

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

 **LAGEBERICHT**
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

Die Landeshauptstadt Magdeburg steht seit Beginn der Corona-Pandemie in 2020 vor extremen Herausforderungen. Die Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur sind von zahlreichen Einschränkungen betroffen. Trotz dieser Situation ist Magdeburg dabei sich als Wirtschaftsstandort weiter zu entwickeln und neue Infrastrukturen zu etablieren. Beispiele hierfür sind die Fertigstellung des größten Wohnbauprojektes in der Landeshauptstadt, dem neuen Domviertel, langfristige Projekte wie die

Eisenbahnüberführung E.-Reuter-Allee einschließlich des Tunnelneubaus Damaschkeplatz sowie der Ersatzneubau Strombrückenzug, wo in den nächsten Jahren eine neue Ost-West-Achse für den innerstädtischen und überregionalen Verkehr entsteht. Insgesamt plant die Stadt Investitionen in Höhe von rd. 168 Mio. € für 2022. Als innovative und auch bei Studenten beliebte Universitätsstadt steht die Landeshauptstadt Magdeburg für steigende Lebensqualität, wirtschaftliche Dynamik und kulturelle Highlights. Dies unterstreicht auch die Entwicklung der Bevölkerungszahl Magdeburgs, welche im Dezember 2021 um 562 gegenüber dem Vorjahresmonat auf 239.970 Menschen angestiegen ist. Dies resultiert aus einem positiven Wanderungssaldo. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahresmonat, trotz eines saisonalen Anstiegs, und lag im Dezember 2021 bei 7,4 % (Vj. 8,4 %) bzw. bei 9.299 Arbeitslosen (Vj. 10.543). Der Magdeburger Grundstücks- und Wohnungsmarkt befindet sich weiterhin in einer guten Situation. Durch die Pandemie wurde das Bewusstsein für den Wert des Zuhauses gesteigert. Gleichzeitig hat sich die Attraktivität von Investments in Wohnimmobilien als sichere Kapitalanlage signifikant erhöht. Dies führte zu einer zunehmenden Gesamtnachfrage. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten sind am Wohnungsmarkt Magdeburg durchschnittliche Renditen bei überschaubaren Risiken zu erzielen. Die

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

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



Zentraler Standort der WObAU
im Herzen Magdeburgs

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die WOBAU einen eigenen Bestand von 18.845 Wohnungen einschl. Gästewohnungen und Hauswartbüros (Vj. 18.848) sowie 463 Gewerbeeinheiten (Vj. 453) mit insgesamt rd. 1.189,0 Tsd. m² Wohn- und Nutzfläche (Vj. 1.184,1 Tsd. m²) sowie 4.757 Garagen, Einstellplätze und Gärten (Vj. 4.620). Die Veränderung im Wohnungsbestand resultiert aus Abgängen durch Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, der Stilllegung/Schließung und Zusammenlegung von 22 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen sowie der Umnutzung von acht Wohn- in Gewerbeeinheiten. Dagegen erfolgte der Zugang von 31 Wohnungen durch den Neubau Breiter Weg 258–260 a, Haeckelstraße 16–17 und zwei Hauswartbüros. Im gewerblichen Bereich sind durch Neu- und Umbau, Umnutzung bzw. Trennung insgesamt Zugänge von 12 Einheiten zu verzeichnen und jeweils ein Abgang durch Abriss (Breiter Weg 118) und Schließung.

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

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

„studentisches Wohnen“ von insgesamt 59 Einheiten (Vj. 65) zum Bilanzstichtag. Im gesamten Wohnungsbestand standen 1.907 (Vj. 1.835) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 10,02 %; Vj. 9,88 %), davon 1.190 (Vj. 1.042) wegen Abriss-, Verkaufs- und Baumaßnahmen sowie Nichtvermietbarkeit. Insgesamt waren 717 (Vj. 793) Wohnungen vermietungsfähig (Leerstandsquote: 3,81 %; Vj. 4,38 %). Es erfolgten 1.971 Neuvermietungen (Vj. 1.929), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,92 €/m² (Vj. 5,88 €/m²). Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 2.007 (Vj. 2.182), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,47 €/m² (Vj. 5,44 €/m²). Dies entspricht einer Wiedervermietungsquote von 98,21 % (Vj. 88,41 %) im Gesamtbestand Wohnen. Die Fluktuationsquote im gesamten Wohnungsbestand lag bei 10,67 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert (Vj. 11,54 %).

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

2.2.2 Mietenentwicklung

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

MIETENENTWICKLUNG

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

	2021	2020	Veränderung
Sollmieten €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	5,35	5,28	0,07
Gewerbe	7,73	7,58	0,15
Erlösschmälerungen Leerstand in %			
Wohnungen	9,75	9,44	0,31
Gewerbe	4,46	3,59	0,87
Istmiete €/m² WFL/NFL/Monat			
Wohnungen	4,83	4,78	0,05
Gewerbe	7,38	7,31	0,07

Am Stichtag 31.12.2021 betrug die Sollmiete Wohnungen 5,38 €/m² (Vj. 5,33 €/m²) und die Istmiete 4,87 €/m² (Vj. 4,83 €/m²). Im gewerblichen Bereich betrug die Sollmiete zum Stichtag 7,81 €/m² (Vj. 7,60 €/m²) und die Istmiete 7,53 €/m² (Vj. 7,46 €/m²).

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

2.2.3 Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss

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

Die einzelnen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

INVESTITIONEN/AUFWENDUNGEN FÜR BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG, -ERWEITERUNG

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

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

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

und Wohnkomfort neue Maßstäbe setzen. Auf Basis von Ökostrom und solarer Eigenproduktion durch Photovoltaikmodule auf den Dachflächen sollen die Gebäude zu 100 % CO₂-frei betrieben werden. Stromspeicher halten die Energie für Wärme und Strom für die Bewohner vor. Zusätzlich entstehen acht Stellplätze, die für E-Mobilität ausgerüstet werden. Für die neuen Mieter des Modellprojektes wird eine Pauschalmiete inkl. Strom- und Wärmekosten (im Rahmen der handelsüblichen Mengen) mit entsprechender Kostensicherheit über mehrere Jahre angeboten.

In unmittelbarer Nähe zur MDCC-Arena hat die WOBAU mit der Errichtung eines neuen Sportzentrums im Oktober 2021 begonnen, welches an die Landeshauptstadt Magdeburg vermietet wird. Der Neubau umfasst eine Gesamtnutzfläche von 2.967 m² und ist in drei Gebäudeteile, einen dreigeschossigen Bürotrakt, einen Zwischenbau für Trainings-, Sanitär- und Umkleideräume sowie eine Sporthalle, unterteilt. Die Fertigstellung ist im 4. Quartal 2023 geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Personal

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

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

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

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

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

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

3.1 Vermögenlage

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

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

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

Die Erhöhung des lang- und mittelfristig gebundenen Vermögens resultiert maßgeblich aus Zugängen ins Anlagevermögen (27.703 T€) sowie Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (6.449 T€). Demgegenüber mindern planmäßige Abschreibungen (19.701 T€) und Buchwertabgänge insbesondere durch Verkäufe (2.349 T€) das Anlagevermögen.

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

Das wirtschaftliche Eigenkapital verbesserte sich durch den erzielten Jahresüberschuss (9.479 T€) abzüglich der im Jahr 2021 erfolgten Gewinnabführung an die Gesellschafterin (4.000 T€) und die Auflösung des Sonderpostens für die Investitionszulage (575 T€).

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

3.2 Finanzlage

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

FINANZLAGE

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

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

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

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

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

3.3 Ertragslage

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

ERTRAGSLAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1 Risikobericht

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

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

➤ Markt- und strategische Risiken

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

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

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

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

➤ Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

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

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

➤ IT-Risiken

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

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

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

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

➤ Personalrisiken

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

➤ Risiken im Rechnungswesen

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

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

➤ Rechtliche Risiken

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

➤ Gesamteinschätzung

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

4.2 Chancenbericht

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

➤ Portfolio- und Investitionschancen

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

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

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

➤ Finanzierungschancen

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

➤ Digitalisierungschancen

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

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

➤ Personalchancen

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

4.3 Prognosebericht

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

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

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

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

Ihren Wohnungs- und Gewerbebestand beabsichtigt sie durch Abriss- und Stilllegung sowie Zugängen aus abgeschlossenen Neubaumaßnahmen auf rd. 19.136 Einheiten zu verändern und damit einer zunehmenden Leerstandsentwicklung entgegenzuwirken. Für 2022 wurde eine Erlösschmälerungsquote von 8,45 % unterstellt. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft in Höhe von 106.318 T€. Die durchschnittliche Sollnettokaltmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten wird ca. 5,65 €/m² betragen. Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 4,1 Mio. € geplant.

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

Magdeburg, den 25. März 2022

Peter Lackner
Geschäftsführer