



Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht



- 50 Grundlagen des Unternehmens
- 51 Wirtschaftsbericht
- 56 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 60 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

1

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**1.1 Geschäftsmodell**

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

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

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten aller Art, insbesondere solcher,

die im Eigentum der Gesellschaft oder der Stadt Magdeburg stehen, sowie der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Soweit es zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks erforderlich ist, kann die WOBAU Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

Die strategischen Aufgaben und Ziele der WOBAU stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen in Magdeburg. Dabei steht die Sicherstellung einer dauerhaft bezahlbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung als Bestandshalter im Vordergrund.

Neben der Erfüllung dieser Aufgabe besteht die Zielsetzung in der Stärkung der eigenen Marktposition. Daher verfolgt das Unternehmen seit Jahren, unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Prämissen, eine stringente und nachfragegerechte Investitionspolitik zur Wertsteigerung und Optimierung des Bestandsportfolios. Dabei stehen die Mieter und deren Bedürfnisse im Mittelpunkt des Handelns. Insbesondere durch die fortlaufende Umsetzung von Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten ergänzt durch gezielte Neubauvorhaben wird kontinuierlich ein zeitgemäßer Wohn- und Gewerberaum für unsere Mieter geschaffen.

2

WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2020 war stark von der Corona-Pandemie gezeichnet. Die damit einhergehenden staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie beeinflussten das gesellschaftliche Leben sowie die globale, als auch die deutsche Wirtschaft im erheblichen Maße. Das wirtschaftliche Leben kam teilweise zum Erliegen, wodurch die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen einbrach. Die deutsche Volkswirtschaft erlebte eine der schwersten Rezessionen seit der Nachkriegsära. Der deutsche Staatshaushalt verzeichnete erstmals seit 2011 aufgrund fehlender Steuereinnahmen und höheren Staatsausgaben nach ersten Berechnungen ein finanzielles Haushaltsdefizit von rd. 158 Mrd. € in 2020, nachdem im Vorjahr noch ein Überschuss von rd. 53 Mrd. € erzielt wurde. Auf dem Arbeitsmarkt prägten Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit, nach 14 Jahren Wachstum bei den Erwerbstätigenzahlen, dessen Entwicklung und führten zu einer Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen zum Bilanzstichtag von 5,9 % (Vj. 4,9 %). Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % (Vj. +0,6 %) und damit etwas weniger stark als in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 mit – 5,7 %. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistete mit 11,1 % einen wesentlichen Anteil an der nominellen Bruttowertschöpfung (Vj. 10,6 %). Der Immobilienmarkt zeigte sich während der Corona-Pandemie noch stabil. Infolge der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken und der damit einhergehenden Entwicklung des Zinsniveaus stieg die Nachfrage nach Immobilien weiter spürbar an, so dass sich Wohnimmobilien im Durchschnitt in den ersten

drei Quartalen um 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verteuerten. Zudem führte der weiterhin anhaltende Wohnungsbautrend unter Berücksichtigung steigender Preise zu einem Wachstum der Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich innerhalb der Baubranche um 1,4 %.

Für Sachsen-Anhalt geht die Nord LB in ihrem Konjunkturausblick von einem Einbruch der Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr aus und rechnet für das Berichtsjahr mit einem realen BIP von -5,3 %. Der Landeshaushalt Sachsen-Anhalts hat in 2020 coronabedingt 777 Mio. € weniger eingenommen als geplant. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Erwerbstätigenzahl in allen Wirtschaftsbereichen ab. Dieser Sachverhalt spiegelt sich ebenfalls in der Arbeitslosenquote wieder, welche im Jahr 2020 durchschnittlich 7,7 % (Vj. 7,1 %) betrug. Bei der Bevölkerungsentwicklung geht das Statistische Landesamt weiter von einem Rückgang der Einwohnerzahl und einer zunehmenden Alterung aus. Nach ersten Schätzungen lebten Ende 2020 rd. 2,18 Mio. Personen in Sachsen-Anhalt und somit 12.782 Personen bzw. 0,6 % weniger als im Vorjahr. Als stabilisierender Faktor zeigten sich die Wohnungsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt, die auch während der Corona-Pandemie der Bevölkerung gutes und bezahlbares Wohnen ermöglichten. Zusätzlich wirkten politische Entscheidungen, wie das Kurzarbeitergeld, die Umsatzsteuersenkung und das Wohngeld positiv und gewährleisteten in dieser Ausnahmesituation Wohnsicherheit. Investitionen in zukunftsfähige Quartiere von schätzungsweise rd. 1,2 Mrd. Euro in 2020/2021 tragen zur Stabilisierung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Für die städtebauliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt stellen Bund und Land rd. 95 Mio. € (Vj. rd. 100 Mio. €) Fördermittel bereit. Im Wohn- und Nichtwohnbau wurden laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalts im Vergleich zum Vorjahresquartal (III. Quartal) 3.795 Baugenehmigungen erteilt (Vj. 3.502) und 1.647 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 190 Tsd. m² (Vj. 1.498 Wohnungen, 167 Tsd. m² Wohnfläche) bewilligt. Die Baukosten summierten sich auf rd. 485 Mio. € (Vj. 392 Mio. €). Im Jahresdurchschnitt betrug der Baupreisindex (Indexstand Basis: 2015 = 100) für Wohngebäude 116,0 (Vj. 113,6). Der Preisindex für Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen lag bei 118,0 (Vj. 114,9) und mit Schönheitsreparaturen bei 123,7 (Vj. 119,1).

Auch die Entwicklung in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt Magdeburg war durch die Lockdown-Maßnahmen,

DAHEIM IST DER HIMMEL BLAUER.



infolge der Corona-Pandemie, geprägt. Das öffentliche, als auch das wirtschaftliche Leben kam zum Erliegen. Gravierende finanzielle Auswirkungen für den Stadthaushalt durch fehlende Steuereinnahmen, Eintrittsgelder sowie notwendige Finanzmittel zur Krisenbekämpfung waren die Folge. Geplante Baumaßnahmen der Stadt konnten nicht vollumfänglich umgesetzt werden, so dass ein Überhang in 2021 entstanden ist. Zum Jahresende lebten in der Landeshauptstadt 239.408 Menschen (Vj. 240.947). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme bei den internationalen Studenten und einem Überschuss bei den Sterbenden gegenüber den Geborenen. Die Arbeitslosenquote konnte durch die Inanspruchnahme von Kurzarbeit während der Pandemie leicht gedämpft werden und lag im Dezember 2020 bei 8,4 % (Vj. 8,0 %) bzw. 10.543 Arbeitslosen über dem Vorjahresmonat mit 9.906 Arbeitslosen. Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und entwickelt sich durch Sanierungen, Neubauaktivitäten und auch Abriss weiter. Neben der florierenden städtebaulichen Entwicklung bietet der fortschreitende Ausbau der Infrastruktur weiteres Potenzial für eine positive Ausrichtung des Immobilienmarktes in der Landeshauptstadt. Der marktaktive Leerstand beträgt mehr als 5 % und betrifft vor allem Geschosswohnungen, welche sofort bzw. mittelfristig für den Wohnungsmarkt aktiviert werden können. Die Wohnungsmieten in Magdeburg lagen im Durchschnitt je nach Wohnungsgröße bei 6,63 €/m² (30 m²), 6,02 €/m² (60 m²) und 6,59 €/m² (100 m²).

Als größter Vermieter am Magdeburger Wohnungsmarkt bekam auch die WOBAU die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu spüren. Aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen kam es zu Störungen in der Leistungsdurchführung geplanter Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sowie im Vermietungs- und Veräußerungsprozess, verbunden mit Kostensteigerungen, Lieferengpässen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Für existenzbedrohte Gewerbetreibende und Privathaushalte hat die Gesellschaft, als Beitrag zur Sicherheit und eines finanziellen Spielraums, ein eigenes Maßnahmenpaket geschnürt. Dabei wurden Mieterhöhungen und fristlose Kündigungen temporär ausgesetzt sowie Stundungsvereinbarungen verlängert bzw. im gesetzlichen Rahmen eingeräumt. Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist nachfolgend dargestellt.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von 18.848 Wohnungen einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros (Vj. 19.017) sowie 453 Gewerbeeinheiten (Vj. 452) mit insgesamt rd. 1.184,1 Tsd. m² Wohn- und Nutzfläche (Vj. 1.188,5 Tsd. m²) sowie 4.620 Garagen, Einstellplätze und Gärten (Vj. 4.500). Die Veränderung im Wohnungsbestand resultiert im Wesentlichen aus Abgängen durch den Abriss von fünf

leerstehenden Gebäuden mit 164 Wohnungen, dem Verkauf von zwei Reihenhäusern sowie der Stilllegung und Wohnungszusammenlegung von 44 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen. Dagegen steht der Zugang von 41 Wohnungen aus der Fertigstellung des zweiten und dritten Bauabschnittes unseres Neubauvorhabens Breiter Weg 258–260 a. Im gewerblichen Bereich sind durch die Fertigstellung des v. g. Neubauvorhabens Zugänge von fünf Einheiten zu verzeichnen und vier Abgänge durch Abriss. Bestandszugänge sind hauptsächlich bei den Stellplätzen aufgrund der Fertigstellung der Parkflächen im Bereich des Neubauvorhabens Breiter Weg 258–260 a zu verzeichnen.

Für Dritte verwaltete das Unternehmen 25 Wohnungen (Vj. 25) und 69 Gärten, Garagen, Einstellplätze sowie sonstige Einheiten (Vj. 69). Des Weiteren übernahm die Gesellschaft durch Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab 01. Juni 2020 die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gewerbebezentrums (Handwerkerhof) Berliner Chaussee.

Aufgrund der Kontaktbeschränkungen konnte das Vermietungsgeschäft nicht vollumfänglich durchgeführt werden. Zusätzlich führte die Einschränkung der Reisefreiheit zu einem Fernbleiben der ausländischen Studenten, so dass hier ein Anstieg des Leerstandes im Bereich des studentischen Wohnens um 41 Einheiten zu verzeichnen war. Am Ende des Berichtsjahres standen insgesamt 1.835 (Vj. 1.811) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 9,88 %, Vj. 9,63 %), davon 1.042 (Vj. 1.237) wegen Abriss-, Verkaufs- und Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Folglich waren 793 (Vj. 574) vermietbare Wohnungen nicht vermietet (Leerstandsquote: 4,38 %, Vj. 3,07 %). Im Jahr 2020 erfolgten 1.929 Neuvermietungen (Vj. 2.238), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,88 €/m² (Vj. 5,84 €/m²). Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 2.182 (Vj. 2.208), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,44 €/m² (Vj. 5,30 €/m²). Dies entspricht einer Wiedervermietungsquote von 88,41 % (Vj. 101,36 %) und einer Fluktuationsquote im Gesamtbestand Wohnungen von 11,54 % (Vj. 11,55 %).

Im gewerblichen Bereich konnte trotz Pandemie durch die Inbetriebnahme der fertiggestellten Neubau- und Sanierungsprojekte ein positives Ergebnis erreicht werden. Die Wiedervermietungsquote beträgt 114,29 % (Vj. 132,26 %) bei einem Mieterwechsel von 40 Neuvermietungen (Vj. 41) und 35 Kündigungen (Vj. 31). Am Ende des Berichtsjahres standen noch 19 (Vj. 27) Einheiten leer (Leerstandsquote: 6,73 %, Vj. 7,62 %).

2.2.2 Mietentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten entwickelten sich im Berichtsjahr durch Erstvermietungen der Neubauten und Neuvermietungen nach Sanierungen im Bestand weiter positiv und betragen 78.883 T€ (Vj. 77.861 T€) bei einem Planwert von 79.195 T€. Von den Umsatzerlösen aus Sollmieten entfallen 69.381 T€ auf Wohnungen (Vj. 68.871 T€) und 8.051 T€ auf Gewerbe (Vj. 7.611 T€). Gegenüber dem Vorjahr konnten die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstand marginal gemindert werden. Insgesamt beliefen sich diese auf 6.949 T€ (Vj. 7.073 T€). Hiervon entfallen auf Wohnungen 6.551 T€ (Vj. 6.671 T€) und 289 T€ analog dem Vorjahr auf Gewerbe. Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstand i. H. v. 5.492 T€ wurden maßgeblich aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Einschränkungen infolge der Pandemie nicht erreicht.

MIETENENTWICKLUNG

Im Jahresdurchschnitt (€/m² WFL/NFL/Monat) stellt sich die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderung
Sollmieten €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	5,28	5,20	0,08
Gewerbe	7,58	7,37	0,21
Erlösschmälerungen in %			
Wohnungen	9,44	9,69	-0,25
Gewerbe	3,59	3,81	-0,22
Istmiete €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	4,78	4,70	0,08
Gewerbe	7,31	7,09	0,22

Am Stichtag 31.12.2020 betrug die Sollmiete Wohnungen 5,33 €/m² (Vj. 5,25 €/m²) und die Istmiete 4,83 €/m² (Vj. 4,78 €/m²). Im gewerblichen Bereich betrug die Sollmiete zum Stichtag 7,60 €/m² (Vj. 7,61 €/m²) und die Istmiete 7,46 €/m² (Vj. 7,36 €/m²).

Die Forderungen aus Vermietung sind gestiegen und betragen zum Bilanzstichtag 3.033 T€ (Vj. 2.757 T€). Die Mieterückstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,97 % der Jahressollmiete (Vj. 2,74 %). Nach Wertberichtigung wegen Uneinbringlichkeit belaufen sich die Mietforderungen auf 547 T€ (Vj. 548 T€).

2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

Im Berichtsjahr beeinträchtigte die Corona-Pandemie die Umsetzung der geplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen der Gesellschaft erheblich. Für das Jahr geplante Bauinvestitionen verzögerten sich im Maßnahmenbeginn bzw. konnten nicht fertiggestellt werden, so dass ein Überhang i. H. v. 7.956 T€ in den Bauplan 2021 eingestellt wird. Insgesamt investierte die Gesellschaft in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung durch Neubau 52.140 T€. Im Einzelnen stellen sich die Aufwendungen wie folgt dar:

wurden aus 30 kleinen Wohnungen 18 großzügig geschnittene moderne Drei-, Vier- und Fünfraumwohnungen für Familien mit Kindern geschaffen. Eine elektronische Schließanlage sorgt für die entsprechende Sicherheit. Im Dezember konnten die ersten Mieter einziehen. Die Stellplätze auf dem Hof werden im Jahr 2021 errichtet.

Im Quartier Beimssiedlung wurde mit der Sanierung der Gebäude in der Harbker Str. 5–10 und 17–20 das Wertaufholungsprogramm fortgeführt. Die denkmalgeschützten Häuser erhielten einen neuen Fassadenanstrich, kleine Drei-

INVESTITIONEN/AUFWENDUNGEN FÜR BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG, -ERWEITERUNG

in T€	2020	2019	Veränderung
Komplexmaßnahmen einschl. Neubau (aktiviert)	34.934	34.164	770
Freiflächen (aktiviert)	89	502	-413
Instandhaltung/Instandsetzung (aufwandswirksam)	17.117	17.584	-467
Abriss	972	602	370
Gesamt	53.112	52.852	260

Im Bereich Domviertel wurde das Baugeschehen weitergeführt. Die Arbeiten des zweiten und dritten Bauabschnittes am Wohn- und Geschäftshaus Breiter Weg 258–260 a wurden abgeschlossen. In diesen Bauabschnitten entstanden 41 Wohnungen, vier Büro-/Praxiseinheiten, ein moderner EDEKA-Markt und eine Rossmann-Filiale. Zusätzlich wurden am Standort 135 Stellplätze geschaffen, wovon 66 als Kurzzeitparkplätze genutzt werden können. Der vierte Bauabschnitt, welcher das Eckgebäude Breiter Weg 260 a umfasst, wird in Verbindung mit der Haeckelstr. voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 fertiggestellt. Das solarbetriebene Parkhaus im Bereich der Leibnizstraße mit 270 Dauerparkplätzen geht im März 2021 in Betrieb. Im Quartier Neustädter Feld wurde das Wohngebäude in der Rathmannstr. 21 komplett saniert. Das Gebäude erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, großzügige Balkonbauten, einen ebenerdigen Aufzug, eine elektronische Schließanlage und aus 24 kleinen Ein- und Zweiraumwohnungen entstanden 12 geräumige Dreiraumwohnungen. Zum 01.01.2021 ist das Gebäude vollvermietet.

Ebenfalls komplett saniert wurde im Quartier Curiesiedlung das Gebäude Reichelstr. 1–9. Neben Balkonbauten

raumwohnungen wurden in Zwei- und Vierraumwohnungen umgebaut, Bäder vergrößert und Abstellnischen/Hauswirtschaftsräume geschaffen. Die Elektro- und Heizungsanlage wurde erneuert und eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut. Ein neuer Fußbodenaufbau sorgt für eine bessere Schalldämmung. In den Außenanlagen wurden Fahrradunterstände und Mietergärten geschaffen. Die Maßnahme in der Harbker Str. 17–20 ist abgeschlossen und alle Wohnungen sind vermietet. Für das Gebäude in der Harbker Str. 5–10 sind noch Restleistungen zu erbringen. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2021 geplant.

Im Quartier Friedenshöhe entstehen in der Bundschuhstr. 51, 53 in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) zwei fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt 38 altengerechten und barrierefreien Zweiraumwohnungen, welche durch Aufzüge erschlossen werden. Insbesondere die sechs Erdgeschosswohnungen werden rollstuhlgerecht erbaut. Des Weiteren verfügen die Wohnungen über einen offenen Grundriss für Wohnen, Kochen und Essen, ein separates Schlafzimmer, Bad mit Dusche und einen Balkon. Der Kooperationspartner wird Mieter der Gebäude, übernimmt die Vermietung der

Wohnungen und ist Pflegedienstleiter für die Bewohner. Der Rohbau wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2021 geplant.

Der Einbau barrierefreier Aufzugsanlagen erfolgte für die Gebäude Albert-Schweitzer-Str. 2–10, Dr.-Grosz-Str. 8–10 und Hans-Grundig-Str. 5–11. Hierfür wurde das Fördermittelprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ der Investitionsbank Sachsen-Anhalt genutzt.

Im Rahmen des Leerwohnungssanierungsprogramms erfolgte im Berichtsjahr die marktgerechte Sanierung von insgesamt 216 Leerwohnungen, wovon 180 Wohnungen fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wurden.

Maßnahmen der periodischen Instandhaltung beinhalteten u. a. die Instandhaltung von Fassaden, Balkonen, Grundleitungen, Gehwegen und Parkplätzen sowie die malermäßige Instandhaltung diverser Treppenhäuser einschl. der Fußbodenbeläge. Des Weiteren wurden im Quartier Reform in der Lunochodstraße 51–61 ung. die Steige- und Sanitärstränge sowie die Elektroanlagen erneuert, Heizungsstränge von einem Einrohr- zu einem Zweirohrsystem umgerüstet und Leer-Wohnungen saniert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Abriss der Gebäude Ferdinand-v.-Schill-Str. 2–10 ger., 26–34 ger., Astonstr. 45–57 ung. und Bruno-Taut-Ring 101–103 mit insgesamt 232 Wohnungen umgesetzt. Der für das Jahr geplante Abriss des Gebäudes Johannes-Göderitz-Str. 17–26 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr vollzogen.

2.2.4 Personal

Zum 31.12.2020 beschäftigte die WOBAU einschließlich Geschäftsführer 234 Mitarbeiter/Innen (Vj. 236), darunter zehn Auszubildende zur Immobilienkauffrau/-kaufmann und drei Auszubildende zur Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement sowie sieben Mitarbeiter/Innen mit einem befristeten Arbeitsverhältnis. Insgesamt 52 Mitarbeiter/Innen befanden sich in Teilzeit (Vj. 57). Umgerechnet auf Vollzeiteinheiten belief sich die Zahl der Beschäftigten auf 225,13 (Vj. 226,82). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten lag analog dem Vorjahr bei 62 %. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten mit rd. 47 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit mit rd. 19 blieben gegenüber dem Vorjahr ebenfalls konstant.

Zur Umsetzung der Unternehmensstrategie wurde im Berichtsjahr eine neue Struktureinheit „Unternehmensentwicklung“ geschaffen. Dieser obliegt neben der Bestandsentwicklung und Effizienzsteigerung einzelner Unternehmensprozesse auch die Eruierung neuer Geschäftsfelder.

Die Personalarbeit war im zurückliegenden Jahr von den Herausforderungen der Corona-Pandemie gezeichnet. Zur Eindämmung der Pandemie im Unternehmen, dem Schutz der Mitarbeiter/Innen, deren Flexibilität und der Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse vereinbarten Geschäftsführung und Betriebsrat die notwendigen Regelungen und Maßnahmen, wie:

- Abstands-/Hygienemaßnahmen (Bereitstellen von Masken, Desinfektionsmittel, Schutzvorrichtungen)
- mobiles Arbeiten (Homeoffice)
- größere Flexibilität der Kernarbeitszeit
- bezahlte Freistellung für zehn Arbeitstage für Mitarbeiter/Innen mit Kindern unter 12 Jahren
- Kontakteinschränkungen durch Nutzung von Video- und Telefonkonferenzen
- Dienstreiseverbot.

Im Rahmen unseres Pandemiemanagements ergingen regelmäßig Informationen an alle Mitarbeiter/Innen.

Für die Bewältigung der wachsenden und verändernden Anforderungen bedarf es gut ausgebildeter und qualifizierter Mitarbeiter. Dem entsprechend ist das Unternehmen daran interessiert die eigenen Mitarbeiter weiterzuentwickeln. Im Jahr 2020 fanden 124 Fortbildungsveranstaltungen statt, an denen 112 Mitarbeiter/Innen teilnahmen. Ferner konnten sieben Mitarbeiter/Innen ihre Weiterbildungsmaßnahme (zwei Master Business Administration, zwei Brandschutzbeauftragte, zwei Fachkräfte für Arbeitssicherheit, ein Anlagenbuchhalter) erfolgreich beenden. Derzeit befinden sich fünf Mitarbeiter in einem berufsbegleitenden Studiengang (Master of Arts Wirtschaftspsychologie, Bachelor of Arts Real Estate, Immobilienfachwirt/In, Fachwirt für Gebäudemanagement).

WIR WOHNEN, UM ZU LEBEN.



3

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

3.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Das lang- und mittelfristige Vermögen ist durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel nahezu gedeckt.

VERMÖGENSLAGE

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

	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
Lang- und mittelfristiges Vermögen	765.763	94,0	747.186	92,2	18.577
Kurzfristiges Vermögen	49.293	6,0	63.588	7,8	-14.295
Gesamtvermögen	815.056	100,0	810.774	100,0	4.282
Passiva					
Eigenkapital inkl. Sonderposten	299.822	36,8	299.605	36,9	217
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	459.171	56,4	462.017	57,0	-2.846
Kurzfristiges Fremdkapital	56.063	6,8	49.152	6,1	6.911
Gesamtkapital	815.056	100,0	810.774	100,0	4.282

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert fast ausschließlich aus Zugängen ins Anlagevermögen (35.851 T€) sowie Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (1.856 T€). Demgegenüber mindern planmäßige Abschreibungen (18.482 T€), Buchwertabgänge durch Verkäufe und Sonstiges (647 T€) das Anlagevermögen. Die Verminderung des kurzfristigen Vermögens ist hauptsächlich auf die Verringerung der flüssigen Mittel zurückzuführen. Die

Entwicklung der flüssigen Mittel ist in der Kapitalflussrechnung unter 3.2 ersichtlich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich leicht durch den erzielten Jahresüberschuss (4.792 T€) abzüglich der im Jahr 2020 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (4.000 T€) und die Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.846 T€ durch Auflösen einer Rückstellung i. H. v. 2.300 T€ für Entschädigungsleistungen nach dem DDR-Entschädigungserfüllungsgesetz. Des Weiteren wirken Darlehensneuaufnahmen i. H. v. 18.400 T€ und Tilgungsleistungen i. H. v. 19.448 T€. Die Tilgungsquote gesamt bezogen auf die Restschuld beträgt 4,29 % (Vj. 3,88 %). Der Tilgungsaufwand bezogen auf das aktuelle Nominalkapital beträgt 3,63 % (Vj. 3,39 %). Die durchschnittliche Verzinsung blieb weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2,70 % (Vj. 2,83 %). Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kre-

ditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 53,3 % (Vj. 53,4 %). Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist auf höhere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Darlehensumschuldungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Rückstellungen zurückzuführen.

3.2 Finanzlage

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

FINANZLAGE

in T€	2020	2019
Jahresergebnis	4.792	4.464
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.626	16.905
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.296	-2.505
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-575	532
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-316	-2.432
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-414	253
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.711	1.424
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.026	13.548
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.295	313
+/- Ertragsteuererstattung/-zahlung	-1.039	-624
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.810	31.878
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	583	5.853
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-35.205	-40.941
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-61	-95
+ Erhaltene Zinsen	5	12
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.678	-35.171
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	21.013	13.243
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-18.225	-17.493
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.444	0
- Gezahlte Zinsen	-12.397	-12.991
- Auszahlungen an die Gesellschafterin	-4.000	-3.506
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.053	-20.747
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.921	-24.040
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.537	59.577
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.616	35.537

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 34.810 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Wertveränderungen des Anlagevermögens und die gemäß DRS 21 im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darzustellenden Zinsen. Gegenüber dem Vorjahr ist er um 2.932 T€ höher und reichte aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fällt mit 34.678 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 493 T€ geringer aus. Er beinhaltet um 5.768 T€ geringere Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen und um 5.270 T€ geringere Einzahlungen aus dem Verkauf.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 15.053 T€ ist um 5.694 T€ geringer als im Vorjahr. Den Mittelabflüssen für Investitionen von 35.266 T€ standen Mittelzuflüsse aus Darlehen von 21.013 T€ gegenüber, sodass zur Finanzierung der Bestand an Liquidität eingesetzt werden musste. Der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag verminderte sich daher um 14.921 T€ auf 20.616 T€.

3.3 Ertragslage

Die WOBAU beendete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 4.792 T€. Dieser liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 4.329 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, im Wesentlichen durch höhere Sollmieten (+1.022 T€) und geringere Erlösschmälerungen (+298 T€). Bei der Bestandsveränderung wirken hauptsächlich die höhere Bestandsminderung abgerechneter Betriebskosten aus 2019 und eine höhere Bestandserhöhung nicht abgerechneter Betriebskosten 2020. Der Rückgang bei den übrigen betrieblichen Erträgen resultiert vorwiegend aus geringeren Erträgen aus dem Fördermittelprogramm „IB Wohnraum herrichten“, Versicherungsentschädigungen, Wertberichtigungen und Sonstiges. Der Anstieg bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergibt sich aus höheren Aufwendungen maßgeblich für Betriebs- und Heizungskosten (+744 T€) sowie Versicherungsschäden (+174 T€).

ERTRAGSLAGE

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

in T€	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	101.796	100.509	1.287
Bestandsveränderungen	-278	-535	257
übrige betriebliche Erträge	3.339	3.686	-347
Zwischensumme betriebliche Erträge	104.857	103.660	1.197
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	51.766	51.365	401
Personalaufwand	14.726	14.382	344
planmäßige Abschreibungen auf das AV	18.482	18.112	370
übrige betriebliche Aufwendungen	6.009	6.006	3
Zinsaufwand Objektfinanzierung	11.958	13.527	-1.569
Zwischensumme betriebliche Aufwendungen	102.941	103.392	-451
Betriebsergebnis	1.916	268	1.648
neutrales Ergebnis	3.610	4.516	-906
Finanzergebnis	-58	-12	-46
Steuern	-676	-308	-368
Jahresüberschuss	4.792	4.464	328

Dagegen stehen geringere Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Leerwohnungssanierung (-467 T€). Zu einer Erhöhung des Personalaufwandes (+344 T€) führte vordergründig die Zahlung der Corona-Prämie an Mitarbeiter/Innen. Höhere planmäßige Abschreibungen resultieren aus Zugängen in das Anlagevermögen durch Sanierungs- und Neubautätigkeit. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen haben sich leicht verändert (+3 T€) und beinhalten hauptsächlich sächlichen Verwaltungsaufwendungen, Weiterberechnungskosten an Dritte, Bearbeitungsgebühren, Beratungskosten etc. Das Betriebsergebnis konnte daher aufgrund höherer Erträge und geringerer Aufwendungen deutlich verbessert werden. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2020 ergibt sich eine Erhöhung um 718 T€.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet periodenfremde, außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen. Gegenüber dem Vorjahr führten geringere neutrale Erträge und höhere neutrale Aufwendungen zu einem Rückgang um 906 T€. Wesentliche Ursache dafür sind geringere Erträge aus Grundstücksverkäufen und höhere Aufwendungen für Abriss, Straßenausbau und Steuern Vorjahre.

Das negative Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für Betriebssteuern.

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

	2020	2019	2018	2017
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote Eigenkapital zzgl. Sonderposten/Bilanzsumme	36,79 %	36,95 %	36,40 %	38,75 %
Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis/Eigenkapital	1,69 %	1,58 %	1,77 %	1,13 %
Anlagenintensität Anlagevermögen/Bilanzsumme	93,92 %	92,13 %	89,15 %	93,43 %
durchschnittlicher Gebäudewert Gebäudebuchwert/Fläche	486,86 €/m ²	462,65 €/m ²	449,25 €/m ²	449,35 €/m ²
durchschnittliche Verschuldung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern/Fläche	386,98 €/m ²	384,50 €/m ²	387,37 €/m ²	344,95 €/m ²
Fremdkapitalquote (Rückstellungen + Verbindlichkeiten + RAP)/Bilanzsumme	63,21 %	63,05 %	63,60 %	61,25 %
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, AfA auf Anlagevermögen)	34.720 T€	35.215 T€	42.152 T€	37.634 T€
EBITDA je m ²	29,36 €/m ²	29,66 €/m ²	35,43 €/m ²	31,63 €/m ²
Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA/Kapitaldienst)	1,16	1,13	1,26	1,07
Zinsaufwand HBW zur Nettokaltmiete	16,81 %	19,37 %	22,57 %	22,85 %
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung)/Nettokaltmiete	42,13 %	44,52 %	48,16 %	51,08 %
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis + Zinsaufwand)/Bilanzsumme	2,06 %	2,22 %	2,53 %	2,64 %
Erlösschmälerungsquote wg. Leerstand WE/GE (Erlösschmälerung Sollmiete/Umlagen)/Sollmiete	8,83 %	9,10 %	7,25 %	7,82 %
Fluktuationsrate WE/GE	11,45 %	11,45 %	11,48 %	11,28 %
durchschnittliche Leerstandsquote	9,90 %	10,34 %	8,71 %	9,75 %
Investitionen je m ² (Baumaßnahmen zzgl. Instandhaltung)/Fläche	44,08 €/m ²	44,01 €/m ²	43,85 €/m ²	36,76 €/m ²

ICH BLEIB ZUHAUSE.



4

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1 Risikobericht

Die Risikostrategie der WOBAU ist darauf ausgerichtet, den Bestand des Unternehmens langfristig zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Das im Unternehmen implementierte Risikomanagementsystem dient der Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken. Die Risikoberichterstattung durch den zentralen Risikomanager erfolgte quartalsweise an die Geschäftsleitung und einmal im Jahr an den Wirtschafts- und Finanzausschuss des Aufsichtsrates. Neben dem Risikomanagement verfügt die Gesellschaft über eine interne Revision. Als weitere Kontrollinstrumente dienen das Controlling, das monatliche Berichtswesen, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Vier-Augen-Prinzip. Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das bestehende interne Risikokontrollsystem stetig optimiert und ausgebaut. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft im Berichtsjahr die Einführung eines Compliance-Management-Systems (CMS) beschlossen, um Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken. Der Aufbau sowie die Ausgestaltung des CMS erfolgt hierbei in Kooperation mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und wird bis Ende 2021 abgeschlossen.

Die Risikolage der Gesellschaft wurde im Jahr 2020 maßgeblich von externen Entwicklungen bestimmt. Insgesamt 27 Einzelrisiken überwachten die Risikoverantwortlichen der einzelnen Risikobereiche im Berichtsjahr. Die nachfolgenden Risiken sind strategische Risiken mit wesentlichem Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse der Gesellschaft.

Politische und regulatorische Risiken

Der Überwachung unterliegen hierbei Risiken aus externen Rahmenbedingungen, neuen Gesetzen, Verordnungen und deren Änderungen.

Seit Februar 2020 führt die Corona-Pandemie zu deutlichen Einschnitten im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Die Weltgesundheitsorganisation hat im März 2020 die Ausbreitung des Corona-Virus zur Pandemie erklärt. Staatlich angeordnete Restriktionsmaßnahmen zur Eindämmung der Pandemie hatten und haben auch weiterhin Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der WOBAU.

Neue Gesetze und veränderte rechtliche Rahmenbedingungen können Chancen und Risiken für unsere Geschäftsaktivitäten zur Folge haben. Derzeit nicht abschätzbar ist, inwieweit die WOBAU mit Verlusten von anteiligen Gewerbiemeteinnahmen im Rahmen der klarstellenden gesetzlichen Regelung zu § 313 BGB – Störung der Geschäftsgrundlage – infolge der Corona-Pandemie rechnen muss. Durch verschiedene Hilfsangebote und Individualvereinbarungen mit den betroffenen Mietparteien versucht die WOBAU diesem Risiko gegenzusteuern. Die seitens der Bundesregierung festgelegte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bis zum 31.03.2021 und Verkürzung der Restschuldbefreiung führt dazu, dass strukturell schwache Unternehmen künstlich am Leben erhalten werden. Dadurch erhöht sich das Risiko weiterer Mietausfälle für die Gesellschaft. Um ihre Klimaziele zu erreichen, hat die Bundesregierung zum 01.01.2021 die CO₂-Abgabe eingeführt. Diese könnte ein weiteres Risiko für Vermieter darstellen, da gegenwärtig noch unklar ist, ob nur der Mieter oder auch der Vermieter die Mehrkosten tragen soll. Bei einem möglichen

differenzierten Modell würde sich die Kostenaufteilung an der Energieeffizienz von Gebäuden orientieren.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgabe des Finanzmanagements ist es, den Finanzbedarf im Unternehmen zu koordinieren, zu steuern und sicherzustellen. Dabei nehmen die Optimierung der Finanzierung und die Begrenzung der finanzwirtschaftlichen Risiken einen hohen Stellenwert ein. Der laufenden Überwachung im Risikomanagementsystem unterliegen daher gegebenenfalls bestehende Markt-, Preisänderungs-, Forderungsausfall-, Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken.

Die WOBAU verfügt zum 31.12.2020 analog dem Vorjahr über zwei derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswapgeschäften, die im Zusammenhang mit Grundgeschäften ausschließlich zur Zinssicherung vereinbart werden. Die am Ende des Berichtsjahres erfolgte Gegenüberstellung der bewertungsrelevanten Parameter, z. B. Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft auf prospektiver und retrospektiver Basis (Short-Cut-Methode) stimmten überein, so dass die Effektivität der Sicherungsbeziehungen gegeben ist und gegenwärtig kein Risiko besteht.

Zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und finanziellen Flexibilität halten wir auf der Basis einer mehrjährigen Finanzplanung und einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristige Kreditlinien und liquide Mittel vor. Eine offene Kontokorrentlinie dient Liquiditätsschwankungen. Die Gesellschaft verfügte im Jahr 2020 über Kontokorrentkreditlinien von 8.557 T€ (Vj. 10.000 T€) und Aval Aufträgen von 1.443 T€, welche mit Bürgschaften belegt sind. Mit Rückgabe der Bürgschaften sind Kontokorrentkreditlinien von 10.000 T€ wieder verfügbar. Eine Inanspruchnahme des Kontokorrents erfolgte bisher nicht. Weiterhin bestanden Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.

Im Rahmen des bestehenden Zinsmanagements werden Finanzierungsmethoden und Ziele dokumentiert und fortgeschrieben. Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert. Des Weiteren beinhaltet die Unternehmensplanung einen Risikoaufschlag im Zinsbereich.

Zur Minimierung des Forderungsausfallrisikos erfolgen ein consequentes Forderungsmanagement, Bonitätsprüfungen

bei Vermietungen und die Vereinbarung von Kauttionen. Durch Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

Die vorgenannten finanzwirtschaftlichen Risiken sind als gering zu bewerten. Die WOBAU ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.

Immobilienrisiken

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

Im Bereich der Bautätigkeit und Instandhaltung kam es aufgrund Corona bedingter staatlicher Maßnahmen zu einer weiteren Verschärfung der vorhandenen Kapazitätsengpässe bei Baufirmen und Dienstleistern. Dies führte zu zeitlichen Verschiebungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen, verbunden mit Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Mieteinnahmen. Die anhaltend starke Preisentwicklung im Baugewerbe sowie gestiegene Anforderungen an Standards bezüglich Technik, Energie und Klimaschutz stellten eine weitere Herausforderung für die Einhaltung der geplanten Bau- und Instandhaltungsbudgets dar. Die Auswirkungen der Pandemie waren auch im Vermietungsbereich spürbar. Zahlreiche Gewerbemietler hatten aufgrund der Kontaktbeschränkungen und Schließungen Einnahmeausfälle und dadurch Mietzahlungsprobleme. Zur Minimierung des Ausfallrisikos hat die WOBAU durch den Abschluss von Stundungsvereinbarungen, den temporären Verzicht auf Mieterhöhungen und Kündigungen zielgerichtet gegengesteuert. Auch wurde vorerst von Räumungsklagen abgesehen. Im Bereich des studentischen Wohnens beeinträchtigten die staatlich angeordneten Reisebeschränkungen den Semesterbeginn an den Hoch- und Fachhochschulen und damit das Vermietungsergebnis negativ.

Durch die geringeren Ausgaben für Bautätigkeit und Instandhaltung konnte die Ertrags- und Liquiditätsentwicklung ausgeglichen werden.

Im Jahr 2020 erfolgte der Ankauf von drei Grundstücken zur Arrondierung in einem Umfang von 93 T€ zzgl. Nebenkosten. Verkäufe von Immobilien führten im Geschäftsjahr, hauptsächlich wegen fehlendem Baurecht, nicht zu den geplanten Verkaufserlösen (3.069 T€) und Verkaufserträgen (1.696 T€). Mit Vorliegen des Baurechtes werden diese Verkäufe umge-

setzt. Die Verkaufstätigkeit beinhaltete lediglich zwei Flächenverkäufe und den Verkauf von zwei Reihenhäusern mit einem Verkaufserlös von 923 T€ und Erträgen von 486 T€. An- und Verkäufe stellten im Jahr 2020 kein Risiko für die Gesellschaft dar. Auch sind wirtschaftliche Risiken aus Liegenschaftsangelegenheiten derzeit nicht erkennbar.

IT-Risiken

Im Bereich der IT werden durch die Auslagerung aller relevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum einschließlich der Datensicherung gegenwärtig keine Risiken gesehen. Risiken aus Bedrohungen und immer raffinierten Hackerangriffen werden durch Mitarbeiterschulungen, Virens Scanner und Firewall sowie durch Überwachung des Netzwerks begegnet. Zusätzlich überprüft das Team IT aller zwei Jahre (letztmalig 2019) mit externer Unterstützung die Sicherheit der IT-Infrastruktur durch Schwachstellenanalysen und ergreift notwendige Maßnahmen. Der im Jahr 2020 geplante interne Penetration Test, zur Erkennung potenzieller Angriffe aus dem internen Netz und ggf. Ergreifung von Gegenmaßnahmen konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden und ist für das Jahr 2021 geplant. Risiken, welche vermehrt durch den Einsatz mobiler Endgeräte bei den Mitarbeitern bestehen, sind begrenzt, da eine lokale Datenspeicherung auf den Geräten verschlüsselt erfolgt und diese zentral verwaltet wird.

Aufgrund der erhöhten Anforderungen der neuen DSGVO und der damit im Zusammenhang stehenden Konsequenzen im Schadensfall unterliegt auch dieses Risiko der permanenten Beobachtung. Gemeinsam mit dem Datenschutzbeauftragten stellen unsere IT Experten sicher, dass personenbezogene Daten ausschließlich gemäß den Regelungen der DSGVO verarbeitet werden. Des Weiteren belehrt, schult, sensibilisiert und informiert der Datenschutzbeauftragte im Rahmen des Datenschutzmanagements die Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen über sämtliche Belange rund um den Datenschutz.

Personalrisiken

Risiken aus der Personalentwicklung sind aktuell nicht erkennbar. Das Personalentwicklungskonzept der Gesellschaft wird jährlich fortgeschrieben. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der altersbedingten Fluktuation qualifizierten Personals, um auf einen zunehmend angespannten Arbeitsmarkt zeitgerecht, quantitativ und qualitativ benötigtes Personal nachführen zu können.

Ein erhöhtes Risikopotential resultierte im Geschäftsjahr aus gesundheitsbedingten, temporären Ausfällen bzw. behördlich angeordneter Schutz- und Präventionsmaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie.

Risiken im Rechnungswesen

Der Beobachtung unterliegen Risiken aus Steuer- und Betriebsprüfungen.

Das Finanzamt Magdeburg begann im Juli 2020 mit der Betriebsprüfung im Unternehmen für die Jahre 2014 bis 2017 in den Steuerarten Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer und Gewerbesteuer. Die Prüfung wird voraussichtlich im April 2021 beendet. Eine wertmäßige Einschätzung der finanziellen Auswirkungen erfolgte durch eine entsprechende Rückstellungsbildung im Rahmen der Jahresabschlusserstellung.

Rechtliche Risiken

Zu den rechtlichen Risiken zählt das Unternehmen Prozessrisiken aus Baumaßnahmen und Forderungen bzw. Schadensersatzansprüche Dritter. Diese Risiken werden laufend überwacht, ausgewertet und im Rahmen der etablierten Risikomanagementprozesse an die Geschäftsleitung berichtet. Bei Forderungen bzw. Schadensersatzansprüchen Dritter wird sorgfältig geprüft, ob diese berechtigt sind. Für rechtliche Verfahren wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

4.2 Chancenbericht

Die Tätigkeiten der Gesellschaft werden entscheidend durch die Entwicklung der Nachfragesituation in der Landeshauptstadt Magdeburg und externe Rahmenbedingungen geprägt. Aus den zuvor genannten Risiken sieht die Gesellschaft nachfolgende Chancen der künftigen Entwicklung:

Portfolio- und Investitionschancen

Zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsfähigkeit und im Einklang mit einer ganzheitlichen Stadt-/Stadtteilentwicklung erfolgt eine kontinuierliche Bewertung im Rahmen eines qualifizierten Portfoliomanagements. Dieses beinhaltet eine umfangreiche Analyse der Bestandsobjekte in den einzelnen Quartieren unter Beachtung technischer Standards, Energieeffizienz und Klimaschutz. Im Ergebnis werden Maßnahmen für eine nachhaltige Bestandserhaltung und –verbesserung definiert und in der strategischen Investitions- und Kostenplanung berücksichtigt. Ein weiterer Bestandteil des Portfoliomanagements ist die Analyse der wirtschaftlichen Verwertung der im Unternehmen vorhandenen Freiflächen, welche vordergründig aus Abrissen resultieren.

Die Gesellschaft verfügt über rd. 202 Tsd. m² Freiflächen, die Potenzial für eine eigene Entwicklung oder zum Verkauf haben. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Eigenheimen und den sich daraus ergebenden höheren Baulandpreisen bietet sich die Chance durch Verkäufe bebaubarer Grundstücke zusätzliche Gewinne und Liquidität zu generieren. Damit leistet die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und sozialen Durchmischung in den Quartieren.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs, einer stagnierenden Bevölkerung und mit dieser Entwicklung einhergehender Überalterung der Menschen in Magdeburg wird die Gesellschaft ihr Bestandsportfolio weiterhin zielgerichtet durch Modernisierung, Umbau, Rückbau sowie Neubau optimieren und auch durch externe Betreuungs- und Pflegedienstleistungen ergänzen. Damit ist sichergestellt, dass Mieter bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden wohnen können. Besonderes Augenmerk liegt auf der bedarfsgerechten und bezahlbaren Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Eine aktive Kundenbetreuung mit extensiven Serviceleistungen dient der Mietergewinnung und –bindung. Daher wurden Kommunikationsmöglichkeiten erweitert und auf die Bedarfe der Mieter/Innen ausgerichtet. Zur Optimierung

des Vermietungsprozesses wurde im Berichtsjahr die Vermietungssoftware ImmoBlue pro implementiert.

Zur Begegnung des demografischen Wandels investiert die Landeshauptstadt Magdeburg auch weiterhin in die Stärkung des Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensstandortes, u. a. durch die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten, z. B. „Eulenberg“. Hierbei sieht die WOBAU eine Chance zukünftiger Vermietungspotenziale, da durch die Ansiedlung von Unternehmen neue Arbeitsplätze entstehen, die den lokalen Arbeitsmarkt positiv beeinflussen und zu Zuzügen führen.

Finanzierungschancen

Die Finanzmärkte werden derzeit durch die EZB mit viel Liquidität gestützt, um die Folgen der Corona-Pandemie abzufedern. Im Rahmen ihrer Finanzierungstätigkeit kommt der WOBAU weiterhin das anhaltend günstige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt zu gute. Dementsprechend können Neu- und Umfinanzierungen genutzt werden, um eine Steigerung der Ertrags- und Finanzlage zu erzielen. Unsere langfristigen Investitionen finanzieren wir mit langfristigen Zinsbindungen. Auslaufende Zinsbindungen werden rechtzeitig abgesichert und das Zinsänderungsrisiko gleichmäßig über maximal 30 Geschäftsjahre verteilt.

Digitalisierungschancen

Durch die Corona-Pandemie wurden viele Unternehmen mit der Herausforderung einer kurzfristigen Umsetzung digitaler Prozesse konfrontiert. Die WOBAU sieht hier eine Chance und einen notwendigen Prozess, nicht nur langfristig leistungs- und wettbewerbsfähig zu sein, sondern auch die eigene Marktposition auszubauen. Die Fortführung der bereits begonnenen Digitalisierung hat somit äußerste Priorität. Hierfür wird in den nächsten Jahren die notwendige Infrastruktur im Unternehmen weiter ausgebaut, aber auch die nötige Akzeptanz der Mitarbeiter geschaffen, so dass das Unternehmen zukünftig von den Potenzialen der Digitalisierung partizipiert.

Personalchancen

Als große kommunale Gesellschaft gewährleistet die WOBAU sozialverträgliche Arbeitsbedingungen im Rahmen der Tarifbindung. Ein Angebot an verschiedenen betrieblichen Sozialleistungen trägt zur Mitarbeiterbindung bei. Um dem Fachkräftemangel im Unternehmen vorzubeugen und die Nachwuchs-/Nachfolgebesezung zu gewährleisten, werden

NORD, OST, SÜD, WEST, ZU HAUS IST'S BEST.



zielgerichtete Personalentwicklungsperspektiven (fachspezifische Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebote, berufs begleitende Studiengänge) neben einer Vielzahl verschiedener Mitarbeiterqualifikationen fortgeführt. Gleichzeitig steht die Gesellschaft in engem Kontakt mit den ortsansässigen Hochschulen, zwecks Fachkräftegenerierung.

Gesamteinschätzung

Aus heutiger Sicht liegen keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der WOBAU haben bzw. haben könnten, vor.

4.3 Prognosebericht

Die Corona-Pandemie beeinflusste im Berichtsjahr 2020 die Gesamtwirtschaft in erheblichem Maße. Die zukünftige Entwicklung der Pandemie, vor allem im Hinblick auf die Dauer sowie weiterer möglicher Maßnahmen der Politik zur Eindämmung des Corona-Virus, ist nach heutigem Stand ungewiss. Des Weiteren dämpfte das Bundeswirtschaftsministerium im Rahmen der Vorstellung des Jahreswirtschaftsberichts der Bundesregierung bereits die Erwartungen der wirtschaftlichen Entwicklung. Demnach werde sich der Konjunkturaufschwung in Deutschland in 2021 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,0 % weniger dynamisch darstellen als noch im Herbstbericht prognostiziert wurde. Das Niveau der Wirtschaftsleistung vor der Krise dürfte nach Einschätzung der Wirtschaftsinstitute erst Ende des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Im Hinblick auf Sachsen-Anhalt erwartet die Nord LB entsprechend ihres Konjunkturausblicks lediglich ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,8 %.

Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Krise die Wohnungs- und Immobilienbranche zukünftig belasten werden, da sinkende Realeinkommen, verbunden mit Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit zu einer reduzierten Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum führen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2021 war nicht vollumfänglich einschätzbar, inwieweit die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Geschäftstätigkeit der WOBAU in den Folgejahren beeinflussen werden.

Der demografische Wandel in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie energetische Vorgaben verlangen auch zukünftig nach einer kontinuierlichen Anpassung der eigenen Bestände. Die WOBAU wird in 2021 ihre Investitionsstrategie, unter Beachtung der pandemiebedingten Einschränkungen, fortsetzen, um den sich ändernden Ansprüchen gerecht zu werden und die Zufriedenheit der eigenen Mieter weiter zu steigern. Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios wurden in 2021 Investitionen von rd. 70.719 T€ geplant, davon 17.673 T€ für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung und Leerwohnungssanierung sowie 53.046 T€ (einschl. Überhänge aus dem Jahr 2020) für Neubau und Modernisierung. Zur Sicherstellung vorgenannter Investitionstätigkeiten ist eine ausreichende Finanzausstattung unerlässlich. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln sowie öffentlichen Mitteln. Zum Bilanzstichtag liegen Finanzierungsbereitschaftserklärungen bei den Objektfinanzierungen von 36.000 T€ vor.

Insgesamt wird sich der Wohnungs- und Gewerbebestand durch Abriss und Stilllegung sowie Zugängen aus abgeschlossenen Neubaumaßnahmen auf rd. 19.155 Einheiten verändern und den Leerstand positiv beeinflussen. Durch die Investitionstätigkeit erhofft sich das Unternehmen eine nachhaltige Stärkung des Kerngeschäftes zur Sicherung der Ertragskraft und leistet zudem als stadteigene Gesellschaft einen entscheidenden Beitrag für die Stadtentwicklung Magdeburgs.

Inwieweit die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 104.456 T€ erreicht werden, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie ab. Dauern die Störungen in der Leistungsdurchführung geplanter Maßnahmen sowie im Vermietungs- und Veräußerungsprozess bei der WOBAU an, verzögern sich geplante Einnahmen bzw. erhöhen sich die Ausfälle. Im Gegenzug verringern sich die geplanten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung i. H. v. 52.011 T€ durch zeitliche Verschiebung von Baumaßnahmen im bewohn-

ten Zustand. Dennoch erwarten wir eine Verbesserung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Berichtsjahr durch höhere Mieten infolge Neuvermietung, Mieterhöhung nach Modernisierung sowie Vergleichsmieten und einen Rückgang der Erlösschmälerungen.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i. H. v. rd. 4.199 T€ geplant.

Liquiditätszuflüsse aus Grundstücksverkäufen werden für 2021 i. H. v. 3.006 T€ erwartet. Grundstücksankäufe erfolgen primär zur Arrondierung des Bestandsportfolios und wurden mit 500 T€ eingeplant.

Die Gesellschaft wird sich den vorgenannten Herausforderungen stellen und alles daran setzen, die geplanten Ziele zu erreichen, so dass aus heutiger Sicht keine wesentlichen Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOBAU zu erwarten sind.

Magdeburg, den 09. März 2021

Peter Lackner
Geschäftsführer