiert aus der Verringerung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 16.010, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.912 und Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges in Höhe von TEUR 4.418. Gegenläufig wirken Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 2.260.

Zugänge fanden durch nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 9.751 statt.

Auf der Passivseite verminderte sich im Geschäftsjahr das Eigenkapital (ohne Sonderposten) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 957 auf TEUR 267.391 durch den aufgrund von Bewertungsmaßnahmen entstandenen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.608 sowie durch Teilauflösung der Sonderrücklage § 27 DMBilG in Höhe von TEUR 1.651 infolge Negativrestitution diverser Grundstücke sowie die Anpassung von Rückstellungen.

Das Fremdkapital und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich von TEUR 484.879 im Jahr 2013 auf TEUR 474.236 im Jahr 2014. Maßgeblich für den Rückgang des Fremdkapitals waren im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 18.065 sowie die außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 849. Dagegen wirken Darlehensaufnahmen für Investitionsmaßnahmen in Höhe von TEUR 8.290. Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten und anderen Kreditgebern an der Bilanzsumme beträgt 55,6 % (Vorjahr: 56,1 %).

Durch Rückgang der Verbindlichkeiten verbesserte sich die Verschuldung je qm von EUR 329,42 im Jahr 2013 auf EUR 326,13 im Jahr 2014.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage Die Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 stellt sich wie folgt dar:

Finanzlage	2014	2013	Veränderung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.404	15.827	4.577
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-2.649	-11.097	8.448
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-10.624	-8.965	-1.659
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.131	-4.235	11.366
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.115	13.350	4.235
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.246	9.115	7.131

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.577 verbessert.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen in Höhe von TEUR 9.751 und Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 7.102.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Neuaufnahme von Krediten in Höhe von TEUR 8.290, die planmäßige Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR 18.065 und außerplanmäßige Tilgungen für geplante Abrisse und Verkäufe von TEUR 849.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich nach Abzug der planmäßigen Tilgungen ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 2.339, sodass die Innenfinanzierungskraft gegeben ist.

Ertragslage Die Entwicklung der Ertragslage der Wobau zeigt die nachfolgende Übersicht:

Ertragslage	2014	2013	Veränderung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	3.496	2.780	716
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-330	-326	-4
Ergebnis aus Restitution	-56	-32	-24
Betriebsergebnis	3.110	2.422	688
Finanzergebnis	255	101	154
Neutrales Ergebnis	-5.973	-2.265	-3.708
Ertragsteuern	0	12	-12
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-2.608	246	-2.854

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 716 verbessert. Die positive Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen (TEUR 442) und geringeren Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierung (TEUR 1.236). Dagegen wirken höhere planmäßige Abschreibungen (TEUR 635) und höhere Aufwendungen für Instandhaltung/ Instandsetzung (TEUR 1.050).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den höheren Bestand an flüssigen Mitteln verbessert.

Das neutrale Ergebnis weist im Berichtsjahr ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR 5.973 aus. Positive Ergebnisbeiträge in Höhe von TEUR 6.347 beruhen hauptsächlich auf Erträgen aus der Wertzuschreibung bei Immobilien des Anlagevermögens (TEUR 2.260), Grundstücksverkäufen

(TEUR 1.447), Auflösung von Rückstellungen (TEUR 921) und Fördermitteln des Stadtumbaus (TEUR 971). Demgegenüber standen Aufwendungen von insgesamt TEUR 12.320 für im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen von Grundstücken mit und ohne Bauten (TEUR 8.912), Zuführung zu den Rückstellungen (TEUR 1.011), Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 746) und Aufwendungen für Abriss (TEUR 800).

Damit verzeichnet die Gesellschaft am 31. Dezember 2014 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.608.

Im Vergleich zum bestätigten Wirtschaftsplan 2014 konnte das geplante Betriebsergebnis um TEUR 1.509 verbessert werden. Das geplante Jahresergebnis hingegen wurde infolge v. g. Gründe (neutrales Ergebnis) nicht erreicht und ist um TEUR -4.393 geringer ausgefallen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft konnte zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Kennzahlen zur Vermögens-,
Finanz- und Ertragslage,
Leistungsindikatoren

Kennzahlen	2014	2013
Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	37,75 %	37,35 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	93,61 %	94,38 %
durchschnittlicher Gebäudebuchwert Gebäudebuchwert/Fläche	415,80 EUR/m ²	406,82 EUR/m ²
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	326,13 EUR/m ²	329,42 EUR/m ²
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	62,25 %	62,65 %
EBITDA	39.745 TEUR	39.809 TEUR
EBITDA je m ²	30,64 EUR/m ²	30,22 EUR/m ²
Schuldendienstdeckungsgrad	1,04	1,03
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	28,62 %	30,66 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand+planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	56,21 %	57,05 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis+Zinsaufwand)/Bilanzsumme	2,23 %	2,74 %
Erlösschmälerungsquote (Erlösschmälerung Sollmiete zzgl. Erlösschmälerung Umlagen)/Sollmiete	12,14 %	12,20 %
Investitionen je m ² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	16,25 EUR/m ²	18,00 EUR/m ²

**VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG
NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

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

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Das im Unternehmen eingerichtete Risikomanagementsystem ist Bestandteil der Geschäftsstrategie und auf den Erhalt sowie die Weiterentwicklung der Gesellschaft ausgerichtet. Die Überwachung und das frühzeitige Erkennen von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken ist stetige Aufgabe und wesentlicher Bestandteil im Unternehmen.

Durch die interne Revision, das interne Kontrollsystem sowie das Controlling können unternehmensbeeinträchtigende negative Entwicklungen erfasst, analysiert und diesen rechtzeitig entgegengewirkt werden.

Zur Risikofrüherkennung tragen mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne bei. Fehlentwicklungen sowie Chancen werden so rechtzeitig erkannt. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch die Geschäftsleitung über die wesentlichen Geschäftsfelder informiert.

Das vorhandene Controllingsystem schafft die Grundlage für ein zielgerichtetes Handeln. Auf der Basis monatlicher und quartalsweiser Berichterstattungen werden Abweichungen der Ertrags- und Finanzlage zur bestätigten Planung analysiert und das Auftreten neuer Risiken dokumentiert.

Der ständigen Beobachtung unterliegen Risiken aus Leerstand, Fluktuation, Miet-/Forderungsausfall, Bautätigkeit, Verkauf, Zinsmarkt und Liquidität.

Der lokale Wohnungsmarkt wird auch weiterhin von einem Mietermarkt und einem aggressiveren Wettbewerb bestimmt. Dem Überangebot an Wohnungen steht ein nahezu gleichbleibender Bedarf einer nur gering wachsenden, tendenziell einkommensschwachen Bevölkerung gegenüber. Der Leerstand führt zu Ertragsausfällen (Miete, Betriebskosten) und auch zu erhöhten Kosten. Die Ertragsausfälle und Aufwandserhöhungen wirken negativ auf die Ertrags- und Liquiditätslage. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Wobau in den nächsten Jahren noch insgesamt 1.133 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch Abriss und Stilllegung vom Markt zu nehmen. Um diese Maßnahmen betriebswirtschaftlich vertretbar durchführen zu können, ist die Gesellschaft weiterhin auf Fördermittel angewiesen. Des Weiteren sieht die Gesellschaft die Chance, durch Fortführung der Wertaufholungs- und Investitionsmaßnahmen, nachgefragte Wohnungsqualitäten in einem marktgerechten, konkurrenzfähigen Preis-/Leistungsverhältnis herzustellen und am Markt zu platzieren.

Eine weitere Chance dem Leerstand zu begegnen, sieht die Wobau in der Versorgung von Flüchtlingen und Zuwanderern mit Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen Abrissobjekte revitalisiert werden.

Mit der Beschlussfassung des Deutschen Bundestages am 17. Oktober 2014 über das 1. Pflegestärkungsgesetz mit Inkrafttreten zum 1. Januar 2015 wurde eine wichtige Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt und u. a. die Zuschüsse für Umbaumaßnahmen (z. B. barrierefreie Badezimmer) von bisher EUR 2.557 auf bis zu EUR 4.000 erhöht. Durch diese verbesserte Gesetzgebung ergeben sich weitere Möglichkeiten zum Generieren von finanziellen Zuschüssen für notwendige altersgerechte Umbauten und somit zur Mieterbindung.

Zur Reduzierung des Mietausfallrisikos werden im Rahmen des Vermietungsprozesses standardisierte Bonitätsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus werden Kreditsicherungsinstrumente, wie Bürgschaften, Garantien, Einbehalte und Kautionen genutzt.

Das Forderungsmanagement garantiert die zeitnahe Versendung von Zahlungserinnerungen und Mahnungen. Durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen im Jahresabschluss wird das Mietausfallrisiko bilanziell vorweggenommen. In seiner Gesamtheit ist das Mietausfallrisiko als stabil und gering einzustufen.

Die Verkaufstätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf Splitterbestände in unsaniertem Zustand, Garagengrundstücke und Freiflächen in überwiegend nachrangigen Lagen in Magdeburg.

Hier besteht das Risiko, dass geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder Verkäufe rückabgewickelt werden müssen. Aufgrund der im Berichtsjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen des Verkaufsbestandes, auf der Basis vorliegender Gutachten, Angebote etc., sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine hohen Buchwertverluste mehr zu erwarten.

Die Wobau sieht in der gestiegenen Nachfrage nach Immobilien die Chance, höhere Verkaufserlöse am Markt zu erzielen.

Im Rahmen des Risikomanagements wird die Zinsentwicklung beobachtet. Ein Anhalten der Niedrigzinsphase hat positive Auswirkungen auf anstehende Refinanzierungen und damit auf die zukünftige Ergebnissituation.

Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen, finanziert.

Zur Umsetzung der Investitionstätigkeit werden das günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt weiterhin genutzt sowie Beleihungsspielräume ausgeschöpft. Öffentliche Mittel und Zuschüsse werden als Ergänzung zur Fremdfinanzierung und Liquiditätsgenerierung in Anspruch genommen.

Damit die Wobau zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann, erfolgt im Rahmen des Finanzmanagements die Kontrolle und Steuerung der Liquiditätsrisiken durch Finanzplanung und monatliche Liquiditätsvorschau. Im Berichtsjahr standen genügend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Derzeit gibt es keine Anzeichen dafür, dass sich dieser Sachverhalt ändert.

Nach Überprüfung der Risikolage sind nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand der Wobau im Geschäftsjahr gefährdet haben bzw. gefährden könnten.

PROGNOSEBERICHT

Im abgelaufenen Berichtsjahr konnten die gesteckten Ziele teilweise erreicht bzw. übererfüllt werden.

Das für 2014 prognostizierte Jahresergebnis von TEUR 1.785 konnte durch die erfolgten Bewertungsmaßnahmen auf den Verkaufsbestand nicht erfüllt werden und endete mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 2.608. Das Betriebsergebnis entwickelte sich positiv und liegt mit TEUR 1.509 über dem geplanten Ergebnis von TEUR 1.601.

Verschiebungen in der Abriss- und Verkaufstätigkeit führten zu einem Anstieg des Leerstandes und demzufolge der Leerstandsquote.

Die geplante Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen wurde mit 0,01 EUR/m² unterschritten, die geplante Durchschnittsmiete im Kernbestand Wohnen liegt mit 0,04 EUR/m² über dem Plan.

Die geplanten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 426.456 konnten auf TEUR 423.313 verringert werden.

Die größten Herausforderungen im Jahr 2015 ff. bestehen für die Gesellschaft in der markt- und bedarfsgerechten Bereitstellung sowie Platzierung von Wohnraum um den Leerstand zu senken und die Ertragskraft zu stärken. Gezielte und nachhaltige Maßnahmen in das Bestandsportfolio sind daher unerlässlich und zwingend für die Unternehmensentwicklung. Als kommunales Unternehmen sieht sich die Gesellschaft ebenso in der Pflicht, genügend Wohnraum für Transferleistungsempfänger und Mieter mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird zukünftig eine wichtige Aufgabe der Wobau sein, Flüchtlingsfamilien ein sicheres und lebenswertes zu Hause zu bieten. Mit Blick auf die demografische Entwicklung, insbesondere der zunehmenden Veralterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach seniorenfreundlichem Wohnen und Barrierefreiheit zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Die ursprünglich in 2015 geplanten Mittel für Objektankäufe in Höhe von TEUR 3.366 wurden daher zu Gunsten der geplanten umfangreichen Investitionsmaßnahmen in den Kernbestand umgegliedert. Lediglich zur Arrondierung im Rahmen der Neubaumaßnahmen erfolgt kleinteiliger Ankauf von Grundstücken.

Die Investitionstätigkeit in 2015 beinhaltet neben der Fortführung bzw. Beendigung von Maßnahmen des Vorjahres, mit einem Volumen von TEUR 2.458, Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 19.160 für investive Maßnahmen, wie

- Einbau barrierefreier Aufzugsanlagen,
- Komplettsanierung von Gebäuden,
- Strangsanierungen und Stilllegung oberer Etagen,
- Sanierung veralteter Elektroleitungen und Umstellung der Warmwasseraufbereitung von Gas auf Elektro,
- Wertaufholungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierung mit Grundrissänderung,
- Gewerbeum-/ausbauten,
- Errichtung von Stell-/Parkflächen,
- Ausbau des neuen zentralen Firmensitzes der Wobau, einschließlich der Implementierung des Dommuseums, Lothar-Kreyssig-Straße 1 sowie
- Herrichtung eines Objektes zur Unterbringung von Flüchtlingen/Zuwanderern.

Für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes einschl. Herrichtung der Vermietbarkeit von Wohnungen und für Einzelmaßnahmen wurden für das Jahr 2015 rd. TEUR 13.324 eingeplant (Ist Vorjahr: TEUR 11.567).

Zum Bilanzstichtag liegen für vorgesehene investive Maßnahmen in den Kernbestand für den mittelfristigen Planungszeitraum bereits Finanzierungszusagen in Höhe von TEUR 26.360 vor. Zur Optimierung des Bestandsportfolios und Senkung des Leerstandes ist geplant, im Jahr 2015 insgesamt 433 Einheiten durch Abriss und Stilllegung in den Quartieren Altstadt, Friedenshöhe, Kannenstieg und Neustädter See vom Markt zu nehmen. Die entsprechenden Fördermittelanträge sind gestellt, teilweise liegen Bewilligungen schon vor. Darüber hinaus wird die Gesellschaft in 2015 ca. 358 Wohn-/Gewerbeeinheiten und acht Garagen/Freiflächengrundstücke verkaufen. Hierbei handelt es sich, bis auf zwei Reihenhausanlagen, um Splitterbestand und Grundstücke in schlechten Lagen mit hohem Instandhaltungsstau. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Landeshauptstadt so groß wie nie. Die Vermarktung von Freiflächen für eine geeignete Bebauung wird daher weiter vorangetrieben.

📍 Neustädter See



Im Ergebnis der v. g. Maßnahmen gehen wir von einer Steigerung der Durchschnittsmiete im Gesamtbestand Wohnen von aktuell EUR 4,75/m² auf EUR 4,79/m² aus, hierbei wurde eine Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger und Mieter mit geringem Einkommen berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungsquote wird sich von rd. 12 % auf voraussichtlich 9 % in 2015 verringern, maßgeblich durch den geplanten Abriss und Verkauf leerstehender Wohneinheiten.

Ihren Entschuldungskurs wird die Wobau weiter fortführen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, trotz Darlehensneuaufnahmen, durch Tilgung und Revalutierung auf rd. Mio. EUR 418,3 im Jahr 2015 verringern.

Einen weiteren Schwerpunkt in 2015 stellt die Einführung einer kompakten digitalisierten Archivlösung dar und damit verbunden die Umstellung auf eine elektronische Mieterakte. Auch der Prozess der Wohnungsabnahme soll optimiert werden. In diesem Zusammenhang wird die mobile Wohnungsabnahme noch in diesem Jahr implementiert.

Für das Berichtsjahr 2015 erwartet die Wobau einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 3.706, welcher im Wesentlichen aus der positiven Entwicklung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert.

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

Magdeburg, den 6. März 2015



Heinrich Sonsalla
Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Bilanz

 zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	137.270,75	329
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	666.628.910,82	683.845
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.216.950,90	13.830
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.449.508,69	15.380
4. Bauten auf fremden Grundstücken	567.599,63	594
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.678,76	286
6. Anlagen im Bau	1.725.466,14	15.651
7. Bauvorbereitungskosten	1.067.327,33	507
	712.955.442,27	730.093
Summe Anlagevermögen	713.092.713,02	730.422
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	29.678.469,13	31.293
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	530.719,42	881
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.005,54	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.193.481,37	2.213
	2.728.206,33	3.094
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	16.246.251,65	9.115
Summe Umlaufvermögen	48.652.927,11	43.502
C. Rechnungsabgrenzungsposten	26.413,04	22
Summe Aktiva	761.772.053,17	773.946

Passiva	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	130.887.600,00	130.888
II. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	140.385.014,55	138.734
2. Andere Gewinnrücklagen	48.646,67	48
	140.433.661,22	138.782
III. Verlustvortrag	1.322.296,77	1.568
IV. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	2.607.618,94	246
Summe Eigenkapital	267.391.345,51	268.348
B. Sonderposten für Investitionszulage	20.145.180,27	20.719
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	19.355,00	19
2. Sonstige Rückstellungen	7.882.668,62	9.771
Summe Rückstellungen	7.902.023,62	9.790
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.620.312,46	428.840
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.692.553,13	5.097
3. Erhaltene Anzahlungen	36.664.641,84	34.607
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.424.740,65	1.384
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.979.908,09	2.160
6. Sonstige Verbindlichkeiten	350.155,28	222
davon aus Steuern: EUR 140.957,43 (Vorjahr: TEUR 75)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 20.220,79 (Vorjahr: TEUR 19)		
Summe Verbindlichkeiten	463.732.311,45	472.310
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.601.192,32	2.779
Summe Passiva	761.772.053,17	773.946

Gewinn- & Verlustrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung	2014	2013
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.464.820,45	100.097
c) aus Betreuungstätigkeit	70.011,48	110
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.427,95	31
	100.616.259,88	100.238
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.613.911,68	268
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	79.435,45	127
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.886.956,74	6.026
davon aus Zuschreibungen: EUR 2.260.259,07 (Vorjahr: TEUR 177)		
	107.968.740,39	106.659
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.057.917,80	47.070
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	173.113,21	140
	46.231.031,01	47.210
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.113.322,79	9.695
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.907.835,97	1.846
davon für Altersversorgung: EUR 46.338,83 (Vorjahr: TEUR 45)		
	12.021.158,76	11.541
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	24.922.347,70	18.996
davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 8.911.845,93 (Vorjahr: TEUR 3.579)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.071.020,88	7.916
	16.723.182,04	20.996
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	256.032,85	228
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.584.636,83	20.957
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 45.935,18 (Vorjahr: TEUR 56)		
	-19.328.603,98	-20.729
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.605.421,94	267
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	12
13. Sonstige Steuern	2.197,00	9
14. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	2.607.618,94	246

Anhang

ALLGEMEINE ANGABEN

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH („Wobau“) ist die Stadt Magdeburg.

Der Jahresabschluss ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Posten „sonstige Steuern“ enthält die Kfz-Steuern.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes bzw. in ausgewählten Sonderfällen Bodenrichtwerte oder Verkehrswertgutachten Indizien für eine Abwertung geben. Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden i. d. R. 50 Jahre, in Einzelfällen liegen sie auch darüber.

Neuzugänge bei den Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB Zuschreibungen im Umfange 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 sonstigen abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Anschaffungswert über EUR 410,00 werden unter Anwendung der linearen Abschreibung bei Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalbeträgen angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen nach Art, Alter und Höhe der Ansprüche differenziert Rechnung getragen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betragen TEUR 21,6 (Vorjahr: TEUR 38,2).

Kassenbestand und Bankguthaben werden mit Nominalwerten angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio, das über zehn Jahre aufwandswirksam aufgelöst wird, sowie andere Rechnungsabgrenzungsposten.

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.
	Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen. Der Zinssatz wird durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht. Entsprechend der verbleibenden Laufzeit bis zum Ende der Altersteilzeit wird der jeweilige Zinssatz je Arbeitnehmer berücksichtigt. Für Anwärter auf Altersteilzeit wird unterstellt, dass diese die Regelung in Anspruch nehmen werden.
	Für mit Restitutionsansprüchen belastete Grundstücke bestehen Rückstellungen in Höhe der Restbuchwerte.
Verbindlichkeiten	Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen die Upfront-Payments über die jeweilige Laufzeit der Zins-Swap-Geschäfte (2007 bis 2031) aufgelöst.
Latente Steuern	Latente Steuern werden auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz errechnet und in Form der Gesamtdifferenzbetrachtung in einem Betrag ausgewiesen, soweit sich ein passiver Überhang ergibt. Vom Aktivierungswahlrecht wird mithin kein Gebrauch gemacht. Es kommt der erwartete Steuersatz für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen von aktuell zusammen rund 32 % zur Anwendung. Der zum 31. Dezember 2014 ermittelte aktive Überhang (Mio. EUR 8,6) besteht im Wesentlichen im Bereich des Anlagevermögens und aus nutzbaren Teilen der körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorräte (gesamt rd. Mio. EUR 813,7 bzw. rd. Mio. EUR 635,0), die aufgrund der Ausnutzung des Ansatzwahlrechts nicht als aktive latente Steuern zum Ansatz gekommen sind.
Aufwendungen und Erträge	Aufwandszuschüsse sowie Erträge aus der Förderung der Abrisstätigkeit werden im Jahr der Zahlung erfolgswirksam erfasst.

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Im Geschäftsjahr 2014 sind bei 20 Grundstücken mit Wohnbauten, 29 Grundstücken ohne Bauten und fünf Geschäfts- und anderen Bauten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen worden. Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten im Kernbestand wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn diese innerhalb der Hälfte der verbleibenden Restnutzungsdauer – bezogen auf den Ertragswert – anhält. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind mit ihrem voraussichtlichen Veräußerungserlös bewertet.

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

Umlaufvermögen Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 29.679 beinhalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014. Für Leerstand und andere Risiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 3.050 vorgenommen.

Die Bruttoforderungen aus Vermietung betragen TEUR 4.267. Wegen Nichteinbringlichkeit wurde in Höhe von TEUR 3.736 eine Wertberichtigung abgesetzt, davon entfallen auf das Geschäftsjahr TEUR 1.366.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Umfang von TEUR 129 Zinsabgrenzungen und Ansprüche aus Steuerzahlungen.

Forderungen an die Gesellschafterin bestehen in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 152) aus einem Grundstückstausch.

Es besteht ein Wertguthaben (Bankguthaben) zur Insolvenzsicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz in Höhe von TEUR 510. Dieses Deckungsvermögen wurde mit den Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

Eigenkapital Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Die Gesellschafterversammlung beschloss den Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2013 (EUR 245.627,76) auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem bestehenden Bilanzverlust in Höhe von EUR 1.567.924,53 zu verrechnen.

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

Sonderrücklage	2014
	in TEUR
Stand 1. Januar 2014	138.734
Zuführungen	1.651
Stand 31. Dezember 2014	140.385

Die Veränderungen bei der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG ergeben sich aus Bilanzberichtigungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG. Diese betreffen Berichtigungen im Zusammenhang mit vermögensrechtlichen Ansprüchen.

Rückstellungen Im Zusammenhang mit der Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche hat sich der Wertansatz der vorgetragenen sonstigen Rückstellungen um TEUR 1.236 zum Vorjahr gemäß § 36 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 4 DMBilG verändert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	31.12.2014
	in TEUR
Entschädigungen Restitution	2.300
Restitutionsgrundstücke und Dritten zuzuordnende Grundstücke	1.138
Trinkwasserverordnung	1.071
Personalbezogene Rückstellungen	905
Unterlassene Instandhaltung	875
Schadenersatz an Versorger wegen vorzeitiger Beendigung langfristiger Lieferverträge	290
Straßenausbaubeiträge	281
Prozesskosten und Schadenersatz	138
Übrige sonstige Rückstellungen	855
	7.883

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

Gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst worden.

In den personalbezogenen Rückstellungen ist die Rückstellung für Altersteilzeit enthalten. Die Werte für den Erfüllungsrückstand werden aus der Wertguthabenkontenführung entnommen. Es wird eine Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die erwarteten Lohnsteigerungen betragen 2,4 %. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde das insolvenzgeschützte Altersteilzeitguthaben mit den Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit verrechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde über die Restlaufzeit der Altersteilzeit je Mitarbeiter mit einem Zinssatz zwischen 2,85 % und 3,13 % abgezinst.

Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.130. Diese wurden mit dem Deckungsvermögen (TEUR 510) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Als Deckungsvermögen wurden verpfändete Bankguthaben klassifiziert.

Die Aufwendungen in Form von Zinszuführungen betragen TEUR 46 und sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB wurde in Höhe von TEUR 875 gebildet und beinhaltet bereits ausgelöste Instandhaltungsaufträge die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Für Straßenausbaubeiträge ist eine Rückstellung für anfallende Aufwendungen in Höhe von TEUR 281 gebildet. Die Rückstellung weist 25 % der zu erwartenden Gesamtkosten der von der Stadt angekündigten Straßenbaumaßnahmen aus sowie Vorankündigungen mit den voraussichtlichen Straßenausbaubeiträgen. In dieser Höhe werden tatsächliche Aufwendungen erwartet.

Für folgende langfristige Rückstellungen wurde von dem Wahlrecht des Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebene Überdeckung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Rückstellung Entschädigungsleistungen
	in TEUR
Langfristiger Anteil zum 31.12.2014	2.300.000
Überdeckung der Rückstellung zum 31.12.2014	199.460

Die Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2014 setzen sich wie folgt zusammen
(Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	2014			
	gesamt in TEUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr in TEUR	Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre in TEUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre in TEUR
gegenüber Kreditinstituten	418.620 (428.840)	20.479 (19.874)	82.368 (78.723)	315.773 (330.243)
gegenüber anderen Kreditgebern	4.693 (5.097)	1.004 (277)	858 (1.120)	2.831 (3.700)
erhaltene Anzahlungen	36.665 (34.607)	36.665 (34.607)	0 (0)	0 (0)
aus Vermietung	1.425 (1.384)	1.425 (1.384)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	1.980 (2.160)	1.980 (2.160)	0 (0)	0 (0)
Sonstige	350 (222)	350 (222)	0 (0)	0 (0)
	463.733 (472.310)	61.903 (58.524)	83.226 (79.843)	318.604 (333.943)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Valutastände) sind per 31. Dezember 2014 wie folgt gesichert:

	2014 in TEUR
Grundpfandrechte (teilweise mit Mietzessionen)	407.074
Städtische Bürgschaften	10.081

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte besichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfallen TEUR 301.151 auf Modernisierungs- und KfW-Kredite, TEUR 104.405 auf Altschulden, TEUR 11.599 auf Ankaufkredite und TEUR 4.693 auf Baudarlehen.

FINANZINSTRUMENTE

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zum Ausgleich gegenläufiger Wertänderungen oder Zahlungsströme aus Zinsrisiken wurden Schulden und mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Transaktionen mit Finanzinstrumenten zusammengefasst (Bewertungseinheiten). Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

Bewertungseinheiten im Detail

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

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

Die Wobau verfügt zum 31. Dezember 2014 über 14 Zinsderivate mit einem ursprünglichen Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 156.844 (Nominalbetrag zum Handelstag).

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 128.631 als aktive Sicherungsinstrumente in Form von 14 Bewertungseinheiten mit den zugrunde liegenden Darlehen wirksam.

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

Es wurden folgende Bewertungseinheiten gebildet:

Art des Hedges	Nominalbetrag zum Handelstag	Betrag zum Bilanzstichtag	Marktwert zum Bilanzstichtag	Buchwert	Absicherung in der BE
	in TEUR	in TEUR	in TEUR		
Micro Hedges	139.010	114.115	-37.551	0	100 %
Portfolio Hedges	17.834	14.516	-2.740	0	100 %
	156.844	128.631	-40.291		

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

Ein Micro Hedge ist bis zum Jahr 2016 vertraglich abgesichert. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 liegt des Weiteren ein antizipativer Hedge vor, für welchen die Transaktion hoch wahrscheinlich ist.

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

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	in TEUR
Mieteinnahmen	68.283
Umlagen für Betriebskosten	31.784
Sonstige	398
	100.465

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	in TEUR
Umsatzerlöse WEG	70

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	in TEUR
Sonstige	81

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	in TEUR
Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen	2.260
Erträge aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	1.447
Fördermittel Stadtumbau (Abriss); davon periodenfremd TEUR 971	971
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	921
Sonstige periodenfremde Erträge	756
Erträge Auflösung Sonderposten Investitionszulage zum Anlagevermögen	574
Übrige Erträge	1.958
	8.887

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	in TEUR
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	1.389
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	954
Abrisskosten	800
Verluste aus Grundstücksverkäufen/Anlageabgängen (periodenfremd)	746
Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG	360
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	273
Übrige Aufwendungen (überwiegend Verwaltungskosten)	3.549
	8.071

In den übrigen Aufwendungen ist das Gesamthonorar des Abschlussprüfers wie folgt enthalten:

	in TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	49
Sonstige Leistungen	84
	133

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 3.882, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von TEUR 1.561 und bei Grundstücken ohne Bauten in Höhe von TEUR 3.469 vorgenommen (im Vorjahr insgesamt TEUR 3.579).

SONSTIGE ANGABEN

Anzahl der Mitarbeiter Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 221 Arbeitnehmer inkl. Geschäftsführer und ohne Auszubildende (Vorjahr: 220) beschäftigt.

Mitarbeiter	Personen
Geschäftsführung	1
Stabsstellen	20
Personal und Sozialwesen	6
Geschäftsbereich Finanzen und Betriebswirtschaft	44
Geschäftsbereich Technische Dienste	52
Geschäftsbereich Immobilienmanagement	98
	221
Auszubildende	8
	229

Nach Umrechnung der Teilzeitkräfte in Vollzeiteinheiten waren durchschnittlich 199 (im Vorjahr 208) Mitarbeiter beschäftigt.

Treuhandvermögen Das von der Gesellschaft verwaltete Treuhandvermögen zum 31. Dezember 2014 entwickelte sich wie folgt:

Treuhandvermögen	31.12.2014	31.12.2013
	in TEUR	in TEUR
Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung	2.272	2.909
Garantieeinbehalte	124	100
Mietkautionen	1.163	945
	3.559	3.954

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 2.458 aus im Berichtsjahr ausgelösten Aufträgen für Baumaßnahmen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr geführt durch:
Heinrich Paul Sonsalla, Hohendodeleben

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Klaus Zimmermann	Vorsitzender , Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen und Vermögen, Landeshauptstadt Magdeburg
Prof. Dr. Joachim Baltes	Stellvertretender Vorsitzender , Staatsrat a. D.
Jürgen Canehl	Dipl.-Sozialwirt, Stadtplaner, Geschäftsführer (Aufsichtsratsmitglied seit 30. September 2014)
Olaf Czogalla	Dipl.-Ing./Forschung und Entwicklung in Verkehrstelematik, Institut für Automaten und Kommunikation e.V. Magdeburg (Aufsichtsratsmitglied bis 30. September 2014)
Martin Danicke	Fraktionsgeschäftsführer der SPD im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg (Aufsichtsratsmitglied bis 30. September 2014)
Horst Eckert	Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse Magdeburg
Thomas Franzelius	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Dr. Falko Grube	Pressesprecher SPD-Landtagsfraktion von Sachsen-Anhalt (Aufsichtsratsmitglied seit 30. September 2014)
Andrea Hofmann	Politologin (Aufsichtsratsmitglied seit 30. September 2014)
Bernd Krause	Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Fraktion Die Linke des Landtages Sachsen-Anhalt, Magdeburg (Aufsichtsratsmitglied bis 30. September 2014)
Hans-Joachim Mewes	Dipl.-Lehrer (Aufsichtsratsmitglied seit 30. September 2014)
Oliver Müller	Geschäftsführer Die Linke Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg
Gert Pflüger	Angestellter/Betriebsrat der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Hubert Salzborn	Ruheständler, Magdeburg
Wigbert Schwenke	Mitglied des Landtages von Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Wolfgang Wähnelt	Dipl.-Ing./Architekt, Magdeburg (Aufsichtsratsmitglied bis 30. September 2014)

Die Aufwandsentschädigung für den ehrenamtlich tätigen Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr EUR 11.800.

Magdeburg, den 6. März 2015

Heinrich Sonsalla
 Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Anlagevermögen

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2014	Bilanzberichtigungen § 36 DMBilG	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge Rückführung	Abgänge Sonstige	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	2.386.127,89	0,00	30.321,20	0,00	0,00	241,49	2.416.207,60
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.097.387.790,19	-1,00	4.898.238,55	-4.162.324,58	136.006,97	10.194.199,25	1.087.793.496,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.109.566,88	0,00	3.302.227,40	14.497.973,88	0,00	145.685,87	42.764.082,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.177.311,01	0,00	45.130,48	4.265.173,04	0,00	2.128.098,41	28.359.516,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	659.999,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	659.999,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.271.354,03	0,00	142.980,21	39.452,40	0,00	108.817,01	3.344.969,63
6. Anlagen im Bau	15.650.793,98	0,00	653.538,29	-14.561.270,92	0,00	17.595,21	1.725.466,14
7. Bauvorbereitungskosten	506.701,98	0,00	679.037,01	-79.003,82	0,00	39.407,84	1.067.327,33
Summe Sachanlagen	1.168.763.517,68	-1,00	9.721.151,94	0,00	136.006,97	12.633.803,59	1.165.714.858,06
Gesamt	1.171.149.645,57	-1,00	9.751.473,14	0,00	136.006,97	12.634.045,08	1.168.131.065,66

							Kumulierte Abschreibungen		Buchwert
01.01.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplanmäßige Abschreibungen	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge Rückführung	Abgänge Sonstige	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.056.973,19	221.977,30	0,00	0,00	0,00	0,00	13,64	2.278.936,85	137.270,75	329.154,70
413.542.801,47	14.888.325,78	3.881.664,47	-2.260.259,07	-2.136.191,13	28.416,39	6.723.339,01	421.164.586,12	666.628.910,82	683.844.988,72
11.279.442,28	706.557,16	1.561.131,95	0,00	0,00	0,00	0,00	13.547.131,39	29.216.950,90	13.830.124,60
10.797.697,91	0,00	3.469.049,51	0,00	2.136.191,13	0,00	1.492.931,12	14.910.007,43	13.449.508,69	15.379.613,10
65.999,98	26.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.399,98	567.599,63	593.999,63
2.985.314,22	167.241,53	0,00	0,00	0,00	0,00	107.264,88	3.045.290,87	299.678,76	286.039,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.725.466,14	15.650.793,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.067.327,33	506.701,98
438.671.255,86	15.788.524,47	8.911.845,93	-2.260.259,07	0,00	28.416,39	8.323.535,01	452.759.415,79	712.955.442,27	730.092.261,82
440.728.229,05	16.010.501,77	8.911.845,93	-2.260.259,07	0,00	28.416,39	8.323.548,65	455.038.352,64	713.092.713,02	730.421.416,52

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 6. März 2015

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Thiermann)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Gneuß)
Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Wilhelm-Höpfner-Ring 1, 39116 Magdeburg
Tel. 0391 6105, Fax 0391 6103999, www.wobau-magdeburg.de, info@wobau-magdeburg.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG

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

TEXTE

agentur pres(s)tige

BILDNACHWEIS

Nobert Perner, Michael Schmidt, agentur pres(s)tige, Luftfotograf Steffen Lehmann
Alle Rechte liegen bei der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU)

